



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. november 27-i rendes ülésére

Tárgy:

**Vagyonhasznosítási ügyek**

Előterjesztő:

*Koröcs Gergely*

Dr. Tóth Gergely  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

*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. A 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 komfortosnak minősülő bérlakás került kialakításra. (1. 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 induló hirdetési vételára az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyűrűsi 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 és az ingatlan környezetére tekintettel nem érkezett vételi ajánlat.

Ez év áprilisában egy vételi szándéknyilatkozat miatt a Szakértő felkérést kapott az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálására, aki 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.

Az érdeklődő a testületi döntést megelőzően visszavonta ajánlatát, mert egy számára kedvezőbbnek ítélt balatonfűzfői ingatlan megvásárlása mellett döntött, így a képviselő-testület a hasznosításra pályázat kiírásáról határozott. A pályázat ismételen eredménytelenül zárult, ajánlat nem érkezett, azonban az ingatlan változatlan feltételekkel az ingatlan.com hirdetési felületen folyamatosan szerepelt. Erre tekintettel érkezett vételi ajánlat Fejős Sándor 2760 Nagykáta, Jászberényi út 99. sz. alatti lakos részéről, aki 11.230.000,-Ft összeggel tett vételi ajánlatot. (2. sz. melléklet - Vételi ajánlat)

Az Alföldön élő fiatalember és édesanyja régi vágya teljesül egy Balaton-parti ingatlan megvásárlásával, ahol kizárólagosan Keszthelyt választották célterületként. A szakértelemmel rendelkező ajánlattevő saját kezűleg kívánja az ingatlant felújítani és lakhatóvá tenni, ezzel kíván hozzájárulni a városrész esztétikusabb megjelenéséhez.

Az ingatlan értéke nem haladja meg a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben megjelölt kötelező pályáztatási értékhatárt, mely a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény értelmében 25.000.000,-Ft.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében ingatlan vagyon értékesítése kizárólag független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott, 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata alapján történhet.

Miután az értékbecslés egy évnél régebben készült, a felülvizsgálat érvényessége is lejárt, ezért a Szakértő ismételen felkérést kapott a forgalmi érték meghatározására.

A szakértői helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy az épület szomszédos ingatlannal határos sarkánál a tetőszerkezet vélhető megbomlása miatt adódó beázás eredményeként a fürdőszobai födém beszakadt. E körülményre és a lakatlanságból eredő állagromlásra tekintettel a Szakértő az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 10.738.000,-Ft-ban határozta meg. (3.sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az ingatlan rendkívül rossz műszaki állapotban van, semmiféle önkormányzati feladatellátásra nem alkalmas, az értékesítésre és hasznosításra tett eddigi intézkedések nem jártak eredménnyel, ezért a további állagromlás megakadályozása érdekében javaslom a vételi ajánlat elfogadását, eltekintve a főszabályként alkalmazott, azonban ennél az ingatlannál sikertelen pályázati eljárástól. Az ingatlan városképi megjelenésének hosszú távú javítása érdekében a leírtak mellett javaslom garancia beépítését a szerződésbe a vevő nem teljesítésének kötbérezésével oly módon, hogy a szerződéskötéstől számított legkésőbb két éven belül az épület bontásának és a terület rendezésének vagy az épület megtartása esetén legalább a külső homlokzat felújításának elmaradása esetén a vevő évente a vételár 10 %-ával megegyező összeget legyen köteles megfizetni az eladó számlájára.

## II. 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.

A tárgyban szereplő, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanokra Hajdú Krisztián és felesége, az aranykoszorús őstermelők nyilvántartásában szereplő Hajdúné Molnár Csilla részéről érkezett vételi ajánlat. A megkeresésre tekintettel felkért Szakértő az ingatlanok együttes értékét 4.074.000,-Ft összegben határozta meg. (4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A képviselő-testület a Rendelet értelmében polgármester döntési jogkörébe tartozó ügyet az októberi rendes ülésén megtárgyalta és 260/2024. (X.30.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen kívánja hasznosítani, továbbá felkérte a polgármestert a tárgyi ingatlanokra a hasznosítás feltételeire vonatkozó javaslatának előterjesztésére. (5. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az elkötelezett állatbarát házaspár az országban működő magántulajdonú állatparkokkal és állatkertekkel együttműködve olyan egzotikus állatgyűjteményt kíván megvalósítani a városban, mely az állatok megismertetése, a velük kapcsolatos ismeretek bővítése mellett a látogatók számára a közvetlen kapcsolat élményét nyújtja.

A megszelídített, illetve az állatkertben emberhez szoktatott vadakkal való ismerkedés a megszokott állatkerti látogatásnál minőségibb élményt nyújt, különösen a gyermekek számára. Ezt bizonyítja, hogy a szoros kapcsolatban álló Győr-Moson-Sopron vármegyében Kisfaludon működő állat- és szabadidőpark több mint harmincezres éves látogatószámmal dicsekedhet. (6. sz. melléklet – Tervezett vállalkozás bemutatása)

Ezek a számok Keszthely Város Önkormányzata szempontjából sem elhanyagolhatóak, mivel a vállalkozással a város turisztikai palettája egy újabb színfolttal bővül, ami további ismertséget és idegenforgalmi bevételeket eredményezhet.

Az önkormányzatnak a fentiek alapján az az érdeke, hogy a vagyon hasznosítása mellett a vállalkozás ténylegesen megvalósuljon, melyre a bizottságok tagjainak megszólalásai alapján a bérlet intézménye nyújtana biztosítékot, egy későbbi megvásárlás lehetőségének biztosításával. A megfogalmazott vélemények alapján az egyik lehetséges alternatíva az lehet, hogy az önkormányzat a területet határozott időtartamra bérbe adja az ajánlattevők számára azzal a feltétellel, hogy a park beindítását és a működési engedély megszerzését követően – megközelítőleg egy-két éven belül - az önkormányzat biztosítja a vétel lehetőségét.

A Rendelet 26. § (1) bekezdésében leírtak szerint a mezőgazdasági rendeltetésű földterületeket (külterületi és belterületi mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok, belterületi beépítetlen földterület) az önkormányzat elsősorban haszonbérletbe adással hasznosíthatja.

„(2) A haszonbérleti szerződés – figyelemmel a művelési ágra és a hasznosítási célra – legalább 1 és legfeljebb 10 év meghatározott időre köthető. A képviselő-testület egyedileg dönthet 10 évnél hosszabb időtartamú, meghatározott időre szóló haszonbérleti szerződés megkötéséről. A haszonbérbe adás időtartamának meghatározásánál Keszthely Város Helyi Építési Szabályzatának előírásait figyelembe kell venni.

(3) A fizetendő haszonbér mértékét a föld fekvésének és művelési ágának figyelembevételével kell megállapítani. A haszonbérbe adható ingatlanok éves bérleti díjait a képviselő-testület határozatában állapítja meg, melyet évente felülvizsgál. A díjmegállapításkor már megkötött szerződéseknél a haszonbérleti díj évenként az előző évi haszonbérleti díj 5%-ával emelkedhet.

(4) A haszonbérlet a haszonbért a szerződés megkötésekor egy évre előre köteles egy összegben a haszonbérbeadó javára megfizetni. Több éves szerződés esetén évenként az adott év szeptember 30. napjáig kell a haszonbért befizetni.”

A képviselő-testület a mezőgazdasági hasznosítású területek bérleti díjait legutóbb 293/2009. (X. 29.) sz. határozatában állapította meg, melynek értelmében a külterületi földterület bérleti díja 3000,-Ft/év+2,-Ft/m<sup>2</sup>/ év az 1000 m<sup>2</sup> feletti részre. A rét, legelő művelés esetén a díjtételeket 50 %-kal csökkentett mértékben kell alkalmazni, továbbá a legalább egy éve parlagon lévő ingatlan legalább három év időtartamú, mezőgazdasági célú bérlete esetén a bérleti időszak első évében a bérlő mentesül a bérleti díj megfizetése alól. (7. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A határozat értelmében az egyes ingatlanok vonatkozásában az alábbi bérleti díjak állapíthatók meg.

Sorszám	Megjelölés (hrs.)	Művelési ág	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Díj mértéke (Ft)	Kedvezmény (Ft)	Fizetendő éves díj (Ft)
1.	054/1	Lakóház, udvar	4 700	10 400	-	10 400
2.	055/32	rét	4 894	10 788	5 394	5 394
3.	055/33	rét	4 427	9 854	4 927	4 927
4.	055/34	rét	3 102	7 204	3 602	3 602
5.	055/353	fásított terület	3 107	7 214	-	7 214
Összesen:						31 537

Ennél a megoldásnál jelentős kockázati tényezőt jelent az ajánlattevők számára a termőföldekre vonatkozó jogszabályok gyakori változása, valamint a területen a vállalkozás megvalósításához szükséges nagymértékű fejlesztés és beruházás mellett az önkormányzat későbbi, esetlegesen változó álláspontja a hasznosítás tekintetében.

Az ajánlattevők jogi képviselőjükkal, valamint a társvállalkozások képviselőivel folytatott egyeztetés alapján megerősítették, hogy a bérlet számukra nem nyújt megfelelő anyagi és jogbiztonságot.

A mindkét fél számára garanciát jelentő megoldásként fogalmazódik meg a hasznosításnak azon módja, hogy az adásvétel tulajdonjog fenntartásával vagy a visszavételi jog biztosításával jön létre, melynek során a felek meghatározzák a működési engedély megszerzésének határnapját. Ez esetben az ajánlattevők a mostani jogszabályi feltételekkel tudják megvásárolni az ingatlanokat, viszont a tulajdonjog fenntartása motivációt jelent a vállalkozás mielőbbi megindítására, az önkormányzat pedig garanciát kap a döntés alapjául szolgáló hasznosítási cél megvalósulására.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat I.**  
**..../2024. (XI. 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.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, az előterjesztésben foglaltakra tekintettel a Keszthely 2124 hrsz.-ú 8360 Keszthely, Cserszeg u. 6. sz. alatt található családi házas ingatlant Fejős Sándor 2760 Nagykáta, Jászberényi út 99. sz. alatti lakos részére értékesíti 11.230.000,-Ft vételáron azzal a feltétellel, hogy a vevő a szerződéskötéstől számított két éven belül az ingatlan épületét elbontja vagy felújítja, melynek elmaradása esetén a vevő évente az ingatlan vételára 10 %-ának megfelelő kötbér megfizetésére köteles.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. december 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat II.**  
**..../2024. (XI. 27.) 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, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:
  - a bérleti jogviszony 2034. december 31-ig szól;
  - a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a 293/2009. (X. 29.) sz. képviselő-testületi

határozatában foglaltak szerint 31.537,-Ft/év;

- a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
- abban az esetben, amennyiben az önkormányzat a területet szerződésben megjelölttől eltérő célra kívánja hasznosítani, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani. Ez esetben a szerződő felek a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások értékével elszámolnak.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével 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 együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére értékesíti az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanegyüttes vételára 4.074.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
- a szerződés feltétele, hogy az önkormányzat a vevő által az ingatlanon tervezett vállalkozás megvalósításáig, ezen belül a hatósági engedélyek megszerzéséig, továbbá abban az esetben ha a vevő az ingatlanokat a szerződésben meghatározott céltól eltérő módon hasznosítja - legfeljebb a szerződéskötéstől számított öt évig - az ingatlanok tulajdonjogát fenntartja.

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

**Határidő:** szerződéskötésre 2024. december 31.

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

Keszthely, 2024. november 20.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester

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

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 2124 helyrajzi szám

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

## II RÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	218	0.00		

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25  
Műemléki jelentőségű terület

## III RÉS Z

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 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

2024 OKT 29

24252

2. sz. melléklet

Kösz

**Keszthely Város Önkormányzata**  
**Dr. Tóth Gergely**  
**polgármester**

**Keszthely**  
Fő tér 1.  
8360

KESZTHELYI POLGÁRŐRÖK ÖNKORMÁNYZATA	
POLGÁRŐR KÖZÖSSÉGI SZÉKHÁZ	
Keszthely, Fő tér 1.	
Ügyintéző	Ügyintéző
2/9236-2	János K

**Tisztelt Polgármester Úr!**

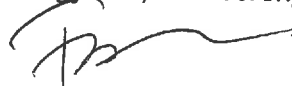
Az ingatlan.com hirdetési felületen láttam az Önök hirdetését, melyben a Keszthely, Cserszeg u. 6. szám alatti ingatlant kívánják értékesíteni.  
A hivatal ügyintézőjével megtekintettem az ingatlant, mely alapján vételi szándékomat jelentem be a Keszthely 2124 hrsz.ú ingatlanra.  
Az ingatlan vételáraként a hirdetésben szereplő 11.230.000,-Ft összegű ajánlatot teszem.  
A vételárat a szerződéskötéstől számított 30 napon belül egyösszegben megfizetem.

Kérem ajánlatom képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.

Keszthely, 2024. október 29.

Tisztelettel:

Fejős Sándor  
2760 Nagykáta, Jászberényi út 99.





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

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



**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com**

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

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

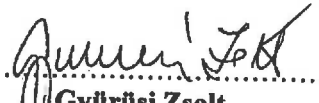
**Hrsz.: 2124**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Cserszeg utca 6.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar		
<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. november 17.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>			
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>	Helyrajzi szám	Tertület (m2)	
	2124	218	
<b>Tízmillió-hétszázharmincyolcezer forint</b>			

Zalaegerszeg, 2024. november 17.

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

*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 és alaprajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

---

Az ismételten megtartott helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés 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:

**2024. november 16. 13,00 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 térkép vázlat
- fotók

---

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlan 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 szabálytalan alakú, rajta lakó-és tároló funkciójú, döntően rossz műszaki állapotú, részben romos építmények találhatóak. A belső udvar szabdalt területű, térképzése szűk, ezért kevésbé hasznosítható. A telek felülete sík, rossz állapotú, az utca felől zárt fallal kerített.

A telek K-Ny-i tájolású, míg az építmények bejárata délre néz.

##### **A földterület növényzete:**

A terület udvari bejárója részben betonozott, részben zúzott mészkövel terített felületű. A hátsó részen található udvar elvadult növényzetű és kommunális hulladékkal terhelt. Mind az udvar, mind a bejárati-és előkerti rész külső megjelenése elhanyagolt, lomokkal terhelt.

##### **A földterület tartozékai:**

A terület a szomszédos ingatlanok által teljesen kerített. A telek hátsó ( nyugat ) részében romos állapotú tároló helyiségek toldalékként csatlakoznak a 2 lakást tartalmazó főépülethez.

##### **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 ( kö-tégla és vályog ) falazattal épült.

Állaguk a hosszabb idejű karbantartás hiánya, valamint a „jó gazda” szemléletet nem alkalmazó használat eredményeként romos. Gazdasági élettartamuk lezárult. Felújításuk műszakilag és anyagilag sem értelmezhető.

Az előző helyszíni szemlék 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 állapotú. Szerkezetileg nem ép, ezért az eredeti funkciója betöltésére alkalmatlan.

Az értékelés során figyelemmel voltunk a felépítmények „0”-ás műszaki értékére, azaz a tartófalazat hibáira, a gépészet- és vezetékrendszerek ( víz, villany, gáz ) hiányára, valamint a külső-és belső nyílászárók hiányára és buroklatok rossz műszaki állapotára.

Fenti műszaki tények alapján a 8360 Keszthely, Cserszeg utca 6. szám alatti ingatlan felépítményei elbontandóak, ezért az ingatlan piaci értékét a belvárosi telekár határozza meg. figyelemmel az épületek elbontása és an hulladék-kezelés várható költségeire.

3.3. I. ingatlan: 212 hrsz.

A piaci összehasonlító értékmeghatározás:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHAONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Cserszeg utca 6.	Katona József u.16.	belterület	Bokréta utca
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	közműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		belvárosi építési terület, sík felület	Északi városrész, 50%-ban beépíthető, szabályos geometria, kastélyhoz közel	Kertvárosi rész, építési terület, 30% beépíthető, fejlődő terület
telek területe	218	499	383	450
eladási/kín. ár Ft	----	35 000 000	22 000 000	13 990 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	70.140	57.441	31.089
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		5	0	0
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	2	0
- domborzat és lejtés		-1	0	-2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	2	1
- szolgáltatások távolsága		0	-2	-5
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		2	0	0
- telek területének térmértéke miatt		10	5	10
- alak, forma		0	5	2
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		11 %	5 %	1 %
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )		62.425.-	54.569.-	30.778.-
alkalmazott korrekció		0 %		
Számított fajlagos telekár kerekítve		49.257.-Ft/m <sup>2</sup>		

#### 4. 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. november 17.-i fordulónappal:*

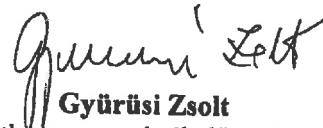
10.738.000.-Ft,

azaz

**Tízmillió-hétszázharmincezer forint**

Zalaegerszeg, 2024. november 17.

Multi Mobility ImmoBile Bt.  
8800 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700169-88873583-51100005  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902





**Keszthely, Cserszeg utca, romos kerítés**



**Keszthely, Cserszeg utca 6.**



**Lomokkal terhelt, szűk udvar**



**Elvadul előkert, hiányzó ablakok**



**Szigeteletlen, omladozó vegyesfalazat**



**Szoba 1. részlet**



**Szoba 2. penészes, omladozó fal**



**Szétbontott konyha**



**Megrogyott, hiányos északi falazat**



**Tönkrement fürdőszoba 1.**



**Lepusztított fürdőszoba 2.**



**Bejárati ajtók**

H. sz. melléklet

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

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**

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

ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2024. augusztus 26.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület ( m2 )
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 Immobile BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adatszám: 22767611-1-20  
 Bank: 10700189-68873583-51100005  
 Web: www.multihouse.hu

*Gyürüsi Zolt*  
 Gyürüsi Zolt  
 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 szolgalmi 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 főút mellet, 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 Óvárok 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 Óvárok 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 nyomsávós 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 Övárok 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, házsám:	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
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- 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
A teljes korrekció mértéke		0 %	-4 %	14 %
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		180,9.-	265,2.-	130,7.-
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		189,9.-Ft/m <sup>2</sup>		

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/33

Értékelt ingatlan		ÖSZEHAONLÍTÓ 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/m <sup>2</sup>	----	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>-3 %</b>	<b>12 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
			190,9,-	133,7,-
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott száraitott fajlagos ár		196,7.- Ft/m <sup>2</sup>		

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

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvidgy	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/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- 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>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		172,2.-	262,6.-	133,7.-
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		189,5.-Ft/m <sup>2</sup>		

**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>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		186,1.-	290,7.-	170,2.-
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>				
		0 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>215,6.-Ft/m<sup>2</sup></b>		



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

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Várölggy	Keszthely	
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360	
Utca, házsám:	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	
A teljes korrekció mértéke		-4 %	-22 %	-3 %	
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: 22187611-1-20  
Bank: 10700189-68673583-61100000  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zolt**

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



5. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. október 30-ai rendes  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

**260/2024. (X.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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen kívánja hasznosítani.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra a hasznosítás feltételeire vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2024. november 30.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



*Keszthely, a Balaton fényvillása*

Tisztelt Képviselő-testület!

Célunk egy Állatkert létrehozása. Amennyiben szeretnék, hogy városunk gazdagodjon egy ilyen látványossággal gondolják át ajánlatunkat.

Ha eladásra fel tudnak ajánlani nekünk egy megfelelő területet, hajlandóak vagyunk meglévő egzotikus állatgyűjteményünket, állatkert formájában, egész éves nyitvatartással bemutatni, mindezt saját forrásból. A gyűjteményünk értéke több tízmillió forint és folyamatosan bővül.

Jelenleg is részt veszünk egy Állatkert üzemeltetésében, Kisfaludon. Kisfalud egy alig 700 fős település ennek ellenére 30000 körüli látogatót vonz évente úgy, hogy semmilyen más idegenforgalmi látványosság nincs a közelben.

Rendelkezünk saját területtel célunk megvalósításához, másik, szomszédos településen, azonban szeretnénk közösségünk hasznos tagjai lenni Keszthelyen és fejleszteni városunkat.

Jelenleg rendelkezésünkre álló fajok listája(fajonként több egyed):

Dromedár	szurikáta	közönséges mókusmajom
teve	zebramongúz	zebra
szika szarvas	rókamongúz	pálmasodró
antilop	indiai királymókus	vidra
alpaka	cukormókus	ormányos medve
capybara	királypiton	hangyász
kenguru	gekkó	hiúz
harris ölyv	kaméleon	hiéna
selyemmajom	varánusz	ocelot
gyűrűsfarkú maki	szervál	láma
mosómedve	karakál	hermelin
mormota	mara	
rókafélék	oroszlánfejű tamarin	

A felsorolásból 20-25 faj egyedeivel tervezzük a nyitást és fokozatosan kívánunk egyre több állatot bemutatni, nyilván az állatok fogadását megfelelően előkészíteni is sok időt vesz igénybe, illetve a folyamatos érdeklődés fenntartása miatt.

Megfizethető minőségi időtöltést kívánunk biztosítani a térség fiataljainak, alapítványunkkal támogatva a hátrányosabb helyzetűek részére is.

Tervezzük ezenkívül különböző egzotikusabb, otthon tartható fajok bemutatását is pl. maine coon, bengáli macskák, különböző kutyaajták stb.

Ezenkívül családi programok szervezésével és szabadtéri játékokkal is kívánjuk fokozni az élményt, pl.játszóter, kalandpark, gyermekjárművek, ponilovaglás, lovaglás, esetleg táborok, családi napközi.

A magyarországi magánállatkertek többségével jó kapcsolatot ápolunk, kapcsolatban vagyunk Csehország, Szlovákia, Németország és Hollandia számos állatkertjével. Tőlük szinte bármelyik faj egyedeit megkaphatjuk.

Az engedélyező hatósággal évek óta tartjuk a kapcsolatot. Rendelkezünk a szükséges személyi és tárgyi feltételekkel állatkert létrehozásához.

Köszönettel:

Hajdúné Molnár Csilla

Hajdú Krisztián



Keszthely Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatala  
Titkárság

8360 Keszthely, Fő tér 1.  
Tel.: 83/505-530; Fax.: 83/505-501  
E-mail: [titkarsag@keszthely.hu](mailto:titkarsag@keszthely.hu)

7. sz. melléklet

## K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2009. október 29-i

s o r o s

n y í l t

ülésének jegyzőkönyvéből

### 293/2009. (X. 29.) sz. Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003. (XI.03.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelet-tervezet), valamint a mezőgazdasági hasznosítású területek bérleti díjának meghatározása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Keszthely Város Önkormányzata a 178/2005.(VI.29.) számú határozatát hatályon kívül helyezi, egyben a mezőgazdasági hasznosítású területek bérbeadása során alkalmazandó nettó bérleti díjakat a bérelt földterület mértékétől függően a következők szerint határozza meg:

1. Belterületi földterület bérleti díja: 3,- Ft/m<sup>2</sup>/év  
Külterületi földterület bérleti díja:  
1. sáv: 0-1000 m<sup>2</sup> 3,- Ft/m<sup>2</sup>/év  
2. sáv: 1000 m<sup>2</sup> felett 3000,-Ft/év + 2,-Ft/m<sup>2</sup>/év az 1000 m<sup>2</sup> feletti részre.
2. Rét, legelő művelés esetén az 1. pontban meghatározott díjtételeket 50%-kal csökkentett mértékben kell alkalmazni.
3. A legalább 1 éve parlagon lévő önkormányzati ingatlan legalább 3 év időtartamú, mezőgazdasági célú bérlete esetén a bérleti időszak első évében a bérlő mentesül a bérleti díj megfizetése alól.

**Határidő:** 2010. január 1.-jétől folyamatos

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Markó Péter jegyző  
(Némethné Bali Mária közigazdasági osztályvezető)

Dr. Markó Péter sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Jambor Katalin  
testületi referens

