



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. május 30-i soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek - az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

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!

### I. Keszthely, Kilátó köz részleges hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 5290/2 hrsz. alatt felvett 233 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan, mely valóságban a Keszthely-Kertváros, Kilátó köz.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az annak mellékletét képező szabályozási terv a Kilátó köznek a szomszédos, Kilátó köz 8. számú ingatlannal határos részén az út funkciót megszüntetni javasolja és a magántulajdonú ingatlanhoz csatolni rendeli. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap és szabályozási terv kivonat)

A szomszédos, Keszthely, Kilátó köz 8. szám alatti ingatlan tulajdonosa, Gauzer Barbara azzal a megkereséssel fordult az önkormányzathoz, hogy az egyébként általuk gondozott területrészt megvásárolhassák. Az előzetes egyeztetések során ajánlattevő a telekalakítással és adásvétellel kapcsolatos költségek fizetését vállalta. (2. sz. melléklet – Megkeresés)

A Kilátó köz az ingatlan-nyilvántartásban kivett közterületként szerepel, mely Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) értelmében a forgalomképtelen törzsvagyon kategóriájába tartozik.

A szabályozási terv előírásainak érvényesülése és a Vagyonrendelet értelmében – a forgalmi érték várhatóan alacsony értékére tekintettel - polgármesteri hatáskörbe tartozó adásvételi eljárás lefolytatása érdekében szükséges a 116 m<sup>2</sup> nagyságú, közterület megnevezésű, forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanrész forgalomképes üzleti vagyoni körbe történő átsorolása, az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításával. (Melléklet – Rendelettervezet, 3. sz. melléklet - Előzetes hatásvizsgálat és részletes indokolás)

### II. Keszthely, Cserszeg u. 6. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Cserszeg u. 6. szám alatti, korábban szociális alapon bérbeadott kétlakásos lakóház. A Keszthely 2124 hrsz.-ú, 218 m<sup>2</sup> területű telken elhelyezkedő ingatlanban egy 2 szobás komfortos, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint egy egyszobás, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, ugyancsak komfortos bérlakás került kialakításra. (4. sz. melléklet – Tulajdoni lap)

Az utolsó bérlő szociális otthoni elhelyezését követően a képviselő-testület 23/2023. (II. 23.) számú határozatában úgy döntött, hogy az ingatlant versenyeztetési eljárás keretében értékesítés útján hasznosítja.

Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) szakvéleménye alapján 19.620.000,- Ft volt.

Az ingatlan meghirdetésre került Keszthely Város Honlapján, a helyi médiában, valamint az ingatlan.com hirdetési felületen. A pályázat eredménytelenül zárult, ennek ellenére az érdeklődők számára az ingatlan.com felületen a hirdetés elérhető maradt. Több alkalommal

került sor bemutatásra, azonban a rendkívül gyenge műszaki állapotra tekintettel nem érkezett vételi ajánlat.

Ez év áprilisában a megtekintést követően érkezett Szórádi Csaba 9071 Gönyű Irányi D. u. 14. szám alatti lakos részéről vételi szándéknyilatkozat, mely alapján a Szakértő felkérést kapott az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálására.

A Szakértő az aktuális forgalmi értéket – figyelemmel a jelentős állagromlásra, valamint a gyakorlatilag értékkel nem rendelkező épület megemelkedett bontási, szállítási, és hulladékelhelyezési költségeire – 11.226.000,-Ft-ban határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A szakértői vélemény megérkezése előtt az érdeklődő visszavonta ajánlatát, mert egy számára kedvezőbbnek ítélt balatonfűzfői ingatlan megvásárlásáról döntött. E körülmény ellenére a mielőbbi hasznosítás érdekében javaslom a képviselő-testület döntését a pályázat ismételt kiírásáról, induló vételárként a Szakértő által megállapított érték meghatározásával.

### III. Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatti ingatlan hasznosítása

A képviselő-testület 290/2021. (X.28.) sz. határozata alapján meghirdetett pályázati eljárás keretében értékesítésre került a Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatti Keszthely 1049 hrsz.-ú ingatlan, a szomszédos telekből hozzácsatolásra kerülő 424 m<sup>2</sup> nagyságú területtel együtt. Az adásvételi szerződés a pályázaton nyertes „Múzeum1” Projekt Kft.-vel (8360 Keszthely, Lovassy u. 4., képviseli Ladnai Tamás ügyvezető) a telekalakításhoz szükséges bontási munkálatok és az engedélyezési eljárás miatt 2022. július 14-én került aláírásra.

A képviselő-testületi határozat feltételei között szerepelt az, hogy a vevő a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanok felépítményeit felújítja vagy elbontja és az ingatlanokat beépíti. E kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése esetén a vevőnek a vételár – 77.500.000,-Ft - 20 %-ának megfelelő összegű kötbért kell megfizetnie. (6.sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az építetető megindította a tervezési eljárást, a megszületett terveket az országos tervtanács több alkalommal átdolgozásra visszaadta, melynek eredményeként a tervezett 15 lakást, 5 irodát, valamint gépjárműbeállót magába foglaló épületegyüttes építési engedélye 2023. december 21-én került kiadásra.

Ezt követően, 2024. április 24-én érkezett az építetető kérelme, melyben ismertette a megvalósulást akadályozó körülményeket, és kérte a kötbérterhes beépítési határidő három évvel, 2027. április 12-éig történő meghosszabbítását. (7. sz. melléklet – Kérelem)

A fentiekben leírtakra tekintettel javaslom az adásvételi szerződés módosítását azzal, hogy a határidő 2026. július 14-éig kerüljön meghosszabbításra.

### IV. Keszthely, Erzsébet ligeti vizesblokk épület hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 167/2022. (VI. 30.) sz. határozatában döntött a Keszthely 3836/1 hrsz.-ú, Erzsébet ligetként ismert, az ingatlan-nyilvántartásban 4.0830 m<sup>2</sup>területnagysággal nyilvántartott, kivett táborhely megjelölésű ingatlanon található, a kemping területéből kiemelésre került Keszthely, 3836/3/A helyrajzi számon, 171 m<sup>2</sup> területen található kivett szociális épület pályázat útján történő értékesítéséről. (8. sz. melléklet – Határozat)

A szakértői vélemény az építmény értékét az akkori állapotában 42.785.000,-Ft-ban határozta meg, ezzel az árral került az ingatlan meghirdetésre.

Az elmúlt két évben több érdeklődő tekintette meg az ingatlant, azonban a Határozat 3. pontjában foglalt rendelkezésre tekintettel, mely szerint az építmény kizárólag közösség számára látogatható higiéniai központ, kerékpáros pihenőhely és ezzel együtt megvalósuló vendéglátó létesítmény céljára hasznosítható, vételi szándéknyilatkozatra az eddigiekben nem került sor.

Ez év április 24-én Zsilák Pál 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 28/1. szám alatti lakos a megtekintést követően vételi szándékát jelezte az épületre. Szóbeli egyeztetés során a magáncélú hasznosítás mellett elképzeléseivel egyezőnek tartotta a kifrásban kötelezően előírt vendéglátó és higiéniai funkció biztosítását. (9. sz. melléklet – Vételi szándéknyilatkozat)

A nyilatkozat alapján az önkormányzat megbízásában álló Szakértő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének aktualizálására. A Szakértő az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokra, valamint arra a körülményre figyelemmel, hogy az elmúlt időszakban az önkormányzat az épületen esztétikai jellegű felújításokat végeztetett, az épület forgalmi értékét 46.808.000,-Ft összegben határozta meg. (10. sz. melléklet – Aktualizált szakvélemény)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az épület versenyztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását. A pályázat során az eredeti elképzeléstől eltérően javaslom a hasznosítási cél módosítását oly módon, hogy a jelenlegi épület meghatározott, minimum 30 %-át magába foglalóan kell közösség számára látogatható higiéniai központot, kerékpáros pihenőhelyet, vendéglátó létesítményt kialakítani és üzemeltetni. Ez utóbbi feltétel biztonságos fenntartása érdekében javaslom kötbér kikötését. A pályázat induló vételáraként kerekítve 46.810.000,-Ft meghatározását javaslom.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat I.**  
**.../2024. (V. 30.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 5090/2 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű ingatlan tervezett telekalakítás során kialakuló 116 m<sup>2</sup>-es területrésze tekintetében, a rendeltetés megváltozására figyelemmel a Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonából a forgalomképes üzleti vagyoni körbe történő átsorolását.

2. A képviselő-testület a Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően a szükséges telekalakítási, valamint a Rendelet szerinti hatásköri megosztás alapján hatáskörébe utalt tulajdonjogátruházási eljárás lefolytatására, továbbá az ennek során keletkező dokumentumok aláírására. Az eljárás költségei vevőt terhelik.

**Határidő:** azonnal, illetve folyamatos

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

#### **Határozati javaslat II.**

##### **...../2024. (V. 30.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” 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.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, 2124 hrsz.-ú 8360 Keszthely, Cserszeg u. 6. sz. alatt található családi házas ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 11.226.000,- Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adó-fizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. augusztus 31.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

#### **Határozati javaslat III.**

##### **...../2024. (V. 30.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Múzeum1” Projekt Kft.-vel (8360 Keszthely, Lovassy u. 4., képviseli Ladnai Tamás ügyvezető) kérelmére hozzájárul a Keszthely, 1049 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó, Keszthely Város Önkormányzata és a „Múzeum1” Projekt Kft. között 2/418-16/2022. számon létrejött adásvételi szerződés módosításához olyan formában, hogy az ingatlan beépítésére kitűzött határidő 2026. július 14-ére módosuljon.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a kérelmező tájékoztatására és felhatalmazza a módosító okirat aláírására.

**Határidő:** tájékoztatásra – 2024. június 15.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat IV.**  
**.../2024. (V. 30.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek – Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” 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 Keszthely 3836/3 hrsz-ú kivett táborhely megjelölésű ingatlanon, a Keszthely, Erzsébet liget déli oldalán elhelyezkedő 171 m<sup>2</sup> területen található, Keszthely 3836/3/A helyrajzi számú épület-ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 46.810.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azt, hogy az épület alapterületének legalább 30 %-át magába foglalóan közösség számára látogatható higiéniai központot, kerékpáros pihenőhelyet, vendéglátó létesítményt köteles a vevő kialakítani és üzemeltetni.  
Amennyiben a vevő az előírt feltétel szerinti létesítményt nem alakítja ki vagy legalább a május 1-jétől október 31-éig terjedő időszakban üzemeltetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a teljesítés elmaradásának megállapítása évében november 15-ég a vételár 10 %-ával egyező mértékű kötbér megfizetésére köteles.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. augusztus 31.  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. május 21.

Manninger Jenő  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../... (...) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló  
39/2013.(X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 6. § (6) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §**

Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013.(X.31.) önkormányzati rendelet 1/A. §-a a következő c) ponttal egészül ki:

*[Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonába tartozó alábbi ingatlanokat, ingatlanrészeket forgalomképes üzleti vagyoni körbe sorolja át a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terveéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet alapján, településrendezési célok érdekében:]*

„c) a Keszthely 5290/2 hrsz.-ú 233 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű ingatlanból a Keszthely 5290/8 hrsz.-ú ingatlannal határos 116 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt.”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Manninger Jenő  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



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

A. SZ. HELLEKLET  
Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/17149/2024

2024.05.08

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Belterület 5290/2 helyrajzi szám**

8360 KESZTHELY KERTVÁROS Kilátó köz. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület	0	233	0.00	
---------------------	---	-----	------	--

**II. RÉSZ**

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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**





2. sz. melléklet 2005

2024 APR 12

Gauzer Barbara  
8360 Keszthely  
Kilátó köz 8.

Keszthely Város Önkormányzata  
Manninger Jenő polgármester  
8360 Keszthely  
Fő tér 1.

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HATALM 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Dátum: 2024 APR 23.	
Ügyintéző: 217771 / 24	Ügyintéző: J.K.

Kay

plusz csatolva

Tárgy: ingatlan vételi szándék

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Gauzer Barbara 8360 Keszthely, Kilátó köz 8. szám alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz:

Keszthely kertvárosban lakom a családommal. A tulajdonomat képezi a Keszthely, Kilátó köz 8. szám alatti, 5290/8 helyrajzi számú ingatlan. Az előttünk lévő Keszthely 5290/2 helyrajzi számú ingatlan útként van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban, melynek déli vége a valóságban csak füves terület, melyet mi tartunk rendben, mi gondozunk.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete és annak mellékletét képező szabályozási terv lehetőséget adna arra, hogy a Keszthely 5290/2 helyrajzi számú út területéből a szabályozási terv szerinti telekalakítás után az ingatlanunkhoz csatolható lenne az a területrés amit amúgy is mi gondozunk. Amennyiben lehetőség lenne rá, szeretném megvásárolni, melyhez kérném, hogy szíveskedjenek megállapítani a vételárát és a további teendőimet.

Az alábbiakban csatolom a szabályozási terv kivonatát:



Keszthely, 2024. március 25.

Tisztelettel: *Gauzer Barbara*  
Gauzer Barbara

## Előzetes hatásvizsgálat

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról			
<b>Rendelettervezet valamennyi jelentős hatása, különösen a</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: az átsorolandó terület telekhatár rendezése csak a rendelet módosításával lehetséges.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: területrendezés, zöldterület kialakításának akadályozása/elmaradása.				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi erőforrásokat.	

## Általános indokolás

Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak maradéktalan betartása mellett az önkormányzat vagyonának közcélú hasznosítása érdekében szükséges a rendeletmódosítás.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A rendelet 1/A. § egy c) ponttal egészül ki, ugyanis a Keszthely 5290/2 helyrajzi számú „kivett közterület” megjelölésű ingatlan szabályozási tervnek megfelelő kialakításához szükséges az ingatlanok telekhatárrendezése, az ezzel érintett területrészt forgalomképes vagyoni körbe történő átminősítése.

### **A 2. §-hoz**

A rendelet hatályba léptetéséről, hatályvesztéséről rendelkezik.

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

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5103/2023

2023.02.09

Szektor: 53

## KESZTHELY

Belterület 2124 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6. ajtó:1.  
8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6. ajtó:2.  
8360 KESZTHELY Cserszeg utca 6.

## 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 lakóház, udvar	0	218	0.00	

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25  
Műemléki jelentőségű terület

## II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40124/2010.09.29  
jogcím: árverési vétel  
utalás: II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.  
törzsszám: 15734460

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

5. sz. melléklet

**Ingyen értékelés  
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érs

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: [nagykanizsa@multihouse.hu](mailto:nagykanizsa@multihouse.hu)

**AKTUALIZÁLT  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Cserszeg utca 6.  
szám alatti  
kivett lakóház, udvar**

**Hrsz.: 2124**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házzám:	Cserszeg utca 6.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar		
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
<b>ÉRTÉKELES CÉLJA</b>			
Ingalanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
<b>ÉRTÉKELES</b>			
Értékelés forduló napja:	2024. április 29.		
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>			
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Terület (m2)</b>	
11.226.000.-Ft	2124	218	
Tizenegymillió-kettőszázhuszonhatezer forint			

Zalaegerszeg, 2024. április 29.

Multi Mobility Immobile BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700189-68873583-51100005  
 Web: www.multimobility.hu

  
 Gyürüsi Zsolt  
 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, Cserszeg utca 6. ( Hrsz.: 2124 )* szám alatt található, *kivett lakóház, udvar besorolású, önkormányzati ingatlan* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével, melynek aktualizálást az alábbiak szerint végeztük el..

*Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2024. évi piaci ingatlanforgalmi 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 szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő 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, 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 lapokat és a vonatkozó térképmásolatban és alaprajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.



---

A korábban elvégzett helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámber Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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 ).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2022. december 13. 12,00 óra**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2022. 12. 08. )
- p.mapper térképvázlat
- fotók

---

### **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 belvárosához közel a piactér mellett található Cserszeg utca zsákutcában végződő leágazása részén található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Cserszeg utcáról közelíthető meg.

Környezetében az 1950-es években vagy azt követően épült lakóházak helyezkednek el.

A teljeskörű városi és turisztikai szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek (gyógyszertár, piac, kórház)

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Cserszeg utca felől lehetséges.

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

A Cserszeg utca 6. szám alatti telek nem formál szabályos alakzatot, rajta különböző funkciójú, döntően rossz műszaki állapotú, részben romos építményekkel beépített. Ezért a szabadon maradt belső udvar szabdalt területű, ezért kevésbé hasznosítható. Felülete sík, teljesen kerített. A telek K-Ny-i tájolású, míg az építmények bejárata délre néz.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület udvari bejárója részben betonozott, részben zúzott mészkővel terített felületű. A hátsó részen található udvar természetes úton fűvel benőtt. Mind az udvar, mind a bejárati rész külső megjelenése elhanyagolt, lomokkal terhelt.

##### **A földterületek tartozékai:**

A terület a szomszédos ingatlanok által teljesen kerített. A telken több hasonló építmény is található.

##### **Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra csatlakozik

---

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében különböző nagyságú és korú, saját telek-udvar résszel rendelkező lakóházak találhatóak.

**Hasznos alapterület:** lakóház: 90,00.-m<sup>2</sup>  
raktár: 12,00.-m<sup>2</sup>

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a Keszthely belvárosi közeli részén elhelyezkedő 2 lakásos lakóház ( Hrsz.:2124 ) és ahhoz szervesen csatlakozó raktár vegyes ( kő-tégla és vályog ) falazattal épült. Állaguk romos, gazdasági élettartamuk lezárult. Felújításuk műszakilag és anyagilag sem értelmezhető.

A korábbi helyszíni szemle óta a felépítmények állapota tovább romlott, az épületelemek tovább károsodtak.

Az épület helyiségei lakhatásra alkalmatlanok, mert a gépészeti felszerelések és a szaniterárúk hiányoznak. A vízszigetelés tönkrement, a külső homlokzat vizes, málló. A tetőfedés elmozdult, hiányos. A víz-és villamos vezetékrendszer nem teljes, kialakítása nem ép.

Az udvar nyugati végében található kis méretű raktár is rossz állagú. Szerkezetileg nem ép, ezért az eredeti funkciója betöltésére alkalmatlan.

**Tekintettel arra, hogy a 8360 Keszthely, Cserszeg utca 6. szám alatti ingatlan felépítményei elbontandóak, ezért az ingatlan piaci értékét a belvárosi telekár kiszámításával határoztuk meg.**

**Az értékelés során figyelemmel voltunk a felépítmények „0”-ás műszaki értékére, azaz a tartófalazat hibáira, a gépészet- és ép vezetékrendszer hiányára valamint a külső-és belső nyílászárók és buroklatok rossz műszaki állapotára.**

**Ezen értéket pedig az elbontás a várható költségeivel is korrigáltuk a telekérték meghatározásához.**

### 3.3. I. ingatlan: telek

#### Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Cserszeg utca 6.	Katona József u.16.	Tomaji sor		belterület
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek		telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	utcában		utcában
az ingatlan rövid bemutatás		belvárosi építési terület, sík felület	Kertvárosi építési terület, 25% beépíthető, LK-e 8 övezetben		Zámor városrész, építési terület, 50% beépíthető, garázzsal
telek területe	218	499	1000		600
eladási/kín. ár Ft	----	35 000 000	20 700 200		39 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	70.140	20.700		66.500
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )					
- piaci helyzet		5	-5		0
- kínálati ár		-5	-5		-5
- elhelyezkedés		0	-4		5
- domborzat és lejtés		-1	-2		0
- környezeti szennyezettség		0	0		0
- megközelíthetőség		0	-2		1
- szolgáltatások távolsága		0	-5		0
- infrastruktúra		0	-2		0
- beépíthetőség		2	2		4
- telek területének térmértéke miatt		4	10		4
- alak, forma		0	2		0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	-5		-5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0		0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>5 %</b>	<b>- 16 %</b>		<b>4 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )					
		66.633-	24.012.-		63.840.-
alkalmazott korrekció					
		0 %			
<b>Számított fajlagos telekár kerekítve</b>		<b>51.495.-Ft/m<sup>2</sup></b>			

#### 4. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Cserszeg utca 6. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló 212. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. április 29.-i fordulónappal kerekítve:*

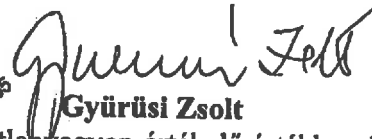
**11.226.000.-Ft,**

**azaz**

**Tizenegymillió-kettőszázhuszonhatezer forint**

Zalaegerszeg, 2024. április 29.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22187611-1-20  
Bank: 10700169-88873583-51100005  
Web: www.multimobility.hu



**Gyürüsi Zsolt**

**Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő**

**Eng.sz.: ZM Reg.17.**

**OKJ 54343902**



6. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2021. október 28-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

290/2021. (X. 28.) 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 Keszthely 1049 hrsz-ú 1703 m<sup>2</sup> nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, Keszthely, Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlant a Keszthely, Kossuth Lajos u. 43. sz. alatt található 1041/2 hrsz-ú ingatlanból hozzácsatolásra kerülő 424 m<sup>2</sup> területű telekrésszel versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 77.500.000,-Ft. (Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.)
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az értékesítés feltételeit a következők szerint határozza meg:
  - az ingatlanon megvalósuló fejlesztés során az ingatlanon az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete előírásainak megfelelő számú, újonnan építendő ingatlanok számához rendelt parkoló-számon túl további 10 db parkolóhelyet kell kialakítani önkormányzat által üzemeltetett közparkolók céljára a szükséges megvilágítással és csapadékvíz-elvezetéssel;
  - a vevőnek a vételár megfizetésén túl vállalnia kell, hogy a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanok felépítményelt felújítja vagy elbontja, és az ingatlanokat beépíti. A kötelezettség elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén vevő köteles a vételár 20 %-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére. A kötbér megfizetése nem mentesíti a kötelezettség teljesítése alól.
  - a vevőnek vállalnia kell a Kossuth Lajos u. 45. sz. alatti 1040 hrsz-ú ingatlan Iskola utcai udvarán található garázsok elbontását, a garázsok alatti terület szilárd burkolattal

történő ellátását és a garázsok helyén 5, önkormányzat által üzemeltetésre kerülő közparkoló kialakítását.

- az ingatlan beépítése során a Széchenyi utca és az Iskola utca összekötése, a terület átjárhatósága érdekében legalább 5,5 m burkolatszélességű közforgalmú utat kell kialakítani, az építményekkel nem érintett területek bárki által történő igénybevételét biztosítani kell. E kötelezettség teljesítése érdekében Keszthely Város Önkormányzata a beruházás során építményekkel nem érintett területre 10 éves időtartamra vételi jogot kíván alapítani, a visszavételi ár összegét a képviselő-testület 100.000,-Ft-ban határozza meg a beépített területekre úszótelek (telkek) kialakításának kötelezettségével.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2021. december 31.

**Felelős:** Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

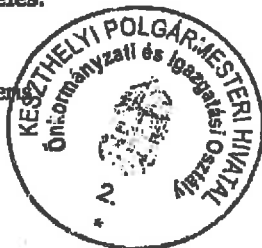
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Nagy Bálint sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



El. 2024.04.24  
F. 92. melléklet Ksz  
2024 APR 24.  
8966  
9

## KÉRELEM

2/16h-2 2h. felvétel

Alulírott Ladnai Tamás, mint a „Múzeum 1” Projekt Kft.Kft. ( 8360 Keszthely, Lovassy Sándor u. 4.) cégjegyzésre jogosult képviselője az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

Cégem Keszthely Város Önkormányzatától megvásárolta a 8360 Keszthely, Széchenyi u. 6.

( 1049.hrsz ) ingatlant, melyeken bontási munkálatokat végeztünk.

Az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállaltunk arra, hogy a szerződés megkötésekor hatályos építési szabályzat figyelembe vételével az Ingatlant beépítjük és amennyiben a beépítést a határidőre - jogerős használatbavételi engedéllyel - nem igazoljuk, úgy kötelesek vagyunk késedelmi kötbér megfizetésére.

Az építkezést egyenlőre nem tudtuk megkezdeni, melynek indokai a következők:

1. a bontási munkák megkezdését megelőzően tervtanácsi vélemény és örökségvédelmi tudomásulvétel megszerzése volt szükséges. A bontási tudomásulvétel 2022.06.22-én lett kiadva a Zala Megyei Kormányhivatal Örökségvédelmi Főosztályán.
2. telekhatár rendezés történt Keszthely Város Önkormányzata megbízásából, melyet nem cégünk koordinált. A telekhatár rendezés 2022.10.26-án lett véglegesen átvezetve.
3. tervezést a bontást és telekhatár rendezését követően készített geodéziai felmérés alapján lehetett megkezdeni.
4. a tervezés során az alábbi tervtanácsi ülések, egyéb egyeztetések történtek
  - a. 2023.01.24. főépítész egyeztetés
  - b. 2023.02.08. megyei tervtanács
  - c. 2023.04.10. önkormányzati támogató nyilatkozat, valamint városi főépítész támogató nyilatkozatának beszerzése
  - d. 2023.04.11. országos tervtanácsi egyeztetés
  - e. 2023.06.21. országos tervtanácsi egyeztetés
  - f. 2023.07.12. országos tervtanácsi hozzájárulás
  - g. 2023.10.10. önkormányzati közútkezelői hozzájárulás, mivel az országos tervtanácsi vélemény ütközött a város belső úttal kapcsolatos elképzelésével, ezért azt újra kellett tárgyalni a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal közlekedési szakemberével
  - h. 2023.12.14. 330/2023. sz. önkormányzati határozat a közlekedési munkarész támogatásáról és városrehabilitációs tanulmányterv készítésének kezdeményezéséről
  - i. 2023.12.21. építési engedély kiadása a Zala Vármegyei Kormányhivaltól.
5. E-on igénybejelentés az építési engedély alapján történhet csak, így a hálózatfejlesztés lehetőségének kérelmezése 2024.02.24-én indult meg az E-on szolgáltatónál. Előzetes tájékoztatásuk alapján elektromos áram biztosítása a területen várhatóan 2026. év végére tud megtörténi.
6. Módosításra került a helyi építési szabályzat, mely a kötelező garázs és parkoló kialakításokat is érintette, melynek készítése és véleményeztetése, elfogadása alatt bizonytalan volt, milyen jogszabályi változtatások fognak történni, melyek érinthetik a parkoló és fedett gépkocsitároló kialakítást. Mivel a fedett beállókat az épület alsó szintjén szerettük volna elhelyezni, a tervezést sem tudtuk folytatni.

Látható, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott projekt befejezési határidő nem tartható. Természetesen minden tőlünk telhetőt megtettünk annak érdekében, hogy az épületek a lehető



leghamarabb és a belvároshoz méltó módon elkészüljenek, de ez a fenti határidők, eljárások idejét tekintve nem volt lehetséges.

Szeretnénk kérvényezni a kötbérterhes beépítési határidőt további 3 évvel szíveskedjenek meghosszabbítani, azaz 2027. április 12. napjáig.

Keszthely, 2024. április 12.

Tisztelettel:



.....  
Ladnai Tamás



8 sz. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

### KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2022. június 30-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 167/2022. (VI. 30.) 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 Keszthely 3836/3 hrsz-ú kivett táborhely megjelölésű ingatlanon, a Keszthely, Erzsébet liget déli oldalán elhelyezkedő 150 m<sup>2</sup> alapterületű, Keszthely 3836/3/A helyrajzi számú épület-ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 42.785.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azt, hogy az építmény kizárólag a közösség számára látogatható higiéniai központ, kerékpáros pihenőhely és ezzel együtt megvalósuló vendéglátó létesítmény céljára hasznosítható.
4. A képviselő-testület felkéri az alpolgármestert az építmény ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését és bejegyzését követően az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

**Felelős:** Vozár Péterné alpolgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



Tárgy: Keszthely, Entz Géza sétány Sport kemping vizesblokkjaként üzemelő épület.  
Feladó: Zsilák Pál <palzsilak@gmail.com>  
Dátum: 2024. 04. 24. 14:41  
Címzett: titkarsag@keszthely.hu

9. sz. melléklet

2024 APR 24

9002

Ksz -  
g

Tisztelt Polgármester Úr!

Szeretném bejelenteni vételi szándékomat az Önkormányzat által meghirdetett Keszthely, Entz Géza sétány régebben Sport kemping vizesblokkjaként üzemelő épületre.

Kérek Tájékoztatás a további teendőkről.

Üdvözlettel: Zsilák Pál

5600. Békéscsaba Szarvasi út 28/1

Telefon: +36709490150

2024 APR 30. 2/377/2022  
2/7394 / 24 fővel

IMG\_7373.jpg

## Keszthely, Entz Géza sétány

Éladó egyéb üzlethelyiség



Az iPademről küldve

Mellékletek:

IMG\_7373.jpg

265 KB

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

**Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba érsz

**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu**

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Csárda utca  
„kivett szociális épület”**

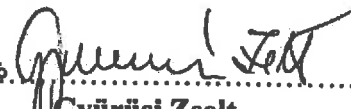
**3836/3/A hrsz**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

<b>AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI</b>
I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Csárda utca Hrsz.: 3836/3/A felépítmény 150,00 m <sup>2</sup> Terület: telek mérete 4.0830.-ha. Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Művelési ág: kivett szociális épület ( WC, mosdó )
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:</b> tulajdonjog ( 1/1 arány )
<b>ÉRTÉKELÉS</b>
Értékelés forduló napja: 2024. május 08.
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK</b>
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>  46.808.000.-Ft, azaz Negyvenhatmillió-nyolcszáznyolcezer forint

Zalaegerszeg, 2024. május 08.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kézdéhegyi u. 23.  
Adószám: 22767611-1-20  
Bank: 10700189-68673583-51100005  
Web: www.multimobility.hu

  
Gyürüsi Zsolt  
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 a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában álló 3836/3/A hrsz-ú, kivett szociális épület ( 8360 Keszthely, Csárda utca ) ingatlan piaci forgalmi értéke meghatározására.**

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

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

Az érvénybe 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 Megrendelő 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.

A kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli ( 3 év ) 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 térképvázlaton, valamint alapterületi tervben feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

A tulajdoni lapban foglalt tulajdonosi és bejegyzett jogot az értékképzés során kiemelt szempontként figyelembe vettük.

Esteleges bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem vállaltuk, nem végeztük el.

A helyszíni szemle során Jámbor Katalinnal közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan különböző funkcionális helyiségeit, valamint a fentiekkel egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott önkormányzati területet.

Az értékbecslés során az értékelés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában műszaki felmérést, terület felmérést szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a helyszínen elvégzett, fotókkal dokumentált felmérésünk 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 jelenleg folyó tevékenységek hatásait ).

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

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásának módszere az hosszabb ideje már használaton kívüli felépítmény ( WC - mosdó ) vonatkozásban:

- A./ újraelőállítási költség alapú értékelés
- B./ hozamszámításon alapuló értékelés
- C./ piaci összehasonlító értékelés

**Az értékelt ingatlan érték meghatározása piaci összehasonlító értékeléssel készült.**

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, a mobiliákat nem tartalmazza.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2024. május 03. 12,00 óra**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és Jámbor Katalin megbízói képviselőtől információkat gyűjtöttünk.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- fotók
- alaprajz

## **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

### **3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai**

#### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A vizsgált ingatlan Magyarország Nyugat-dunántúli Régiójában, Budapesttől mindegy 220 km-re, az osztrák, horvát és szlovén határtól mindegy 70 - 80 km-re, közvetlenül a Balaton partján található Keszthely város vízparti részén, a Csárda utca és a Helikon Strand közelében fekszik. Mellette fás, ligetes terület, további a nagy múltú Halász Csárda vendéglátóegysége és közparkoló helyezkedik el.

A telek belső része „Erzsébet Liget” elnevezésű közparkként funkcionál, melyen 2023. évben felépített, nagy befogadóképességű, fa-szerkezetű pergola található.

#### **Megközelítése:**

A Keszthelyről déli irányba ( Balatonszentgyörgy ) a Balaton parttal párhuzamosan futó Csárda utcáról. Az ingatlant keleti oldalról a Balaton-tó, míg nyugati oldalról a MÁV vasúti hálózata zárja körbe. Közlekedése a Csárda utcáról átlagos minőségű aszfaltozott, illetve a gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas belső sétányról lehetséges.

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

Az értékelt felépítmény ( WC - mosdó ) önkormányzati telekre ráépítéssel épült, önálló helyrajzi számmal rendelkezik.

Jogi helyzete rendezett, a vázrajzon közműcsatlakozással rendelkező épületként került feltüntetésre.

A felépítmény szabályos négyszög alakú. A terület sík felületű, az E-On Zrt. vezetékjogával részlegesen terhelt. Környezete rendezett.

#### **A földterületek növényzete:**

A telken értékbefolyásoló dísz-vagy mezőgazdasági kultúrnövény nem található.

#### **Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózat
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózat
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	nincs kiépítve
<u>Extrák:</u>	nincs kiépítve



**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében a déli irányból a patinás Halász Csárda Étterem és a Helikon Strand bejárata, valamint északi irányból a cca. 4 ha. kiterjedésű Erzsébet Ligeti sétány és közpark található.

Nyugati irányból MÁV vasúti pálya, míg keletről több, vízparti táborhely-telephelyek veszik körül.

**3.2. Felépítmények ismertetése**

A vizsgált ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló területen található. Kialakítása egy tagú, földszintes kialakítású, szabályos alaprajzú, téglaszerkezetű épület. Az évek óta üzemben kívül lévő női-férfi WC - mosdó 150,00 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

Belső elrendezése és tagolása a női-és férfi nemek elválasztása szerinti.

Az épület 8 db. szerkezetiileg csak részben leválasztott térből ( előterek, mosdók, tároló ), valamint a 18 db egyenként 1,27.-m<sup>2</sup> nagyságú, szellőztethető WC fülkéből áll.

Építési éve az 1980-as évekre tehető, melyet az alkalmazott építési technológiák és beépített alapanyagok igazolnak.

A belső tér évekkel ezelőtt kisebb átalakításon, részleges felújításon esett át ( padlóburkolat ). Azonban a felújítás befejezetlen maradt ( vízszigetelés, nyílászárócsere, vakolás, festés ).

Az ingatlan értékét lényegesen befolyásoló beruházás azóta sem történt.

A 2023-as évbe is csak az épület külső megjelenése újult meg. Ezen munkák során a graffitivel firkált homlokzatot fehér színűre festették. Továbbá a külső falazatra felfutó, azt károsító borostyánt a keleti-és északi oldalról eltávolították.

Végül a bejárati részen az eredeti állapotú, de az idők során hiányos és töredezett kopolit-üvegezésű előtereket fémhálóval tették zárttá.

A felépítmény az 3836/1 hrsz-ú önkormányzati telek déli végében szabadon álló beépítési móddal került elhelyezésére.

Hozzá gépkocsi parkolási és a kommunális hulladék elhelyezési lehetőség nem kapcsolódik.

**Az épületek, építmények műszaki jellemzői****3.3. I. ingatlan: Ingatlan**

Megítélésem szerint még az 1980-as évek elején épült felépítmény hagyományos téglaszerkezetes technológiával épült. Teherhordó szerkezete B-30-as téglá, amely külső hőszigeteléssel nem rendelkezik. A belső falfelületek kisméretű tömör téglából elfalazottak, vakoltak és meszelték.

A vizes blokkok oldalfalai 20 x 20 cm-es, fehér színű csempével fedettek, míg a diagonál kiosztású járófelület 30 x 30 cm nagyságú, csúszásmentes járólap fedésű.

Az épület kialakítása egyszintes, lapostetős épület, hasznosítható padlástérrel nem rendelkezik.

A műszaki felszereltsége hiányos, funkciójának betöltésére a szaniter áruk és belső burkolatok hiánya, továbbá a vízszigetelési hibák miatti elhasználódás miatt nem alkalmas.

A külső nyílászárók fémszerkezetűek, jelentősen korrodáltak és a hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg.

A villamosenergia rendszer megjavításra került, de a vízvezeték-hálózat nem ép.

A belső falfelületek javítása megkezdődött, de befejezésre nem került.

A külső és a belsőnyílászárók hiányosak, töröttek, ezért az ingatlan műszaki állapota felújítandó, az eredetileg közösségi-, szociális célú funkciója ( WC + mosdó ) ellátására nem alkalmas.

A járófelület is több helyen megbontásra került, ezért néhány helyen a járólapp hiányos. Mind a belső elválasztó falazat, mind pedig a mennyezet a vízszigetelés elhasználódása okán nagy foltokban salétromos kivirágzású, málló.

A közeli esőzések miatt a mennyezeten közvetlen vízcsepegés tapasztalható.

A külső homlokzat nem hőszigetelt, csak kőpor felhordású felület.

Az ingatlan fűtési lehetőséggel nem rendelkezik, a gázközmű csatlakozás nincs kiépítve!

<i>Építés éve:</i>	~ 1983. év
<i>Felújítás éve:</i>	~ 2023. év ( külső megjelenés, villamos hálózat )
<i>Szintek száma:</i>	1 szint

#### ***Tartószerkezet:***

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Falazott téglaszerkezet
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Vasbeton
Tetőszerkezet:	Betonszerkezetű lapos tető, tönkrement vízszigetelésű

#### ***Szakipari szerkezetek:***

Padozatok:	30 x 30-as járólapp, több helyen hiányos
Homlokzat:	Kőporos, nem hőszigetelt
Bádogozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó
Nyílászárók:	Vasszerkezetű kültéri ajtók és ablakok, kibontott, rossz fa belső nyílászárók
Üvegezés:	Dupla üvegezés
Héjazat:	Bitumenlemez borítás, nem víz-záró állapotú

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat:	Közüzemi ( 220V )
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Nincs kiépítve
Melegvíz ellátás:	Villanybojler ( üzemen kívül )
Csatornázás:	Közüzemi

**A felépítmény hasznos alapterülete: 145,00 m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel, karbantartottság:**

Az ingatlan állaga a koránál rosszabb állapotú, folyamatos karbantartása elmaradt.

Funkciójának ellátására csak jelentős felújítás, és modernizálás után lesz alkalmas.

A közművek bekötése nem teljes.

Statikailag azonnali műszaki beavatkozást nem igényel. Az épület dél-keleti sarkánál látható haránt irányú kis mértékű repedés alapozási hibára utal, de az állékonyságot nem veszélyezteti.

A belső felületeken található salétrom kiválás, elszíneződés, valamint a vizes blokkokban tapasztalható felpúposodás vagy mállás a vízszigetelés hibát és a hőszigetelés hiányát igazolja.

Az ingatlan jelen állapotában kevésbé piacképes.

Az ingatlan piaci szegmensek mindegyikében a legfőbb értékbefolyásoló tényező az ingatlan műszaki állapota, felszereltsége, valamint a jó energiahatékonysági-fenntarthatósági mutatók. Ezen elvárásoknak a kivett szociális épület ( WC + mosdó ) csak jelentős beruházás után felel meg.

C./ Felépítmény piaci összehasonlító értékbecslése:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Csárda utca	Fejér György utca	belvárosi	Rákóczi út	
Jelenlegi funkció:	szociális épület	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves	
az ingatlan rövid bemutatás		belvárosi elhelyezkedés, új nyílászárók, cirkó fűtés, déli portál	felújítandó állapotú, konvektoros fűtésű, gépkocsi beállóval, 15.-m2 udvari rész	1969-ben épült, lapostetős, elektromos fűtésű, téglalapú épület, felújított nyílászárók	
alapterület m2	150	117	80	81	
eladási/kínálati ár Ft	----	40 900 000	26 500 000	39 900 000	
fajlagos ár ( Ft/m2 )	----	349.573	331.250	492.593	
korrekció alkalmazása az adatházisra ( % )					
- piaci helyzet		10	10	15	
- kínálati ár		-10	-10	-10	
- elhelyezkedés		2	5	0	
- szolgáltatások távolsága		2	2	1	
- infrastruktúra		2	2	2	
- állag, gazdasági élettartam		10	0	10	
- üzlet területének térmértéke miatt		0	2	2	
- alak, forma		0	-4	-4	
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5	
- gépkocsibeálló miatt korrekció		0	5	0	
A teljes korrekció mértéke		21 %	7 %	21 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )		276.167.-	308.062.-	384.223.-	
ingatlant érintő egyéb korrekció		0 %			
A felépítmény ingatlanforgalmi értéke:		kerekítve: 46.808.000.- 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, ezért korlátozásokat sem alkalmaztunk.

***A fentiek eredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, a kivett szociális épület ( WC – mosdó ) tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. május 08.-i fordulónappal:***

**46.808.000.-Ft,**

**azaz**

**Negyvenhatmillió-nyolcszáznyolcezer forint.**

Zalaegerszeg, 2024. május 08.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22767811-1-20  
Bank: 10700189-68873683-51106805  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

**Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő**

**Eng.sz.: ZM Reg.17.**

**OKJ 54343902**