



# ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. július 13-ai soron következő ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek II.

Előterjesztő:  
  
Manninger Jenő  
polgármester

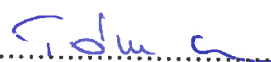
Törvényességi ellenjegyzés:

  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

  
Jámbor Katalin  
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

  
Tóth Eszter osztályvezető  
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

## VII. Keszthely, Kossuth u. 5. sz. alatti ingatlan emeletrészének hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Keszthely 1154 hrsz. alatt felvett 1116 m<sup>2</sup> területű, kivett lakóház, udvar megjelölésű, Keszthely, Kossuth u. 5. sz. alatt található ingatlan, melyben a földszinten két kereskedelmi egység működik. (19. sz. melléklet – Tulajdoni lap)

Az ingatlan telekterületének egy része parkolóként és útként került hasznosításra, míg egy másik részén pályázati forrásból játszótér került kialakításra. (20. sz. melléklet – Helyszínrajz)

A játszótér megvalósítására kiírt európai uniós pályázat feltételei között szerepel az, hogy a beruházást érintő ingatlanon – még albetéten sem – szerepelhet nem önkormányzati tulajdonos, ezért a hasznosítás feltétele egy olyan jellegű telekalakítás, ahol az 1154 hrsz.-ú ingatlan területéből telekmegosztással leválasztásra kerül a játszótér és a tőle nyugatra lévő területrészt, így biztosítva parkoló megtartását, valamint a játszótér megvalósítására kötött támogatási szerződés feltételeit. (20. sz. melléklet – Tervezett telekalakítási vázrajz)

Ezzel a telekalakítással a Kossuth u. 5. sz. alatti 1116 m<sup>2</sup>-es telekből a tulajdonviszonyok változásából eredően kialakuló majdani társasház tulajdonában megközelítőleg 446 m<sup>2</sup> marad a lakóépülethez tartozóan.

Az épület állagmegóvása érdekében a tetőszerkezet 2018-ban felújításra került, melynek keretében az emeleti szint új vasbeton födémeket kapott, ennek eredményeként lehetőség nyílt a tetőtér beépítésére.

A 315/2020. (XI. 26.) sz. határozatban döntés született a kereskedelmi egységeken kívüli ingatlanrész versenyeztetési eljárás keretében, értékesítés útján történő hasznosításáról.

Az akkori ingatlanszakértői vélemény alapján az induló vételár 72.000.000,-Ft összegben került meghatározásra. (21. sz. melléklet – Testületi határozat)

Az eltelt évek során két alkalommal került meghirdetésre az ingatlan, mindkét pályázat eredménytelenül zárult, az ingatlan.com felületén a hirdetés folyamatosan szerepelt. A hirdetésnek köszönhetően több érdeklődő és befektető tekintette meg az ingatlant, azonban a jelentős költségráfordítást igénylő átalakítás megtérülését egyikük sem látta biztosítottnak.

Nemrégiben egy győri magánszemély, Horváth László részére került bemutatásra az ingatlan, aki részletes tájékoztatást kapott annak, különösen a telekrész használati viszonyairól. A második, építész szakértő bevonásával tartott bejárást követően Horváth László jelezte vételi szándékát, melyben az udvarként megmaradó telekrészből kizárólagos használatra csak a játszótérrel nem érintett telekrészre tartott igényt. (22. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

Az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő szakvéleményének érvényessége lejárt, így ismételt megbízásra került az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása érdekében. A szakértő az ingatlan emeleti és tetőtéri részének jelenlegi forgalmi értékét az ingatlan területével együtt összesen 85.626.000,-Ft-ban határozta meg. (23. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A terület használati viszonyai alapján a telek szakértői véleményben megállapított egységárának - 14.790.000,-Ft/m<sup>2</sup> - figyelembevételével a megvásárolni kívánt ingatlanrész tényleges értéke 71.398.020,-Ft-ban állapítható meg (kizárólagos használatra maradó telekrész 192 m<sup>2</sup>\*14.790.000,-Ft/m<sup>2</sup>=2.839.680,-Ft, szemben a teljes telek területének értékével, ami 17.067.660,-Ft).

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9. § szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt - ha törvény kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

Fenti joghelyre tekintettel szükséges az ingatlan pályázat útján, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése, induló vételárként 72.000.000,-Ft, továbbá az önkormányzat érdekeit szem előtt tartó feltételek meghatározásával.

Ezen feltételek közé tartozik az, hogy az adásvétel kizárólag a parkolóval és játszótérrel nem érintett telekrészre vonatkozzon, továbbá az adásvételi szerződés megkötését megelőzően történjen meg a telekalakítás, valamint a társasház alapító okirat elkészítése.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendeletben az el nem idegeníthető lakások köréből korábban már törlésre kerültek a Keszthely, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti lakás ingatlanok, ezért a jogalkotó szándékával megegyezően indokoltnak tartom rendeletmódosítással Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete 1. sz. mellékletével való összhang megteremtését. (24. sz. melléklet - Jogszabálykivonat)

Tisztelt Képviselő-testület!

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

#### **Határozati javaslat VII.**

#### **...../2023. (VII. 13.) számú képviselő-testületi határozat**

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete módosításával, és a képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.
2. 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 Keszthely, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti, Keszthely 1154 hrsz.-ú ingatlan pince-, I. emeleti és tetőtér részét

versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel:

- a. vevő tudomásul veszi, hogy az értékesítésre kerülő ingatlanhoz tartozó telek mértéke a parkolóval és a játszótérrel nem érintett részre korlátozódik;
  - b. az a) pontban leírtak figyelembevételével az ingatlan induló vételára 72.000.000,-Ft. Az értékesítést általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli;
  - c. vevő tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően eladó elkészítteti a jelenlegi állapotot rögzítő társasház alapító okiratot, valamint elvégezteti a szükséges telekalakítási feladatokat;
  - d. a képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy az a) pontban meghatározott területrésze vevő a majdani társasház osztatlan közös tulajdonából kizárólagos használati jogot szerezzen;
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és a szükséges szerződések aláírására.
  4. A képviselő-testület ezzel egyidejűleg 315/2020. (XI. 26.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 1. pontra – 2023. szeptember 30.

az értékesítési felhívás közzétételére – 2023. július 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. július 12.

Manninger Jenő  
polgármester



Zala Vármegyei Kormányhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

19. sz. Melléklet  
Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/25272/2023

2023.07.10

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Belterület 1154 helyrajzi szám**

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 5.

**I R É S Z**

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 lakóház, udvar	0	1116	0.00	

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25

Műemléki jelentőségű terület

4. bejegyző határozat: 34192/2001.04.05

Helyi védelem alatt álló épület

**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

**III R É S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36776/2008.05.29

Önálló szöveges bejegyzés 12 m2 beolvadt az 1143 hrsz-ú ingatlan területébe  
telekhatárrendezés folytán.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42560/2012.09.17

VezetékJog

5 m2-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37901/2016.07.18

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása /gazdasági épület/.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 332007/2021.02.23

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása (melléképület).

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/25272/2023

2023.07.10

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Belterület 1154 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

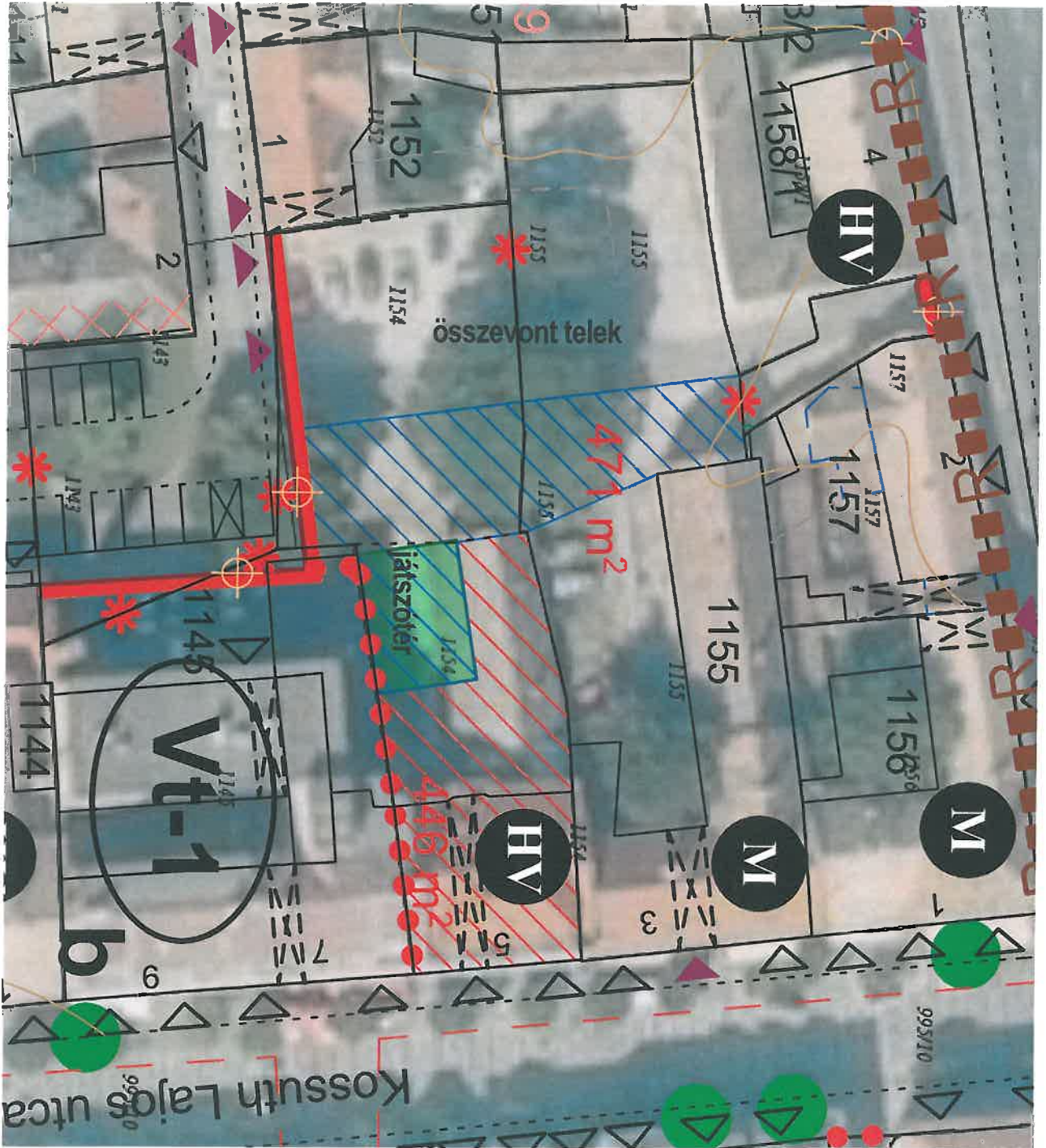
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

20. sz. Helyszínrajz



**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**315/2020. (XI. 26.) számú határozata**

Keszthely Város Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva, figyelemmel a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény és a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet rendelkezéseire - az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házigatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a keszthelyi 1154 hrsz-ú Keszthely, Kossuth u. 5. sz. alatti ingatlan emeleti és tetőtéri részét versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. A pályázat nyertese részére az ingatlanon megvalósításra kerülő játszótéri ingatlanrészen az önkormányzat telekhasználati szolgalmi jogot, valamint három gépkocsi tárolására alkalmas helyet biztosít. Az ingatlan meghirdetésre kerülő vételára 72.000.000,- Ft.
2. A polgármester felkéri a jegyzőt, hogy az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2021. január 4.

**Felelős:** Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)



  
Nagy Bálint  
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Keszthely, 2020. november 26.

  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző





**Tárgy:** Vételi ajánlat Keszthely Kossuth u. 5.

**Feladó:** "Apartman Balatonon" <info@apartman-balatonon.hu>

**Dátum:** 2023. 07. 07. 12:43

**Címzett:** <polgarmester@keszthely.hu>

**CC:** 'Jámbor Katalin' <vagyonvez@keszthely.hu>

22 ez. milliókért!

Tisztelt Polgármester Úr!

>

> A napokban megtekintettem a Keszthely, Kossuth Lajos u. 5. szám alatt meghirdetett - emeletet és tetőteret magába foglaló - ingatlanjukat, mely alapján az interneten, illetve a kiírásban szereplő áron, 72.000.000,-Ft összeggel vételi ajánlatot teszek. A két szinten 6db társasházi albetét kialakítására lehetőséget kínáltak, amivel élni szeretnék.

> Az ingatlan ezen árába szeretném megkapni az alatta található pincét, és a telken található udvarrész kizárólagos használati jogát, amely a játszótér és az épület között található (ezen rész szerepelt mint gépkocsibeálló a hirdetésben).

Amennyiben a testület elfogadja ajánlatomat 3 napon belül átutalok 7.000.000 Ft-ot foglalóként, ha ez megfelel. Előszerződéskor kiegészíteném 20.000.000 Ft-ra ezt az összeget. A fennmaradót a végleges szerződés megkötését követő 60 napon belül, amit 2023 október 31. napjáig terveztem. Az előzetes társasház-alapítás és előszerződést az önkormányzat feladatának tartom (mivel rendezni kell az eladandó rész tulajdon átruházással kapcsolatos viszonyát), míg a végleges szerződést és társasház-alapító okiratot saját hatáskörben vállalom.

Az ingatlant magánemberként saját magamnak, illetve 2 fiam részére vásárolnám.

>

> Kérem az adásvétel mielőbbi lebonyolítása érdekében szíves intézkedését.

>

> Tisztelettel:

>

> Horváth László

9023 Győr, Buda u. 34.

23. sz. melléklet

**Multi Mobility Immobile Bt.  
Ingatlan értébecslés  
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 5.  
szám alatti  
kivett lakóház, udvar ingatlanról**


**Hrsz.: 1154**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 5.	
Hrsz.:	1154	
Terület:	1.116.-m <sup>2</sup>	
lakások összterülete:	313,7.-m <sup>2</sup>	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar	
	műemléki jelentőségű terület	
	helyi védelem alatt álló épület	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Költségalapú módszerrel és műemléki értékeléssel	
<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
Értékelés forduló napja:	2023. július 10.	
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>		
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>		<b>Terület ( m<sup>2</sup> )</b>
I. Emeleti lakás	54.068.000.-Ft	165,6.-
Tetőtéri lakás	31.558.000.-Ft	148,1.-
<b>INGATLAN ÖSSZESEN:</b>	<b>85.626.000.-Ft, azaz</b>	
	<i>Nyolcvanötmillió-hatszázhuszonhatezer forint</i>	

Zalaegerszeg, 2023. július 10.

Multi Mobility ImmoBite BT.  
 6580 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22767611-1-20  
 Bank: 107001100-08003503-51100008  
 Web: www.multimobility.hu

  
 Gyürüsi Zoltán  
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő  
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.  
 OKJ 54343902

## 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 Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti található, kivett lakóház, udvar besorolású, és műemlék jelentőségű területen álló, helyi védelem alatt álló épület* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

*Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából*

## 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 2003. ) 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 aktualizálás 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 vettük figyelembe.

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

A Bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A még 2020. évi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az épület műszaki állapotát, és a hozzá tartozó telken végzett munkálatokat. Jelen értékelést megelőzően tisztáztuk, hogy az ingatlanokon azóta beruházás, felújítás és/vagy káresemény nem történt.

Ezért a műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció és a korábbi szakvélemény alapján végeztük el.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, 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 környezetkárosító 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 fő módszerként a költségalapú megközelítés értékelést alkalmaztuk, melyet műemléki értékeléssel korrigáltunk.

*A végső érték meghatározás e két értékelés figyelembe vételével történt.*

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:

**2020. szeptember 24. 13,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan műemléki jelentőségű területen álló, helyi védettség alatt álló épület.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lapok ( 2020. 09. 24. )
- térképmásolatok ( 2020. 09. 24. )
- alaprajzok

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

##### Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában lévő sétálóutcai funkciót betöltő Kossuth Lajos utca a Festetich kastély felőli ( északi ) végénél helyezkedik el. Környezetében hasonló lakásokat és üzlethelyiségeket magába foglaló lakóházak találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

##### Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában észak-déli irányban futó sétálóutca a Kastély utca és a Fő tér felől jó minőségű, díszburkolattal fedett Kossuth Lajos utcáról közelíthetők meg.

Gépjárművel a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan futó, kis forgalmú a Georgikon és a Nádor utcánál található közparkolóból érhető el.

##### A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A telkek szabályos négyszög alakúak, sík terület. Környezete rendezett, tájolása kelet-nyugati irányú. Mérete átlagos.

##### A földterületek növényzete:

A terület füvesített, melynek nyugati részén játszótér került kialakításra. A végében egy-két lombhullató fa található.

##### A földterületek tartozékai:

A terület részben régi kökerítéssel kerített, térvilágítás nincs.

##### Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper ( 220V / 380V )

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

A lakóház víz,- villany,- gáz közüzemi szolgáltatásai almérőkkel mérhetők.

##### Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek találhatók.

### 3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi műemléki jelentőségű területen lévő területen több szintes ( pince + emelet + tetőtér ) helyi védelem alatt álló lakóépület található. A lakóház nem társasház. A lakóház egyrészt a sétálóutcáról, másrészt a Georgikon és a Nádor utca közötti közparkolóból közelíthető meg. Az épület I. emeleti és a padlástér beépítésével újonnan kialakított tetőtéri része Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában áll. Jelenleg nincs hasznosítva. A későbbiekben 2 db önálló lakófunkciót ellátó ingatlan alakítható ki a tetőtér beépítésével. A telken 3-4 db gépjármű parkolása lehetséges.

### A lakóépület műszaki jellemzői

#### 3.3. I. ingatlan: 1154 hrsz.

A lakóház a XVII. században épült szecessziós stílusban. Tervezője és építtetője nem ismert. A felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák az érának megfelelőek. Az élettartam alatt a felelős karbantartás és kisebb modernizálások történtek. Konkrét műemléki védelem alá nem tartozik.

Az I. emeleten található két lakás összenyitásra került. Továbbá az addigi padlástér átalakítás kapcsán jelentős befejezetlen kőműves munkát, épület asztalos munkák maradtak hátra. Nem történt meg a belső nyílászárók és a vezetékrendszerek felújítása és cseréje sem. Az I. emeleti lakás szaniterekkel, épületgépészeti elemekkel hiányosan rendelkezik.

A fentiek alapján lakhatatlan állapotú.

A lakóépület mai kor életminőségnek való megfelelés és a felelős vagyongazdálkodás céljából Keszthely Város Önkormányzata, mint tulajdonos 2017. évben egyrészt átalakította oly módon, hogy az I. emeleti lakásból a tetőtérhez önálló feljárási lehetőséget alakított ki.

Az így megközelíthetővé vált tetőtér lakhatási funkciójához megerősítésre került a padozat, illetve kicserélésre került a tetőszerkezet és megújult annak külső héjalása is.

Megtörtént a kisméretű téglából falazott kéményrendszer kibélelése is.

Jelen állapotban a tetőtéri rész még nem felel meg a lakhatási céloknak. Ezért sort kell keríteni a funkcionális helyiségek kialakítására, a vezetékrendszerek kiépítésére és azt követő egyéb építési munkákra is.

Tekintettel arra, hogy a tetőzet magas szerkezetű, ezért később annak jelentős része hasznos alapterületként vehető figyelembe.

<i>Építés éve:</i>	~1870
<i>Felújítás éve:</i>	2017. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	födém felújítás, tetőszerkezet és héjazat csere
<i>Szintek száma:</i>	3 szint ( pince + I. emelet + tetőtér )

**Tartószerkezet:**

Alapozás:	Vasbeton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Kisméretű tömör téglafalazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	monolit vasbeton födém
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, összetett nyeregtető

**Szakipari szerkezetek:**

Padozatok:	Simított beton, homok feltöltés párnafák nélkül
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, kőporos vakolattal
Bádorgozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó
Nyílászárók:	Faszervezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés
Héjazat:	Hódfarkú cserép fedés

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Gáz konvektor
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

**Hasznos alapterület: 313,7.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel, karbantartottság:**

A helyi védelem alatt álló lakóépület állaga átlagos, a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg sem az I. emeleti lakás, sem a tetőtér rész a 2017. évi átalakítás ( bontás, padozatképzés, ) befejezetlensége, valamint a tetőfelújítás és héjazatcsere után ki nem alakított helyiségkapcsolatok, és vezetékhálózat hiánya nem alkalmas, de további felújítással, modernizálással megvalósítható.



**Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:**

Kossuth utca 5. sz. lakóház	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Piaci	
<b>I. Emeleti lakás</b>	( m2 )	( Ft/m2 )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
- Lépcsőház	12,9	400 000	5.160.000	35	0	0	3.354.000
- Előtér	6,9	490 000	3.381.000	40	0	0	2.028.600
- Étkező-konyha	16,8	490 000	8.232.000	55	0	0	3.704.400
- Szoba ( nyugati )	12,2	490 000	5.978.000	45	0	0	3.287.900
- Kamra	2,1	490 000	1.029.000	35	0	0	668.850
- Közlekedő, gardrobe	9,2	490 000	4.508.000	35	0	0	2.930.200
- Fürdő	3,6	490 000	1.764.000	65	0	0	617.400
- WC	1,6	490 000	784.000	55	0	0	352.800
- Szoba ( keleti jobb o. )	18,9	490 000	9.261.000	45	0	0	5.093.550
- Nappali	34,8	490 000	17.052.000	60	0	0	6.820.800
- Szoba ( keleti bal o. )	17,3	490 000	8.477.000	50	0	0	4.238.500
- WC	1,3	490 000	637.000	60	0	0	254.800
- Közlekedő, gardrobe	6,0	490 000	2.940.000	35	0	0	1.911.000
- Fürdő	3,2	490 000	1.568.000	65	0	0	548.800
- Lakótér	18,8	490 000	9.212.000	60	0	0	3.684.800
<b>I. emelet összesen:</b>	<b>165,6</b>		<b>79.983.000.-</b>				<b>39.496.400.-</b>
<b>I. Emeleti lakás összesen kerekítve:</b>							<b>39.496.000.-Ft</b>

Kossuth utca 5. sz. lakóház	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Érkölcsei	Piaci	
Tetőtéri lakás	( m2 )	(Ft/m2)	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
- tetőtéri lakás	148,1	430 000	63.683.000	65	5	5	20.115.868.-
<b>Tetőtér összesen:</b>	<b>148,1</b>		<b>48.873.000.-</b>				<b>20.116.000.-</b>
<b>Tetőtéri lakás összesen kerekítve:</b>							<b>20.116.000.-Ft</b>
<b>MŰEMLÉKI ÉRTÉK KATEGÓRIA KORREKCIÓ</b>							
<b>Emlékértékek</b>	<b>Régiségérték</b>	<b>+ 30 %</b>	<b>építési kor és technikatörténeti jelentőség</b>				
	<b>Kultúrtörténeti érték</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>társadalmi –és idegenforgalmi érték</b>				
	<b>Eszmel jelentőség</b>	<b>0 %</b>	---				
<b>Építészeti értékek</b>	<b>Környezeti érték, ar- culat</b>	<b>+ 100 %</b>	<b>belvárosi utca szerkezet és szolgáltatás bő- vülési lehetőség</b>				
	<b>Ritkaság, egyediség érték</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>komplex értékesíthetőség</b>				
	<b>Térkialakítás és szer- vezés</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>lakások összenyithatósága</b>				
	<b>Tömegalakítás, lépték- arány</b>	<b>0 %</b>	---				
	<b>Homlokzat kiképzés</b>	<b>+ 10 %</b>	<b>egyedi, karbantartott kivitelezés</b>				
	<b>Stílus-esztétikai</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>Külső –és belső építészeti elemek</b>				
	<b>Épség, teljesség</b>	<b>0 %</b>	---				
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>Számtani átlag ( K )</b>	<b>+ 16 %</b>	<b>É x K = V</b> <b>59.612.000 x 1,16 =</b>			<b>69.150.000.-Ft</b>	

## 3.3. I. ingatlan: 1154 hrsz. Beépített telek

## Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házzám:	Kossuth utca 5.	Hévízi út	Gyöngyvirág utca	Magvető köz
Jelenlegi funkció:	beépített terület	telek	tele	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	víz és villany a telken	víz és csatorna	villany és gáz
az ingatlan rövid bemutatás		Kertvárosi 25%-ban beépíthető telek, Lke-7 besorolású, aszfaltos úton megközelíthető	Kertvárosi beépítetlen telek, közművek az utcában	Kertvárosi 22.-m széles telek, 25%-ban beépíthető, közművek az utcában
telek területe	1.116	1.972	1.782	1.700
eladási/kín. ár Ft	----	45 000 000	28 900 000	21 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	22.819	16.218	12.882
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		10	5	10
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-4	-5
- domborzat és lejtés		-1	-1	-1
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		-2	-1	-2
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		5	5	5
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		-10	-10	-10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-13 %</b>	<b>-16%</b>	<b>-13 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		25.785.-	18.813.-	14.557.-
beépítettség miatt alkalmazott korrekció				
		50 %		
<b>Számított fajlagos érték</b>		<b>14.790.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel egy több szintes háznak, tehát pinceszint, és még tetőtéri lakrész is kialakításra került. Az épület alatt beomlott, lejárával nem rendelkező pince található.

A földszinti részen üzlethelyiségek működnek.

A lakótéri részek mind az emeleten mind a tetőtérben egymástól jól elszeparáltak. A lakások beosztása a klasszikus funkció-séma szerinti kiosztás.

A tetőtéri rész műszakilag befejezetlen ( közfalak, burkolatok, vezetékrendszer, stb. ), jelenleg lakhatásra nem alkalmas.

Az épület műszaki állapota a korának megfelelő. A tetőzet újszerű, a teherhordó falazat felújítást vagy halaszthatatlan javítást nem igényelnek.

A lakóházban gépjármű tárolására alkalmas garázs nem került kialakításra.

A gépjármű tárolására a parkosított udvar részben van lehetőség.

**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:**

A helyszíni szemle során, illetve az értékeléskor értéknövelő tényezőként figyelembe vettük az ingatlan építészeti értékeit ( faberakások ) és a jól kihasználható, valamint a még alakítható terület nagyságát.

Értékcsökkentő tényezőként értékeltük a jelenlegi műszaki állapotot ( pinceszint megközelíthetetlen ), a nagy belmagasságot és a jogi korlátokat, hiányosságokat ( társasház ).

**Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaznak:**

Az értékelés során a szóban forgó ingatlanon, és annak fent részletezett tartozékain kívül értékképző tényezőként figyelembe vettük a sétálóutcai, azaz műemléki jelentőségű területen való elhelyezkedést, az I. emeleti elhelyezkedést.

## 5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA ( ÉRTÉK EGYEZTETÉS )

### 5.1. A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Tekintettel arra, hogy 2022 - 2023. évben a dinamikus növekvő infláció az építőanyagáron keresztül a beruházásokra, valamint a hitelezésre is negatív előjellel hatott, ezért az átlagostól eltérő ( nagyság, műszaki állapot, jogi környezet ) ingatlanok értékesítésében visszaesés tapasztalható.


*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 5. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. július 10.-i fordulónappal:*

*Emeleti lakás: 54.068.000.-Ft*

*Tetőtéri lakás: 31.588.000.-Ft*

Zalaegerszeg, 2023. július 10.

Multi Mobility Immobile Bt.  
8900 Zalaegerszeg, Képzőhelyi u. 23.  
Adószám: 22767611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-511000095  
Web: www.multihouse.hu

  
Gyürüsi Zsolt  
Ingatlanvagyon-értékelő értékbecselő  
Eng.sz.: ZM Reg.17.  
OKJ 54343902

## **Jogszabálykivonatok**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelete  
**az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól**  
(KIVONAT)

### *IV. Fejezet*

### *AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA*

#### **Versenyeztetési eljárás**

#### **21. §**

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9. § szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

- a)* az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,
- b)* amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

(KIVONAT)

9. melléklet<sup>1</sup>

**El nem idegeníthető lakások**

1. 2027. június 30. napjáig:

1.1. Lőtéri u. 1.

1.2. Lőtéri u. 3.

1.3. Lőtéri u. 5.

1.4. Lőtéri u. 7.

1.5. Lőtéri u. 9.

1.6. Lőtéri u. 11.

1.7. Lőtéri u. 13.

1.8. Lőtéri u. 15.

1.9. Lőtéri u. 17.

1.10. Lőtéri u. 19.

1.11. Lőtéri u. 21.

1.12. Lőtéri u. 23.

2. 2028. október 30. napjáig: Szent Miklós u. 5. fsz. 1.

3. Kossuth L. u. 22.

4. Kossuth L. u. 24.

5. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló önkormányzati rendeletében rögzített lakások.

---

<sup>1</sup> Módosította az 1/2019. (II.1.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. február 2. napjától. A 9. melléklet a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

(KIVONAT)

1. melléklet<sup>23</sup>

Képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok

	Hrsz	Utca, házszám	Lakások és hozzátartozó helyiségek db.	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek db.	Megjegyzés
1.	1127	Bakacs u. 10.		5	2
2.	620	Fő tér 4.		2	2
3.	2036	Kastély u. 4.	3		2
4.	2037	Kastély u. 6.	1		2
5.	2037	Kastély u. 8.	2		2
6.	540	Kisfaludy u. 2.	4	2	2, 3
7.	1156	Kossuth L. u. 1.		3	2
8.	543	Kossuth L. u. 2.	6	5	2, 3
9.	1155	Kossuth L. u. 3.	6	2	2, 3
10.	1154	Kossuth L. u. 5.	4	4	2
11.	573	Kossuth L. u. 10.		5	2, 3
12.	574/1	Kossuth L u. 12.		5	2, 3
13.	1122	Kossuth L. u. 13.		2	2
14.	599	Kossuth L. u. 20.		2	2, 3
15.	600	Kossuth L. u. 22.	10	7	2,3
16.	607	Kossuth L. u. 24.		4	2,3
17.	608	Kossuth L. u. 26.		1	2
18.	616	Kossuth L. u. 30.	4	7	2, 3
19.	1063/1	Kossuth L. u. 33.		1	2
20.	1042	Kossuth L. u. 41.	6	2	2
21.	774/10	Kossuth L. u. 42.	irodaház		2
22.	1041/2	Kossuth L. u. 43.	8	3	2
23.	1040	Kossuth L. u. 45.	irodaház		2

2 Módosította a 7/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 26. napjától.

3 Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.



24.	449	Lovassy u. 2.	4	2	2, 3
25.	4810/1-2	Lőtéri út 1-23. (páratlan számozás)	12		1
26.	4069/1	Napsugár u. 8.	24		1
27.	2121	Rákóczi tér 12.		1	2
28.	1992	Sopron u. 2.		5	2, 3
29.	2048	Szalasztó u. 12.		2	2
30.	2040/2	Szalasztó u. 16.		1	2
31.	2055	Szalasztó u. 22.		1	2

Megjegyzés: 1 = épített lakásingatlanok

2 = stratégiai jelentőségű ingatlanok

3 = műemléki védettség alatt álló ingatlanok