



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. szeptember 19-i soron következő ülésére

Tárgy:

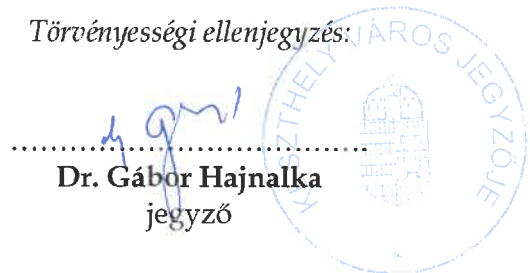
**Vagyongazdálkodási ügyek**

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!

Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása

A tárgyi ingatlanok Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezik. A 054/1 hrsz.-ú ingatlanon - az ottlakó család elköltöztetése után - az épületek bontásra kerültek, majd néhány évig a Bakonyerdő Zrt. a Festetics Állatparkhoz kapcsolódó pályázat keretében őshonos és erdei állatok bemutatása céljára vette bérbe csekély bérleti díj (52.564,-Ft/év) ellenében az önkormányzattól. A pályázat fenntartási időszakának lejártát követően a társaság a használatot felhagyta, a bérleti szerződés lejárt, az ingatlan a többi tárgyi ingatlannal együtt használaton kívül került, a növényzet elvadult, a terület befásult, melynek eredményeként az illetékes hatóság felszólítását követően a 055/353 hrsz.-ú területet az önkormányzat egyéb fásított területté minősítette. (1. sz. melléklet - Térképkivonat és tulajdoni lapok)

Hajdú Krisztián és felesége, az aranykoszorús őstermelők nyilvántartásában szereplő Hajdúné Molnár Csilla ez év elején azzal keresték meg az önkormányzatot, hogy lakóhelyükön, Keszthely városban kívánják a már meglévő állatgyűjteményüket bővítve egy állatsimogatóval egybekötött állatparkot létrehozni, ahol a családok, gyermekek közvetlen közelségben ismerkedhetnek meg egzotikus növényevő és kistestű ragadozó állatokkal, megtanulva a felelős állattartás és -gondozás feltételeit. (2. sz. melléklet - Megkeresés)

Az igénylők a Festetics Állatpark szomszédságában, Keszthely határában található, összesen 2,023 ha kiterjedésű külterületi ingatlanegyüttes tevékenységük céljára megfelelőnek tartották és igényüket a terület megvásárlására nyújtották be, miután az általuk megvalósítani kívánt tevékenységhez szükséges jelentős arányú befektetés mellett a bérletet nem tartották számukra kedvezőnek.

Az ingatlanokat a helyi építési szabályzat Má-sz - árutermelési mezőgazdasági rendeltetésű területek - övezetbe sorolta, melyek elsősorban növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló területek.

A tulajdonosi döntés meghozatala érdekében felkérést kapott a Szakértő az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására. A Szakértő az ingatlanok együttes értékét 4.074.000,-Ft összegben határozta meg. (3.sz. melléklet - Szakértői vélemény)

Az ingatlan-együttes értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt kötelező pályáztatási értékhatárt - 25.000.000,-Ft -, a Vagyonrendeletben szereplő hatásköri megosztás értelmében az 5.000.000,-Ft alatti ingatlanértékre tekintettel a jogügylet a polgármester hatáskörébe tartozik, ezáltal a hasznosítás során nem kötelező pályázat kiírása.

A tárgyi ingatlanokra az első ajánlat beérkezése óta másik vételi szándéknyilatkozat is érkezett egy kezdő vállalkozó agrármérnök részéről, erre tekintettel a tárgyi terület hasznosítására pályázat kiírását tartom a legcélravezetőbbnek.

Másik alternatívaként megfogalmazódhat az is, hogy a képviselő-testület az önkormányzat mezőgazdasági területállományának tételes áttekintését követően kialakított koncepció keretében dönt az ilyen jellegű területek hasznosításának módjáról.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat**  
**...../2024. (IX. 19.) számú képviselő-testületi határozat**

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

A./ változat

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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 4.074.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

B./ változat

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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat nem kívánja értesíteni.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra beérkezett vételi szándéknyilatkozatok tekintetében az ajánlattevők tájékoztatására a tulajdonosi döntésről.

**Határidő:** A./ változat tekintetében - folyamatos, illetve 2024. november 30.

B./ változat tekintetében - 2024. október 15.

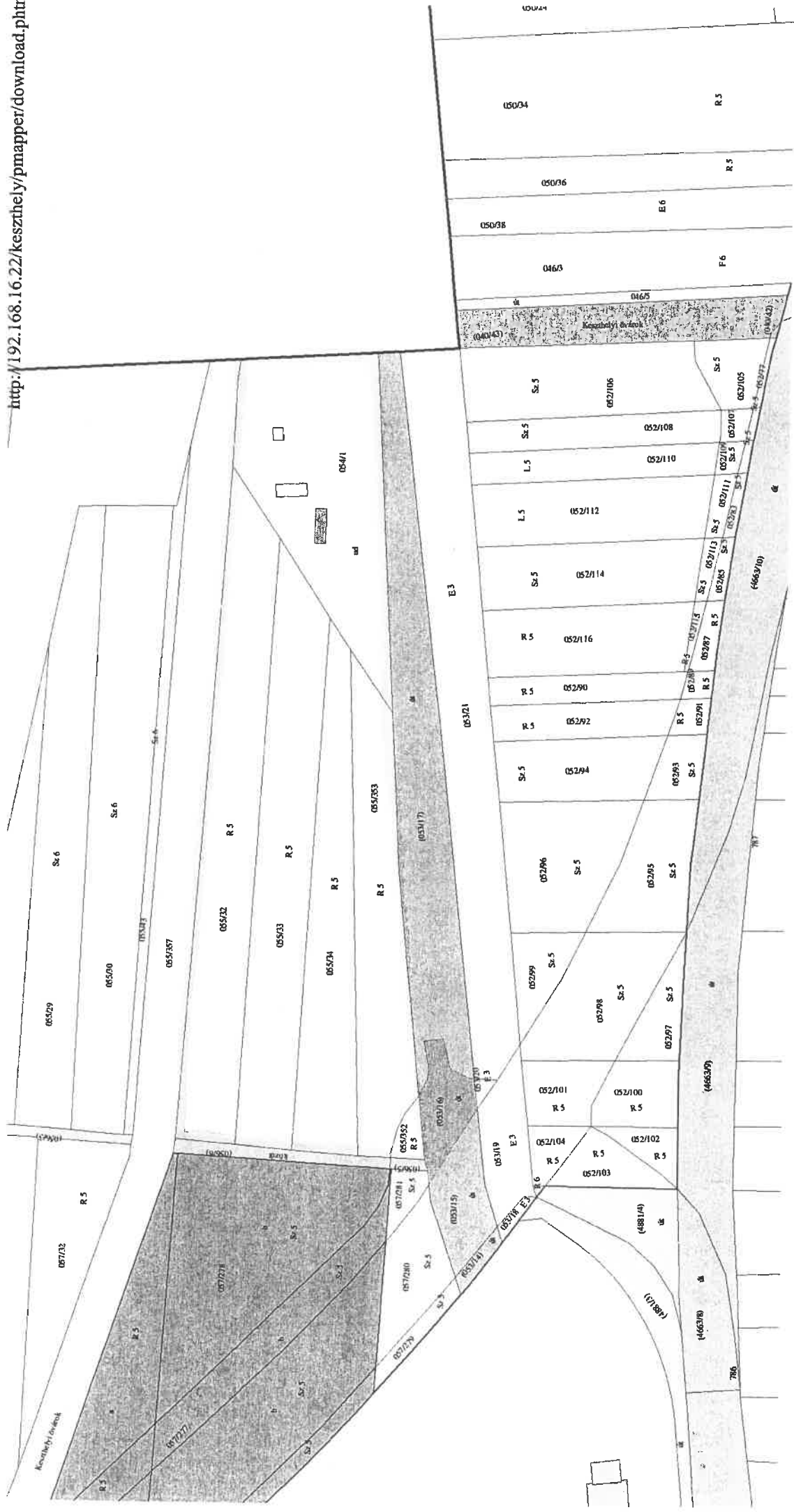
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. szeptember 10.

Manninger Jenő  
polgármester



A. Sz. melléklet!



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/16860/2024

2024.05.07

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Külterület 054/1 helyrajzi szám**

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
-----					
. Kivett lakóház, udvar	0	4700	0.00		

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.

		II R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3586/1984.10.22					
VezetékJog					
jogosult:					
név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG					
cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19					
-----					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43107/2009.(2009.10.13)					
VezetékJog					
666 m2-re.					
jogosult:					
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614					
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.					

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

**TULAJDONILAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/16863/2024

2024.05.07

**KESZTHELY****Szektor: 53****Külterület 055/32 helyrajzi szám****I R É S Z****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. rét -	5	4894	11.89	

**II R É S Z****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 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 / 1

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

Megrendelés szám:30005/16640/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Külterület 055/33 helyrajzi szám**

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. rét -	5	4427	10.76	
---------	---	------	-------	--

**II R É S Z**

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 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: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/16639/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Külterület 055/34 helyrajzi szám**

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. rét -	5	3102	7.54	
---------	---	------	------	--

**II R É S Z**

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 R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3586/1984.10.22

VezetékJog

jogosult:

név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG

cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19

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**





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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám: 30005/16637/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Külterület 055/353 helyrajzi szám**

		<b>I R É S Z</b>			
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
. fásított terület		6	3107	0.75	

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13  
eredeti határozat: 30795/1991.02.12  
jogcím: jogutódlás 30795/1991.02.12  
jogállás: tulajdonos  
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.  
törzsszám: 15734460  
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

- |  |  | <b>I I R É S Z</b> |  |  |  |
|--|--|--------------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13<br>eredeti határozat: 3586/1984.10.22<br>VezetékJog<br>jogosult:<br>név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG<br>cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19 |  |                    |  |  |  |

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a keszthelyi 055/35 hrsz-ú külterületi ingatlan megosztásából. (2007.évi CXXIII.tv.).

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34965/3/2014/2013.11.19

Vízvezetési szolgalmi jog  
(Ivóvíz vezetési szolgalmi jog) 252 m<sup>2</sup>-re.

jogosult:  
név: DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. törzsszám: 11226002  
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 7

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 333547/2020.06.10

Vízvezetési szolgalmi jog

388 m<sup>2</sup>-re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.;

jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám:30005/16637/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

**Külterület**

**055/353 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

---

L. & melléklet  
2024 APR 23.

PRGK

Főnök

Köszönöm

Keszthely Város Önkormányzata  
Manninger Jenő polgármester úr  
részére

Keszthely

Fő tér 1.

2/6322-2 26. június 11

**Tisztelet Polgármester Úr!**

Ez év februárjában jeleztük az önkormányzat felé azon szándékunkat, hogy állatkertet, közönség számára látogatható, állatsimogatóval egybekötött közösségi teret kívánunk létrehozni.

A munkatársaival folytatott személyes egyeztetés során a Keszthely 055/32, /33, /34 és a 055/353 hrsz.-ú, összesen 1,5 ha-os terület lenne erre a célra legalkalmasabb, mely a Festetics Állatpark szomszédságában található terület, megközelíthetősége és terepviszonyai szempontjából ideális.

Korábbi levelünkben bérleti konstrukcióban gondolkodtunk, azonban a kapcsolódó jogszabályok által előírt feltételek, a biztonságos és humánus állattartás követelményei olyan mértékű befektetést tesznek szükségessé, ami egy rövid távú bérleti konstrukció mellett nem lenne gazdaságos, illetve jelentős kockázatot eredményezne.

Erre tekintettel kérjük a terület megvásárlásának lehetőségét.

A megvásárlással egyidejűleg kérjük, hogy az önkormányzat nyújtson számunkra lehetőséget arra, hogy a jelzett területen célunkat megvalósíthassuk. Ehhez az szükséges, hogy az önkormányzat a területet különleges beépítésre nem szánt területté minősítse (e kategóriába tartoznak pl. az állatparkok és -kertek), mely a helyi építési szabályzat módosításával lehetséges.

Fentiekre tekintettel kérjük szíves hozzájárulásukat településrendezési megállapodás előkészítéséhez és megkötéséhez, melynek költségeit a megállapodás értelmében magunkra vállaljuk.

Jelenleg saját ingatlanon gondozunk befogadott vadon élő állatokat, ezt kívánjuk egzotikus növényevő (pettyes hátú szarvas, alpaka antilop, kenguru stb.) és ragadozó (szurikáta, mosómedve róka-félék és kisebb macskafélék stb.) állatokkal bővítve, széles körben megismertetni az itt élő és idelátogató családokkal, felhívni a figyelmet a velünk élő állatvilágra és a felelős állatvédelemre. Tevékenységünket östermelőként, mezőgazdasági vállalkozás keretében kívánjuk gyakorolni.

Keszthely, 2024. április 23.

Tisztelettel:

  
Hajdú Krisztián

  
Hajdúné Molnár Csilla

8360 Keszthely, Dobó István u. 4.

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

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



Vetünk célba ért

**TELEFON: 30/454-6323**

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

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, külterületi  
területekről**

**Hrsz.: 055/32 rét**

**Hrsz.: 055/33 rét**

**Hrsz.: 055/34 rét**

**Hrsz.: 055/353 fásított terület**

**Hrsz.: 054/1 kivett lakóház udvar**

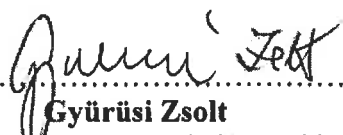
## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Tulajdonos:	<b>Keszthely Város Önkormányzata</b>	
Település:	8360 Keszthely	
Elhelyezkedés:	külterület	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/32</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.894.-m2</b>	
Település:	8360 Keszthely	
Elhelyezkedés:	külterület	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/33</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.427.-m2</b>	
Település:	8360 Keszthely	
Elhelyezkedés:	külterület	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/34</b>	
<b>Terület:</b>	<b>3.102.-m2</b>	
Település:	8360 Keszthely	
Elhelyezkedés:	külterület	
Művelési ág:	<b>fásított terület</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/353</b>	
<b>Terület:</b>	<b>3.107.-m2</b>	
Település:	8360 Keszthely	
Elhelyezkedés:	külterület	
Művelési ág:	<b>kivett lakóház, udvar</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>054/1</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.700.-m2</b>	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	

<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
Értékelés forduló napja:		2024. augusztus 26.
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>		
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>		Terület ( m <sup>2</sup> )
rét Hrsz.: 055/32	929.000.-Ft	4.894.-
rét Hrsz.: 055/33	871.000.-Ft	4.427.-
rét hrsz.: 055/34	588.000.-Ft	3.102.-
fásított terület Hrsz.: 055/353	670.000.-Ft	3.107.-
kivett lakóház, udvar Hrsz.: 054/1	1.016.000.-Ft	4.700.-
<b>ÖSSZESEN:</b>		
<b>4.074.000.-Ft</b>		
		<b>Négymillió-hetvennégyezer forint</b>

Zalaegerszeg, 2024. augusztus 26.

Multi Mobility ImmoBia BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787811-1-20  
 Bank: 10700189-68673583-51100005  
 Web: www.multihouse.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, belterület Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 szám alatti rét besorolású, valamint a Hrsz.: 055/353 fásított terület besorolású és a Hrsz.: 054/1 szám alatt található, kivett lakóház, udvar* besorolású külterületi ingatlanok forgalmi értékét határozza meg, az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

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

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

Az érvényben lévő rendeletekben ( 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 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 feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat ( vezetékJog , vízelvezetési szolgálmi jog ) szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

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

---

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor 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: **2024. május 03. 12,00**

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

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2024. 05. 03., 224. 05. 07. )
- digitális térkép ( 2024. 05. 07. )



---

### **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 északi részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal mellett, a Gyenesdiás irányába kivezető Külső-Zsidi út mellett, külterületi részen helyezkedik el. Környezetében állattenyésztési, valamint kereskedelmi (TESCO Áruház) és szolgáltató övezeti besorolású telephelyek (benzinkút), továbbá a északi és keleti irányból a Keszthelyi Övárok található.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások a főútra való csatlakozással könnyen elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a 71-es számú főútról való leágazással.

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

1./ A rét besorolású Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 önkormányzati ingatlanok egy tagban helyezkednek el a Keszthelyi Övárok és az északi-déli irányú Hrsz.: 053/16 és a szintén önkormányzati tulajdonú Hrsz.: 055/353 számú fásított terület között.

A Hrsz.: 053/16 számú közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávos kialakítású.

A rét területek geometriája nem szabályos alakzatú. Különösen kedvezőtlen (szűkülő) a geometriája a Hrsz.: 055/34 számú területnek.

Felszíni domborzatuk sík, tájolásuk kelet-nyugati irányú.

Az önálló területek méretei szinte azonosak, melyeken természetes úton felnőtt fák-bokrok találhatóak.

Környezetük kissé elhanyagolt.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

##### **A földterületek tartozékai:**

A rét besorolású Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 területek kerítetlenek. E területeken épület nincs, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található, de csatlakozása lehetőség van.

---

**Infrastrukturális ellátottság:**

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

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A rét besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a Keszthelyről Gyenesdiás irányba kivezető út található. Északi irányban több hasonló méretű és besorolású terület helyezkedik el.

<b>Hasznos alapterületek:</b>	<b>Hrsz.: 055/32</b>	<b>4.894.-m<sup>2</sup></b>
	<b>Hrsz.: 055/33</b>	<b>4.427.-m<sup>2</sup></b>
	<b>Hrsz.: 055/34</b>	<b>3.102.-m<sup>2</sup></b>

**2./ A fásított terület besorolású Hrsz.: 055/353** önkormányzati ingatlan a 71-es számú elkerülő főút körforgalmi csatlakozásához közelebb fekvő terület. Déli, hosszanti oldalán a kelet-nyugati irányú Hrsz.: 053/17 közút található.

A közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávossal kialakítású.

A fásított terület geometriája nem szabályos alakzatú. Felszíne sík, tájolása kelet-nyugati irányú.

A terület mérete szinte a környező telkekénél kisebb ( 3.107.-m<sup>2</sup> ), melyen kb. 10 év körüli fák-bokrok találhatóak.

Környezete kissé elhanyagolt.

**A földterületek növényzete:**

A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

**A földterületek tartozékai:**

A fásított terület besorolású Hrsz.: 055/353 terület nem kerített. A telken épület nincs, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található, de csatlakozása lehetőség van.

**Infrastrukturális ellátottság:**

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

---

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A fásított terület besorolású terület déli hosszanti oldalánál a Hrsz.: 053/17 számú kis forgalmú közút helyezkedik el.

**Hasznos alapterülete: Hrsz.: 055/353 3.107.-m<sup>2</sup>**

**3./ A kivett lakóház, udvar besorolású Hrsz.: 054/1** önkormányzati ingatlan a már vizsgált önkormányzati ingatlanok mindegyikével ( Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34, és a Hrsz.: 055/353 ) keleti irányból határos.

Egy tagban helyezkedik el a Keszthelyi Övárók és a kelet-nyugati irányú Hrsz.: 053/17 közút találkozásánál.

A közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávossal kialakítású. Ezen közútról közelíthető meg a drótfonatos kerítéssel kerített terület, amely előtt közvilágítás kiépítésre került.

Környezete kissé A kivett lakóház, udvar terület geometriája nem szabályos alakzatú, nyugati irányba erősen szűkülő. Felszíne sík, méretei a környező területkéhez hasonló. A területről a lakóház és más felépítmények elbontásra kerültek. Jelenleg természetes úton felnőtt fák-bokrok találhatóak.

Környezete kissé elhanyagolt.

**A földterületek növényzete:**

A területen értéket befolyásoló növényzet nem található.

**A földterületek tartozékai:**

A kivett lakóház, udvar besorolású Hrsz.: 054/1 terület kerített. A telken építmény nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található.

**Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A kivett lakóház, udvar besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a rét és fásított terület besorolású önkormányzati területek találhatóak. Keleti irányból a Keszthelyi Övcsatorna határolja, míg déli irányból a Hrsz.: 055/17 számú egynyomsávossal közút.

**Hasznos alapterülete: Hrsz.: 055/32 4.700.-m<sup>2</sup>**

---

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy az értékelt ingatlanok a természetben megfelelnek Keszthely külterületi részén, a Gyenesdiás felé tartó 71-es főközlekedési út és a Keszthelyi Övcsatorna által befogott területeknek.

A területek több irányból is közútról megközelíthetőek, jelenleg elhanyagolt állapotúak.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján beépítésre, telephely és üzlet kialakítására nem alkalmas.

Az értékelt rét, fásított terület és kivett lakóház, udvar besorolású területek egy tulajdonos kezében és aktív kezelésében válhatnak igazán jól hasznosítható és fejlesztésre érdemes területnek.

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/32

#### Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várölggy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4894	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		0	0	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés ( csatorna )		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>0 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>14 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		180,9.-	265,2.-	130,7.-
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>				
		0 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>189,9.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/33

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várölggy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	külterület	055/4
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4427	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	174	255	152
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		0	0	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-4 %</b>	<b>-8 %</b>	<b>12 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )			180,9,-	133,7,-
korrekció ( beépíthető és összevonható )		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		196,7.-Ft/m2		

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/34

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Teleptülés:	Keszthely	Keszthely	Várvolgy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	3102	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		0	0	12
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		5	2	-1
- alak, forma		2	4	4
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>1 %</b>	<b>- 3 %</b>	<b>12 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )</b>				
		<b>172,2.-</b>	<b>262,6.-</b>	<b>133,7.-</b>
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>				
		<b>0 %</b>		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>189,5.-Ft/m2</b>		

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/353

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várölggy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	fásított terület	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	3107	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		-2	-2	-4
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	-1
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	-1
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		5	-1	5
- alak, forma		2	4	4
- meglévő közművek, telekállapot, kerítés		-10	-10	-10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-7 %</b>	<b>- 14 %</b>	<b>-12 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		<b>186,1.-</b>	<b>290,7.-</b>	<b>170,2.-</b>
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		<b>215,6.-Ft/m<sup>2</sup></b>		



### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 054/1

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvölgy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	kivett lakóház, udvar	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közműves	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4700	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		-2	-2	5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		2	2	4
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		-5	-5	-5
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		-5	-5	-4
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-4 %</b>	<b>-22 %</b>	<b>-3 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		180,9.-	311,1.-	156,5.-
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		216,1.-Ft/m <sup>2</sup>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek eredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló külterületi ingatlanok, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. augusztus 26-i fordulónappal:*

***Hrsz.: 055/32 = 929.000.-Ft***

***Hrsz.: 055/33 = 871.000.-Ft***

***Hrsz.: 055/34 = 588.000.-Ft***

***Hrsz.: 055/353 = 670.000.-Ft***

---

***Hrsz.: 054/1 = 1.016.000.-Ft***

---

***MINDÖSSZESEN: 4.074.000.-Ft,***

*azaz*

***Négymillió-hetvennégyezer forint***

Zalaegerszeg, 2024. augusztus 26.

Multi Mobility ImmoBile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68673583-511000088  
Web: www.mulinhouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902