



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. május 27-i rendes ülésére

Tárgy:


Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X.31.)
önkormányzati rendelet módosítása
(rendelettervezet)

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!

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely belterület 4068/1 hrsz-ú, 1715 m² területű, kivett közút megjelölésű, Keszthely, Hattyú utca című ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1). A Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. (székhely: 8380 Hévíz, Vörösmarty utca 12., képviseli: Bognár István ügyvezető) (továbbiakban: Társaság) tulajdonában van a Keszthely belterület 4068/2 hrsz-ú, 2440 m² területű kivett beépítetlen terület megjelölésű, Keszthely, Hattyú utca 1. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2) (1. számú melléklet – Térkép, tulajdoni lapok). Ingatlan1 és Ingatlan2 egymás közvetlen szomszédai.

A Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. kérelemmel fordult az önkormányzat felé, amelyben képviselője közölte, hogy az építési engedély, amelynek már birtokában van, az Ingatlan1 telekcsoport-újraosztással kiváló részével egybefoglalva tette lehetővé a tervezett beruházását. Az Ingatlan1 jelenleg az önkormányzati törzsvagyon részét képezi. A Társaság cserét ajánlott az Önkormányzatnak, amelynek értelmében Társaság az Ingatlan1, míg Önkormányzat az Ingatlan2 egy területrészét kapná meg, javaslataikra terveket is becsatoltak. A Társaság és Önkormányzat képviselői tárgyalásainak eredményeként Ingatlan1-ből 1197 m² nagyságú területrész kerülne csatolásra a saját ingatlanukhoz, melynek cserébe Ingatlan2-ből 183 m² területet kapna az Önkormányzat (2. számú melléklet – Értékbecslés, tervdokumentáció).

Az esetlegesen átruházásra kerülő ingatlanrész önmagában nem forgalomképes, de Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet melléklete alapján nincs akadálya a szomszédos telekhez történő csatolásának.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az Önkormányzat törzsvagyonát képezi, forgalomképtelen ingatlan besorolású.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. Az önkormányzat kizárólagos tulajdonába tartozó törzsvagyonba, forgalomképtelen vagyoni körbe tartozó ingatlan nem idegeníthető el, nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, és rajta osztott tulajdon nem létesíthető. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 5.§ (1) bekezdés e.) pontja, valamint (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület a vagyontárgy rendeltetése, jellege, funkciója alapján rendeletalkotással dönt a vagyontárgyak törzsvagyon körébe történő besorolásáról, a besorolás megváltoztatásáról.

Fentiek alapján Ingatlan1 (amely forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlan) megosztása szükséges, oly módon, hogy 1197 m² nagyságú területrész kerülne csatolásra Ingatlan2-höz, melynek cserébe Ingatlan2-ből 183 m² területet kapna az Önkormányzat.

Az átminősítés az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet – továbbiakban Rendelet - módosításával lehetséges. A Rendelet módosításához kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat és részletes indokolás jelen előterjesztés mellékletét képezi. (3. számú melléklet – Előzetes hatásvizsgálat)

Az ingatlanrész törzsvagyonból történő kivonását követően kerülhet sor a telekalakítással vegyes csereszerződés megkötésére. Az értékesítés feltétele jelen rendeletmódosítás, a továbbiak egy szintén előterjesztésre kerülő határozati javaslat témáját képezik, amely a Vagyonhasznosítási ügyek II. című előterjesztésben található.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
...../2026. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X.31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló keszthelyi 4068/1 helyrajzi számú kivett közút megjelölésű 1715 m² nagyságú ingatlanból 1197 m² nagyságú területre vonatkozásában, Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: rendelettervezet előterjesztésére: azonnal

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. május 18.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló
39/2013. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében és 143. § (4) bekezdés i) pontjában, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 6. § (6) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[2] azon indokból, hogy a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott településrendezési célokat megvalósítsa

[3] Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013.(X.31.) önkormányzati rendelet 1/A. §-a a következő e) ponttal egészül ki:

[Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonába tartozó alábbi ingatlanokat, ingatlanrészeket forgalomképes üzleti vagyoni körbe sorolja át a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet alapján, településrendezési célok érdekében:]

„e) a Keszthely 4068/1 hrsz-ú 1715 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanból a Keszthely 4068/2 hrsz-ú ingatlannal határos 1197 m² nagyságú területrészt.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott településrendezési célokat megvalósítsa.

1. sz. m.



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260508/3330
2026.05.08

Keszthely
Belterület, 4068/1 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY, HATTYÚ UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Keszthely, Belterület, 4068/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39690/2016.09.13

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közút	0	1715	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39690/2016.09.13

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12
jogutódlás, 37557/2008.06.18
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:
39690/2016.09.13

Vízvezetési szolgalmi jog

és a védősávra vonatkozó tilalom
Eredeti határozat: 37557/2008.06.18
Név: ZALAI BALATONPART VÍZIKÖZMŰ TÁRSULAT
Jogosult címe: 8314 VONYARCVASHEGY, Kossuth utca 42

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39690/2016.09.13

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 4068 és 4076/2 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztásából

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

1. sz. m.



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260508/3330
2026.05.08

Oldal 1/4

Keszthely
Belterület, 4068/2 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY, HATTYÚ UTCA 1.
Keszthely, Belterület, 4068/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39690/2016.09.13

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	2440	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2016.09.13 ⊗ Törölő határozat
39894/3/2018.08.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12
jogutódlás, 37557/2008.06.18
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafjának 2. bekezdése alapján
Név: KESZTHELY VÁROS ONKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 39894/3/2018.08.27 ⊗ Törölő határozat
333801/2020.06.17

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Utalás: II/1
Név: NGCS RESIDENCE INGATLANFEJLESZTŐ KFT.
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 166.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 333801/2020.06.17 ⊗ Törölő határozat
332010/2/2022.02.21

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Utalás: II/2
Név: HELIKON TERASZ KFT.
Jogosult címe: 9600 SÁRVÁR, Dévai Bíró Mátyás utca 4. 3/2.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
332010/2/2022.02.21

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Utalás: II/3
Név: PANNON-INVEST SZERKEZETÉPÍTŐ KFT.
Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Lovassy Sándor utca 8.

III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2016.09.13	
	Vízvezetési szolgalmi jog és a védősávra vonatkozó tilalom Eredeti határozat: 37557/2008.06.18 Név: ZALAI BALATONPART VÍZIKÖZMŰ TÁRSULAT Jogosult címe: 8314 VONYARCVASHEGY, Kossuth utca 42	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2016.09.13	
	Önálló szöveges bejegyzés Keletkezett a 4068 és 4076/2 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztásából	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39894/3/2018.08.27	⊗ Törölő határozat 333801/2020.06.17
	Visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására Utalás: II/2 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 331584/2020.04.22	⊗ Törölő határozat 333801/2020.06.17
	Jelzálogjog 169 000 000 FT, azaz egyszázhatvankilencmillió forint és járulékaik erejéig Utalás: II/2 Név: Soós Ferenc, Születési év: 1964, Anyja neve: Pintér Emerencia Jogosult címe: 9671 SITKE, Vadkert utca 1.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 333801/2020.06.17	⊗ Törölő határozat 332010/2/2022.02.21
	Visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására Eredeti bejegyzős határozat: 39894/3/2018.08.27 Eredeti határozat: 39894/3/2018.08.27 Utalás: II/3 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 333801/2020.06.17	⊗ Törölő határozat 334557/2020.07.13
	Jelzálogjog 169 000 000 FT, azaz egyszázhatvankilencmillió forint és járulékaik erejéig Eredeti bejegyző határozat: 331584/2020.04.22 Eredeti határozat: 331584/2020.04.22 Utalás: II/3 Név: Soós Ferenc, Születési év: 1964, Anyja neve: Pintér Emerencia Jogosult címe: 9671 SITKE, Vadkert utca 1.	



Folytatás az előző oldalról

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 337897/2020.11.02	⊗ Törölő határozat 332010/2/2022.02.21
Jelzálogjog		
389 426 000 FT, azaz háromszáznyolcvankilencmillió-négyszázhuszonhatezer forint és járulékaik erejéig Képviselőtében eljár: NAV Vas Megyei Adó- és Vámigazgatósága 9700 Szombathely, Kőszegi u. 23/B. További kötelezett: S-GROUP Közép-európai Biztonsági és Védelmi Zrt. (9600 Sárvár, Batthyány u. 63.) Utalás: II/3 Név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Széchenyi utca 2		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 332883/2021.03.16	
Vízvezetési szolgalmi jog		
142 m ² -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; Név: Magyar Állam		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 335359/2021.03.29	
Vízvezetési szolgalmi jog		
294 m ² -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; Név: Magyar Állam		
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 332010/2/2022.02.21	
Visszavásárlási jog		
a beépítési kötelezettség biztosítására Eredeti bejegyzős határozat: 39894/3/2018.08.27 Eredeti határozat: 333801/2020.06.17 Utalás: II/4 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.		
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 332827/2/2022.03.16	
Jelzálogjog		
100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint és járulékaik erejéig Utalás: II/4 Név: SZÉLESSYKERÉP ÉPÍTŐIPARI KFT. Jogosult címe: 8380 HÉVÍZ, Vörösmarty utca 10.		
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 332828/2022.03.16	
Jelzálogjog		
250 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió forint Utalás: II/4 Név: "LUX" ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 8380 HÉVÍZ, Szent András utca 20.		



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260508/3330
2026.05.08

Oldal 4/4

**Keszthely
Belterület, 4068/2 helyrajzi szám**

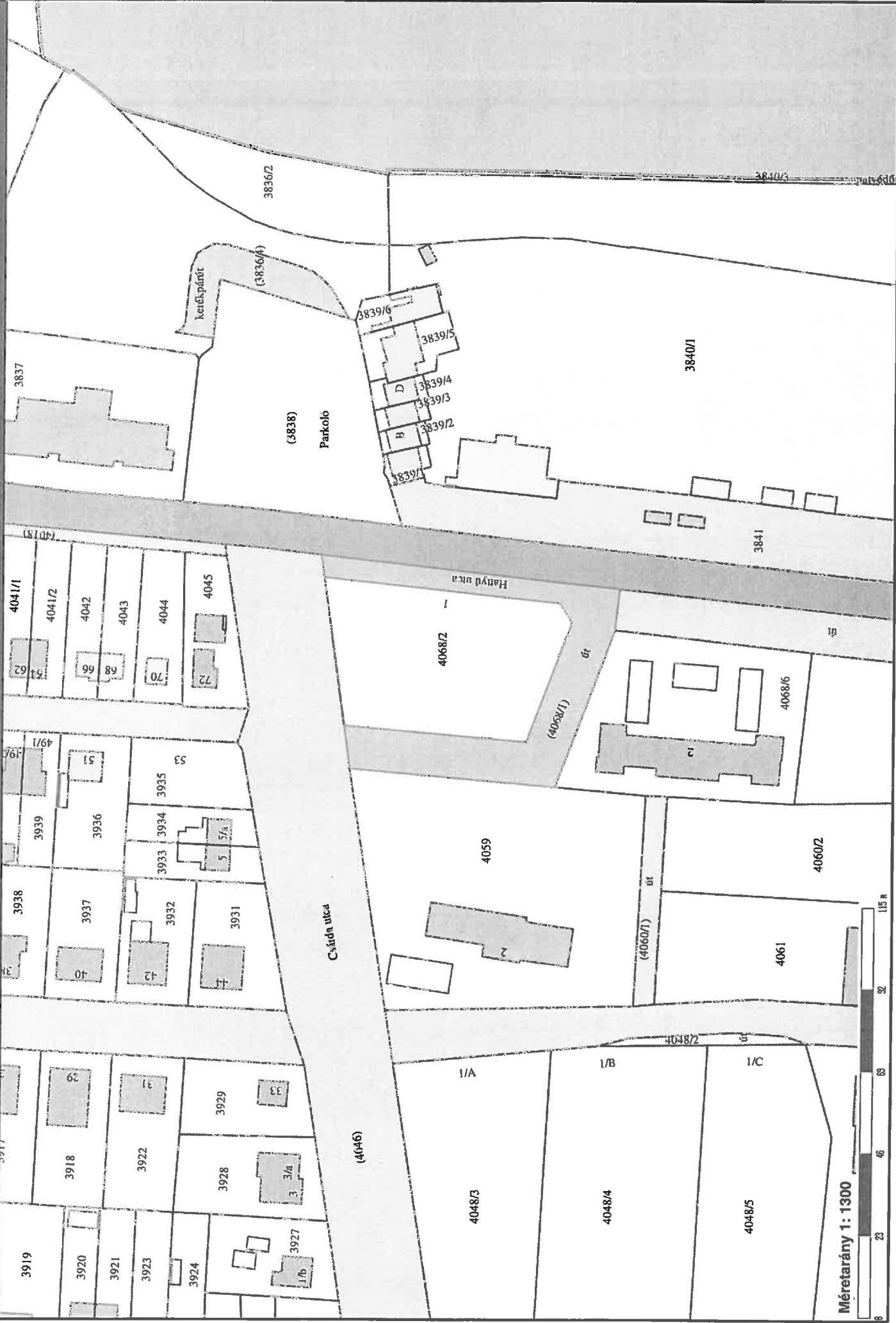
Folytatás az előző oldalról

13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 338743/2022.08.31
	Vezetékjog
	140 m ² -re Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.

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

p.mapper



Méretarány 1:1300



SZAKÉRTŐI JELENTÉS - ÉRTÉK - TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	4068/1 hrsz.: Kivett közút 4068/2 hrsz.: Kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Keszthely
<i>Utca, házszám:</i>	Hattyú utca
<i>Irányítószám:</i>	8360
<i>Hrsz.:</i>	4068/1 hrsz 1197 m², 4068/2 hrsz. 626 m²

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i>	4068/1 hrsz: Keszthely Város Önkormányzata 1/1 (8360 Keszthely Fő tér 1.) 4068/2 hrsz.: Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. 1/1 (8360 Keszthely Lovassy Sándor utca 8.)
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Tulajdonos, forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	4068/1 hrsz.-ból: 1197 m² vázrajz szerint 4068/2 hrsz.-ból: 626 m² vázrajz szerint
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	Nincs
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közművek nélküli
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Beépítetlen terület, út - közterület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i>	Forgalmi érték megállapítás
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlítás módszere
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2026. április 10 érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Keszthely 4068/1 hrsz 1197 m² része forgalmi értéke:</i>	43.700.000,- Ft azaz Negyvenhárommillió - hétszáz ezer forint
<i>Keszthely 4068/2 hrsz 626 m² része forgalmi értéke:</i>	49.300.000,- Ft Negyvenkilencmillió - háromszáz ezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA nincs bele foglalva.
 Nagykanizsa, 2026. április 24.



Neubauer László
 EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Tanúsítás
 PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
 OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
 ADAMIL Kft. Nagykanizsa



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. (8360 Keszthely Lovassy Sándor utca 8.) megbízta az **ADAMIL Kft-t** (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a **8360 Keszthely Hattyú utca 4068/1, és 4068/2 hrsz helyrajzi számú** 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok vázrajz szerinti 1197 m² és 626 m² részei értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok vázrajz szerinti 1070 m² és 626 m² területű részei jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

EVS 2020, 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2020 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

2.3 Helyszíni szemle időpontja 2026. április 10

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lapok: 2026. 074. 24.
E-közmű térképmásolat 2026.04.23.
Rendezési terv kivonata
Fényképek
Változási vázrajzok
Településtérkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Keszthely város Budapesttől DNY-ra kb. 180 km-re, Zala megye K-i szélén, közvetlenül a 71-es számú főút vonal mellett található.

A település megközelítése vonattal, helyközi busszal és gépkocsival, hajóval lehetséges.

Az értékelt ingatlanok a város központjától D-re kb. 2.000 m-re, a Balaton parhoz közelebb, attól cca 250 méterre, a vasúti pályatest Ny-i oldalán, még a Balatonra rálátással található. Környezetében szálloda, panzió, apartmanok, strand, kisebb üzlet, délre újabb építésű társasházak, északra lakóház hasznosítású ingatlanok találhatóak.

4068/1 hrsz. kivett közút: a telek környezetében átlagos méretű közút - közterület, körben kerítetlen, szabálytalan sokszög alakú, K-re enyhén lejtő É – D -i tájolású, É-i oldalán közút, területe murvázott, ill. gyep, közművek nincsenek kiépítve.

Az értékelt teljes területből vázrajzok szerinti, a 4068/2 hrsz-t Ny-ról és D-ről határoló „L” alakú 1197 m² területrész kerül értékelésre.

Az értékelt ingatlan a kivett közút megjelölése, gyakorlati hasznosíthatósága és elnyújtott „L” alakja - szűk alakja miatt önállóan nem beépíthető, így ezen területrész ingatlanszakmai szempontból korlátozottan forgalomképesnek minősíthető!

Ezen értékelt útterület rész az előzetes elképzeléseknek megfelelően a Keszthely 4068/2 hrsz telek területéhez lesz a továbbiakban csatolva.

4068/2 hrsz. kivett beépítetlen terület: a telek környezetében átlagosnál nagyobb méretű, beépítetlen terület, körben kerítetlen, szabálytalan sokszög alakú, K-re enyhén lejtő a Balatonra rálátással is rendelkező terület, É – D -i tájolású, É-i oldalán közút, a telken belül annak K- i felén frissen murvázott belső út található, ill. gyepterület, a telket ellátó, bekötött közművek nélkül.

Az értékelt 4068/2 hrsz 2440 m² területéből a mellékelt változási vázrajzok szerint annak keleti, vasút felőli széléből egy 626 m² nagyságú, jelen értékelésünk tárgyát képező szabálytalan alakú terület rész megvásárlásával a déli szomszédos ingatlanok megközelíthetőségét biztosító K-i oldali, É-D-i tájolású utat kíván a helyi Önkormányzat kialakítani.

Ezen értékelt ingatlanrész a rendezési terv, a hasznosíthatósága szerint kettő részre osztani indokolt!

A K-i szélső telekrész méréseink szerint egy 384 m² területű elnyújtott alakú, É-D-i tájolású terület résznek a közút – közterület jellegű hasznosíthatósága, a rendezési tervben feltüntetett gyakorlati hasznosíthatósága és elnyújtott - szűk alakja miatt önállóan nem beépíthető, így ezen terület rész ingatlanszakmai szempontból korlátozottan forgalomképesnek minősíthető csak!

A további ÉK-i szélső telekrész méréseink szerint egy 242 m² területű háromszög alakú, a közút melletti maradék terület résznek az Lk-6 besorolása számos, saroktelek jellege miatt nagyobb beépíthetősége és többcélú hasznosíthatósága miatt normál befektetési terület részként értékelhető csak!

A mellékelt rendezési terv szerint a területek Lk-6, kisvárosias lakóövezeti, illetve közterület - közút besorolású telek, telekrészek.

Ingatlanrészek jelenlegi műszaki állapotát mellékelt 20 db fotóval dokumentáltam

3.1.a Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2026. 04.24.

I. rész:

Település:	Keszthely
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	4068/1
Megnevezése:	kivett közterület
Terület:	1715 m ² (értékelendő terület rész: 1197 m ²)
Széljegy:	–

II. rész:

Tulajdonos bejegyezten:	Keszthely Város Önkormányzata 1/1 (8360 Keszthely, Fő tér 1.)
-------------------------	--

III. rész:

Terhek:	–
Szolgálat, egyéb:	Vízvezetési szolgalmi jog, jogosult: Zalai Balatonpart Víziközmű Társulat.

3.1.b Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2026. 04.24.

I. rész:

Település: Keszthely
Besorolás: Belterület
Helyrajzi szám: 4068/2
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Terület: 2440 m² (értékelendő területrész:626 m²)
Széjegy: –

II. rész:

Tulajdonos bejegyzetten: Pannon-Invest Szerkezetépítő kft. 1/1
(8360 Keszthely, Lovassy Sándor utca 8.)

III. rész:

Terhek: Jelzálogjog 100.000.000,- Ft. erejéig, Szélessykerép Építőipai Kft. Jelzálogjog 250.000.000,- Ft „LUX” Építőipari és Szolgáltató Kft.

Szolgálat, egyéb: Vívezetési szolgálmi jog, jogosult: Zalai Balatonpart Víziközmű Társulat. Vívezetési szolgálmi jog 142 m² , 294 m² –re joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Visszavásárlási jog Keszthely Város Önkormányzata. Vezetékjog 140 m² területre E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

3.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az értékelt ingatlanok Keszthely város központjától D-re kb. 2.000 m-re, a Balaton parthoz közel (250 méterre), a vasúti pályatest ny-i oldalán találhatóak, szabálytalan sokszög alakúak, a környező terület K-re enyhén lejtő Balatonra panorámás (csekély) terület, körben kerítetlenek, K-i felén frissen murvázott út, közút az É-i oldalon, K-i felén vasútvonal. Környezetében szálloda, panzió, apartmanok, strand, kisebb üzlet, délre újabb építésű társasházak, északra lakóház hasznosítású ingatlanok. Helyi buszközlekedéshez megálló 300 m-re található.

3.2.2 Felépítmények ismertetése

Az ingatlanokon felépítmény nem található, vízvezetékek mint alépítmények azonban áthaladnak a területeken. A Keszthely 4068/2 hrsz ingatlan K-i vizsgált felén láthatóan frissen murvázott út van már kialakítva, egyéb részeiben területek rendezetlen gyepterületek.

Megrendelésünknek megfelelően a Keszthely 4068/2 hrsz terület keleti felén kialakított észak-déli tájolású, frissen murvázott út alépítmény többlet értékével nem kalkulálok az egyes ingatlanértékek meghatározása során!

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: **nincs**

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: **nincs**

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: **nincs**

4.5 Érték meghatározása

4.5.1 Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlításuként figyelembe vett adásvételek és friss kínálati adatok árai a következők az értékelt ingatlanhoz hasonló Balatonpart közelében elhelyezkedő hasonló fejlesztési területek esetében:

Zamárdi belt. Balaton 150 m, 30% beépíthetőség Üti-4 besorolás 2093 m ² , 2025.07., 336,0 MFt, közmű nincs, adásvétel	160.540 Ft/m ²
Balatonfenyves belt. vízparti 20% beépíthetőség Üh-2 besorolás, 3335 m ² , 2026.04., 545,0 MFt, összközműves telek kínálati -10%	147.080 Ft/m ²
Balatonföldvár belt. Balaton 400 m, 30% beépíthetőség Vttur-L10243 besorolás, 971 m ² , 2026.04., 180,0 MFt, összközmű. kínálat -10%	166.840 Ft/m ²
Siófok Szent László utca. 25% beépíthetőség Üh-1 besorolás, 878 m ² , 2024. 04., 160,0 MFt, víz közmű, kínálati -10%	164.010 Ft/m ²
Keszthely Helikon u. Balaton 400 m, 25% beépíthetőség Üh-1 besorolás, 617 m ² , 2026. 04., 91,0 MFt, vi, vill., csat. közmű, kínálati -10%	132.740 Ft/m ²

$$(160.540 + 147.080 + 166.840 + 164.010 + 132.740) / 5 = 154.242 \text{ Ft/m}^2$$

Értéknövelő tényező: Átlagosnál kisebb méretű területrészek (+5%) adatoknak megfelelő környezetben, Balaton közelében (+0%) nagyobb mást nem emelnék ki (összesen +5%).

Értékcsökkenő tényező: Közművek nincsenek bekötve (10%), csak a telken áthaladó jelleggel (-5%) mást nem emelnék ki (összesen -15%).

Fentiek figyelembevételével és az értékbecsítő tényezők mérlegelésével, az ingatlanok hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: --10% $154.242 * (1 - 0,10) = 138.817,8 \text{ Ft/m}^2$

Fajlagos korrigált egységárat 139.000.- Ft/m²-ben határoztuk meg.

A területrészek hasznosíthatóságát meghatározó szabályozási terv illetve az ingatlan-nyilvántartás szerint ezen ingatlanrészek esetében nagyobb részt kevésbé piacképes útterületként történő hasznosíthatóságot rögzíthettük.

Út területek esetében nem állnak rendelkezésre a piaci viszonyokat tükröző sem kínálati, sem tényleges eladási adatok.

Az út területek korlátozottan forgalomképes jellegéből adódóan, a legfelsőbb bíróság közigazgatási kollégiuma ajánlása alapján kialakult közigazgatási kisajátításra vonatkozó ingatlan-értékelő gyakorlat szerint az útterületek értéke meghatározása során, az utat határoló további telek területek esetében elérhető fajlagos telekárak – 75 %-o korrekciója indokolt.

Az egyedi ingatlanrészek értékei az egyedi sajátosságok figyelembevételével külön – külön kerülnek meghatározásra:

HRSZ.	Alapterület (m ²) a tul.lap szerint	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Nyers forgalmi érték (Ft)	Egyéni korrekció (%)	Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	Javasolt forgalmi érték kerekítve (Ft)	Egyéni korrekciók indoklása
4068/1 út	1197	146000	174 762 000	-75	36 500	43 700 000	Korlátozottan forgalomképes
4068/2 út része	384	146000	56 064 000	-75	36 500	14 000 000	Korlátozottan forgalomképes
4068/2 nem út része	242	146000	35 332 000	0	146 000	35 300 000	Nem indokolt

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Keszthely 4068/1 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1197 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslt forgalmi értéke kerekítve:

43.700.000,- Ft

azaz Negyvenhárommillió - hétszázezer forint.

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Keszthely 4068/2 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 626 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslt forgalmi értéke kerekítve:

49.300.000,- Ft

azaz Negyvenkilencmillió - háromszázezer forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, nincsenek telek ingatlan bérbeadására vonatkozó adatok, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2020).

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Keszthely 4068/1 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1197 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becsült forgalmi értéke kerekítve:

43.700.000,- Ft

azaz Negyvenhárommillió - hétszázézer forint.

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Keszthely 4068/2 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 626 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becsült forgalmi értéke kerekítve:

49.300.000,- Ft

azaz Negyvenkilencmillió - háromszázézer forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek tügylet esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, a meghatározott ingatlanértékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintetem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.
- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.
- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.
- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.
- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.
- Feltételezem hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatóak.
- Jelen értékbecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintetteken túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A Keszthely 4068/1 és 4068/2 helyrajzi számú ingatlanok mellékelt vázrajzok szerinti értékelt ingatlanrészei 2026. április 10. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt tehermentes forgalmi értékei:

A Keszthely 4068/1 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1197 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslült forgalmi értéke kerekítve:

43.700.000,- Ft

azaz Negyvenhárommillió - hétszázezer forint.

A Keszthely 4068/2 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 626 m² része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslült forgalmi értéke kerekítve:

49.300.000,- Ft

azaz Negyvenkilencmillió - háromszázezer forint.

Megrendelésünknek megfelelően a Keszthely 4068/2 hrsz terület keleti felén kialakított észak-déli tájolású, frissen murvázott út alépítmény többlet értékével nem kalkuláltam az ingatlanértékek meghatározása során!

Nagykanizsa, 2026. április 24.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
ÓKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



szemle időpontja: 2026. április 10.
ingatlan: 8360 Keszthely Belterület,. Keszthely 4068/1, 4068/2 hrsz.



környezet ÉK-re



környezet ÉNy-ra



környezet – utcanév tábla



4068/1 hrsz.



4068/1 hrsz.



4068/1 hrsz.

szemle időpontja: 2026. április 10.
ingatlan: 8360 Keszthely Belterület, Keszthely 4068/1, 4068/2 hrsz.



4068/2 hrsz. (murvázott út)



4068/2 hrsz.



4068/2 hrsz. (murvázott út)



4068/2 hrsz. É-i része



4068/2 hrsz. ÉK-i része



4068/2 K-i része

szemle időpontja: 2026. április 10.
Ingatlan: 8360 Keszthely Belterület,. Keszthely 4068/1, 4068/2 hrsz.



2026/04/10

4068/2 K-i része



2026/04/10

4068/2 K-i része



2026/04/10

4068/2 ÉK-i része



2026/04/10

4068/2 hrsz.



2026/04/10

4068/2 hrsz.



2026/04/10

4068/2 hrsz.

szemle időpontja: 2026. április 10.
ingatlan: 8360 Keszthely Belterület,. Keszthely 4068/1, 4068/2 hrsz.

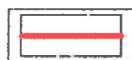
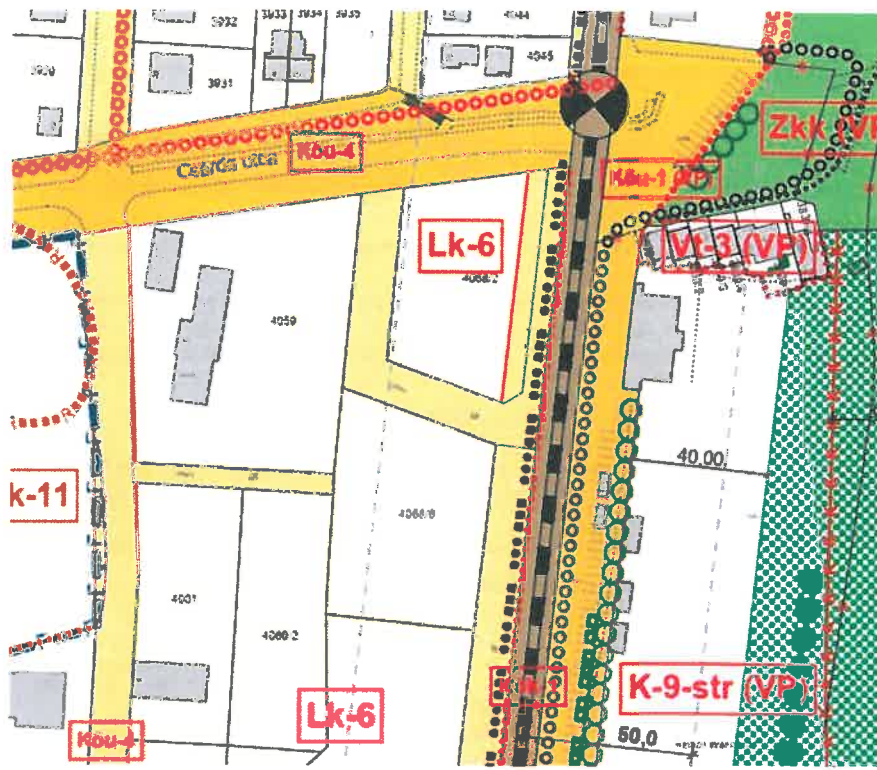


Vízcsap az É-i telekhatár környezetében



4068/2 K-i része

Rendezési terv



szabályozási vonal



Út, vasút, közmű védőtávolsága

Z5. Kisvárosias lakóterület (Lk)

28. § (1).4. kisvárosias lakóterületen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építőanyagot forgalmazó telephely, tűzép. és olyan tevékenység, mely szabadterén raktározást végez. Kereskedelmi szolgáltató, és közösségi szórakoztató tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhető el, ha a szomszédos lakóépület feljött telekhatár mellett.

1. 2000 m², ez alatti teleknagyság esetén 5,0 m széles sávban,
2. 2000 m² teleknagyság feletti 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, kivéve zárt sorú beépítési mód esetén.

(?) Lk-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen től:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda és
- e) sport

rendeltetés tartalmazó épület.

2. Amennyiben a kialakult szabadon álló beépítés esetén az oldalkert $\leq 5,0$ m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele tartandó.

(16) (17) A

Lk-6	Lk-6 b	K(O,Ikr,Z)/Z	K/40/75
		K/5,0	K/700

jelű övezet sűrű beépítésű, kiskertes lakóövezet, amely legfeljebb három lakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

"K" betűjel meghatározása ld.: 4. §. (13) bekezdés,

1.⁷¹ **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1*, 2, 3, 5 pontja szerinti, valamint kivételesen* négylakásos lakóépület, illetve (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.

* — Az övezetben telkenként legfeljebb 3 lakás létesíthető.

— Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.

— Az övezetben kivételesen háromnál több lakás, vagy annyi önálló rendeltetési egységgel kialakított szálláshely szolgáltató épület létesíthető, amennyi gépkocsi telken belül, jelen rendelet 3.§ (4) bekezdése alapján meghatározható számban elhelyezhető és a telekméret meghaladja az övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét, azaz >1400 m²-nél;

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint.

3. A telekalakítás lehetőségei	Csak olyan telekalakítás engedélyezhető, melynek következtében a telek utcai homlokvonala nem haladja meg az övezetre előírt maximális méretet.	
A kialakítható telek	Legkisebb területe	700 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 14 m
	Legnagyobb utcai homlokvonala	18 m

4.⁷² **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
Kialakult oldalhatáron álló, ikresen illetve zárt sorúan csatlakozó beépítés tartható, zárt sorúvá fejleszhető. Új beépítés zárt sorúan csatlakozó* lehet.	40 (75)**	40 (20)***

* — zárt sorú összeépítés ≤ 25 m telekhossz esetén a hátsó telekhatáron is engedélyezhető.

— egyiraktsos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszélesség), a zárt sorú összeépítés az utcavonalától legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető.

— zárt sorú beépítés esetén a telek megközelítésére gépkocsi behajtó létesítendő.

** Kivételek: — Saroktelken 75 %-os beépítettség engedélyezhető;

— Ahol a kialakult beépítés a táblázat értékét meghaladja, ott a kialakult beépítés tartható. Új építés a kialakult beépítés mértékéig engedélyezhető.

***Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható, az építési ill. zöld homlokzat is tartandó olyan szerkezetben és felületben, hogy a zöldfelületként beszámítható nagyság a telekterület legalább 5%-át adja.

5.⁷³ **A beépítés paraméterei**

Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldal kert	hátsó kert	
≤ 450 m ² telekméret esetén csak egy épület,	K tartható ill. 0,0/6,0 * m	K ill. 5,0 ** m	6,0 - 12,0 m K tartható, ill. telekméret szerint változó ****	Kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén
> 450 m ² telekméret esetén legfeljebb 2 épület,				4,0 ***m

* Kivéve egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszélesség), amikor a zártorú összeépítés az utcavonaltól legalább 6,0 m-re bejebb létesíthető.

** Ha a kialakult oldalkert < 5,0 m, és kisebb az OTÉK 36 §. bekezdései alapján meghatározott távolságnál, akkor jelen rendelet 2 §. (5) bekezdése szerint kell eljárni.

*** Zártorú beépítés esetén az udvari szárnyak között tartandó távolság 4,0 m, de az oldalszárnyak és a telekhatárok által határolt belső udvar legalább egyik mérete 6,0 m legyen.

**** Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a következők szerint lehet:

— Ha $TH \leq 25$ m akkor HK legalább 0 m,

— Ha $25 < TH \leq 35$ m akkor HK legalább 3,0 m,

— Ha $35 < TH$ akkor HK legalább 10,0 m.

— 0 m-es hátsókert, esetén a hátsó telekhatáron álló homlokzat kialakítása tűzfal-as lehet.

6.⁷⁴

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Legnagyobb tetőszélesség	Tető héjazata
K tartható ill. 5,0m	Környezetéhez illeszkedő tető lehet	max.12,0(7,0)* m	Égetett agyagcserép legyen.

* oldalhatáron vagy hátsó telekhatáron álló (egy szabad homlokzattal rendelkező) épület esetében 7,0 m lehet,

7.⁷⁵

Egyedi előírások

8.⁷⁵

Vonatkozó védelmi kategóriák
<p>a.) Kulturális örökségvédelem:</p> <p>— az Lk-6 jelű övezetben:</p> <ul style="list-style-type: none"> — A „Vásártér és környezete” elnevezésű terület (B-3) övezete a 21/52, 21/53, 21/55, 21/56, 21/57, 21/58, 21/59, 21/71 számú régészeti lelőhelyek környezetében található, — Régészeti lelőhely érinti a Lahel utca 32-42. számú, 2253-2261 hrsz-ú, ill. 39-47 számú, 2165-2176 hrsz-ú ingatlanokat. (összesítve ld. 2. számú melléklet). — Az övezet helyi védett területeire illetve helyi védett utcáira Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2001. (IV.10.) számú rendelete vonatkozik <p>— az Lk-0_b jelű övezetben:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Régészeti érdekű területbe tartoznak a következő ingatlanok: 2110-2116-, 2168-2169-, 2172-, 2173-, 2177-2179-, 2183-2185-, 2190-2192-, 2207/3-, 2198 hrsz-ok — Az 1/1967. (LXI.) ÉM. sz. rendelet szerint 1990-ben kijelölt műemléki jelentőségű területbe tartozó ingatlanok: 2110-2112-, 2113/1-, /2-, 2114-2118-, 2166-2168-, 2172-, 2173-, 2177-2179-, 2183-2185-, 2190-2192-, 2196-2198-, 2202/1-, /2-, 2203-, 2206-, 2207/3 hrsz-ok <p>— BTSZ szerint "történelmi települési terület övezetébe tartozó települési térség" mindkét övezet – T-2 jelű,</p>
<p>b.) Természeti örökségvédelem:</p> <p>— BTSZ szerint, az övezet felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség – Sz-1 jelű,</p>

KESZTHELY HATTYÚ UTCA JAVASOLT TELEKALAKÍTÁS





FODOR DÁVID EV,
8314 GYÖNERŐDIA, JÓZSEF UTCA, 11.
MUNKASZÁM: 19/2026

Készthely
belterület
Adatszolgáltatás Iktatószám: 2_411_2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4068/1 és 4068/2 helyrajzi számú földrészlet telekcsoport-újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

A telekcsoport-újraosztás ábráinak
megjelenés történet:

Cimkiorhíthatók	4068/8 hrsz	4068/9 hrsz
Psz	Y	X
1	512190	157817
1	512215	157820

* Vízvezetési szolgalmi jog: 60 m²-re
Bejegyzé hat.száma: 332883/2021.03.16.
Név: DRV Zrt. cím: 9800 Sótóck, Tanácsház u. 7.

** Vízvezetési szolgalmi jog: 205 m²-re
Bejegyzé hat.száma: 335359/2021.03.29.
Név: DRV Zrt. cím: 9800 Sótóck, Tanácsház u. 7.

*** Vízvezetési szolgalmi jog: 82 m²-re
Bejegyzé hat.száma: 332883/2021.03.16.
Név: DRV Zrt. cím: 9800 Sótóck, Tanácsház u. 7.

**** Vízvezetési szolgalmi jog: 89 m²-re
Bejegyzé hat.száma: 335359/2021.03.29.
Név: DRV Zrt. cím: 9800 Sótóck, Tanácsház u. 7.

***** Vezeték jog: 140 m²-re
Bejegyzé hat.száma: 338743/2022.08.31.
Név: E.on Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím:7626 Pécs Búza tér 8/a.

***** Vízvezetési szolgalmi jog
Bejegyzé hat.száma: 375572/2009.06.18.
Név: ZALAI BALATONPART VÍZKÖZMŰ TÁRSULAT
Cím: 8314 VONYÁRCVASHÉGY, Kossuth utca 42

Helyrajzi szám	Változás előtti Ábraszám jel	Változás előtti m ² , éga	Tertület		Helyrajzi szám	Változás utáni állapot Ábraszám jel	Változás utáni m ² , éga	Tertület		AK és egyéb jogok	Megjegyzés		
			Min.o. ha.m ²	AK				Min.o. ha.m ²	AK				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4068/1		Kivett / között	0,1775	—	4068/8		Kivett / beépítetlen terület	0,3011	—	*	**	****	
4068/2		Kivett / beépítetlen terület	0,2440	—	4068/9		Kivett / között	0,1144	—	****	*****	*****	
Összesen:			0,4155	—				0,4155	—				

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készletle: Gyönerődia, 2026.03.18.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kifejezésű számozott egy érvényes hatályos.

Készíté: Fodor Dávid

(átmeneti g. szám: 10208)

Készthely, 2026. hó nap

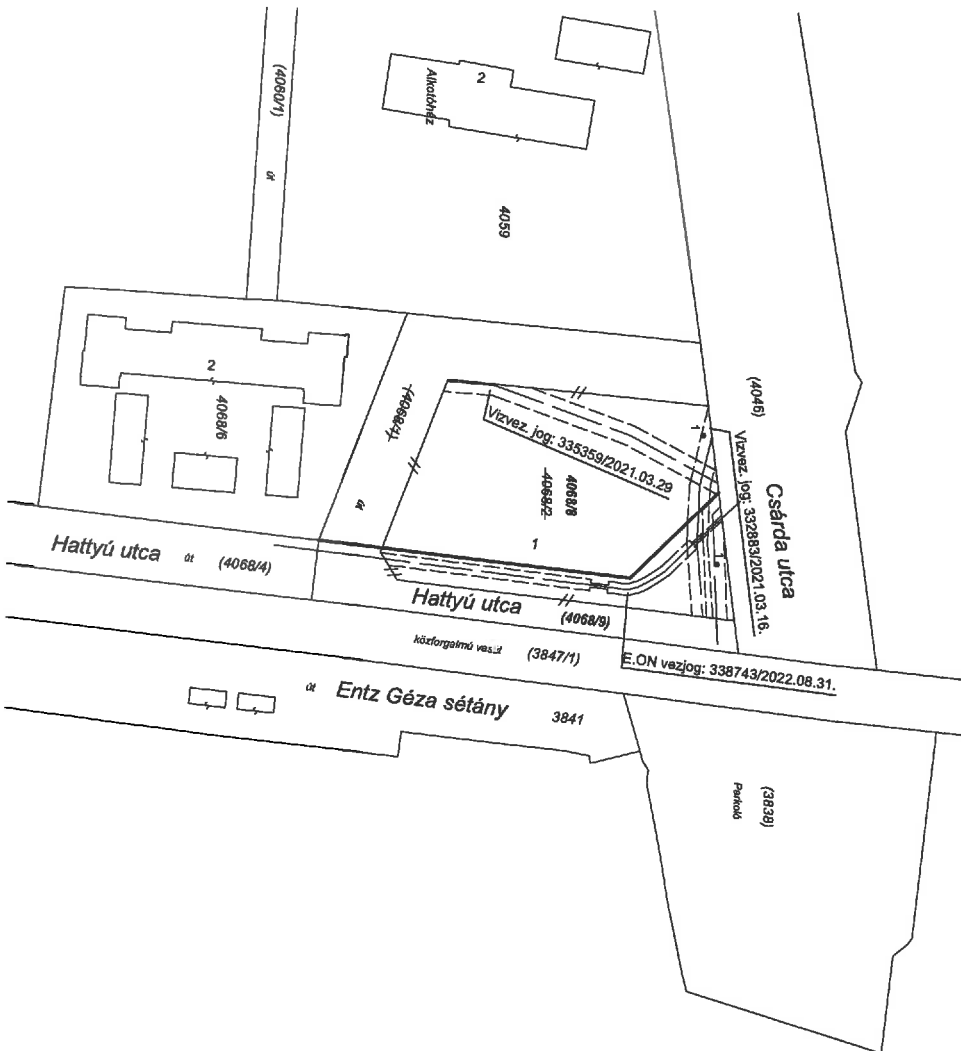
Működési tanúsító: Bager Szabolcs

Ingyenrend. mhn. sz.: 2323/2018

P.H.

Záradékok:

Ingyenrend. mhn. száma:



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat törzsvagyományának átminősítéséről szóló 39/2013.(X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Nincs	Nincs	Nem jelentős	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott településrendezési célokat megvalósítsa				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A településrendezési céloknak nem megfelelő ingatlanok létrejötte, vitás/peres helyzet kialakulása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem jár további pénzügyi kötelezettséggel	

