



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. június 27-i soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyongazdálkodási ügyek

Előterjesztő:

*Manninger Jenő*  
.....  
**Manninger Jenő**  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

*Dr. Gábor Hajnalka*  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző



Az előterjesztést készítette:

*Jámbor Katalin*  
.....  
**Jámbor Katalin**  
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

*Tóth Eszter*  
.....  
**Tóth Eszter osztályvezető**  
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti ingatlan udvari irodaépületének hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasház udvari szárnyában elhelyezkedő Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m<sup>2</sup> alapterületű irodaépület és az azzal szemben található két, 10 és 13 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóhelyiség, mely korábban a Keszthelyi Szolgáltató Szövetkezet központi irodájaként funkcionált, a szövetkezet feloszlása, ill. a kétezres évek eleje óta üresen állt, állaga folyamatosan romlott. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, alaprajz)

A teljes amortizációt megelőzően a képviselő-testület 250/2023. (X. 26.) sz. határozatában az ingatlan és a hozzá tartozó két tárolóhelyiség pályázat útján történő értékesítéséről döntött, induló vételárként az döntés alapjául szolgáló szakértői vélemény szerint együttesen 20.235.000,-Ft-ot (irodaépület 19.591.000,-Ft, tárolók 364.000,-Ft és 280.000,-Ft) határozva meg. (2. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az ingatlan meghirdetésre került Keszthely Város Honlapján, a helyi médiában, valamint az ingatlan.com hirdetési felületen. A pályázat eredménytelenül zárult, azonban az érdeklődők számára az ingatlan.com felületen a hirdetés elérhető maradt. Több alkalommal került sor bemutatásra, azonban a rendkívül gyenge műszaki állapotra, továbbá a felújítás/átépítés jelentős költségére, az ingatlan teherszállító járművel történő nehézkes megközelítésére, valamint a szomszédok negatív jelzéseire tekintettel nem érkezett vételi ajánlat.

Ez év májusában a megtekintést követően érkezett Neziri Blerim, a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. alatti önkormányzati tulajdonú vendéglátóhelyiség bérlője részéről vételi szándéknyilatkozat, mely alapján az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) felkérést kapott az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálására.

A Szakértő az aktuális együttes forgalmi értéket a jelenlegi ingatlanforgalmi adatok alapján 16.639.000,-Ft-ban (irodaépület 16.098.000,-Ft, tárolók 300.000,-Ft és 241.000,-Ft) határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemények)

A társasház alapító okirat rendelkezései szerint a társasház öröklásra és egyéb helyiségekre a többi társasház öröklás (egyéb helyiség) tulajdonosát elővásárlási és előbérleti jog illeti meg, melynek értelmében a pályázati eljárás lezárulását követően az adásvételi szerződés megkötésével biztosítjuk a társasház többi tulajdonosának elővásárlási jogát.

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

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlanegyüttes versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítására vonatkozó döntés megerősítését. A pályázat induló vételáraként összesen, kerekítve 16.640.000,-Ft meghatározását javaslom.

## II. Keszthely, Vásár tér 6/A. IV/2. sz. alatti ingatlan elővásárlási joga

Dr. Németh Balázs ügyvéd Tóth Boglárka - vevő - (2612 Kosd, Dózsa György út 23.) és Tóth Ildikó - hasznélvező - , (2600 Vác, Kertész u. 11/b. fsz. 9.) valamint Király László - eladó - (8380 Hévíz, Szabó Lőrinc u. 17.) szerződő felek megbízása alapján megkereste Keszthely Város Önkormányzatát azzal, hogy a megbízó felek között létrejött adásvételi szerződés alapján kéri az önkormányzat nyilatkozatát az őt megillető elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. (4. sz. melléklet - Megkeresés)

Az eladó tulajdonát képezi a Keszthely 2810/6/A/43 hrsz-ú 44 m<sup>2</sup> alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, valamint a Keszthely 2810/6/A/6 hrsz-ú 14 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű társasházi ingatlan 6/36-od hányada, melyek valóságban a Keszthely, Vásár tér 6/A. IV. em. 2. sz. alatt helyezkednek el. A 2810/6/A/6 hrsz-ú ingatlanra Keszthely Város Önkormányzatát társtulajdonosként elővásárlási jog illeti meg, a két ingatlan azonban dologösszességként kerül értékesítésre, így módon a jognyilatkozat a két ingatlan vonatkozásában együttesen történik. (5. sz. melléklet - Tulajdoni lap)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:84 § (2) bekezdése szerint a tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során megilleti, a 6:222 §-a szerint pedig, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelete 1. és 14. §-ai figyelembevételével bruttó 5 millió Ft egyedi értékhatár feletti vagyontárgy elidegenítése vagy megszerzése - beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is - a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. (6. sz. melléklet - Jogszabálykivonat)

Az ingatlan-együttes vételárára tett ajánlat 29.400.000 Ft, azaz Huszonkilencmillió-négyszázezer forint.

Az önkormányzat költségvetésében ilyen jellegű ingatlanvásárlásra fordítható előirányzat nem szerepel, a tulajdonjog megszerzését vagyon- vagy városgazdálkodási érdek nem indokolja.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

### Határozati javaslat I.

#### ...../2024. (VI. 27.) 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, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasházban található három - Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m<sup>2</sup> alapterületű, a Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Keszthely

585/A/6 hrsz.-ú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű – helyiségingatlanát együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.

2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 16.640.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. szeptember 30.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat II.**  
**.../2024. (VI. 27.) 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 rendelet alapján nyilatkozik arról, hogy a Keszthely 2810/6/A/43 hrsz-ú, valamint a Keszthely 2810/6/A/6 hrsz-ú 8360 Keszthely, Vásár tér 6/A. IV/2. sz. alatti ingatlan Tóth Boglárka 2612 Kosd, Dózsa György út 23. sz. alatti lakos vevő által történő megvásárlásához kapcsolódóan az önkormányzatot megillető elővásárlási joggal nem kíván élni.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat kiadására.

**Határidő:** 2024. július 15.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. június 21.

Manninger Jenő  
polgármester

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

1. 22 HELLELVET  
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30642/2023

2023.08.24

**KESZTHELY**

Belterület

585/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. földszint. ajtó:1.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	97	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8350 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

IRÉSZ

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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/34146/2023

2023.09.20

**KESZTHELY**Belterület **585/A/5 helyrajzi szám**

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"

**IRÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	13	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

## 2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

**IRÉSZ**

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/34147/2023

2023.09.20

**KESZTHELY**

**Belterület 585/A/6 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"

**II RÉS Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	10	0 0		önkormányzati
----------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

**2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III RÉS Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

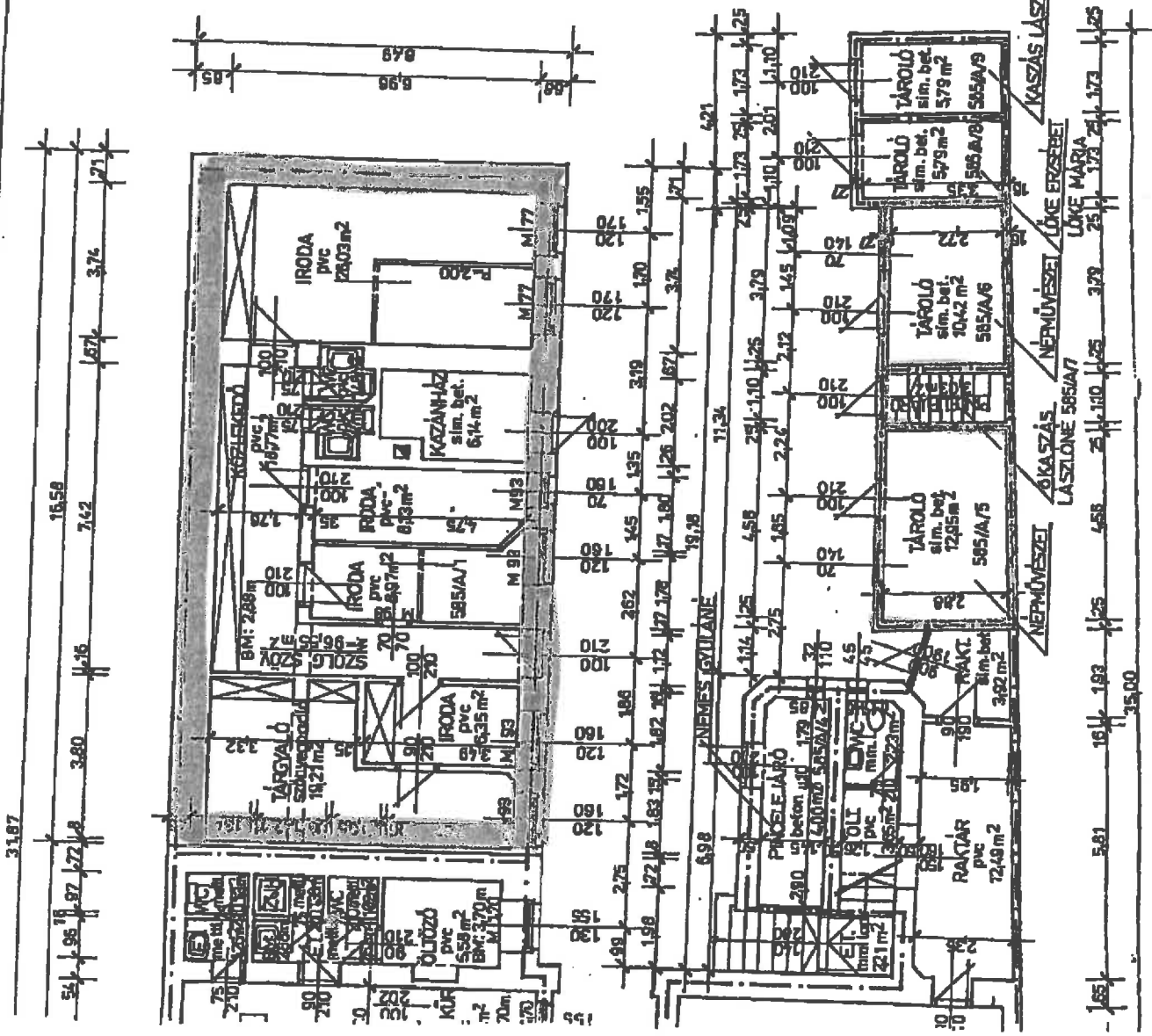
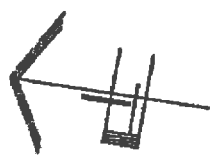
törzsszám: 15734460

**III RÉS Z**

**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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



<b>GEO-KISS</b> FÜLDMÉRŐ ÉS FÜLDRENDEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG ZALASZENTGRÓTI, SZABADSÁG ÚT 51.		Rajzban
Építvány címe:	KESZTHELY, KOSSUTH L. U. 74.	<b>É-1</b>
Rajz megnevezése:	<b>FÖLDSZINT ALAPRAJZ</b>	Méretarány: 1:100
Szerkesztő: CSONKA OTTÓ	Ugyasztó: KISS LAJOS	Tervező: FELMÉRŐ
		Kelt: 1994. 10. 17.





2. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

**K I V O N A T**

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2023. október 26-ai soros**  
**nyílt**  
**ülésének jegyzőkönyvéből**

**250/2023. (X.26.) 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, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasházban található három - Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m<sup>2</sup> alapterületű, a Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Keszthely 585/A/6 hrsz.-ú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű - helyiségingatlanát együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 20.235.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2023. december 31.

**Felelős:** Manning János polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

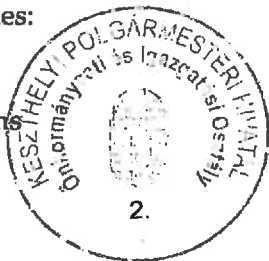
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Dr. Gábor Hajnalka sk.**  
**jegyző**

**Manning János sk.**  
**polgármester**

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



**Ingyen értékelés  
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 14.  
egyéb helyiség**

**Hrsz.: 585/A/5**


**Hrsz.: 585/A/6**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 14.		
Hrsz.:	585/A/5		
Terület:	12,95.-m <sup>2</sup>		
Megnevezés:	egyéb helyiség ( tároló )		
Hrsz.:	585/A/6		
Terület:	10,42.-m <sup>2</sup>		
Megnevezés:	egyéb helyiség ( tároló )		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2024. június 17.		
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>			
<b>AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>			
Hrsz.: 585/A/5	300.000.-Ft	12,95.-m <sup>2</sup>	
Hrsz.: 585/A/6	241.000.-Ft	10,42.-m <sup>2</sup>	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>541.000.-Ft</b>		

Zalaegerszeg, 2024. június 17.

Multifamily Immobiles Bt.  
 8360 Zalaegerszeg, Kossuthu. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700160-68873553-51100005  
 Web: www.multifamily.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 utca 14. szám alatti Hrsz.:585/A/5 és Hrsz.:585/A/6 található, egyéb helyiség* besorolású ingatlanok forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.**

*Az ingatlan értékelés célja: a 2024. évi aktualizált piaci forgalmi 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 ingatlanokkal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított egyes ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

### **2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok**

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó alaprajzban 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 korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámber Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlanok 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 dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését ( az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy 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:

**2023. szeptember 24. 10,00 óra**

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 a belvárosi „sétáló utca” házának belső udvarán való elhelyezkedését, valamint a főépülettel különálló épület részek rossz műszaki állapotát és abból adódó hasznosítás hiányát.

Mindemellett figyelembe vettük az iroda-komplexum jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy viszonylag nagy alapterületéből adódó alternatív hasznosítási lehetőségét.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2023. 09. 20. )
- térképázrajz
- műszaki rajz

---

### **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 elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a nyugati tájolású földszintjén üzlethelyiségek ( ruházat ), míg az emeleti szinten lakások és ügyvédi iroda található.

Közvetlen környezetében nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

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

A 2 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból közelíthetőek meg az értékelt egyéb helyiség besorolású, kis méretű tároló helyiségek és az alattuk húzódó pince.

A belső udvar bal kéz felőli ingatlanrészben egy elhanyagolt állapotú, 7 helyiségből álló iroda-komplexum helyezkedik el.

##### **A területek növényzete:**

A Kossuth utca 14. szám alatti társasház középső, hátsó részén belső udvar található.

Az udvar belső képe elhanyagolt, elvadult növényzettel benőtt.

##### **A területek tartozékai:**

Az értékelt udvari tárolókhöz terület nem tartozik.

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

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: Nem csatlakozik

Csatornázás: Nem csatlakozik

Gázellátás: Nem csatlakozik

---

### **Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari rész található.

### **3.2. Felépítmények ismertetése**

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházként bejegyzett lakó-, és irodaépület található.

Az ingatlan megközelítése kizárólag a Kossuth utca felől lehetséges. A belső udvar zárt.

A 2 db önálló egyéb helyiség ( tároló ) egymástól jól elkülönülő ingatlan rész. Kialakításuk és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értékképző beruházás, átalakítás vagy javítás nem történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászáról cserére vagy felújítása szorulnak. Fentiek miatt mindkét tároló hasznosítatlan.

Az udvari tárolók bejárata és ablakai északi tájolásúak, a belső udvarra néznek.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága rossz.

### **A társasház udvarában lévő egyéb helyiségek általános műszaki jellemzői**

#### **3.3. I. ingatlan: 585/A/5 hrsz. és 585/A/6 hrsz**

Szakértői becslésem szerint az egyéb helyiségek a XX. század első felében, a lakóház lakásainak kiegészítéseként kizárólag háztartási tároló célra épülhettek. Erre utal a tárolók térrendezési kialakítása, a kis alapterület, és a meleg-és hidegburkolatok vagy más felszereltség hiánya is.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 14. szám alatti telken található udvari tárolókról általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruknak megfelelő állapotúak.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet beázása miatt állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt, falazata málló.

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

*Építés éve:* ~1940  
*Felújítás éve:* ---  
*Felújítás tartama:* ---

#### **Tartószerkezet:**

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Tömörtégla falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Nem került kialakításra
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, fél-nyereg tető

---

**Szakiipari szerkezetek:**

Padozatok:	Simított beton
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, korhadt, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat:	Közüzemi ( 220/380V )
Vízellátás:	Közüzemre nem csatlakozik
Fűtés:	Közüzemre nem csatlakozik
Melegvíz-ellátás:	Nincs kiépítve
Csatornázás:	Közüzemre nem csatlakozik
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

**Alapterület:** Hrsz.: 585/A/5 13.-m<sup>2</sup>

Hrsz.: 585/A/6 10.-m<sup>2</sup>

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok a természetben megfelelnek Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező társasház, belső udvari földszinti egyéb helyiség besorolású tároló helyiségeknek.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, ezért a külső homlokzat és a fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális.

Ugyanakkor az udvari tárolók hiányos felszereltsége, valamint elavult, tönkrement burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezete málló.

Az aktualizálás során lényeges értékelési szempont volt, hogy az egyes önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok egy belső udvari melléképület-sor középső részén helyezkednek el. Továbbá az 585/A/6 hrsz-ú tároló alatt pince húzódik.

Ezen műszaki kialakítás miatt a piaci alapú értékesítés, és/vagy az esetleges komolyabb felújítást-átalakítást nehezkessé válhat.

**A fentiek miatt a külön helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanok ( tárolók ) piaci értéke csupán azok hasznos alapterületi méretére vetített belvárosi telekártnak feleltethető meg!**



3.3. I. ingatlan: 585/A/5 hrsz. 585/A/6 egyéb helyiségek

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 14.	Patkó utca 9.	Károly utca	Bem utca
Jelenlegi funkció:	tároló	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	villany	közműve az utcában	közművek utcában	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		kertvárosi részben, építési terület, 2 útról megközelíthető	északi városrész, építési terület, 30% beépíthető, Kastély közelében	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
hasznos alapterületek	12,95 / 10,42	705	1011	840
eladási/kín. ár Ft	----	18 500 000	33 000 000	25 000 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	26.241	32.641	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	12	15
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-2	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség, udvar belső		5	5	5
- megközelíthetőség		-1	0	1
- szolgáltatások távolsága		-2	-1	0
- infrastruktúra		-1	-1	0
- beépíthetőség		2	5	5
- telek területének térmértéke miatt		10	15	10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>4 %</b>	<b>23 %</b>	<b>36 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>		25.191.-	25.134.-	19.048.-
alkalmazott korrekció		0 %		
<b>Számított fajlagos telekár kerekítve</b>		<b>23.124.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 14. szám alatti, 585/A/5 hrsz-ú, valamint az 585/A/6 hrsz-ú a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2024. június 17.-i fordulónappal:*

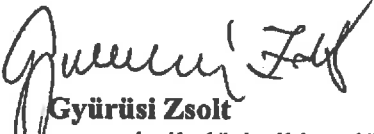
*hrsz.: 585/A/5 = 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint*

*hrsz.: 585/A/6 = 241.000.-Ft, azaz Kettőszáznegyvenegyezer forint*

**ÖSSZESEN: 541.000.-Ft**

Zalaegerszeg, 2024. június 17.

Multi Mobility ImmoBilia BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kossuth utca 23.  
Adószám: 22787811-1-20  
Bank: 10700188-88873893-61100005  
Web: www.mmbhouse.hu

  
Gyürüsi Zsolt  
Ingatlan- vagyon-értékelő értékbecslő  
Eng.sz.: ZM Reg.17.  
OKJ 54343902

h. s. melléklet 14973  
2024 JUN 20

# Keszthely Város Önkormányzata

Manninger Jenő Polgármester

8360 Keszthely

Fő tér 1.

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	
Ügyiratszám:	Ügyintéző:
/20	

Kgo  
Jankó K

**Tárgy:** Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Polgármester Úr!

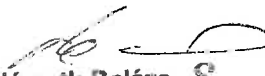
A másolatban mellékelten csatolt, **Keszthely 2810/6/A/43** hrszú ingatlan 1/1, valamint a **Keszthely 2810/6/A/6** hrsz-ú ingatlan 6/36 tulajdoni hányadára létrejött adás-vételi szerződés vonatkozásában a Keszthely Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjen nyilatkozni arra vonatkozólag, hogy Keszthely Város Önkormányzata elővásárlási jogával élni kíván-e, nyilatkozatát legyen kedves 8 napon belül irodám címére megküldeni.

Mellékelten csatolom az ingatlan adásvételi szerződés másolatát.

Keszthely, 2024. június 20.

Üdvözlettel:

  
§ Dr. Németh Balázs §  
Ügyvéd  
8360 Keszthely, Városház utca 5/B  
Adószám: 50237735-2-40  
Számia: 11749039-20090845

**Dr. Németh Balázs**  
(KASZ: 36066169)  
ügyvéd



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/22369/2024

2024.06.21

5. sz. melléklet

**KESZTHELY**

Belterület 2810/6/A/43 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Vásár tér 6. lh:A. 4. emelet. ajtó:2.

Széljegy: 335298/2024 2024.06.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Tóth Boglárka sz.név: Tóth Boglárka a.név: Hamar  
Ildikó cím: 2612 KOSD Dózsa György út 23.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	44	0 0		magán
-------	----	-----	--	-------

Bejegyző határozat: 999962/1997.01.07

2. bejegyző határozat: 36505/1992.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 340146/2021.07.22

jogcím: adásvétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Király László

sz.név: Király László

szül. : 1988

a.név : Jambrich Éva Zsuzsanna

cím : 8380 HÉVÍZ Szabó Lőrinc utca 17.

**I I I R É S Z**

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.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám: 30005/22370/2024

2024.06.21

**KESZTHELY**

**Belterület 2810/6/A/6 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

8360 KESZTHELY Vásár tér 6. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 335298/2024 2024.06.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Tóth Boglárka sz.név: Tóth Boglárka a.név: Hamar  
Ildikó cím: 2612 KOSD Dózsa György út 23.

**IRÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	14	0 0		vegyes
----------------	----	-----	--	--------

Bejegyző határozat: 999962/1997.01.07

2. bejegyző határozat: 36505/1992.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító ckiiratban meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

22. tulajdoni hányad: 6/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 39068/2004.08.23

jogcím: adásvétel

utalás: II /11-12.

jogállás: tulajdonos

név : Dely Gyuláné

sz.név: Jordanics Katalin

szül. : 1945

a.név : Antal Anna

cím : 8360 KESZTHELY Vásár tér 6/A.1/3

28. tulajdoni hányad: 6/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2009.04.14

jogcím: adásvétel

utalás: II /21.

jogállás: tulajdonos

név : Jordánné Törzsök Eszter

szül. : 1976

a.név : Varga Katalin

cím : 8360 KESZTHELY Vásár tér 6/A. 3/1.

29. tulajdoni hányad: 6/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 44189/2/2011.09.21

jogcím: csere

utalás: II /14-15.

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 30005/22370/2024

2024.06.21

**KESZTHELY**

**Belterület 2810/6/A/6 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

**Folytatás az előző lapról  
II R É S Z**

31. tulajdoni hányad: 6/36  
bejegyző határozat, érkezési idő: 340146/2021.07.22  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /26.  
jogállás: tulajdonos  
név : Király László  
sz.név: Király László  
szül. : 1988  
a.név : Jambrich Éva Zsuzsanna  
cím : 8380 HÉVÍZ Szabó Lőrinc utca 17.
32. tulajdoni hányad: 6/36  
bejegyző határozat, érkezési idő: 331427/2022/2021.10.12  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /30.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kálmán Tamás  
sz.név: Kálmán Tamás  
szül. : 1990  
a.név : Ötvös Erzsébet Judit  
cím : 8360 KESZTHELY Vásár tér 6. A. lph. 3/3.
33. tulajdoni hányad: 6/36  
bejegyző határozat, érkezési idő: 332957/2024.03.22  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /24-25.  
jogállás: tulajdonos  
név : Besák Gábor Pál  
sz.név: Besák Gábor Pál  
szül. : 1973  
a.név : Nábrádi Gabriella  
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Westsik Vilmos utca 79.

**II R É S Z**

**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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

**Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól  
(egységes szerkezetben)**

(KIVONAT)

**III. Fejezet**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK  
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

**A tulajdonosi jogok gyakorlása**

- 10. § (1)** Az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok, és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetve terhelik.  
**(2)** A tulajdonosi jogokat a képviselő testület, illetve – a jelen rendeletben foglalt rendelkezések szerint – átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

**A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök**

- 14. § (1)** A polgármester jogosult:  
a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,