



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. június 24-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyongazdálkodási ügyek

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Dr. Mukics Péter
Dr. Mukics Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Dr. Németh-Papp Katalin osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely, Pál utca 1. szám alatti lakás nyilvános pályázaton történő értékesítése

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Pál utca 1. szám alatt található Keszthely belterület 1725/7/A/2 hrsz-ú, lakás rendeltetésű ingatlan. A lakás területe 43 m² (1. számú melléklet – térkép, alaprajz, tulajdoni lap). A tárgyi ingatlan Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: *Elidegenítési rendelet*) alapján nem tartozik az el nem idegeníthető ingatlanok közé (*Elidegenítési rendelet* 5/A. §, 1. melléklet).

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt 11.855.000,-Ft összegben határozta meg. Véleményének alapja, hogy a lakás műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt kevésbé piacképes (2. számú melléklet – *Szakértői vélemény*).

Az ingatlanra bérleti jogviszony áll fenn, jelenleg lakott, de értékesítése üres állapotban történik meg. A bérlő az Önkormányzat részéről egyéb ingatlanban kerül elhelyezésre.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott főszabályként meghatározott értékhatár felett az önkormányzati vagyon elidegenítése nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. LXIX. törvényben meghatározott értékhatár (25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) alatti az értékbecslésben szereplő összeg, így a versenyeztetés nem kötelező, annak kiírása mégis javasolt.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő elidegenítését. A pályázat javasolt induló vételára 12.000.000,-Ft.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat **...../2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a 8360 Keszthely, Pál utca 1. szám alatti Keszthely belterület 1725/7/A/2 hrsz-ú, 43 m² területű lakás rendeltetésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel:

2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 12.000.000,-Ft.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

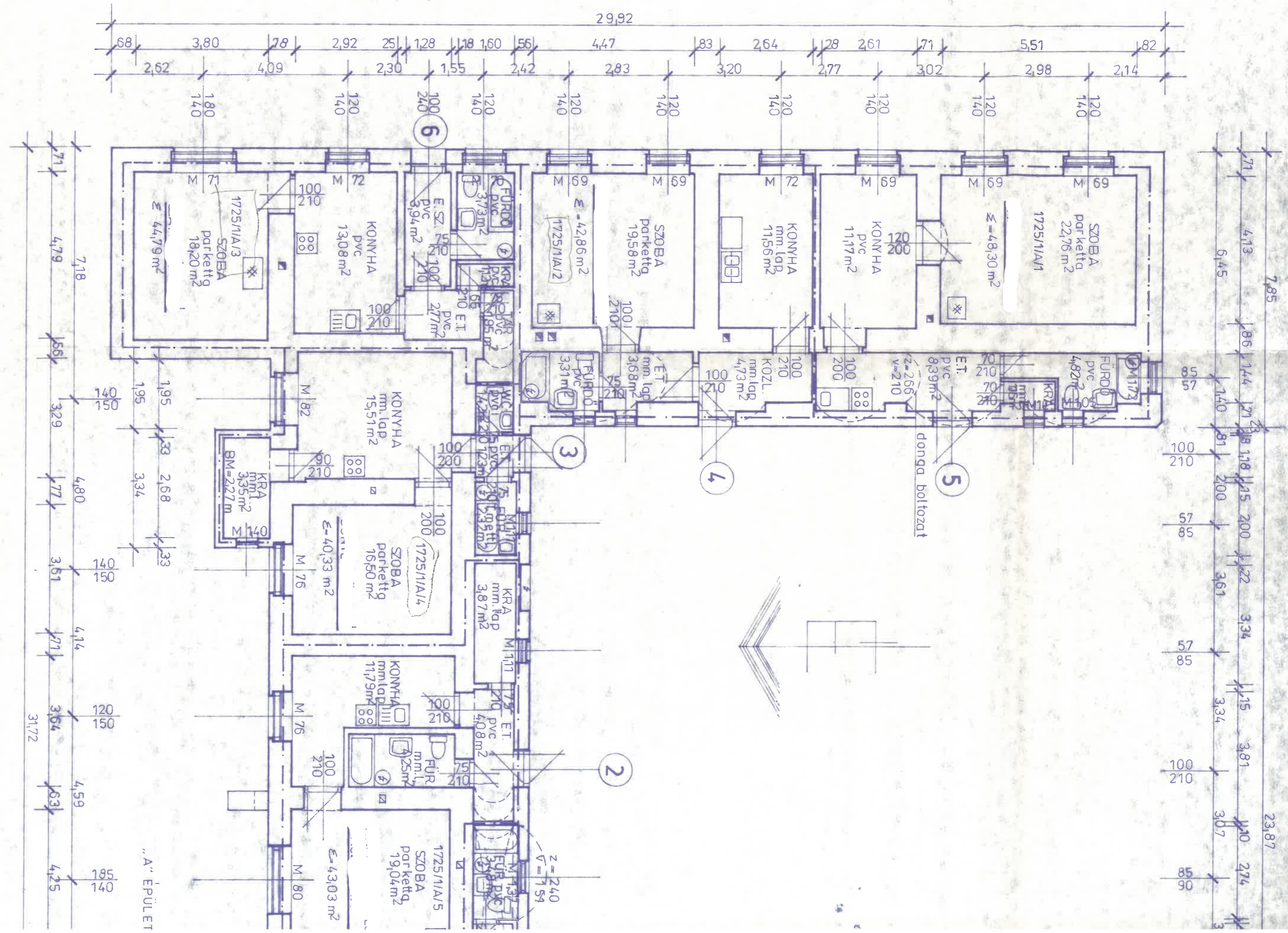
Határidő: pályázat kiírására 2026. július 15.

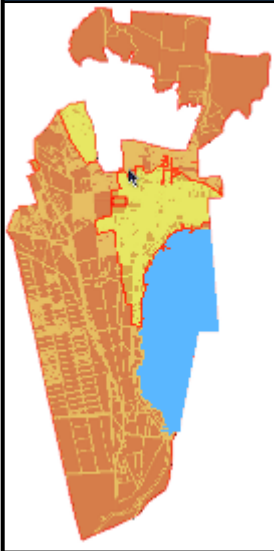
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. június 11.

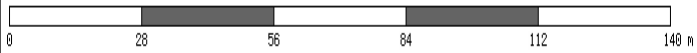
Dr. Tóth Gergely
polgármester

1. számú melléklet





Méretarány 1: 1600





Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

Tulajdonlap-másolat
(teljes, ügyleti)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260325/11495
2026.03.25

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.25. 11:42:32

ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Keszthely
Belterület, 1725/7/A/2 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY, PÁL UTCA 1. 5
Keszthely, Belterület, 1725/7/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40667/2006.10.04

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	43	0	0	1153/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40667/2006.10.04

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40667/2006.10.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 33986/1996.05.29

Eredeti határozat: 33986/1996.05.29

Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40667/2006.10.04

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a keszthelyi 1725/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, Pál utca 1.

szám alatti lakásról

Hrsz.: 1725/7/A/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA, FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	8360 Keszthely
Utca, házszám:	Pál utca 1.
Helyrajzi szám:	1725/7/A/2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata
Hasznos alapterület:	43.-m ²
Besorolás, hasznosítás:	lakás
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Újraelőállítási költség alapú módszerrel
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés forduló napja:	2026. április 28.
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK	
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:	
INGATLAN ÖSSZESEN:	11.855.000.-Ft, azaz
<i>Tizenegymillió-nyolcszázötvenötezer forint</i>	

Zalaegerszeg, 2026. április 28.

Multi Mobilitás Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispáthy u. 23.
 Adatsz. sz. 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-54000005
 Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zsolt
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.
 OKJ 54 3439 02

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Pál utca 1. szám alatt található, lakás besorolású* ingatlan forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vetjük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

Esetlegesen bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltuk a belvárosi lakás műszaki állapotát. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterület és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környeztkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a rossz állapotú használt ingatlanok körében mutatkozó piaci árcsökkenésre, valamint az értékesítés eddigi nehézségeire is, a piaci viszonyokat kevésbe tartalmazó, leginkább műszaki értéket képviselő **újraelőállítási költség alapú értékelést** tartunk reálisnak.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2026. április 17. 11,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan belvárosi részen található.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2026. 04. 07.)
- p.mapper térképvázrajz (2026. 04. 07.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala vármegyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Festetich kastélypark és Múzeum közvetlen közelében elhelyezkedő családi házas övezetében található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Pál utcáról közelíthető meg.

A városrendezési tervek alapján a terület LKe-5 besorolású.

Környezetében az 1950 - 1970-es években épült, életvitelszerűen lakott családi házak találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag az átlagos minőségű aszfalttal fedett Pál utcáról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 8360 Keszthely, Pál utca 1. szám alatti építési telek szabályos négyszög alakú, sík terület. A telken elhelyezett, különböző funkciójú (tároló, garázs) felépítmények azonos, viszonylag kis alapterületűek. Az értékelt lakás tájolása Kelet-Nyugati.

Környezete rendezett, a telek mérete a beépítettségéhez megfelelő.

A földterületek növényzete:

A lakás nyugati tájolású főbejárata előtti udvar területén régi építésű tárolók, garázsok és fűves aljnövényzet található. A terület pihenési és parkolási célra alkalmas.

A földterületek tartozékai: ----

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik.

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra NEM csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak a Festetics-kastély és a Múzeum találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

Keszthely város belvárosi területén a még a XIX. század elején épült, szintes kialakítású, több lakóegységet magában foglaló épületben található lakás, melynek padlástere nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a nyugati tájolású belső udvarra nyílik. Míg a lakás helyiségei a keleti oldalon futó, viszonylag nagy forgalmat bonyolító Pál utcára nyílnak.

A lakás helyiségei egymástól szeparált kialakításúak, melyek műszaki állapota az eredeti építés szerinti.

Azon értékkepző átalakításként a nyitott, boltíves kialakítású tornác beépítése volt. A beépítés eredményeként alakult ki egy zárt elszoba és a fürdőszoba.

Egyéb felújításként a gerendás átlapolt fafödém álmennyezettel lezárásra került, melyet 0,5 cm vastag, belső hőszigetelő nikecell lapok fednek.

A lakóház falazata 60 cm vastagságú vegyes, téglá és terméskő falazat. Homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága és hőszigetelése rossz.

A lakóépület lakhatásra alkalmas.

Mind a burkolatok, vezetékek, nyílászáról, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1725/7/A/2 hrsz.**

Szakértői becslésem szerint az épület még a XIX. század elején épülhetett. Erre utalnak a lakóház helyiségeinek térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint a „retró” belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A 8360 Keszthely, Pál utca 1. szám alatti telken található középső elhelyezkedésű lakásról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkoránál jobb állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel (szoba, konyha, fürdőszoba) rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, a tetőszerkezet is jó állapotú. Külső megjelenése a magántulajdonban álló többi lakás okán karbantartott.

Az ingatlan Keszthely város központjában található. Az épület a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

Építés éve: ~1890

Felújítás éve: ---

Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes (zömében tégl, kő) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű tégl
Födémek:	Borított fafödém, álmennyezet fedéssel, hőszigetelő lappal
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Mázas járólap 30x30 cm, lamináltparketta
Homlokzat:	Hőszigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű, osztott ablakok, műanyag bejárati ajtó
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigeteléssel
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályhával, hordozható cserépkályhával
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerrel
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület: 43,00.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A földszintes kialakítású lakás állaga a koránál jobb állapotú. Funkciójának ellátására jelenleg felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

3.3. **I. ingatlan: 1725/7/A/2 hrsz lakás**

A lakás értéke megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Pál u. 1.	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
LAKÁS							
- Előtér	8,41	470 000	3.952.700	40	10	10	1.921.012.-
- Konyha-étkező	11,56	540 000	6.242.400	40	5	2	3.487.005.-
- Hálószoza	19,58	520 000	10.181.600	40	5	5	5.513.336.-
- Fürdőszoba + WC	3,31	550 000	1.820.500	40	5	10	933.916.-
Összesen	43,00		22.197.200.-				11.855.269.-
Ingatlanérték:	43.-m²			11.855.000.-Ft			

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak.

Szakértői véleményem szerint a Pál utca 1. szám alatti lakóház középső részén elhelyezkedő lakás műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt kevésbé piacképes.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, Pál utca 1. szám alatti, Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló belterületi, lakás besorolású ingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi értéke:

11.855.000.-Ft, azaz

Tizenegymillió-nyolcszázötvenötezer forint.

Zalaegerszeg, 2026. április 28.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-5100005
Web: www.multiphouse.hu


Gyürüsi Zsolt
Ingatlanforgalom-értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54 3439 02

6. MELLÉKLETEK

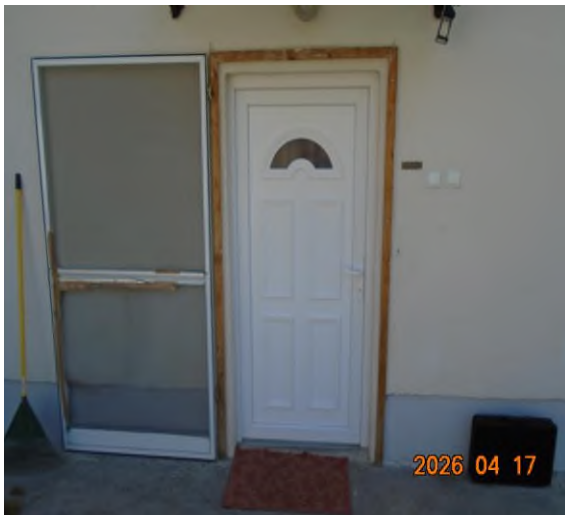
2. számú melléklet



Keszthely, Pál utca 1. udvar (nyugat)



Keszthely, Pál utca 1. utcai homlokzat (kelet)



Műanyag bejárati ajtó



Nyugati homlokzat



Előtér



Konyha-étkező



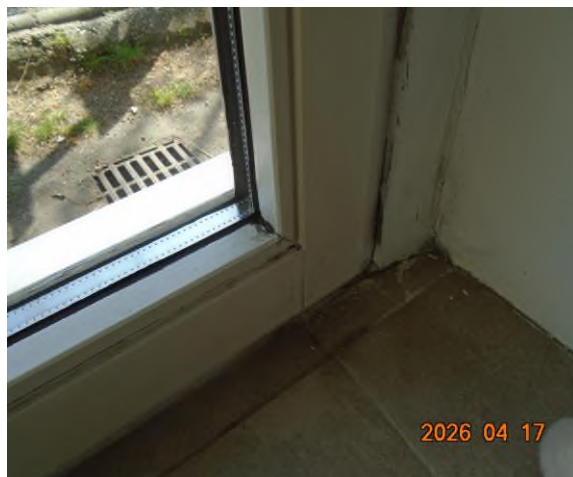
Fürdőszoba + WC helyiség



Hálószoba részlet



Hordozható cserépkályha



Kicserél, hőszigetelő ablak



Tönkrement vízvezeték, falázás



Hálószobai vizesedés, penészfolt