



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. április 29-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyongazdálkodási ügyek I.

Előterjesztő: 
.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés: 
.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Dr. Mukics Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Dr. Németh-Papp Katalin osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. 49/2025 (II. 26.) számú Képviselő-testületi határozat módosítása - Keszthely külterület 055/32, 055/33, 055/34 és 055/353 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában vannak az alábbi táblázatban meghatározott keszthelyi, külterületi mezőgazdasági ingatlanok (1. számú melléklet – Tulajdoni lapok, térképmásolat):

helyrajzi szám	művelési ág	terület
055/32	rét	4894 m ²
055/33	rét	4427 m ²
055/34	rét	3102 m ²
055/353	fásított terület	3107 m ²

A fenti ingatlanok haszonbérleti szerződés tárgyát képezik, amelyet Keszthely Város Önkormányzata a mezőgazdasági őstermelők nyilvántartásában szereplő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján helybenlakó belföldi természetes személy földművesnek minősülő Hajdúné Molnár Csillával (továbbiakban: Haszonbérelő) kötött 2025. március 4. napján (2. számú melléklet – Haszonbérleti szerződés). Haszonbérelő az ingatlanokat állatpark létesítése és üzemeltetése érdekében vette haszonbérbe, ezen tevékenység eredménye a HajdúZoo Keszthely nevet viselő állatkert.

A haszonbérleti szerződés megkötése előtt bérelő az ingatlanokra vonatkozó vételi szándékát több alkalommal is jelezte, az Önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. képviselőjében eljáró Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő az ingatlanok értékét együtt (az ekkor a megjelöltekkel együtt értékelt, 1.016.000,-Ft értékű Keszthely külterület 054/1 hrsz-ú ingatlant leszámítva) 3.058.000,-Ft-ban határozta meg. Azonban a Tisztelt Képviselő-testület tárgyi ügyben hozott három határozata közül a legutóbbiban (3. számú melléklet – 49/2025. (II. 26.) számú Képviselő-testületi határozat) kizárta az értékesítés lehetőségét.

Haszonbérelő 2026. március 14. napján kelt levelében újra vételi ajánlatot intézett Keszthely Város Önkormányzatához (4. számú melléklet – Haszonbérelő ajánlata). Az aktualizált szakvéleményben az ingatlanok összesített értéke 4.230.000,-Ft. (5. számú melléklet – Értékbecslés).

Az aktualizált értékhez képest Haszonbérelő többszörös, 12.000.000,-Ft-os összeget ajánlott a meghatározott ingatlanokra. A jogszabályi rendelkezések alapján az értékesítés versenyeztetési eljárásban történő lebonyolítása nem kötelező {Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (3) bekezdés a) pontja; Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja}, ahhoz továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem szükséges (Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja).

Az ajánlat elfogadása javasolt, az ingatlanok mezőgazdasági vagy egyéb fejlesztési hasznosításra nem alkalmasak, viszont az állatkert üzemeltetése Keszthely Város Önkormányzatának érdekét szolgálja. Az esetleges értékesítés pedig lehetővé tenné, hogy Haszonbérelő és vállalkozása tovább fejleszthesse ekkor már saját tulajdonú területét. Ennek érdekében pedig szükséges módosítani a Tisztelt Képviselő-testület 49/2025. (II. 26.) számú határozatát.

II. Keszthely, Fodor utca 42. II. 9. szám alatti lakás értékmegállapítása

A Keszthely, Fodor utca 42. II. em. 9. szám alatti Keszthely belterület 4501/63/A/25 hrsz-ú lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 61 m² hasznos alapterületű 2,5 szobás lakás ingatlan (6. számú melléklet – Tulajdoni lap, alaprajz).

Pál Károly és neje bérleti szerződése a lakásra határozatlan időtartamra szól.

A bérlők lakásvásárlási szándéknyilatkozattal 2025. november 10. napján kelt levelükben fordultak az önkormányzat felé (7. számú melléklet – Bérlői nyilatkozat). Gyürüsi Zsolt, az Önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. képviselőjében eljáró ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 30.308.000,-Ft-ban határozta meg (8. számú melléklet – Értékbecslés).

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2014. (X.22.) önkormányzati rendelete 6. § (3) a) pontja értelmében a bérlő részére megállapítható vételár – a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 95%-a – 28.792.600,-Ft.

III. VÜZ Nonprofit Kft. ingó vagyonértékesítései

A VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.; cégjegyzékszám: 20-09-060943; képviseli: Cziráki László ügyvezető) (továbbiakban: Társaság) egyetlen tagja Keszthely Város Önkormányzata. A Társaság szintén a Vagyonrendelet hatálya alá tartozik (1. § (4) bekezdés h) pont).

Társaság 2026. március 20. napján kelt leveleiben ingó vagyonelemek értékesítésének szándékával kereste meg az Önkormányzatot (9. számú melléklet – VÜZ Nonprofit Kft. levelei). Ezen vagyonelemek közül az MRZ-998 forgalmi rendszámú, Renault Mascot típusú, valamint a POY-490 forgalmi rendszámú, Iveco Daily 40C15 forgalmi rendszámú gépjárművek értékesítéséhez hozzájárulást is kapott (10. számú melléklet – Tulajdonosi hozzájárulások).

Azonban a Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdése, valamint 16. § (1) bekezdése alapján a megkeresésekben szereplő, 125696 leltári számú KEOP-4.10.0/B Biomassza tároló, valamint az NYY-432 forgalmi rendszámú, Isuzu N1R típusú gépjármű meghatározott minimum eladási áron (bruttó 5.096.000,-Ft és bruttó 8.245.000,-Ft) történő értékesítéséhez szükséges a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulása. Ennek megadása javasolt is a gépjármű rossz műszaki állapota, valamint a tároló kihasználatlansága miatt.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I. **..../2026. (IV. 29.) 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 (továbbiakban Vagyonrendelet) szabályozott hatásköri megosztás és előírások

figyelembevételével, 49/2025. (II. 26.) számú Képviselő-testületi határozatát módosítva a következőket rendeli el:

- a.) az Önkormányzat tulajdonát képező, Keszthely külterület 055/32-34 és 055/353 helyrajzi számú ingatlanokat Hajdúné Molnár Csilla (8360 Keszthely, Dobó István utca 4.) részére értékesíti a Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdés a) pontja alapján;
 - b.) a vételárát a tárgyi ingatlanok tekintetében a vételi ajánlatban szereplő összegben, 12.000.000,-Ft-ban, azaz Tizenkettőmillió forintban határozza meg.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a haszonbérleti szerződés megszüntetésére, az adásvétel fenti tartalommal történő lebonyolítására, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos eljárások során szükséges jognyilatkozatok megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: adásvételi szerződés megkötésére: 2026. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Határozati javaslat II. **...../2026. (IV. 29.) 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 önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével a Keszthely, Fodor utca 42. II. em. 9. szám alatti Keszthely 4501/63/A/25 hrsz-ú 2,5 szobás, 61 m² alapterületű összkomfortos önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, Pál Károly és neje, vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítése esetén 28.792.600,-Ft összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: folyamatos, illetve tájékoztatásra 2026. május 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)
Cziráki László VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető

Határozati javaslat III. **...../2026. (IV. 29.) 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 következőket rendeli el:
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képező, 125696 leltári számú, KEOP-4.10.0/B Biomassza tároló megnevezésű, ingó

vagyon értékesítéséhez, 8.245.000,-Ft minimum eladási áron. A meghatározott ár nem tartalmazza az ÁFA-t.

3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat megtételére.

Határidő: nyilatkozat megtételére: 2026. május 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)
Cziráki László VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető

Határozati javaslat IV.
..../2026. (IV. 29.) 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 következőket rendeli el:
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képező, NYY-432 forgalmi rendszámú, Isuzu N1R típusú gépjármű, ingó vagyon értékesítéséhez, 5.096.000,-Ft minimum eladási áron. A meghatározott ár tartalmazza az ÁFA-t.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat megtételére.

Határidő: nyilatkozat megtételére: 2026. május 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)
Cziráki László VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető

Keszthely, 2026. április 10.

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Keszthely, Külterület, 055/32

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36713/2005.06.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Rét / -	5 osztály	4894	11,89

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12 1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Keszthely, Külterület, 055/33

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36713/2005.06.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Rét / -	5 osztály	4427	10,76

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12 1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Keszthely, Külterület, 055/34

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36713/2005.06.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Rét / -	5 osztály	3102	7,54

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12 1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3586/1984.10.22				
	Vezetékjog				
	Név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG Jogosult címe: 1080 BUDAPEST VIII.KER., Horváth Mihály tér 17-19				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Keszthely, Külterület, 055/353

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 16648/2/2020.08.11				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Fásított terület	6 osztály	3107	0,75

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12 1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján Eredeti határozat: 30795/1991.02.12 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13				
	Vezetékjog				
	Eredeti határozat: 3586/1984.10.22 Név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG Jogosult címe: 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 m2-re Név: DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Tanácsház utca 7				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 333547/2020.06.10				
	Vízvezetési szolgalmi jog				
	388 m2-re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; Név: Magyar Állam				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

2/2507-5/2025.

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata** (8360 Keszthely, Fő tér 1. Törzsszám: 734466, képviseli: Dr. Tóth Gergely polgármester), mint **Haszonbérbeadó**, másrészről: **Molnár Csilla**

, Lakcíme: 8360 Keszthely, Dobó István utca 4.) továbbiakban **Haszonbérlet**, együttesen **Szerződő felek** között az alul megjelölt helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, Haszonbérlet pedig állatpark létesítése és üzemeltetése céljából haszonbérbe veszi az alábbiak szerint felsorolt ingatlanokat.
2. A haszonbérlet tárgyát képező, a táblázatban szereplő ingatlanok adatai:

Település megnevezése	Ingatlanok fekvése	Ingatlan megjelölése (hrs.)	Művelési ág	Terület (m ²)	Kataszteri jövedelem (aranykorona)
Keszthely	Külterület	055/32	rét	4894	11.89
Keszthely	Külterület	055/33	rét	4427	10.76
Keszthely	Külterület	055/34	rét	3102	7.54
Keszthely	Külterület	055/353	fásított terület	3107	0.75
Mindösszesen:				1,5530	30.94

Az ingatlanokat terhelik az alábbi vezetékjogok:

Ingatlan megjelölése (hrs.)	Bejegyző határozat száma	Jogosult megnevezése	Jogosult címe	Vezetékjog jellege	Mértéke (m ²)
055/34	3586/1984.10.22	Helyközi Távbeszélő Igazgatóság	1080 Budapest VIII. Horváth Mihály tér 17-19.	vezetékjog	-
055/353	33674/2008.03.13	Helyközi Távbeszélő Igazgatóság	1080 Budapest VIII. Horváth Mihály tér 17-19.	vezetékjog	-
055/353	34965/3/2014/2013.11.19	Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.	8600 Siófok, Tanácsház u. 7.	ivóvíz vezetési szolgalmi jog	252
055/353	333547/2020.06.10	Magyar Állam - Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.	8600 Siófok, Tanácsház u. 7.	vízvezetési szolgalmi jog	388


3. A haszonbérlet jelen szerződés aláírásától 2040. február 28-áig szól. Amennyiben bérlet a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz - különös tekintettel a hasznosítási célként vállalt állatkert megvalósítására és üzemeltetésére -, úgy a bérleti jog a felek megállapodása alapján további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet.
4. Haszonbérbe adó szavatol azért, hogy a földrészlet a jelen szerződés 2. pontjában felsoroltakon túl per-, teher és igénymentes, továbbá zavartalan használatát biztosítja.

5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj éves összege 388.250,-Ft (250.000,-Ft/ha). A bérleti díjat általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli. A haszonbérleti díj megfizetése a Haszonbérbeadó által kiállított számla ellenében, a Haszonbérbeadó 11749039-15432711-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára történő banki átutalással történik. A díjfizetés a bérlet első évében a szerződés aláírását követő 15 napon belül, a kiállított számla alapján, a bérleti jogviszony további fennállása alatt a gazdasági év végén, a legkésőbb szeptember 15-éig kiállított számla ellenében előre esedékes.
6. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben meghatározott bérleti díj mértéke évente az előző évi díj 5%-ával emelkedik.
7. Haszonbérlet a haszonbérlet terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak betartásával jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlet csak Haszonbérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása esetén jogosult a művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.
8. A bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlan használatához szükséges – Haszonbérbeadóval előzetesen egyeztetett - értéknövelő beruházások – különös tekintettel a közműellátás megvalósítására – számlával igazolt költségeinek megtérítésére Haszonbérlet a fizetendő díj 50 %-ának erejéig kiállított számla kibocsátásával bérbeszámítás formájában jogosult.
9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen haszonbérleti szerződést az aktuális gazdasági év vége előtt 6 hónappal közös megegyezéssel megszüntethetik, ebben az esetben a gazdasági év végére szóló hatályal a szerződés megszűnik. Abban az esetben, ha Haszonbérlet a szerződés megkötésétől számított legfeljebb két éven belül a hasznosítási célhoz szükséges hatósági engedélyeket nem szerzi meg, vagy a bérleti jogviszony időtartama alatt az engedélyben szereplő jogosultságát elveszíti, úgy Haszonbérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani.
10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a haszonbérleti szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetve a szerződés megszűnéséről.
11. Haszonbérlet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (továbbiakban Földforgalmi törvény), valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013.évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi.
- A földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezik.
 - A szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át.
 - A szerződés ideje alatt a földrésztetek tekintetében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségeinek.
 - Nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.
 - A Földforgalmi törvény szerinti előhaszonbérleti jogosultsággal rendelkezik.
 - Az előhaszonbérleti jogosultság törvényi ranghelye a Földforgalmi törvény 46.§ (1) bekezdés a.) pontja, valamint (4) bekezdés b.) pontja.
12. Haszonbérlet nyilatkozik a jelen szerződés 8. pontjába leírtakon túl arról, hogy
- megfelel a Földforgalmi törvény 40.§ (1) bekezdésében, valamint a 41.§-ban foglalt feltételeknek.
 - megfelel a földforgalmi törvény szerinti földművesnek.
 - a szerződés tárgyát képező földterületek haszonbérbevételeivel a már birtokában lévő

földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot.

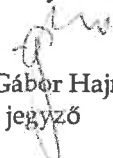
- d. elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pont szerinti nyilatkozat valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonás, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére esetlegesen folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő arányú pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
13. Egyebek tekintetében a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény és hatályban lévő végrehajtási jogszabályai, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete mezőgazdasági művelésű ingatlanok hasznosítására vonatkozó szabályai az irányadók a szerződő felekre nézve, amit mindannyian elfogadnak.
14. Haszonbérbeadó jelen okirattal meghatalmazza Haszonbérlet, hogy teljes jogkörrel képviselje a feleket az ügyel érintett Járási Hivatalnál. Jelen szerződés elválaszthatatlan melléklete Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 49/2025. (II. 26.) sz. határozata.
15. Szerződő felek a jelen szerződés tartalmát elolvasták, megértették, elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták és magukra nézve kötelezőnek tekintik.

Keszthely, 2025. március ^{04.}.....

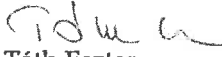

.....
Keszthely Város Önkormányzata
Képviseli: Dr. Tóth Gergely polgármester
Haszonbérbeadó


.....
Molnár Csilla
Haszonbérlet


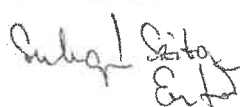
Jogi ellenjegyző:
Keszthely, 2025. március ^{3.}.....

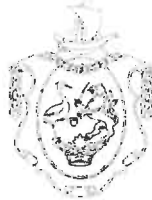

Dr. Gábor Hajnal
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:
Keszthely, 2025. március ^{3.}.....


Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető

Előttünk, mint tanúk előtt (név, lakcím, aláírás):

1. FÁBIOR KATALIN 8360 KESZTHELY, DOBÓ U. 22/A. 
2. SERLEGNE SZITA ESZTER 8372 CSERSZEGTOMÁS, AKÁCFA U. 27. 



KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. február 26-ai rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

49/2025. (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 a Keszthely 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben (Rendelet) szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a Rendelet 26.§ (2) bekezdés szerinti egyedi döntéssel, a területhasznosítás céljának várható kiemelt turisztikai jellegére tekintettel, a Keszthely 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 1.5530 m² területű ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére állatkert létesítése céljára haszonbérbe adja 2025. március 1. napjától az alábbi feltételekkel:
a bérleti jogviszony 2040. február 28-áig szól. Amennyiben bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz - különös tekintettel a hasznosítási célként vállalt állatkert megvalósítására és üzemeltetésére -, úgy a bérleti jog a felek megállapodása alapján további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet;
 - a bérlő által fizetendő bérleti díj összege 250.000,-Ft/év/ha (a bérleti díjat általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli);
 - a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
 - a bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlan használatához szükséges - bérbeadóval előzetesen egyeztetett - értéknövelő beruházások - különös tekintettel a közműellátás megvalósítására - számlával igazolt költségeinek megtérítésére a bérlő a fizetendő díj 50 %-ának erejéig bérbeszámítás formájában jogosult;
 - abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb két éven belül a hasznosítási célhoz szükséges hatósági engedélyeket nem szerzi meg, vagy a bérleti jogviszony időtartama alatt az engedélyben szereplő jogosultságát elveszíti, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani;
 - egyebek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete mezőgazdasági művelésű ingatlanok hasznosítására vonatkozó szabályait kell alkalmazni.
3. Jelen határozattal egyidejűleg a 288/2024. (XI.27.) számú képviselő-testületi határozat hatályát veszíti.

Keszthely a Balaton fővárosa

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza a haszonbérleti szerződés megkötésére.


Határidő: szerződéskötésre 2025. március 31.

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 fővárosa

Keszthely Város Önkormányzata

Dr. Tóth Gergely úr

polgármester részére

81145-4/2026

5708

2026 MÁRC 16.

4. sz. melléklet

Keszthely

Fő tér 1.

V60

VEZETŐILE

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

CC IM
az értéke

A Keszthely Város Önkormányzatával 2025. március 4-én aláírásra került szerződés értelmében bérlöm a Keszthely 055/32-34 és a 055/353 hrsz.-ú külterületi földingatlanokat.

apátis!

de. Molnár
Csilla

A mezőgazdasági hasznosítású területen az elmúlt évben állatparkot nyitottunk és üzemeltetünk. Látogatóink és a város lakossága részéről rendkívül kedvező fogadtatásban részesültünk, ezért további fejlesztéseket kívánunk megvalósítani, melyeknél indokoltabb lenne a tulajdonosi döntésen alapuló beruházás.

Ez biztosítaná a park hosszú távú fejlődését és a már meglévő turisztikai vonzerő növelését, ami a város számára is fontos attrakciós palettabővülést eredményezne.

A fentiekre tekintettel vételi szándékunkat kívánjuk bejelenteni Keszthely Város Önkormányzata felé, kérve a képviselő-testület megértő támogatását.

A korábbi egyeztetések során 2024. augusztus 26-án készült ingatlanforgalmi szakértői véleményben a négy ingatlan értékét a szakértő 3.058.000,-Ft-ban állapította meg.

Vételi ajánlatunkban ennek közel négyszeresét ajánljuk fel vételárként, összesen 12.000.000,-Ft összegben, kérve annak elfogadását.

A terület a gyenge földminőség miatt mezőgazdasági célú hasznosításra nem alkalmas, a szabályozási terv más célú igénybevételt nem tesz lehetővé, ezért az önkormányzat és a város lakosságának érdekében kérjük a további fejlesztések lehetővé tételét és vételi ajánlatunk elfogadását.

Keszthely, 2026. március 14.

Tisztelettel:

Hajdúné Molnár Csilla

bérlő

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, külterületi
területekről**

Hrsz.: 055/32 rét

Hrsz.: 055/33 rét

Hrsz.: 055/34 rét


Hrsz.: 055/353 fásított terület

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Település:	8360 Keszthely	
Művelési ág:	rét	5 osztály
Hrsz.:	055/32	küterület
Terület:	4.894.-m2	
Település:	8360 Keszthely	
Művelési ág:	rét	5 osztály
Hrsz.:	055/33	küterület
Terület:	4.427.-m2	
Település:	8360 Keszthely	
Művelési ág:	rét	5 osztály
Hrsz.:	055/34	küterület
Terület:	3.102.-m2	
Település:	8360 Keszthely	
Művelési ág:	fásított terület	6 osztály
Hrsz.:	055/353	küterület
Terület:	3.107.-m2	
ÉRTÉKELEÉS CÉLJA		
Ingyanforralmi érték meghatározása:	Piaci összehasonlító és hozamelvű módszer súlyozása	
ÉRTÉKELEÉS		
Értékelés forduló napja:	2026. április 14.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK		
4.230.000.-Ft		1,5330.-ha.
Négymillió-kettőszázharmincezer forint		

Zalaegerszeg, 2026. április 14.

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


Gyürüsi Zsolt
 Ingatlanvagyron-értékelő, értékbcselő
 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 és jelenleg hatályban lévő Hasznonbérleti szerződéssel hasznosított, 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 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 érdekelttségi 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 érdekelttségünk 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 szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlanok állapotát és környezetét. Az értébecslés 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:

2026. április 08. 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 lapok (2026. 03. 30.)
- Haszonbérleti szerződés (2025. 03. 04.)
- 49/2025 (II.26.) sz. Képviselő-testületi határozat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala vármegyében, 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 Övások 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 egymás mellett helyezkednek el a Keszthelyi Övások 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 karbantartott, álltsimogató céljából hosszútávú Haszonbérleti szerződéssel hasznosított.

A földterületek növényzete:

A terület természetes úton füves terület.

A földterületek tartozékai:

A rét besorolású Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 területek kerítettek. Az állatsimogató hatósági előírásainak megfelelően kialakított. A területen 2 db. alapozás nélküli funkcionális konténer-épület került a bérlő által letelepítésre.

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 főút található. Északi irányban több hasonló méretű és besorolású terület helyezkedik el.

Hasznos alapterületek:	Hrsz.: 055/32	4.894.-m²
	Hrsz.: 055/33	4.427.-m²
	Hrsz.: 055/34	3.102.-m²

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

A közút felülete nem aszfalozott, egy nyomsávos kialakítású.

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

A terület mérete szinte a környező telkekénél kisebb (3.107.-m²).

Környezete gondozott.

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.-m²**

Igénybevétel, karbantartottság, jogi helyzet:

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 2040. 02. 28. napjáig szóló, Haszonbérleti szerződés alapján állatsimogató céllal hasznosítottak.

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 területeket Hajdúné Molnár Csilla őstermelőként állatkert megnevezéssel, haszonbérleti jogcímen hasznosítja, ezért azok egy tagban kezelve jó piacképességgel rendelkeznek.

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/32

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Cserszegtomaj	Karmacs
Irányítószám:	8360	8360	83	83
Utca, házszám:	külterület	külterület	külterület	külterület
Jelenlegi funkció:	rét	szántó	rét	rét
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		magas AK értékű, 1/1 tulajdonjog	10,71 AK értékű, Keszthely közelében	művelt terület, 5 éves bérbeadással hasznosított
telek területe	0,4894 ha.	1,235 ha.	8,255 ha.	5,967 ha.
eladási/kín. ár Ft	----	1 900 000	16 500 000	11 950 000
fajlagos ár Ft/ha	----	1.538.462	1.998.787	2.002.681
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés (csatorna)		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		1	1	1
- infrastruktúra		2	2	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-2	-10	-5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		1	1	1
- bérleti szerződés miatti korrekció		5	5	5
A teljes korrekció mértéke		14 %	6 %	16 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/ha.)				
		1.753.847.-	2.118.714.-	2.323.110.-
piaci értékeléssel számított fajlagos ár				
		2.065.224.-Ft/ha.		

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/33

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Cserszegtomaj	Karmacs
Irányítószám:	8360	8360	83	83
Utca, házsám:	külterület	külterület	külterület	külterület
Jelenlegi funkció:	rét	szántó	rét	rét
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		magas AK értékű, 1/1 tulajdonjog	10,71 AK értékű, Keszthely közelében	művelt terület, 5 éves bérbeadással hasznosított
telek területe	0,4427 ha.	1,235 ha.	8,255 ha.	5,967 ha.
eladási/kín. ár Ft	----	1 900 000	16 500 000	11 950 000
fajlagos ár Ft/ha.	----	1.538.462	1.998.787	2.002.681
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		1	1	1
- infrastruktúra		2	2	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-2	-10	-5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		1	1	1
- bérleti szerződés miatti korrekció		5	5	5
A teljes korrekció mértéke		14 %	6 %	16 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/ha.)				
		1.753.847.-	2.118.714.-	2.323.110.-
piaci értékeléssel számított fajlagos ár		2.065.224.-Ft/ha.		

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/34

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Cserszegtomaj	Karmacs
Irányítószám:	8360	8360	83	83
Utca, házszám:	külterület	külterület	külterület	külterület
Jelenlegi funkció:	rét	szántó	rét	rét
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		magas AK értékű, 1/1 tulajdonjog	10,71 AK értékű, Keszthely közelében	művelt terület, 5 éves bérbeadással hasznosított
telek területe	0,3102 ha.	1,235 ha.	8,255 ha.	5,967 ha.
eladási/kín. ár Ft	----	1 900 000	16 500 000	11 950000
fajlagos ár Ft/ha.	----	1.538.462	1.998.787	2.002.681
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		1	1	1
- infrastruktúra		2	2	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-2	-10	-5
- alak, forma		-2	-2	-2
- meglévő közművek, telekállapot		1	1	1
- bérleti szerződés miatti korrekció		5	5	5
A teljes korrekció mértéke		12 %	4 %	14 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/ha.)				
		1.723.077.-	2.078.738.-	2.283.056.-
piaci értékeléssel számított fajlagos ár				
		2.028.290.-Ft/ha.		

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/353

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Cserszegtomaj	Karmacs
Irányítószám:	8360	8360	83	83
Utca, házsám:	külterület	külterület	külterület	külterület
Jelenlegi funkció:	fásított terület	szántó	rét	rét
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		magas AK értékű, 1/1 tulajdonjog	10,71 AK értékű, Keszthely közelében	művelt terület, 5 éves bérbeadással hasznosított
telek területe	0,3107 ha.	1,235 ha.	8,255 ha.	5,967 ha.
eladási/kín. ár Ft	----	1 900 000	16 500 000	11 950000
fajlagos ár Ft/ha.	----	1.538.462	1.998.787	2.002.681
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	10
- kínálati ár		-2	-2	-2
- elhelyezkedés		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		1	1	1
- infrastruktúra		2	2	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-2	-10	-5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	2
- bérleti szerződés miatti korrekció		5	5	5
A teljes korrekció mértéke		18 %	10 %	20 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/ha.)				
		1.815.385.-	2.198.666.-	2.403.217.-
piaci értékeléssel számított fajlagos ár				
		2.139.089.-Ft/ha.		

B./ HOZAM ELVŰ érték meghatározás:

Ingtatlanok: Keszthely 055/32 hrsz, 055/33 hrsz, 055/34 hrsz, 055/353 hrsz

A Keszthely Város Önkormányzat és Hajdúné Molnár Csilla östermelő között hatályban lévő Haszonbérleti szerződés tartalmi adatai alapján a területek 2040. évig, azaz 14 évi időtartamú (n), 388.250.-Ft összegű hozamát (C), évi 5%-os növekedési rátával (g) és 8%-os hozammal (r, diszkont ráta) számolva a területek jelenértéke (PV, present value) a **növekvő tagú annuitás jelenérték számítás módszerével** határozható meg, amely számítási módszer a diszkontálás miatt dinamikusan kezeli és számszerűsíti az adatokat:

$$PV = C \times \frac{1 - (1 + g)^{-n}}{r - g} = 388.250 \times \frac{1 - (1,05)^{-14}}{0,08 - 0,05} = 388.250 \times \frac{1 - 0,673}{0,03} =$$

$$PV = 388.250 \times 10,9 = 4.231.925.-Ft$$

Telek-jelenértékek összesen: 4.232.000.-Ft

ÉRTÉKKÉPZÉS:

INGATLANÉRTÉKEK SÚLYOZÁSA:

Értékelési módszer	Értéke (Ft)	Arány (%)	Összeg (Ft)
A. Piaci összehasonlító módszer	3.218.322.-	0	0.-
B. Hozamelvű értékelési módszer	4.232.000.-	25	4.232.000.-
ÖSSZESEN:			4.232.000.-Ft

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

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

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek eredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló külterületi ingatlanok, tehermentes ingatlanforgalmi értéke:

4.230.000.-Ft,

azaz

Négymillió-kettőszázharmicezer forint

Zalaegerszeg, 2026. április 14.

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



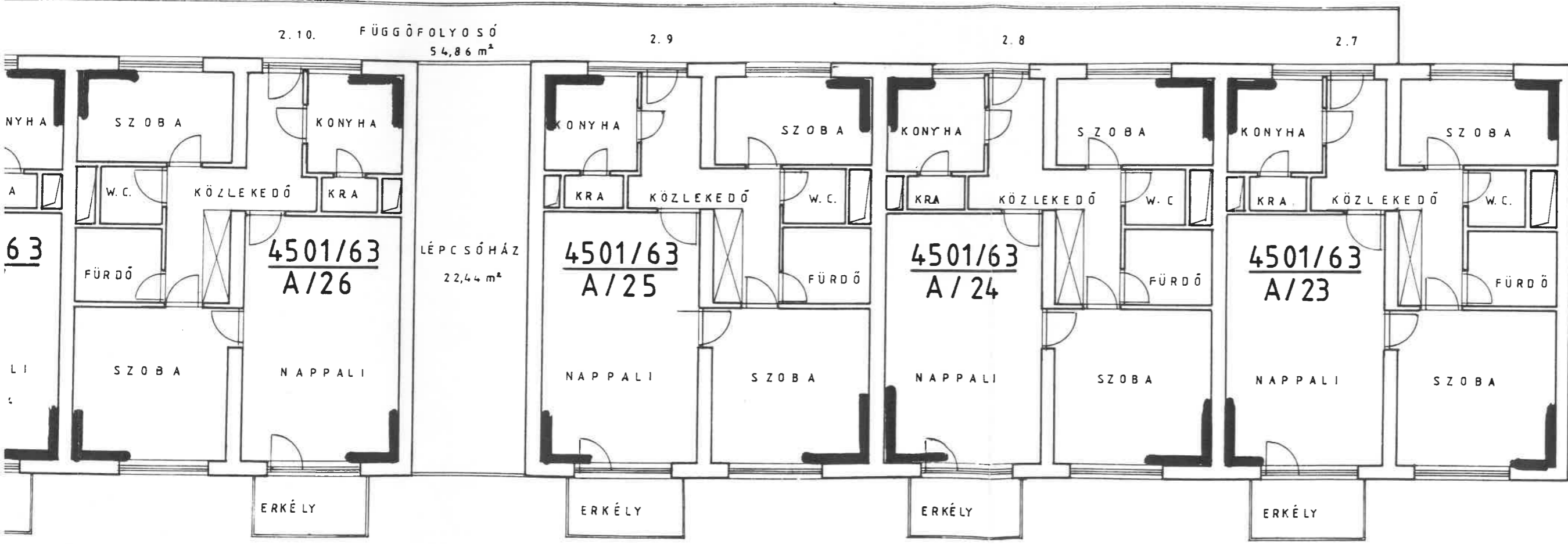
Gyürüsi Zsolt

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

FODOR U. 42.



LINUSZ IMRE
Földmérő és Ingatlanközvetítő
Iroda BT



8360 KESZTHELY, FODOR UTCA 42. 2 EM./9
Keszthely, Belterület, 4501/63/A/25

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999931/1997.04.15										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><thead><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr></thead><tbody><tr><td>lakás</td><td>61</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></tbody></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	lakás	61	0	0	
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
lakás	61	0	0								
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/1992.12.28										
Jogi jelleg: Társasház											
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/1992.12.28
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 36506/1992.12.28 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Kezelem

8/140-14/2025
7. sz. melléklet

2025 NOV 12

Tisztelt Dr.-Papp-Vémetk Katalin!

27801

Ugy
Dr. Csukás P.
dru

Én Pál Károly és vejem Pál Károlyval 1996 óta élünk Westhely
Fodor utca 42 2/9 cím alatt tanácsai birtoklásban. Szeretnénk
megvásárolni. A lakást hitelből szeretnénk megvásárolni. A hitel, amiből
a lakást vásárolnánk az a "Ottlow Start Program"-ból finanszíroz-
nánk. Ennek keretében Önökkel, hogy sürgősségi bizalomot essék át
a birtokunk, mivel 2026.03. -ig érvényes és igénybe vehető az a fajta
hitel.

Böszörményi, - és tisztelettel:

Pál Károly József

Belt: Westhely, 2025. 11. 10

Pál Károly József

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, Fodor utca 42. II/9.
szám alatti lakásról**

Hrsz.: 4501/63/A/25

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLANOK AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Fodor utca 42. II/9. Hrsz.: 4501/63/A/25 Terület: 61,00.-m2 Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Hasznosítás: lakás
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS
Értékelés forduló napja: 2026. április 13.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: 30.308.000.-Ft
ÖSSZESEN: 30.308.000.-Ft, azaz Harmincmillió-háromezer forint

Zalaegerszeg, 2026. április 13.

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 54 3439 02

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t azzal, hogy a *8360 Keszthely, Fodor utca 42. II/9., Hrsz.4501/63/A/25* alatti 61,00 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesés céljából.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapon és a vonatkozó alaprajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat a szakértői véleményben szükség esetén figyelembe vesszük.

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

A helyszíni szemle során Megbízóval közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházi lakótömb II. emeletén elhelyezkedő, lakásént kialakított és hasznosított, önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant.

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

A hasznos alapterület és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, az építési tervdokumentáció, és a részleges felmérésünk alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos ingatlanokban jelenleg folyó tevékenységek hatásait).

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásának módszere a lakások vonatkozásban:

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

A tárgyi ingatlan ingatlanforgalmi értékét az aktuális ingatlanforgalmi szektor tényezők alapján a piaci összehasonlító értékelés módszerével állapítjuk meg.

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 és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2026. április 02. 13,00

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2026. 03. 30.)
- P.mapper (2026. 03. 30.)
- alaprajz
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-vármegyében, a Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely Nyugati részén fekvő Fodor utca hátsó részén helyezkedik el. Környezetében hasonló háztömbök, kereskedelmi-és közintézmény (vegyesbolt, iskola) találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

A Keszthely város központjától Nyugati-irányába kivezető, átlagos minőségű aszfalttal burkolt, hangulatos fasorral rendelkező Vaszary utcáról leágazással közelíthető meg.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Fodor utca 42. szám alatti lakótömb úszótelken épült, amely szabályos négyszög alakú, sík területű. Környezete rendezett, tájolása Kelet-Nyugati irányú. A fölszinten tároló helyiségek vannak, míg az I-IV. emeleteken gangos folyosón megközelíthető lakások találhatóak. Ezen lakások mérete és beépítettsége, felszereltsége szokványos.

Az értékelt lakás a háztömb középső részén a lépcsőház melletti lakásként helyezkedik el.

A földterületek növényzete:

A lakótömb udvarral nem rendelkezik. A ház előtt és mögött több gépjármű tárolásra alkalmas közparkoló található.

Infrastrukturális ellátottság:

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

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan az 1970-es években épült a Fodor utca és a Szent Miklós utca kereszteződése közelében. Környezetében lakótelepi parkolók és szolgáltatóegységek és lakótelepi emeletes tömbházak találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A vizsgált ingatlan egy kompakt lakótömb, amely csak egy lépcsőházzal rendelkezik. A zárt lépcsőházból nyílt gangon (folyosón) keresztül közelíthetőek meg az egyes lakások. A lakótömb Kelet-Dél-Nyugati tájolású külső homlokzat nem hőszigetelt.

Az értékelt ingatlan összesen 61,00.-m² hasznos alapterületű, melynek részét képezi egy nyugati tájolású erkély is.

Az értékelt lakás közműbekötése és rendszere ép, az értékesítést befolyásoló jogi korlátozás nincsen, ezért forgalomképes.

A lakás műszaki állapota felújítandó, de azonnal beavatkozást nem igényel.

Az épület, lakás műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 4501/63/A/25**

Az ingatlan 1970-es években épült lakótömb II. emeletén található. Kialakítása és műszaki felszereltsége karbantartott, ezért funkciójának megfelelő.

Az lakás használati helyiségnek kiosztási sémája eredeti, átalakítás vagy értéknövekedést eredményező modernizálás nem történt.

A külső, és belső nyílászárók fa szerkezetűek, nem hőszigeteltek, elhanyagolt felületkezelésűek. Nyugati irányból az intenzív hő-és fényviszonyoktól redőnyök óvják a lakást.

A Nyugati tájolású szobákban az ablak alatti részen a falazati élzárás hiánya okán a csapó víz beszivárgása miatt parketta a korhadt, elszíneződött, repedezett.

Az ingatlan teherhordó szerkezete téglablokkos. A válaszfalak kisméretű téglakitöltésűek.

A külső homlokzat kőporos vakolatú, rajta hőszigetelés nem található.

A lakás helyiségei jól benapozottak, önállóan szellőztethetők, a belső falfelületek tapétával fedettek. A járófelület a szobákban hagyományos, halszálkában rakott parketta, míg az egyéb helyiségekben járólappal és PVC fedésű.

A helyszíni szemle során a fürdőszoba falazatán festék mállás volt látható, a vízvezeték és fitting eszközök elavultak.

A lakás fűtése helyiségenként távhő fűtésű, részben cserélt radiátorokkal megoldott. A használati melegvíz is központi kiosztású.

A villamos hálózat is régi, ezért a lakók kényelmét biztosító háztartási gépek cseréje a hálózat gyenge teherbírása nem megoldott. A háztömb tetőszerkezete lapos tető, lépésálló hő-és vízszigeteléssel ellátva.

<i>Építés éve:</i>	~1978
<i>Felújítás éve:</i>	részleges 2010. év
<i>Felújítás tartama:</i>	belső burkolatok, külső nyílászárók festése
<i>Szintek száma:</i>	fsz + 4 emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	tégla falazat, blokkos kitöltés
Válaszfalak:	válaszfal téglá
Födémek:	vasbeton födém
Tetőszerkezet:	hő-és vízszigetelt lapos tető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	10 x 10-es mettlachi, PVC, halszájkás parketta
Homlokzat:	hőszigetetlen kőporos vakolat
Bádogozás:	horganylemez, lapostetős lefolyó
Nyílászárók:	fa szerkezetű, redőnyös ablakok, egyszerű belső fa nyílászárók
Üvegezés:	duplaüvegezés
Héjazat:	kavicsszórt, lépésálló lemezszigetelés

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	közüzemi (220V, 16A)
Vízellátás:	közüzemi
Fűtés:	távfűtés lapradiátor (lemezelt, tagosított és lap)
Melegvíz ellátás:	központi
Csatornázás:	közüzemi (tejes)

Hasznos alapterület: 61,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A Fodor utca 42. szám alatti társasházi lakótömb, mint főépület állaga a korának és a használatának megfelelő.

Az értékelt lakás ingatlan a mai kor elvárásai szerinti életvitelre (hő-és energiahatékonyság, modern gépesítés, aktuális design) csak nagyobb pénzügyi-, és műszaki ráfordítást követően tehető alkalmassá.

A funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, WC helyiség) közművek bekötése teljes és ép. A fürdőszoba és a WC helyiség belső kialakítású, ezért természeteseb fényel és szellőzésel nem rendelkezik

A fürdőszoba és a WC-kézmósó külön helyiségben található.

A lakás alapterülete jól kihasználható, az egyes helyiségek jól szeparáltak. A lakószobák geometriája és méretei, így azok bútorozhatósága és kihasználhatósága optimális.

A lakás lépcsőház melletti elhelyezkedése okán az utólagos hőszigetelés megoldása indokolt.

C./ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Fodor u. 42. II/9.	Deák Ferenc utca	Vaszary u. 14.	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
alap területe	61,00	64	62	64
eladási/kín. ár Ft	----	47 000 000	49 900 000	54 800 000
rövid leírás:		1910. évben épült, nagypolgári lakás, részben felújított állapotú, erkélyes, saját kert résszel	2 szobás I. emeleti részben felújított állapotú, 4.-m2 loggia, garázzsal	III. emeleti, teljesen felújított állapotú, hőszigetelt épület, erkélyes, tágas konyha
Fajlagos ár (Ft/m2)		734.375	804.839	856.250
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		2	-4	-4
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-5	-2	0
- domborzat és tájolás, emelet		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség (nyílt folyosó)		-2	-2	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- műszaki állapot, beépíthetőség		-15	-20	-30
- ingatlan területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, gépkocsi beálló		0	-10	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke (%)		- 25	- 46	- 41
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		550.781.-	434.613.-	505.187.-
piaci értékelés számított fajlagos ár kerekítve		496.860.-Ft/m2		
A lakás forgalmi értéke kerekítve:		30.308.000.-Ft		

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel, egy teljesen felújítandó állapotú, az átlagos alapterületű (61.-m²), nem modernizált lakótömbi lakásnak.

A főépület 1978. év óta folyamatosan üzemel, az egyes lakóegységek egymástól jól elszeparáltak a klasszikus lakás funkció séma szerinti beosztásúak. Az épület műszaki állapota a korának megfelelő a részleges karbantartások miatt.

A társasházi tömbházhoz gépjármű tárolására alkalmas garázs nem került kialakításra.

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 volt szükség, de korlátozásokat nem alkalmaztunk.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS**5.1. A forgalmi érték meghatározása**

A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, Fodor utca 42. II/9. szám alatti (hrsz.4501/63/A/25), lakóingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi forgalmi értéke:

30.308.000.-Ft,

azaz

Harmincmillió-háromszáznyolcezer forint

Zalaegerszeg, 2026. április 13.

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 54 3439 02



Keszthely, Fodor utcai iskola (kelet)



Keszthely, Fodor utca közparkolókkal



Keszthely, Fodor utca 42. főbejárata



Fodor utca 42. keleti homlokzat



Fodor utca 42, déli homokzat



Fodor utca 42. nyugati homlokzat erkéllyel



II. Emeleti folyósó (gang)



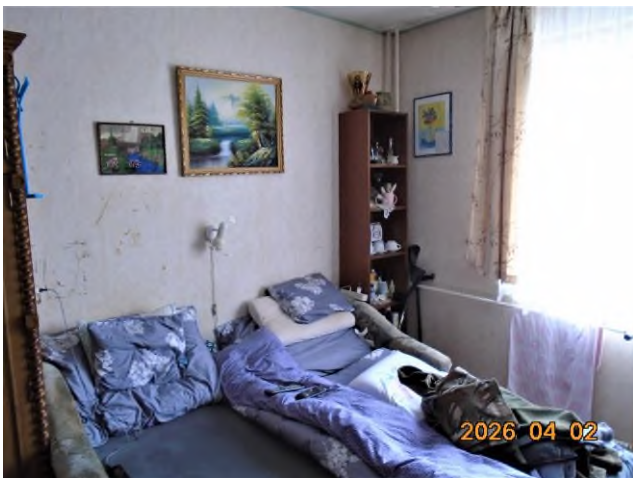
Konyha



WC helyiség



Fürdőszoba



Háló szoba



Nappali szoba



Elhasználódott fa nyílászárók



Hőhíd miatti penészesedés (konyha)



Elhasználódott szerelvények



Elavult villamoshálózat

VÜZ Nonprofit Kft.

székhely: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.; cégjegyzékszám: 20-09-060943

Tel: 06-83/515-330; Email: titkarsag@khvuz.hu

Dr. Tóth Gergely Polgármester Úr
Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely, Fő tér 1.

Iktatószám: 853 /2026
Ügyintéző: Lang Ivett

Tárgy: Tárgyi eszköz értékesítés

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérjük, hogy az Önkormányzati Vagyonrendelet alapján az alábbi a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. tulajdonában lévő biomassza tároló értékesítését engedélyezni szíveskedjen, mivel a tárolóra már nincs szükség.

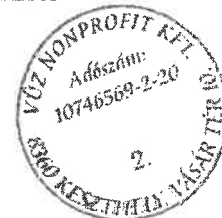
Leltári szám	Megnevezés	Minimum eladási ár ÁFA nélkül
125696	KEOP-4.10.0/B Biomassza tároló	8.245.000 Ft

Kérjük a tároló eladásához az engedélyt megadni szíveskedjen.

Keszthely, 2026. március 20.

Tisztelettel:


Czirák László
ügyvezető



VÜZ Nonprofit Kft.

székhely: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.; cégjegyzékszám: 20-09-060943

Tel: 06-83/515-330; Email: titkarsag@khvuz.hu

Dr. Tóth Gergely Polgármester Úr
Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely, Fő tér 1.

Iktatószám: 854 /2026
Ügyintéző: Lang Ivett

Tárgy: Gépjármű értékesítés

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérjük, hogy az Önkormányzati Vagyonrendelet alapján az alábbi a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. tulajdonában lévő gépjárművek értékesítését nyílt árverésen engedélyezni szíveskedjen a gépjárművek rendkívül rossz műszaki állapota miatt.

Forgalmi rendszer szám	Gépjármű típusa	Első forgalomba helyezés dátuma	Minimum eladási ár ÁFÁ-val
MRZ998	Renault Mascot	2004. január	1.519.000 Ft
NYY432	Isuzu N1R	2017. január	5.096.000 Ft
POY490	Iveco Daily 40C15	2008. június	1.661.000 Ft

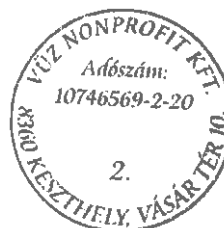
Mellékelten küldjük a gépjárművek Eurotax szerinti teljeskörű értékelését.

Kérjük a gépjárművek eladásához az engedélyt megadni szíveskedjen.

Keszthely, 2026. március 20.

Tisztelettel:

Cziráki László
ügyvezető





KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 8/109-5/2026
tárgy: hozzájárulás, tájékoztatás

ügyintéző neve: Dr. Mukics Péter
ügyintéző telefonszáma: (83) 505-525
ügyintéző email címe: mukics.peter@keszthely.hu

VÜZ Nonprofit Kft.
Cziráki László ügyvezető

Keszthely
Vásár tér 10.
8360

email: titkarsag@khvuz.hu

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Keszthely Város Önkormányzata képviseletében az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdés n) pontja alapján hozzájárulok a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő, az alábbi táblázatban feltüntetett gépjárművek értékesítéséhez a feltüntetett eladási áron vagy azt meghaladó értékben.

Forgalmi rendszám	Gépjármű típusa	Első forgalomba helyezés dátuma	Minimum eladási ár ÁFÁ-val
MRZ-998	Renault Mascot	2004. január	1.519.000 Ft
POY-490	Iveco Daily 40C15	2008. június	1.661.000 Ft

Szeretném tájékoztatni, hogy hatáskör hiányában **nem áll módomban hozzájárulni** az alábbi táblázatban körülírt gépjármű értékesítéséhez.

Forgalmi rendszám	Gépjármű típusa	Első forgalomba helyezés dátuma	Minimum eladási ár ÁFÁ-val
NYI-432	Isuzu N1R	2017. január	5.096.000 Ft

Ennek indoka, hogy a Rendelet hivatkozott rendelkezése alapján az egyedi értékhatárt (bruttó 5 millió forint) átlépő elidegenítés esetén **Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete jogosult** dönteni (Rendelet 16. § (1) bekezdés).

Emiatt várhatóan a munkaterv szerinti következő, **április 29. napján** tartandó Képviselő-testületi ülésen születhet döntés a tárgyi ügyben.

Keszthely, 2026. március 24.

Tisztelettel:



Dr. Tóth Gergely
polgármester

Keszthely, a Balaton fővárosa

Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal • 8360 Keszthely, Fő tér 1. • Tel.: +36 83 505 500, Fax: +36 83 505 502
polgarmester@keszthely.hu • www.keszthely.hu • Hivatali kapu: PHKH • KRID: 402040340

exp.: személyesen; 2026.03.20.



KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 8/109-6/2026
tárgy: tájékoztatás

ügyintéző neve: Dr. Mukics Péter
ügyintéző telefonszáma: (83) 505-525
ügyintéző email címe: mukics.peter@keszthely.hu

VÜZ Nonprofit Kft.
Cziráki László ügyvezető

Keszthely
Vásár tér 10.
8360

email: titkarsag@khvuz.hu

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Keszthely Város Önkormányzata képviselőtestületében az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdés a) pontja alapján tájékoztatom, hogy hatáskör hiányában **nem áll módomban hozzájárulni** a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő, az alábbi táblázatban körülírt biomassza tároló értékesítéséhez a feltüntetett eladási áron vagy azt meghaladó értékben.

Leltári szám	Megnevezés	Minimum eladási ár ÁFA nélkül
125696	KEOP-4.10.0/B Biomassza tároló	8.245.000 Ft

Ennek indoka, hogy a Rendelet hivatkozott rendelkezése alapján az egyedi értékhatárt (bruttó 5 millió forint) átlépő elidegenítés esetén **Keszthely Város Önkormányzata Képviselőtestülete jogosult** dönteni (Rendelet 16. § (1) bekezdés).

Emiatt várhatóan a munkaterv szerinti következő, **április 29. napján** tartandó Képviselőtestületi ülésen születhet döntés a tárgyi ügyben.

Keszthely, 2026. március 24.

Tisztelettel:



Dr. Tóth Gergely
polgármester

dsf dsf gr *Keszthely, a Balaton fővárosa*
Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal • 8360 Keszthely, Fő tér 1. • Tel.: +36 83 505 500, Fax: +36 83 505 502
polgarmester@keszthely.hu • www.keszthely.hu • Hivatali kapu: PHKH • KRID: 402040340

lep.; személyesen; 2026.03.26.

HATÁROZAT KIVONAT

VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság

2026. április 23-i Felügyelő Bizottsági ülésére

5.3/2026. (IV. 23.) számú határozat:

A VÜZ Nonprofit Kft. felügyelőbizottsága megtárgyalta a VÜZ Nonprofit Kft. tulajdonában álló NYY-432 forgalmi rendszámú, ISUZU N1R típusú gépjármű értékesítésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

A VÜZ Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 5.3/2026. (IV. 23.) számú határozata

A VÜZ Nonprofit Kft. tulajdonában álló NYY-432 forgalmi rendszámú, ISUZU N1R típusú gépjármű értékesítése tárgyában

1. A Felügyelő Bizottság megtárgyalta az NYY-432 forgalmi rendszámú, ISUZU N1R típusú gépjármű értékesítésére vonatkozó előterjesztést. A Bizottság a Társaság tulajdonában álló eszköz értékesítését a szakértői véleményben rögzített nettó 5.096.000 Ft minimum eladási áron nyílt árverésen támogatja.
2. A Felügyelő Bizottság javasolja Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére az értékesítés jóváhagyását.
3. A Felügyelő Bizottság felkéri az ügyvezetőt, hogy az értékesítéshez szükséges tulajdonosi döntés érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Cziráki László ügyvezető

Határidő: azonnal



Dékány Péter
Felügyelő Bizottság elnöke



Cser Melinda
jegyzőkönyvvezető

HATÁROZAT KIVONAT

VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság

2026. április 23-i Felügyelő Bizottsági ülésére

5.4/2026. (IV. 23.) számú határozat:

A VÜZ Nonprofit Kft. felügyelőbizottsága megtárgyalta a VÜZ Nonprofit Kft. tulajdonában álló KEOP-4.10.0./B Biomassza tároló értékesítésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

**A VÜZ Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága 5.4/2026. (IV. 23.) számú határozata
a VÜZ Nonprofit Kft. tulajdonában álló KEOP-4.10.0./B Biomassza tároló értékesítése
tárgyában**

1. A Felügyelő Bizottság megtárgyalta a 125696 leltári számú, KEOP-4.10.0/B jelű biomassza tároló értékesítésére vonatkozó javaslatot. A Bizottság az eszköz feleslegessé válását tudomásul veszi, és az értékesítést nettó 8.245.000 Ft minimum eladási áron nyílt árverésen támogatja.
2. A Felügyelő Bizottság javasolja Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére a biomassza tároló elidegenítéséhez való hozzájárulást.
3. A Felügyelő Bizottság felkéri az ügyvezetőt, hogy az értékesítéshez szükséges tulajdonosi döntés érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Cziráki László ügyvezető

Határidő: azonnal



Dékány Péter
Felügyelő Bizottság elnöke



Cser Melinda
jegyzőkönyvvezető