

Szám: 2/2514-2/2025.



13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. február 26-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek



Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

Handwritten signature of Dr. Gábor Hajnalka

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Handwritten signature of Jámber Katalin

Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Handwritten signature of Tóth Eszter

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Handwritten initials

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Keszthely, Libás strand üzletek tulajdonjogának rendezése

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 76/2004. (III. 25.) sz. határozatával támogatásáról biztosította a Libás strand fejlesztését, ezen belül kereskedelmi és vendéglátó üzletek létesítését, melynek előkészítésére és lebonyolítására a VÜZ Nonprofit Kft.-t kérte fel. A tervek szerint megvalósult 7 összefüggő tetőzettel ellátott építményben kapott helyet 3 db 66 m²-es melegkonyha, 2 db 42 m²-es és 2 db 16 m²-es kereskedelmi egység, valamint a strandolókat és az üzleteket is kiszolgáló szociális létesítmények. (1. sz. melléklet – Határozat, látványterv és alaprajz kivonat)

A használatbavételi engedély megszerzését követően sajnálatosan elmaradt a társasház alapítása, így módon az ingatlan-együttes jogi helyzete rendezetlen maradt, az épületek közül mindössze egy került kiemelésre és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre.

A strand nyugati bejáratától számított első két ingatlan jelenlegi tulajdonosa, Németh Béla 8360 Keszthely, Kócsag u. 1/a. sz. alatti lakos képviseletében Dr. Kovács István ügyvéd megkereséssel fordult az önkormányzat felé, melyben az építmény jogviszonyának rendezésében kérte a segítő közreműködést. (2. sz. melléklet – Ügyvédi megkeresés)

A megkeresésben a jogi képviselő az önkormányzat hozzájárulását kéri a ráépítéssel megvalósult épületek Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely 3795/21 hrsz.-ú ingatlanon történő bejegyzéséhez és az épületeket megillető földhasználati jog megállapodásban történő biztosításához.

A két épület közül a D jelű Németh Béla, illetve az általa képviselt gazdasági társaság kizárólagos tulajdonát képezi, míg a C jelű épületben a vendéglátó üzlet mellett a mosdók Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezik. (3. sz. melléklet – Változási vázrajzok)

Fentiekre tekintettel az épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzésén túl szükséges a felek között a tényleges állapotot rögzítő, bejegyzésre alkalmas használati megállapodás létrejötte.

A Libás strand színvonalas üzemeltetésének egyik feltétele a tulajdon- és használati viszonyok rendezése, ezért kérem az azt megalapozó megállapodások megkötéséhez a képviselő-testület hozzájárulását.

II. Keszthely, Nádor u. 11. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Nádor u. 11. szám alatt található Keszthely 1161/1 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlan. A 264 m² nagyságú telken egy megközelítőleg 52 m² hasznos alapterületű kétszobás komfort nélküli lakóház található. (4. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

Az ingatlanban lakó lakáshasználó kiköltözését követően az ingatlan a családtagok részéről visszaadásra került. A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a műszakilag leromlott épület és a kis alapterületű telek önkormányzati feladatellátás célját nem tudja szolgálni, bérlakás céljára gazdaságosan nem felújítható, így hasznosításának legmegfelelőbb módja az értékesítés.

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) felkérése az ingatlan forgalmi értékének

megállapítására, aki azt bruttó 20.920.000,-Ft összegben határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

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

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását. A pályázat induló vételáraként kerekítve 21.000.000,-Ft meghatározását javaslom.

Az ingatlan szakértői javaslat alapján a helyi védelem alá felvenni javasoltak közé tartozik, így a pályázat során szükséges az érdeklődők tájékoztatása erről a körülményről.

Az ingatlan városképbe illeszkedő megjelenésének elérése és megtartása érdekében a leírtak mellett javaslom garancia beépítését a szerződésbe - a vevő teljesítésének elmaradása esetén - a kötbérezés lehetőségének kikötésével oly módon, hogy a szerződéskötéstől számított legkésőbb két éven belül az épület bontását követő területrendezés 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. Ennek biztosítása érdekében a vevőnek vállalnia kell közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalás megtételét.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
...../2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével hozzájárul a Libás strandként üzemelő Keszthely 3795/21 hrsz.-ú kivett strandfürdő, egyéb épület (öltöző-higiénés épület) és beépített területen a GEOMOL Földmérő Iroda által készített, 641634/2023 és 640102/2024 sz. földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzok szerinti Keszthely 3795/21/C hrsz.-ú vendéglátó üzlet és strandmosdó, valamint a Keszthely 3795/21/D hrsz.-ú vendéglátó üzlet építmény ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez, elismerve a ráépítés tényét, továbbá hozzájárul az építmények alatti területre az építmény mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog bejegyzéséhez.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert földhasználati jogot alapító, valamint a Keszthely 3795/21/C hrsz. alatt kialakuló ingatlanra vonatkozóan Németh Béla és Keszthely Város Önkormányzata között létrejövő használati megállapodás aláírására.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Nádor u. 11. szám alatti Keszthely 1161/1 hrsz.-ú, 264 m² területű kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel:
 - az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára bruttó 21.000.000,-Ft. (Az értékesítést általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli.)
 - a vevő a szerződéskötéstől számított két éven belül köteles szándékától függően az ingatlan épületét elbontani és a területet rendezni vagy legalább az utcai homlokzat felújításáról gondoskodni, melynek elmaradása esetén a vevő évente az ingatlan vételára 10 %-ának megfelelő kötbér megfizetésére köteles. A kötbér megfizetésének biztosítására vevőnek közjegyző előtt tett egyoldalú jognyilatkozat megtételét kell vállalnia.
 - Keszthely Város Önkormányzata tervei között szerepel az ingatlan helyi védelem alá helyezése.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. május 31.

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

Keszthely, 2025. február 19.

Dr. Tóth Gergely
polgármester



**Keszthely Város Polgármesteri Hivatala
Titkársága**

8360, Keszthely, Fő tér 1.
Tel.: 83/505-530; Fax.: 83/505-501

K I V O N A T

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2004. március 25.-i
n y í l t
ülésének jegyzőkönyvéből**

76/2004. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Javaslat a város strandjainak fejlesztésére” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 3795/20 és 3795/21 hrsz-ú beépítetlen terület és strandfürdő terület rendezését a mellékelt vázrajz szerint módosíthassa úgy, hogy a kialakuló strand területe a 3795/20 hrsz-ú ingatlanok az ingatlanon lévő árok vonaláig terjedő része összevonásra kerül a 3795/21 hrsz-ú ingatlannal.
2.
 - 2/1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Libás strandfürdő fejlesztésével kapcsolatban, az építési engedélytervek alapján bizza meg a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját a beruházás ütemezés szerinti megvalósításával, amelynek fedezetét a város fizető strandjai nyeresége és az értékcsökkenési leírásból képződő fejlesztési források biztosítják.
 - 2/2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Libás strand fejlesztéssel kapcsolatban megjelenő pályázatokon vegyen részt, készítse elő a pályázatokat, és azokat nyújtsa be.
 - 2/3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Libás strandfürdőn tervezett kereskedelmi, vendéglátóhelyek bérletét pályázat útján értékesítse úgy, hogy a bérleti időszak maximum 20 év, és a bérlő vállalja az engedélyterveknek megfelelő épületek és a hozzátartozó közös terület kialakításának reá eső költségét.

Határidő: 2004. május 30., illetve folyamatos

Felelős: Mohácsi József polgármester
Jegyző
(Szigligeti Aladár városüzemeltetési osztályvezető)
Végh Szilárd, a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető
igazgatója

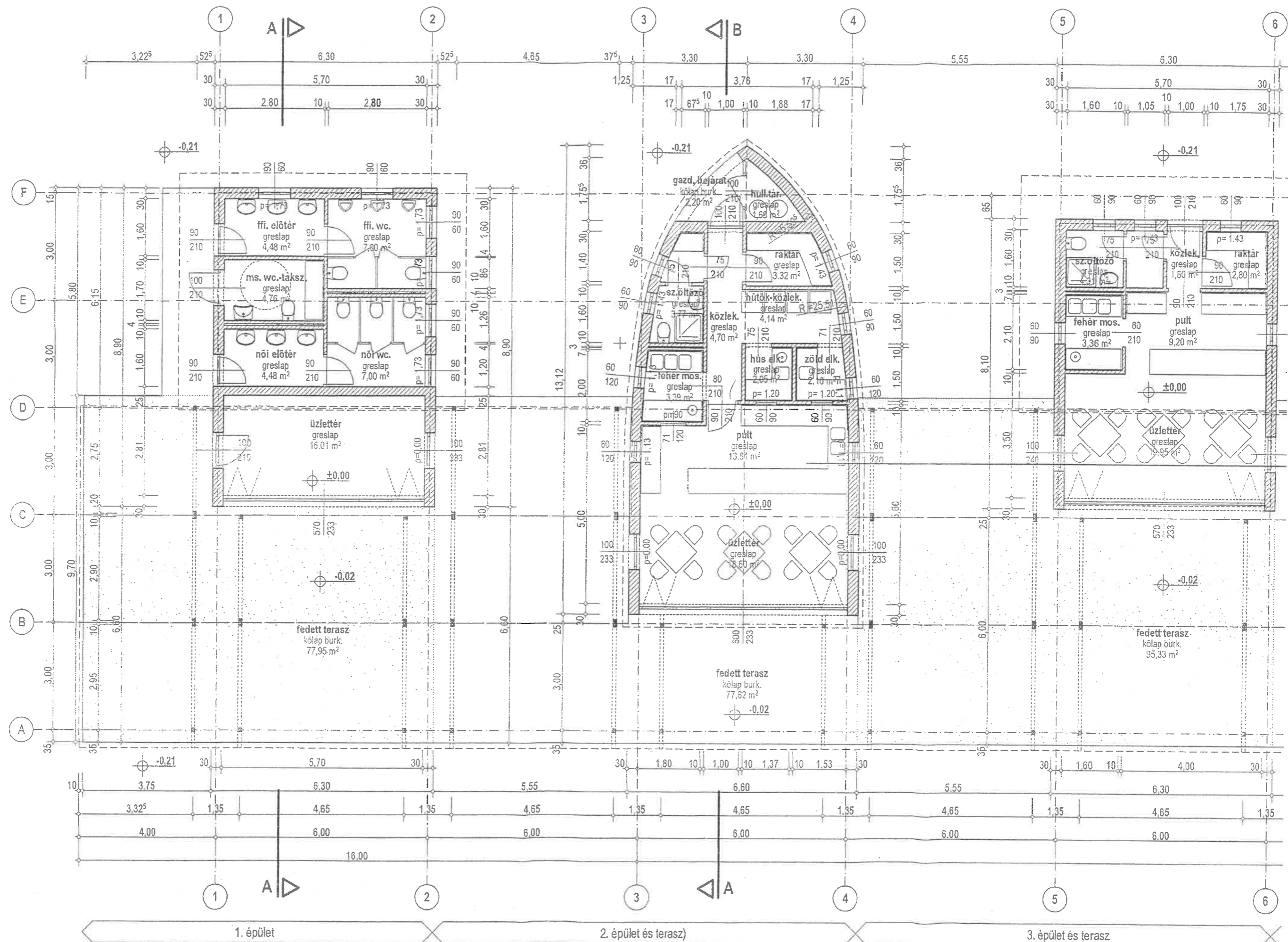
Dr. Somkuti Edina sk.
aljegyző

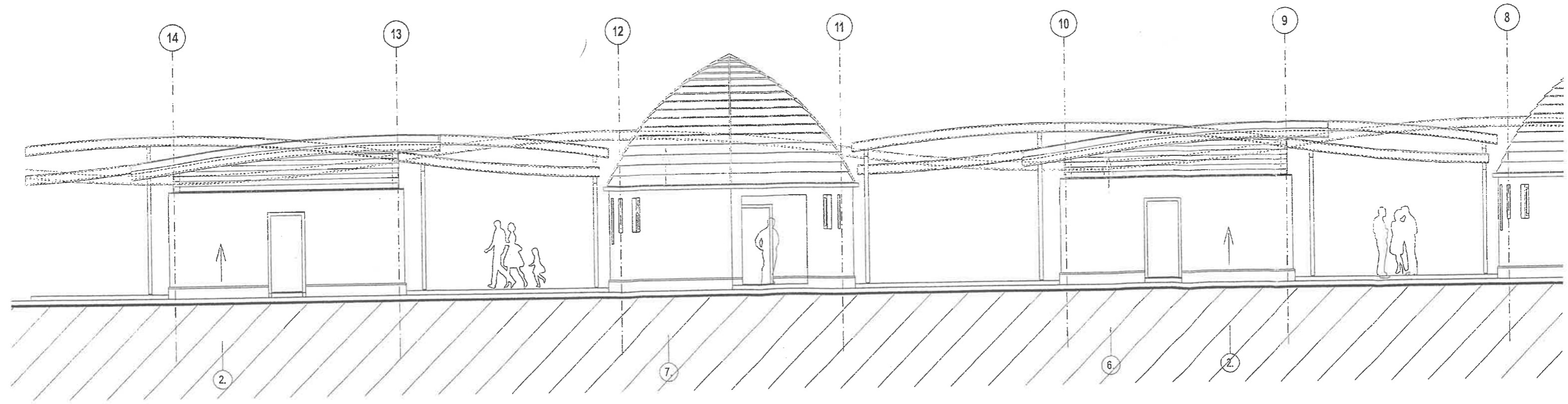
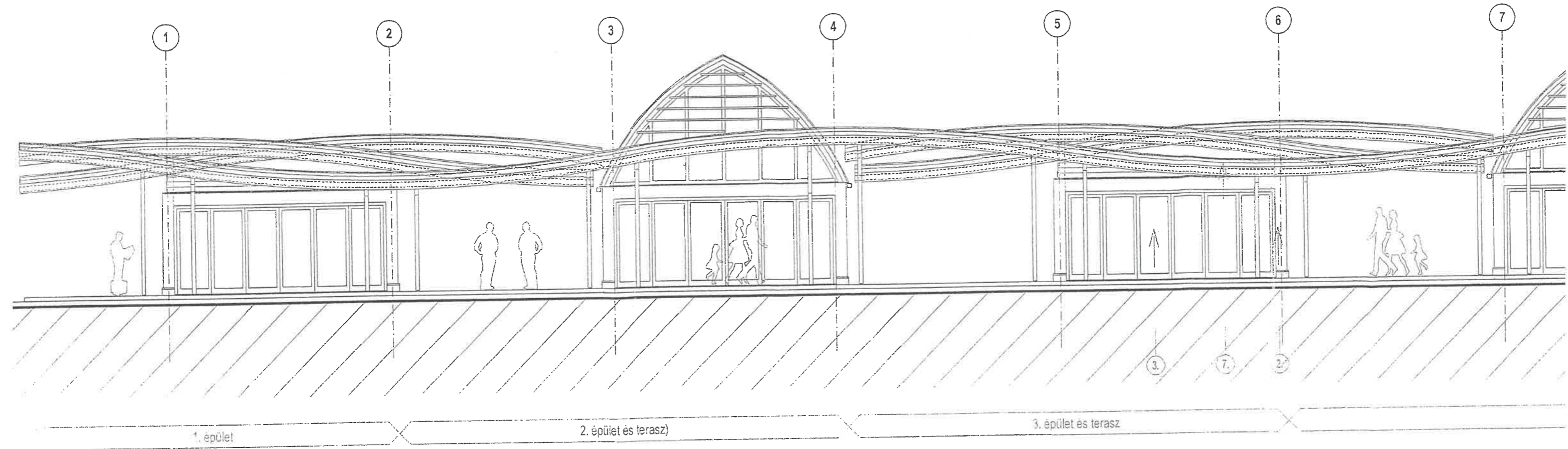
Mohácsi József sk.
polgármester

A kivonat hiteles:


Jámber Katalin
testületi referens







Dr. Kovács István ügyvéd

Keszthely Város Polgármesterének
Dr. Tóth Gergely Polgármester Úrnak
Dr. Gábor Hajnalka Jegyző Asszonynak

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott Dr. Kovács István ügyvéd ügyfelem Németh Béla 8360 Keszthely Kócsag utca 1/A . alatti lakos képviseletében fordulok Önhöz az alábbiakkal.
Tudva azt, hogy Önöknek az átállással nagyon sok gondjuk és munkájuk van, mégis egy 2008 évtől meg nem oldott probléma megoldásában kérem a segítségüket.

Keszthely város életében egy fontos esemény volt az, hogy 1998-ban megnyitott a Libás strand. A térség lakói, de az egész város örömmel értesült arról, hogy 2007 és 2008 években Keszthely Város mint a földterület(strand)tulajdonosa és, a VÜZ Kft mint üzemeltető és különböző beruházók megállapodtak egy színvonalas üzletsor megépítésében.
Az üzletek megépültek, és azóta is színvonalasan működnek.

Keszthely Város Polgármesteri Hivatalának rendelkezésére állnak azok a dokumentumok, amelyek az építkezés, és az azóta eltelt 17 év tulajdonosi és használati rendezetlenségét bizonyítják.

Az üzletek használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. Az üzletek tulajdonosai 17 éve használják azokat, fizetik a bérleti díjat a VÜZ Kft-nek, de eddig minden tulajdonjogot rendezni kívánó próbálkozásuk sikertelen volt.

Ügyfelem Keszthelyen ismert és elismert vállalkozó, aki két üzletet vásárolt meg az építőktől. Ez a kettő a strand nyugati bejárata felőli első kettő üzlet.

Ügyfelem a GEOMOL Földmérő Irodával elkészíttette az épületeket önálló ingatlanként feltüntetendő változási vázrajzokat.

A változási vázrajzok szerint a 3795/21 hrsz. ingatlanon létrejönne a 3795/21/C hrsz. vendéglátó üzlet és strandmosdó, valamint a 3795/21/D hrsz. vendéglátó üzlet.

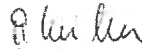
Az ügyfelem tulajdonjogának bejegyzéséhez arra van szükség, hogy Keszthely Város Önkormányzata mint tulajdonos egy ráépítési megállapodásban elismerje a ráépítés tényét, az épületek területére azok fennállásáig földhasználati jogot biztosítson, hozzájáruljon az ügyfelem tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Kérem Önöket, tájékoztassanak arról, hogy Keszthely Város Önkormányzata milyen feltételek mellett írja alá a ráépítési megállapodást.

Kérésemhez mellékelem a két változási vázrajz 1-1 másolatát, valamint az ügyvédi meghatalmazásomat.

Keszthely 2025. 01.14.

Válaszukat várva Köszönettel és Tisztelettel: Dr. Kovács István ügyvéd



Dr. Kovács István
Ügyvéd

8360 Keszthely, Bem József u. 28.
Bnk: 10200720-413 0749
Kft. 10200720-413 0749

8360 Keszthely, Bem József utca.28.

Tel/fax:06 83/311-645 mobil:06 30/9799121 e-mail:drkovacsi@t-online.hu

www.drkovacsi.hu

3. sz. melléklet

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA
MOLNÁR SZILÁRD IMRE ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
+36 83 311 594, +36 30 993 6686

KESZTHELY
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1700/2023

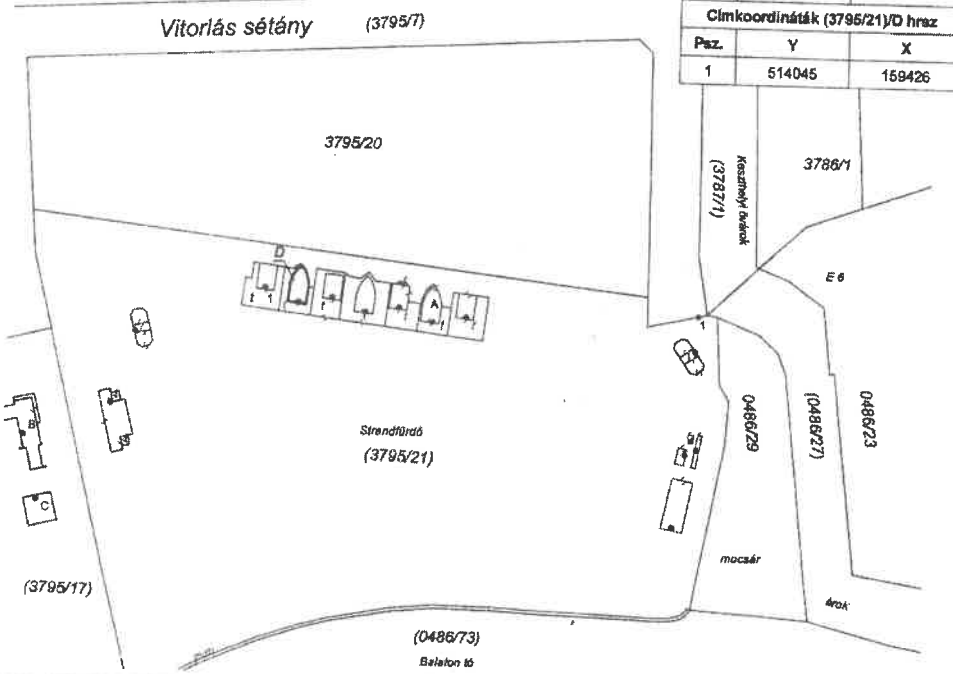
Munkaszám: 75-2/A/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
önálló ingatlanná alakításáról

649102/2024

Méretarány: 1:2000



Címkoordináták (3795/21) hrsz		
Psz.	Y	X
1	514188	159424

Címkoordináták (3795/21)/D hrsz		
Psz.	Y	X
1	514045	159426

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ága	Mf.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Mf.o.	ha. m ²		
3795/21		kívett, strandfürdő, egyéb épület (öltöző-higiénés épület) és beépített terület		2.9870	-	3795/21		kívett, strandfürdő, egyéb épület (öltöző-higiénés épület) és beépített terület		2.9870	-	Tulajdoni lap szerint
						3795/21/D		Vendéglátó üzlet		0.0073	-	Okirat szerint

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Kelt: Keszthely, 2023. 12. 13

Készítő, és, minőséget tanúsító:

MOLNÁR SZILÁRD IMRE
Földmérő igazolvány szám: 7451
Ing. rend. min. szám: 0401/1990
Mérnök kamarai szám: GP-T:20-0282

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2024. hó. nap.

P.H. Záradékoló: [Signature]
Ing. rend. min. száma: 2028/2004

2024. JAN. 24

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA

MOLNÁR SZILÁRD IMRE ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
+36 83 311 594, +36 30 993 6686

KESZTHELY
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1700/2023

Munkaszám: 75-1/A/2023

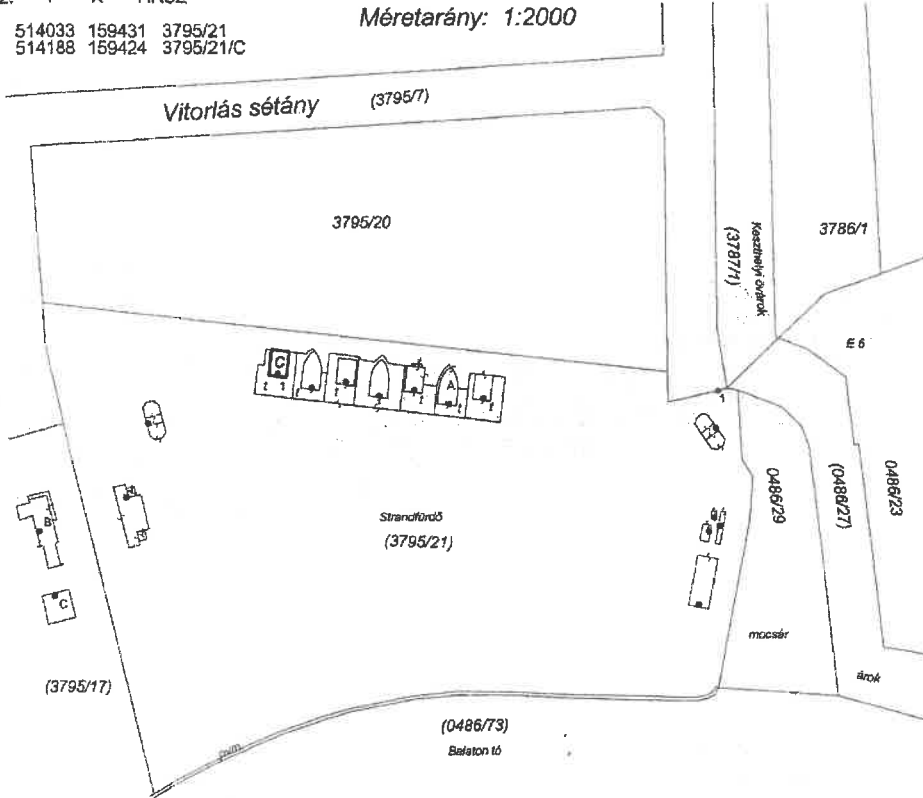
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 641634/2023
a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
önálló ingatlaná alakításáról

Címkoordináták:

Psz. Y X HRSZ

1 514033 159431 3795/21
1 514188 159424 3795/21/C

Méretarány: 1:2000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ága	Mín.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Mín.o.	ha. m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3795/21		kivett, strandfürdő, egyéb épület (bítózó-higiénés épület) és beépített terület		2.9870	-	3795/21		kivett, strandfürdő, egyéb épület (bítózó-higiénés épület) és beépített terület		2.9870	-	Tulajdoni lap szerint
						3795/21/C		Vendéglátó üzlet és strandmosdó		0.0056	-	Okirat szerint

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Kelt: Keszthely, 2024.09.02

Készítő, és minőséget tanúsító:

Molnár Szilárd Imre
MOLNÁR SZILÁRD IMRE
Földmérő igazolvány szám: 7451
Ing.rend.min.szám: 0401/1990
Mémők kamarai szám: GD-T:20-0282



Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási
rendszer adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a tájékoztató
közlemény a közzétételétől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2024. hó nap

P.H.

Záradékoló:

2024. SZEP. 10.

Ing.rend.min.szám:/.....

[Handwritten signature]



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4217/2025

2025.02.06

Szektor: 53

KESZTHELY

Belterület 1161/1 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Nádor utca 11.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	264	0.00	
---	---	-----	------	--

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25
Műemléki jelentőségű terület

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

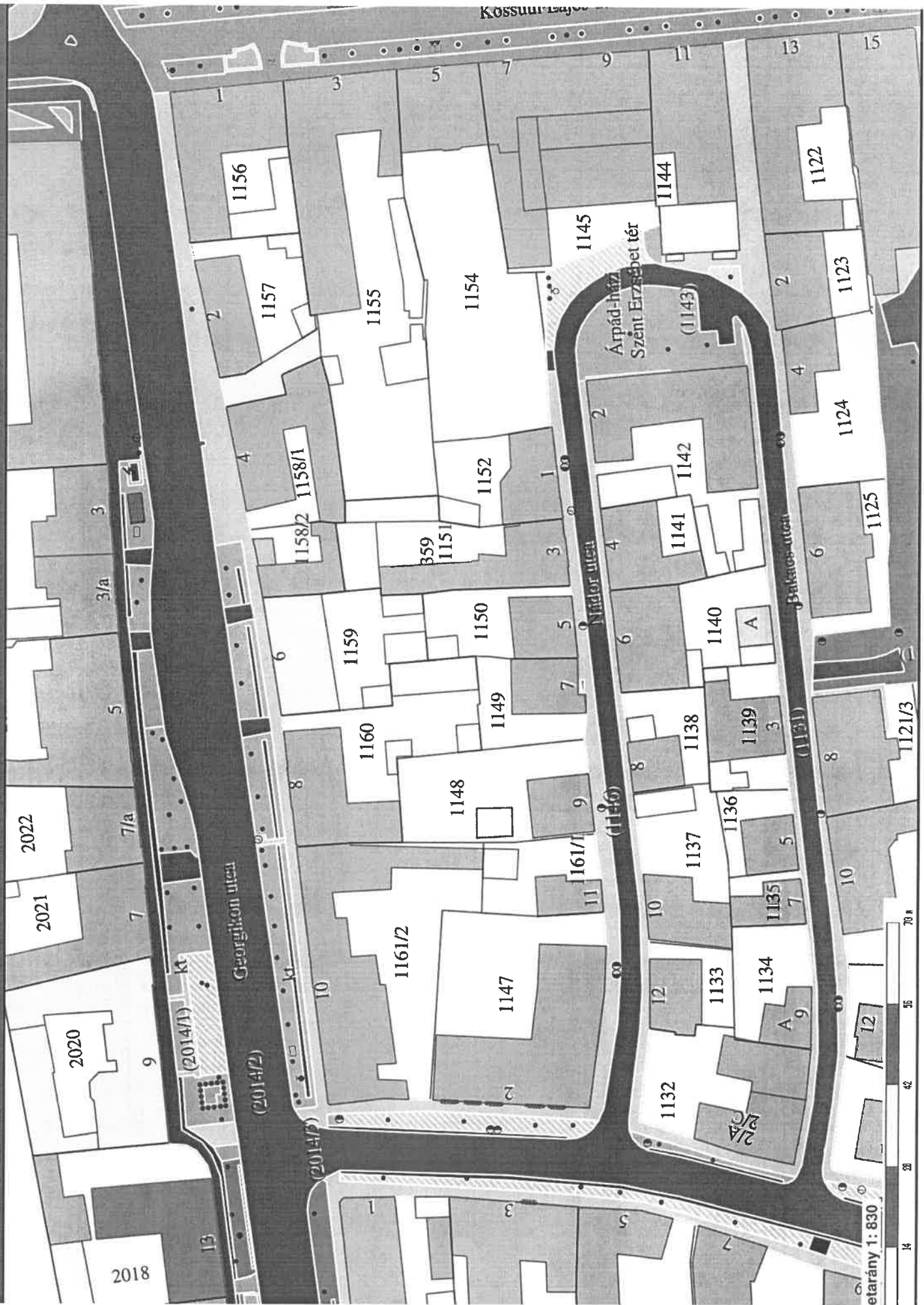
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

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



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

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



Velünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, Nádor utca 11.

szám alatti ingatlanról

Hrsz.: 1161/1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Nádor utca 11.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	1/1 rész	
Művelési ág:	családi ház	52.-m2	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Újraelállítási költség alapú módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2025. február 16.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
INGATLAN ÖSSZESEN:	20.920.000.-Ft, azaz		
<i>Húszmillió-kilencszázhuszezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2025. február 16.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispáhegyi 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 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Nádor utca 11. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású* ingatlan forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően 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 lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vetjük figyelembe.

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

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

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a belvárosi családi ház és hozzá tartozó telek állapotát. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterület és 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).

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a rossz állapotú használt ingatlanok körében mutatkozó piaci árcsökkenésre, valamint az értékesítés eddigi nehézségeire is, a piaci viszonyokat kevésbé tartalmazó, leginkább műszaki értéket képviselő **újraelőállítási költség alapú értékelést** tartunk reálisnak.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2025. február 06. 12,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan belvárosi részen található.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2025. 02. 06.)
- p.mapper térképvázrajz (2025. 02. 06.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, Zala vármegyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában a Kossuth Lajos utcára merőlegesen futó Nádor utca déli oldalának középső részén helyezkedik el. Szomszédságában életvitelszerűen lakott családi házas ingatlanok találhatóak. Környezetében kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közintézmények vannak. A teljeskörű városi szolgáltatások pár perces sétával elérhetők.

Övezeti besorolása Vt-7-es, azaz vegyes építési övezet.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában a kelet-nyugati irányban futó, gépjárművel egyirányú közlekedésű Nádor utca felől. A Nádor utca átlagos minőségű, aszfalt burkolattal fedett és a csapadékvíz zártrendszerű elvezetése nincs kialakítva.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A családi házas beépítésű ingatlanhoz tartozó 264.-m² méretű telek szabálytalan négyszög alakú, sík terület. A telek zöldfelülete elvadult, rendetlen, kommunális hulladékkal terhelt. A terület tájolása észak-déli irányú.

A földterületek növényzete:

A családi ház keleti-és északi oldalán található szabad területen régi gyümölcsfák és elvadult aljnövényzet található. A terület rendezése (tisztítása) után pihenési és parkolási célra alkalmas.

A földterületek tartozékai: romos belső kerítés

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik.

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra NEM csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

Keszthely város belvárosi területén szintes kialakítású lakóépület található, melynek padlásterre nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata az egy nyomsáv szélességű, egyirányú közlekedésű Nádor utcáról lehetséges.

A lakóház helyiségei egymásból nyíló kialakításúak, melyek műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értékkepző beruházás, átalakítás vagy javítás nem történt.

A lakóház homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága rossz. A lakóépület állékonyságát meghatározó földem beszakadása miatt az ingatlan lakhatásra nem alkalmas.

Mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1161/1 hrsz.**

Szakértői becslésem szerint az épület még a XIX. század elején épülhetett. Erre utalnak a lakóház helyiségeinek térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Nádor utca 11. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkoránál rosszabb állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel (szoba, konyha) részben rendelkezik, de fürdőszoba és szélfogó sem került kialakításra.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet és a stukatúros borítású fagerendás földem állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz- és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

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

<i>Építés éve:</i>	~1890
<i>Felújítás éve:</i>	---
<i>Felújítás tartama:</i>	---

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyés (zömében téglá) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, nyeregtető

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, hajópadló
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszervezetű osztott ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

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

Összes hasznos alapterület: 52,00.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A földszint 2 szoba, konyha + kamra, valamint külső WC helyiség kialakítottágú épület állaga a koránál rosszabb állapotú. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

Mind a teherhordó szerkezetek, mind azok külső homlokzata és az erősen korhadt fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. A rakott kémény statikája is ingatag.

A konyha felszereltsége hiányos, elavult, tönkrement. A födémhibák miatt a csapadékvíz beázásból vakolatmállás, penészesedés tapasztalható.

3.3. I. ingatlan: 1161/1 hrsz ingatlan

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Nádor u. 11.	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Lakóépület							
- Földszintes lakótér	47	470 000	21.090.000	65	10	10	5.979.015.-
- WC helyiség	5	500 000	2.500.000	50	20	0	1.000.000.-
Összesen	52		23.590.000.-				6.979.015.-
Ingatlan összesen:	52.-			6.979.015.-Ft			
Ingatlanérték összesen (kerekítve): 6.980.000.-Ft							

A telek érték piaci meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Nádor utca 11.	északi városrész	Rákóczi út 47.	Helikon utca
Jelenlegi funkció:	beépített terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	közműves	közműves	közműves
az ingatlan rövid bemutatás		50%-ban beépíthető, gáz nincs bekötve, aszfaltos úton megközelíthető	45%-ban beépíthető, belvárosi lakóövezet, keskeny telek	40%-ban beépíthető, belváros közeli lakóövezet
telek területe	264	235	167	308
eladási/kín. ár Ft	----	18 500 000	28 000 000	32 000 000
fajlagos ár (Ft/m²)	----	78.723	167.665	103.896
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-4	0	-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		0	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		1	1	1
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-12 %	-10 %	-7 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		69.276.-	150.898.-	96.623.-
beépítettség miatt alkalmazott korrekció				
		- 50 %		
értékelésnél számított fajlagos ár				
		52.800.-Ft/m²		
A beépített telek ingatlanforgalmi értéke:				
		13.939.000.-Ft		

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak.

Szakértői véleményem szerint a Nádor utca 11. szám alatti lakóház műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt az épület helyreállítása nem célszerű, az elbontás és építési hulladékkezelés pedig további költséget eredményez.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Nádor utca 11. szám alatti Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló belterületi, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2025. február 16.-i fordulónappal:

20.920.000.-Ft, azaz

Húszmillió-kilencszázhuszezer forint.

Zalaegerszeg, 2025. február 16.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-66873583-51000005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902