



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. május 27-i rendes ülésére

Tárgy:

**Vagyonghasznosítási ügyek II.**

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. Keszthely, Hattyú utca 4068/1 hrsz-ú és 4068/2 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása és cseréje

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely belterület 4068/1 hrsz-ú, 1715 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen terület megjelölésű, Keszthely, Hattyú utca 1. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2) (1. számú melléklet – Térkép, tulajdoni lapok).

Ingatlan2 korábban az Önkormányzat tulajdonát képezte, a 2018-as év folyamán került elidegenítésre, és a tulajdonjog-átruházó szerződés értelmében rá visszavásárlási jog bejegyzésre. Ingatlan2-t a 2022-es év óta, a Társaság általi tulajdonjogszerzés utáni hónap óta terheli a "LUX" Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 250.000.000,-Ft erejéig, valamint a SZÉLESSYKERÉP Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság 100.000.000,-Ft és járulékai erejéig fennálló jelzálogjoga.

Társaság az Önkormányzat képviselőivel tárgyalást kezdeményezett. Ennek oka, 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 törzsvagyron részét képezi. A Társaság cserét ajánlott az Önkormányzatnak, amelynek értelmében Társaság az Ingatlan1, míg Önkormányzat az Ingatlan2 egy területrészét kapná meg.

Az Önkormányzat által lebonyolított csereügylet kormányhivatali jóváhagyáshoz kötött. Ezen jóváhagyáshoz szükséges kérelemben szükséges nyilatkozatot mellékelni arról is, hogy *„a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja” (a helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet).* Az Önkormányzati érdek érvényesülését ezalapon a *„településfejlesztés, településrendezés” kötelező feladat (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pont), és/vagy a szerződéskötést megalapozó vételárkülönbözet* jelenti.

A felek tárgyalásai kapcsán önkormányzati felkérésre Gyürüsi Zsolt (a Multi Mobility Immobile Bt. – székhely: 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23. – képviseletében) szakértő elvégezte az Ingatlan1, valamint az Ingatlan2 forgalmi értékének négyzetméterre lebontott meghatározását is. A szakvéleményben az Ingatlan1 négyzetméterárát 63.386,-Ft összegben állapította meg. Az értékbecslés az Ingatlan2 négyzetméterárát 108.379,-Ft összegben határozta meg. (2. számú melléklet – Gyürüsi Zsolt 2026. március 18. napján kelt értékbecslései). Amennyiben a vonatkozó ingatlanrészek értéke így kerülne meghatározásra, Ingatlan1 1197 m<sup>2</sup>-es része 75.873.042,-Ft-os, Ingatlan2 626m<sup>2</sup>-es része 67.845.254,-Ft-os értéket képviselne. Ezen értékek megállapítása esetén Társaság fizetési kötelezettsége lenne 8.027.788,-Ft összegű.

Az előkészítő eljárás keretében Társaság megrendelte Fodor Dávid ev. (8315 Gyenesdiás, Jókai utca 11.) földmérési munkarészét, és ennek alapján az ADAMIL Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8800 Nagykanizsa, Rákóczi u. 44.) képviseletében eljáró Neubauer László ingatlanforgalmi értékbecslő felkérését is elvégezte a kialakított ingatlanok forgalmi értékének megállapítására (3. számú melléklet – Neubauer László ingatlanforgalmi értékbecslése és mellékletei). Neubauer László a változási vázrajz alapján az Ingatlan1 a telekcsoport-újraosztás után az Ingatlan2-höz hozzácsatolandó, 1197 m<sup>2</sup> részére 43.700.000,-Ft-os, az Ingatlan2 Ingatlan1-hez csatolandó 626 m<sup>2</sup> részére 49.300.000,-Ft-os értéket állapított meg. Ezen szakvélemény alapján az Önkormányzatnak keletkezne 5.600.000,-Ft

összegű fizetési kötelezettsége. Az értékbecslésben foglaltak alapján Társaság a 4. számú melléklet szerinti ajánlatot nyújtotta be az Önkormányzat részére.

Több tárgyalás után az Önkormányzat és Társaság képviselői részvételével 2026. május hó 12. napján tartott egyeztetés témáját a 2026. április 28-án Hivatalunkhoz beérkezett ajánlat képezte, melynek alapja Neubauer László szakértő értékbecslése volt a keszthelyi 4068/1 és a 4068/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

A kialakított értékek egységárát a kivett útra és a beépítetlen területre vonatkozóan az Önkormányzat nem vitatja, viszont a jelen joggyakorlat szerint az Önkormányzat nem köteles a szabályozási vonallal érintett területet megvásárolni.

Ilyen módon az átadásra kerülő telekrész (Ingatlan1) jelen értéke kizárólag az új szabályozásban az építési telekből (Ingatlan2) a hatályos szabályozási vonalon túl lealakított 183 m<sup>2</sup>-es telekértékkal csökkenthető. A szabályozás-módosítás utáni telekérték növekményt a településrendezési szerződés keretein belül lehet tárgyalni olyan módon, hogy fel kell értékelni az újonnan kialakult telket.

Fentiek ismeretében Önkormányzat a következő ajánlatot tette Társaság felé:

A 4068/2 hrsz-ú ingatlan m<sup>2</sup> ára **78.754,-Ft**. Ezzel a számítással **14.412.000,-Ft** telekárát kapunk, mely levonásra kerül a 4068/1 hrsz-ú ingatlanra (1197 m<sup>2</sup>) megállapított 43.700.000,-Ft értékből, és a keletkezett **29.288.000,-Ft** összeget a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. köteles vételárkülönbözetként megfizetni. A területérték-növekményt a településrendezési szerződésben kívánjuk rendezni.

Ezen ajánlatra Társaság május 13. napján érkezett válaszában a következő módosításokat javasolta:

„A 4068/2 hrsz-ú ingatlan m<sup>2</sup> ára **146.000,-Ft**. Ezzel a számítással **26.718.000,-Ft** telekárát kapunk, mely levonásra kerül a 4068/1 hrsz-ú ingatlanra (1197 m<sup>2</sup>) megállapított 43.700.000,-Ft értékből, és a keletkezett **16.982.000,-Ft** összeget a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. köteles vételárkülönbözetként megfizetni.”

A Tisztelt Képviselő-testület számára az Ingatlan1 meghatározott részének forgalmi értékét **43.700.000,-Ft-ban**, az Ingatlan2 meghatározott részének forgalmi értékét **14.412.000,-Ft-ban** javasolt elfogadni a csere során, keletkező különbözetet pedig **29.288.000,-Ft-ban**.

Ilyen feltételekkel Társaság fizetési kötelezettsége az Önkormányzat gazdasági érdekeit is kielégítené. **Ezen összeg hasznosulásához azon garancia elfogadását is javasoljuk, hogy az ne működésre, hanem fejlesztésre kerüljön felhasználásra.**

A cseretügylet végbemenetelének feltétele, hogy az Ingatlan1 meghatározott része az önkormányzati törzsvagyomból kivonásra kerüljön. Jelen előterjesztés feltétele ennek megtörténte, ezen javaslat is előterjesztésre kerül a Tisztelt Képviselő-testület felé.

A telekcsoport-újraosztásra irányuló eljárásban tulajdonosi jogok gyakorlása a Vagyonrendelet alapján polgármesteri hatáskör (Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdés i) pontja), azonban ennek jóváhagyásához is kérjük a Tisztelt Képviselő-testület támogatását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a rendelkezik a Magyar Állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogáról, amennyiben helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan kerül értékesítésre. Az ezen jogosultság gyakorlására felhatalmazott szerv nemleges nyilatkozatának kiadásával megy vége az ügylet, legkésőbb a megjelölt 35 napos határidő leteltével.

A csereszerződés kormányhivatali jóváhagyást követően hatályosul, az ezen eljárásban szükséges nyilatkozatok megtételéhez is kérjük a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §-a szerint:  
108/A. § \* (1) \* A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2) \* Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet vonatkozó szabályozása:

2. § (1) Az eljárás kérelemre indul, az eljárást a helyi önkormányzat kezdeményezi.

(...)

(3) Ha a szerződésből nem állapítható meg, hogy az értékarányosság fennáll-e, annak igazolása érdekében a kérelemhez mellékelni kell:

- a) az egyes vagyontárgyak értékét igazoló szakértői véleményt,
- b) önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében a vagyonkataszter nyilvántartás kivonatát, vagy
- c) a felek által beterjesztett egyéb bizonyítékokat.

4. § A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a csereügylet megfelel-e az Mőtv. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

5. § (1) A csereügylet jóváhagyásról a kormányhivatal egyszerűsített határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a csereszerződés valamennyi példányát záradékkal látja el.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

#### **Határozati javaslat I.**

#### **...../2026. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek II.” 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, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja, és a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet alapján hozzájárul a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. (székhely: 8380 Hévíz, Vörösmarty utca 12., képviseli: Bognár István ügyvezető) 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4068/2 hrsz-ú (2440 m<sup>2</sup> területű) „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, valamint Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4068/1 hrsz-ú (1715 m<sup>2</sup> területű), „kivett közút” megjelölésű ingatlanok telekcsoport-újraosztásához és cseréjéhez az alábbi feltételekkel:

- i. Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező 4068/1 hrsz-ú, kivett közút ingatlan 1197 m<sup>2</sup> részének forgalmi értékét 43.700.000,-Ft összegben állapítja meg;
  - ii. az Önkormányzat a csereingatlanként felajánlott, Keszthely 4068/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, magántulajdonú ingatlan 183 m<sup>2</sup> részének forgalmi értékét 14.412.000,-Ft összegben fogadja el;
  - iii. a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. fennálló értékkülönbözöt megfizetése jogcímen, 29.288.000,-Ft összeget köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A megállapított összegek nem tartalmazzák az általános forgalmi adót.
2. Az Önkormányzat a cserével eleget kíván tenni a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott kötelező feladatának (településfejlesztés, településrendezés) kíván eleget tenni. A csereügylet megkötése a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. által megfizetendő értékkülönbözöt miatt gazdasági érdek érvényesülését is biztosítja.
  3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés fentiek szerinti előkészítésére, aláírására, és a csereügylet Zala Vármegyei Kormányhivatal által történő jóváhagyására irányuló, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó eljárásban a kérelem benyújtására, valamint a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos további intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.
  4. A Képviselő-testület támogatja, hogy a Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft. által jelen jogügylet keretében megfizetett különbözöt az Önkormányzat költségvetésének fejlesztési célú tartalékát képezze, továbbá felkéri a polgármestert a költségvetési rendelet előirányzat-módosítására.

**Határidő:** tájékoztatásra 2026. június 15.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. május 18.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester

1. sz. m. 1



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 1/1

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 szolgálmi 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





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 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, 37557/2008.06.13  
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 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 186.

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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 39690/2016.09.13	
	<b>Vízvezetési szolgalmi jog</b> és a védősávra vonatkozó tilalom Eredeti határozat: 37557/2008.06.18 Név: ZALAI BALATONPART VÍZIKÖZMŰ TÁRSULAT Jogosult címe: 8314 VONYARCVASHEGY, Kossuth utca 42	
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 39690/2016.09.13	
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b> Keletkezett a 4068 és 4076/2 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztásából	
3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 39894/3/2018.08.27	⊗ <b>Törölő határozat</b> 333801/2020.06.17
	<b>Visszavásárlási jog</b> a beépítési kötelezettség biztosítására Utalás: II/2 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.	
4.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 331584/2020.04.22	⊗ <b>Törölő határozat</b> 333801/2020.06.17
	<b>Jelzálogjog</b> 169 000 000 FT, azaz százhatvankilencmillió forint és járulékai erejéig Utalás: II/2 Név: Soós Ferenc, Születési év: 1964, Anyja neve: Pintér Emerencia Jogosult címe: 9671 SITKE, Vadkert utca 1.	
5.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 333801/2020.06.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 332010/2/2022.02.21
	<b>Visszavásárlási jog</b> a beépítési kötelezettség biztosítására Eredeti bejegyző 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 333801/2020.06.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 334557/2020.07.13
	<b>Jelzálogjog</b> 169 000 000 FT, azaz százhatvankilencmillió forint és járulékai 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.  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>337897/2020.11.02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Törölő határozat</b><br>332010/2/2022.02.21 |
|     | <b>Jelzálogjog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
|     | 389 426 000 FT, azaz háromszáznyolcvankilencmillió-négy százhuszonhatezer forint és járulékal erejéig<br>Képviselőtanácsban 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.)<br>Utalás: II/3<br>Név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL<br>Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Széchenyi utca 2 |                                                                                    |
| 8.  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>332883/2021.03.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
|     | <b>Vízvezetési szolgalmi jog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
|     | 142 m <sup>2</sup> -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.;<br>Név: Magyar Állam                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| 9.  | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>335359/2021.03.29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
|     | <b>Vízvezetési szolgalmi jog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
|     | 294 m <sup>2</sup> -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.;<br>Név: Magyar Állam                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| 10. | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>332010/2/2022.02.21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|     | <b>Visszavásárlási jog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |
|     | a beépítési kötelezettség biztosítására<br>Eredeti bejegyzős határozat: 39894/3/2018.08.27<br>Eredeti határozat: 333801/2020.06.17<br>Utalás: II/4<br>Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| 11. | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>332827/2/2022.03.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|     | <b>Jelzálogjog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
|     | 100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint és járulékal erejéig<br>Utalás: II/4<br>Név: SZÉLESSYKERÉP ÉPÍTŐIPARI KFT.<br>Jogosult címe: 8380 HÉVÍZ, Vörösmarty utca 10.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| 12. | <b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b><br>332828/2022.03.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
|     | <b>Jelzálogjog</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
|     | 250 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió forint<br>Utalás: II/4<br>Név: "LUX" ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>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

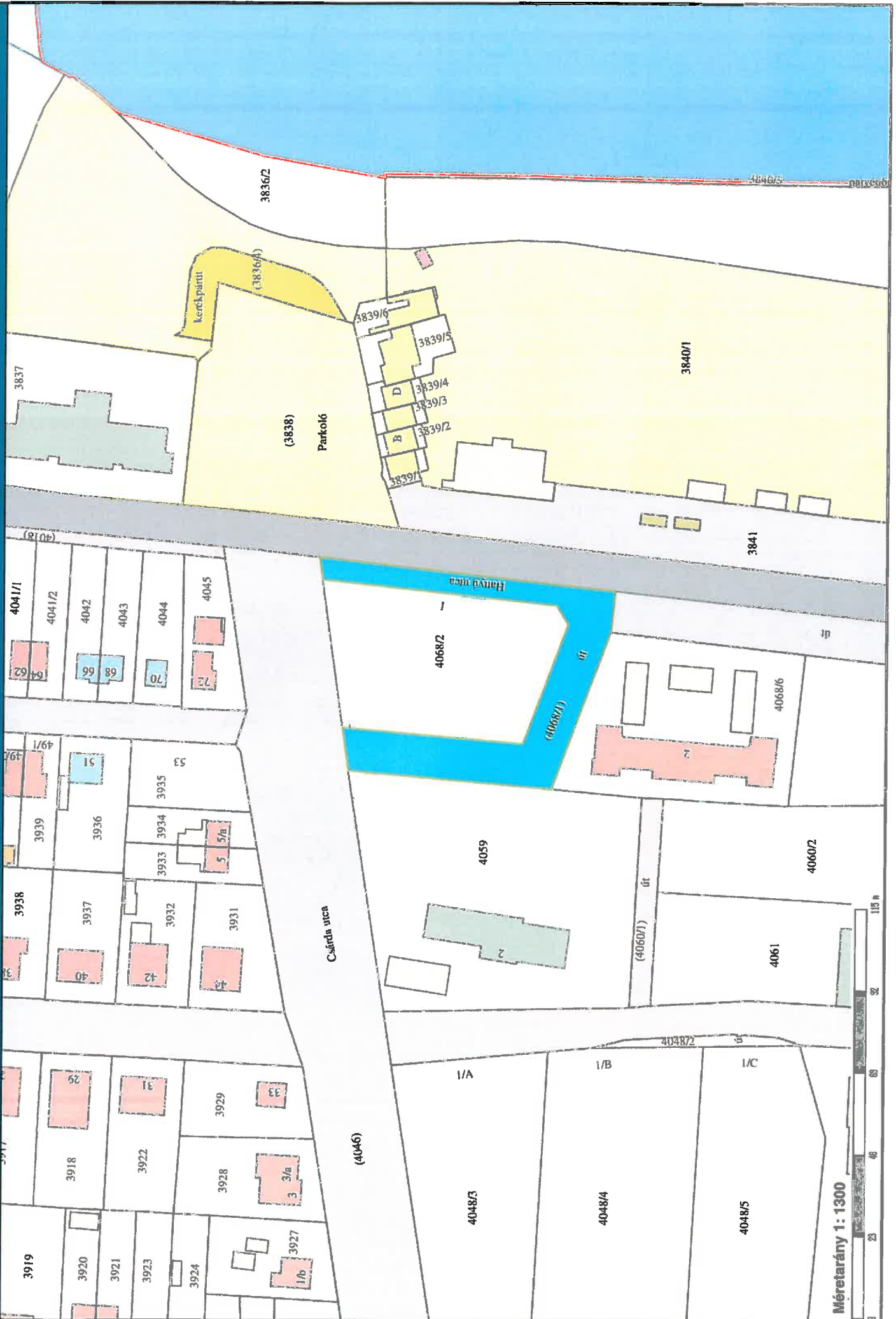
Keszthely  
Belterület, 4068/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 338743/2022.08.31
	Vezetékjog
	140 m <sup>2</sup> -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





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

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



**TELEFON: 30/454-6323**

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

**AKTUALIZÁLLT  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Hattyú utca  
kivett közút**


**Hrsz.: 4068/1**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Napsugár utca	
Hrsz.:	4068/1	
Terület:	1.715.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett közút	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
<b>Tulajdoni lapra bejegyzett terhek, jogok:</b>	vízvezetési szolgalmi jog, védősávra vonatkozó tilalom	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>		
Ingyanforgalmi érték meghatározása:	Piaci összehasonlító módszerrel	
<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
Értékelés forduló napja:	2026. március 18.	
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>		
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>		<b>Terület</b>
<b>Telek érték</b>	<b>63.386.-Ft/m2</b>	<b>( m2 )</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>108.700.000.-Ft,</b>	<b>1.715.-</b>
<b>azaz:</b>	<b>Egyszáznyolcmillió-hétszázézer forint</b>	

Zalaegerszeg, 2026. március 18.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispáhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-51100003  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

Ingyanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

---

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Keszthely Város Önkormányzata ( 8360 Keszthely, Fő tér 1. ) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező, természetben **8360 Keszthely, Hattyú utcában ( Hrsz.: 4068/1 ) szám alatt található, kivett közút** aktualizált ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

*Az ingatlan értékelés célja: a 2026. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása*

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

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

Az érvényben lévő rendeletekben ( 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2003. ) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

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

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

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

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

### **2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok**

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban és a közműtérképen feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

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

---

A még 2025.év novemberében megtartott helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( dr. Németh-Papp Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését ( az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait ).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2025. november 14. 13,00**

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

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2026. 03. 02. )
- p.mapper térkép ( 2025. 11. 13. )
- közműtérkép

---

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai**

##### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala vármegyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Balaton-parti részéhez tartozó, „Helikon” városrészben található.

A Hattyú utca nevének és vonalvezetésének megfelelően a Balaton-parthoz közel fekszik, kialakítása tekergős, mint a hattyú madár nyaka.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Csárda utca alsó szakaszánál leágazva közelíthető meg.

Környezetében az 1980-as években épült üdülőházak, valamint a Georgikon Mezőgazdasági Egyetem jelenleg nem hasznosított Alkotóház épülete található.

Közvetlen szomszédságában viszont az új építésű „Helikon terasz” - megjelölésű 4 emeletes lakóházak és a hozzájuk szervesen kapcsolódó garázsok találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások ( Helikon strand ) a néhány percnyi sétával elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely „Helikon” üdülői részén található Csárda utca felől lehetséges.

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

A Hattyú utcai tömbházak között nem egyenes nyomon futó, zúzottkő borítású közút.

A felület váltakozó domborzatú, nem sík. A szintek között cca. 1,5-2,0.-m szintkülönbség van.

A terület felsőbb terepszintjéről panorámás rálátás van a Balaton rendezett partszakaszára. Környezete rendezett.

A Hattyú utca által körbezárt 4068/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, elhelyezkedése okán kiemelt fejlesztési célokra alkalmas.

##### **A földterületek növényzete:**

A közút fűvel természetes úton benőtt. Külső megjelenése kissé elhanyagolt.

##### **A földterületek tartozékai:**

A közterületen elhelyezkedő közút felső része nyomvonalával párhuzamosan a 4068/2 hrsz-ú telek alatt szennyvíz vezetékek találhatóak.

---

Míg a Csárda utca felől, a telek széléhez közel víz-és villamosáram vezetékek húzódnak. E tekintetben a tulajdoni lap III. részén vízvezetési szolgalmi jog bejegyzés található.

**Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik  
Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik  
Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik  
Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében az Balaton-part közeli elhelyezkedés, továbbá az új építésű lakótömbök a meghatározóak.

De védősáv tilalommal, figyelemmel kell lenni a MÁV Zrt. egy nyomvonalas vasútvonala közelségére is.

**Hasznos alapterület: 1.715.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi közút megfelel Keszthely „Helikon” üdülővezeti városrészben található beépítésre alkalmas, Lk-4 övezeti besorolású építési telkek elérést biztosító területnek.

A Hattyú utcai kivett közút jelenleg a végleges nyomvonal megállapítása és kialakítása előtti szinten van.

Tehát nem teljes műszaki tartalmú a tereprendezés, hiányzik az aszfaltos koptatóréteg felhordása, valamint a padka kialakítás és a szegélyezés, valamint a végleges csapadékelvezetés kialakítása is.

Az mechanikai stabilizáció elmaradás okán az idő múlásával ( csapadék, fagy, forgalom ) újbóli tömörítés ( hengerezés ) és simítás válhat szükségessé.

A fentiek alapján csak 50%-osra ítélem a közút műszaki készültségi fokát és értékét.

3.3. I. ingatlan: 4068/1 hrsz. Kivett közút

A telek placi összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Gyenesdiás
Irányítószám:	8360	8360	8360	8315
Utca, házszám:	Hattyú utca	Napsugár utca	Mikus Gyula sétány	belterület
Jelenlegi funkció:	közút	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	részben közműves	közművek utcában	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		Helikon-terasz II. ütem, építési terület, Balaton-parti rész, panorámás	közvetlen Balaton-parti, üdülő övezetben, kerített,	közműves építési terület, 50% beépíthető, osztható-és bővíthető üdülőövezetben
telek területe	1.715	1900	4365	7000
eladási/kín. ár Ft	----	320 000 000	820 000 000	490 000 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	168.421	187.858	70.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		0	-5	-5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		0	-2	-1
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	-1
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		20	20	20
- telek területének térmértéke miatt		0	-5	-15
- alak, forma		-10	-10	-10
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		-1	-1	-1
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-1 %</b>	<b>-15 %</b>	<b>-23 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		166.737.-	159.680.-	53.900.-
befejezetlen műszaki tartalom korrekciója				
		50 %		
piaci értékelésnél számított fajlagos érték				
		63.386.-Ft/m <sup>2</sup>		

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, 4068/1 hrsz. alatti a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Hattyú utca 4068/1 hrsz. alatti kivett közút, 1/1 tulajdoni hányadú, aktualizált ingatlanforgalmi értéke:*

**108.700.000.-Ft**

*azaz,*

***Egyszáznyolcmillió-hétszázezer forint.***

Zalaegerszeg, 2026. március 18.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kiscálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-4-20  
Bank: 10700189-68873583-51103005  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

**Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő**

**Eng.sz.: ZM Reg.17.**

**OKJ 54343902**

3.02.7m.

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

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



**TELEFON: 30/454-6323**

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

**AKTUALIZÁLT  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Hattyú utca 1.  
kivett beépítetlen terület**


**Hrsz.: 4068/2**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házsám:	Napsugár utca	
Hrsz.:	4068/2	
Terület:	2.440.-m2	
Tulajdonos:	PANNON-INVEST Szerkezetépítő Kft.	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
Tulajdoni lapra bejegyzett terhek, jogok:	Vízvezetési szolgálmi jog, vezetékgjog, jelzálogjog, visszavásárlási jog	
<b>ÉRTEKELÉS CÉLJA</b>		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
<b>ÉRTEKELÉS</b>		
Értékelés forduló napja:	2026. március 18.	
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>		
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>		<b>Terület ( m2 )</b>
<b>Telek érték</b>	<b>108.379.-Ft/m2</b>	<b>2.440.-</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>264.400.000.-Ft,</b>	
azaz:	<b>Kettőszázhatvannégymillió-négyszázezer forint</b>	

Zalaegerszeg, 2026. március 18.

Multi Mobility Immobile BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegy u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20.  
 Bank: 10700189-68873683-51100005  
 Web: www.multihouse.hu

  
**Gyürüsi Zsolt**  
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő  
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.  
 OKJ 54343902

---

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

**A Keszthely Város Önkormányzata ( 8360 Keszthely, Fő tér 1. ) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a PANNON-INVEST Szerkezetépítő Kft. tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Hattyú utca 1. ( Hrsz.:4068/2 ) szám alatt található, kivett beépítetlen terület besorolású terület* aktualizált ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.**

*Az ingatlan értékelés célja: 2026. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása*

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

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

Az érvényben lévő rendeletekben ( 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2003. ) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részben, sem egészben nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

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

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

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

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

#### **2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok**

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban és a közműterképen feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

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

---

A 2025. év novemberében elvégzett helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( dr. Németh-Papp Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan 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 tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését ( az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait ). Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2025. november 14. 13,00**

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

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2026. 03. 02. )
- p.mapper térkép ( 2025. 11. 13. )
- közműtérkép

---

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai**

##### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala vármegyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Balaton-parti részhez tartozó, „Helikon” városrészében található.

A Hattyú utca nevének és vonalvezetésének megfelelően a Balaton-parthoz közel fekszik, kialakítása tekergős, mint a hattyú madár nyaka.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Csárda utcából leágazva a 4068/1 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező, de még nem végleges műszaki kialakítottságú, Hattyú utcáról közelíthető meg.

Környezetében az 1980-as években épült üdülőházak, valamint a Georgikon Mezőgazdasági Egyetem jelenleg nem hasznosított Alkotóház épülete található.

Közvetlen szomszédságában az új építésű „Helikon terasz” - megjelölésű 4 emeletes lakóházak és a hozzájuk szervesen kapcsolódó garázsok találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások ( Helikon strand ) a néhány percnyi sétával elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely „Helikon” üdülői részén található Hattyú utcáról, valamint a Csárda utca felől lehetséges.

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

A Hattyú utcai tömbházak között zúzottkő borítású közútról nyíló telek nem szabályos alakzatú. A felülete két szintre / részre osztható, amelyek között cc. 1,5-2,0.-m szintkülönbség van.

E szintkülönbség természetes rézsút képez, amely akár a Hattyú utcai gépjárműforgalomból adódó terhelés okán kidőlés, megcsúszás, és természeti eróziós hatások ellen megtámasztással nem biztosított.

A telek felsőbb terepszintjéről panorámás rálátás van a Balaton rendezett partszakaszára. Környezete rendezett.

A 4068/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület kiemelt fejlesztési célú elhelyezkedésű, melyhez a mérete és geometriája is megfelelő.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület fűvel és cserjékkel természetes úton benőtt. Külső megjelenése elhanyagolt, jelenleg építésből származó föld deponálása tapasztalható.

---

**A földterületek tartozékai:**

A terület nem kerített. A telken építmény nincsen.

A telek alatt, a Hattyú utca felső vonalával párhuzamosan szennyvíz vezetékek találhatóak. Ezek elhelyezkedése a beépítést -tekintettel a szintkülönbségre- és hosszára is nehezítheti.

Míg a Csárda utca felől, a telek széléhez közel víz-és villamosáram vezetékek húzódnak.

E tekintetben a tulajdoni lap III. részén különböző szolgalmi jogok bejegyzései találhatóak.

**Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

A közművek a telekhatáron találhatóak.

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében az Balaton-part közeli elhelyezkedés, továbbá az új építésű lakótömbök a meghatározóak.

De figyelemmel kell lenni a MÁV Zrt. egy nyomvonalas vasútvonala közelségére is.

**Hasznos alapterület: 2.440.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely „Helikon” üdülővezeti városrészben található beépítésre alkalmas, Lk-4 övezeti besorolású építési teleknek.

Tekintettel arra, hogy a Balaton közeli sávban hasonló jó adottságú, az építkezésre már alkalmassá tett és beépíthető terület kevés van, ezért az mind vállalkozási, mind lakhatási célokra frekvenciáltnak minősül.

Ezen besorolás alapján lakó-és szálláshelyek, valamint szolgáltató egységek is elhelyezhetőek.

A telek jelenleg építkezést megelőző nem végleges tereprendezésű, ezért gondozatlan képet mutat.

A telek hosszanti síkjában keleti irányba „full” panorámás rálátás van a Balatonra, várhatóan a későbbiekben sem változik az már kialakult infrastruktúra miatt.

3.3. I. ingatlan: 4068/2 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Gyenesdiás
Irányítószám:	8360	8360	8360	8315
Utca, házszám:	Hattyú utca 1.	Napsugár utca	Mikus Gyula sétány	belterület
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közművek az utcán	részben közműves	közművek utcában	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		Helikon-terasz II. ütem, építési terület, Balaton-parti rész, panorámás	közvetlen Balaton-parti, üdülő övezetben, kerített,	közműves építési terület, 50% beépíthető, osztható-és bővíthető üdülőövezetben
telek területe	2.440	1900	4365	7000
eladási/kín. ár Ft	----	320 000 000	820 000 000	490 000 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	168.421	187.858	70.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		0	-5	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		0	-2	-1
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	-1
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	-5	-5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		-7	0	-10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		-2	-2	-2
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-19 %</b>	<b>-26 %</b>	<b>-29%</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		136.421.-	139.015.-	49.700.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél számított fajlagos érték		108.379.-Ft/m <sup>2</sup>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, 4068/2 hrsz. alatti a PANNON-INVEST Szerkezetépítő Kft. tulajdonában álló, Hattyú utca 1. szám alatti, kivett beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes aktualizált ingatlanforgalmi értéke:

**264.400.000.-Ft**

*azaz,*

***Kettőszázhatvannégymillió-négyszázezer forint.***

Zalaegerszeg, 2026. március 18.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adatszám: 22707611-1-20  
Bank: 10700169-68873583-51100005  
Web: www.multihouse.hu



Gyűrűsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecsülő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

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

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

**TULAJDONVISZONYOK**

<i>Tulajdonos neve:</i>	<b>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.)</b>
<i>Tulajdoni hányad:</i>	<b>1/1</b>
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	<b>Tulajdonos, forgalomképes</b>
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	<b>Tulajdonjog</b>

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

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

**ÉRTÉKELÉS**

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

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

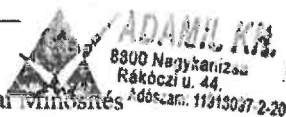
<i>Keszthely 4068/1 hrsz 1197 m<sup>2</sup> része forgalmi értéke:</i>	<b>43.700.000,- Ft azaz Negyvenhárommillió - hétszázezer forint</b>
<i>Keszthely 4068/2 hrsz 626 m<sup>2</sup> része forgalmi értéke:</i>	<b>49.300.000,- Ft Negyvenkilencmillió - háromszázezer forint</b>

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 Minősítés  
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 m<sup>2</sup> és 626 m<sup>2</sup> részei értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok vázrajz szerinti 1070 m<sup>2</sup> és 626 m<sup>2</sup> 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. gyeppel, közművek nincsenek kiépítve.

Az értékelt teljes területből vázrajzok szerinti, a 4068/2 hrsz-t Ny-ról és D-ről határoló „L” alakú 1197 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területéből a mellékelt változási vázrajzok szerint annak keleti, vasút felőli széléből egy 626 m<sup>2</sup> nagyságú, jelen értékelésünk tárgyát képező szabálytalan alakú terület rész megvárásával 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> (értékelendő terület rész: 1197 m<sup>2</sup>)  
Széljegy: –

#### II. rész:

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

#### III. rész:

Terhek: –  
Szolgalm, egyéb: Vívezetési szolgálmi 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 m<sup>2</sup> (értékelendő területrész:626 m<sup>2</sup>)  
Széljegy: –

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 Építőipari Kft. Jelzálogjog 250.000.000,- Ft „LUX” Építőipari és Szolgáltató Kft.  
Szolgalmom, egyéb: Vízvezetési szolgalmi jog, jogosult: Zalai Balatonpart Víziközmű Társulat. Vízvezetési szolgalmi jog 142 m<sup>2</sup> , 294 m<sup>2</sup> –re joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Visszavásárlási jog Keszthely Város Önkormányzata. Vezetékjog 140 m<sup>2</sup> 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 buszközeledéshez 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 m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, 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.

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

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

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

**Értékcsökkentő 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/m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> ) a tul.lap szerint	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Nyers forgalmi érték (Ft)	Egyéni korrekció (%)	Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslött 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 m<sup>2</sup> része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becslött 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 m<sup>2</sup> része jelenleg érvényes rendezési tervnek megfelelő becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**43.700.000,- Ft**

*azaz Negyvenhárommillió - hétszáz ezer forint.*

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

**49.300.000,- Ft**

*azaz Negyvenkilencmillió - háromszáz ezer 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 ügylet 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 érintettek túl 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 m<sup>2</sup> része jelenleg érvényes rendezési terveknek megfelelő becsült forgalmi értéke kerekítve:

**43.700.000,- Ft**

azaz Negyvenhárommillió - hétszázézer forint.




A Keszthely 4068/2 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 626 m<sup>2</sup> része jelenleg érvényes rendezési terveknek megfelelő becsült forgalmi értéke kerekítve:

**49.300.000,- Ft**

azaz Negyvenkilencmillió - háromszázézer 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.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés  
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő  
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő  
ADAMIL Kft. Nagykanizsa  
8300 Nagykanizsa  
Rákóczi u. 44.  
Ados.ár: 11916037-2-23

**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.**



**4068/2 K-i része**



**4068/2 K-i része**



**4068/2 ÉK-i része**



**4068/2 hrsz.**



**4068/2 hrsz.**



**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**

# TELEPÜLÉS ÉS MEGYETERKÉP







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. paragrafusának 2. bekezdése alapján Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 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 186.		
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

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2016.09.13
Vízvezetési szolgálmi jog	
és a védősávra vonatkozó tilalom Eredeti határozat: 37557/2008.06.18 Név: ZALAI BALATONPART VÍZIKÖZMŰ TÁRSULAT Jogosult címe: 8314 VONYARCVASHEGY, Kossuth utca 42	



Folytatás az előző oldalról

2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 39690/2016.09.13	
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b> Keletkezett a 4068 és 4076/2 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztásából	
3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 39894/3/2018.08.27	⊗ <b>Törölő határozat</b> 333801/2020.06.17
	<b>Visszavásárlási jog</b> a beépítési kötelezettség biztosítására Utalás: II/2 Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.	
4.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 331584/2020.04.22	⊗ <b>Törölő határozat</b> 333801/2020.06.17
	<b>Jelzálogjog</b> 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 333801/2020.06.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 332010/2/2022.02.21
	<b>Visszavásárlási jog</b> a beépítési kötelezettség biztosítására Eredeti bejegyző 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 333801/2020.06.17	⊗ <b>Törölő határozat</b> 334557/2020.07.13
	<b>Jelzálogjog</b> 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.	
7.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 337897/2020.11.02	⊗ <b>Törölő határozat</b> 332010/2/2022.02.21
	<b>Jelzálogjog</b> 389 426 000 FT, azaz háromszáznyolcvankilencmillió-négyszázhuszonhatezer forint és járulékaik erejéig Képviselésében 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 332883/2021.03.16	
	<b>Vízvezetési szolgalmi jog</b> 142 m <sup>2</sup> -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; Név: Magyar Állam	



Folytatás az előző oldalról

9.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 335359/2021.03.29
	<b>Vízvezetési szolgalmi jog</b> 294 m <sup>2</sup> -re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; Név: Magyar Állam
10.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 332010/2/2022.02.21
	<b>Visszavásárlási jog</b> 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 332827/2/2022.03.16
	<b>Jelzálogjog</b> 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.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 332828/2022.03.16
	<b>Jelzálogjog</b> 250 000 000 FT, azaz kettőszázötvenmillió forint Utalás: II/4 Név: "LUX" ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 8380 HÉVÍZ, Szent András utca 20.
13.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 338743/2022.08.31
	<b>Vezetékjog</b> 140 m <sup>2</sup> -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



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

**Tulajdonilap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260424/15180  
2026.04.24

Oldal 1/1

**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				
<b>AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK</b>					
	<b>Alrészlet jele</b>	<b>Művelési ág / Kivett Megnevezés</b>	<b>Minőségi osztályok</b>	<b>Terület (ha nm)</b>	<b>Kataszteri jövedelem (AK)</b>
		Kivett / közút	0	1715	0

**II. RÉSZ**

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39690/2016.09.13
	<b>Tulajdonjog</b>
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30795/1991.02.12 jcgutódlás, 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
	<b>Vízvezetési szolgálmi jog</b>
	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
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
	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.

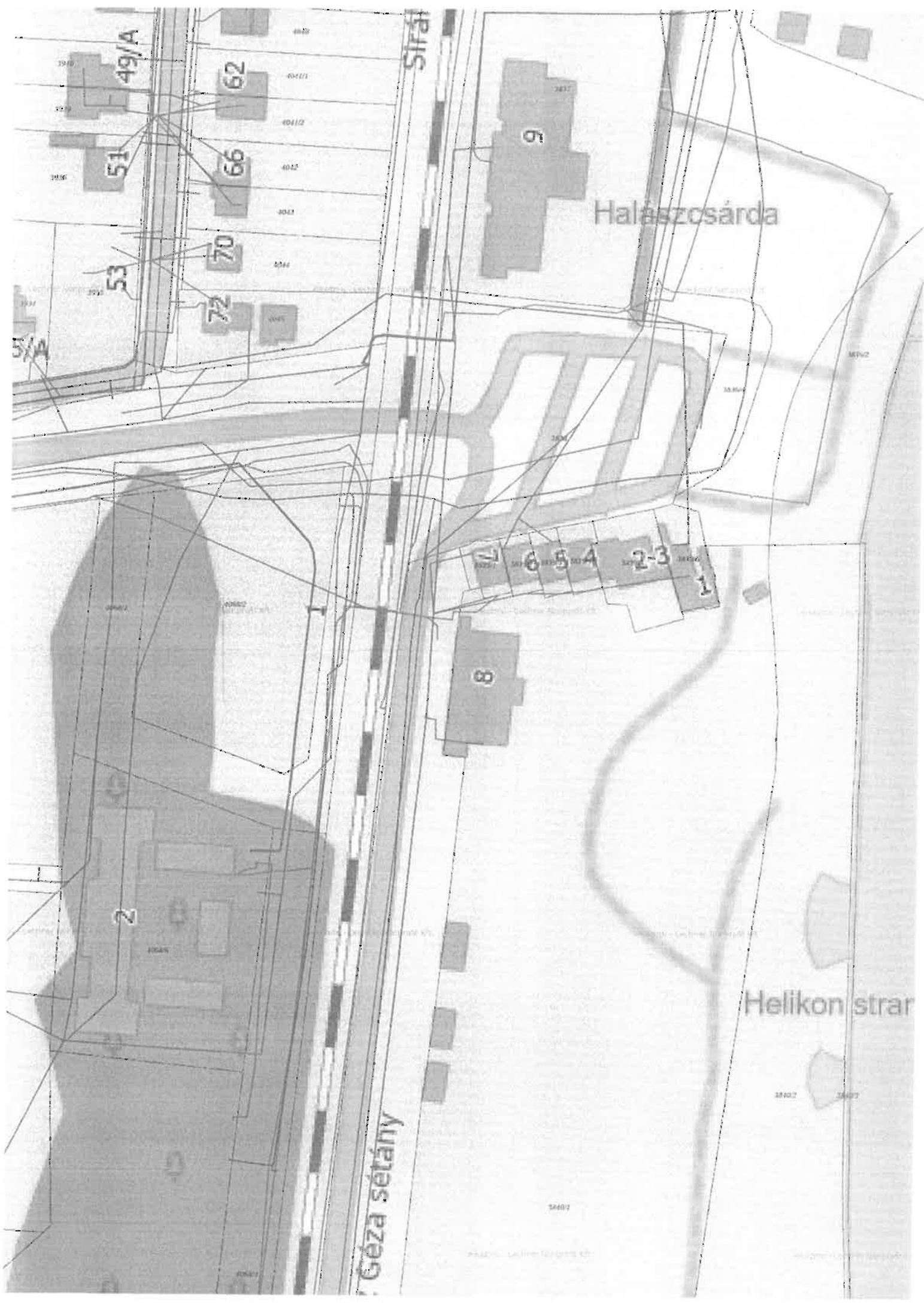
**TULAJDONI LAP VÉGE**



**Keszthely 4068/2 hrsz.**  
**Keszthely 4068/1 hrsz.**

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 04. 23.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



49/A

51

53

62

66

70

72

9

Halászosárd

1 2-3 4 5 6 7

8

2

Géza sétány

Helikon strar

Sírát

## Rendezési terv



szabályozási vonal



Út, vasút, közmű védőtávolsága

### 25. Kisvárosias lakóterület (Lk)

**28. § (1)** A kisvárosias lakóterületen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetési épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építványt forgalmazó telephely, tüzép, és olyan tevékenység, mely szabadtéren raktározást végez. Kereskedelmi szolgáltató, és közösségi szórakoztató tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos lakóépület felőli telekhatár mellett.

1. 2000 m<sup>2</sup>, ez alatti telekméret esetén 5,0 m széles sávban,

2. 2000 m<sup>2</sup> telekméret felett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, kivéve zártanú beépítési mód esetén.

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

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

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

rendeltetést tartalmazó épület.

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

(16) (17) A

Lk-6	Lk-6 b	K(O,lkr,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.<sup>71</sup> Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1<sup>o</sup>, 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 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup>
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 14 m
	Legnagyobb utcai homlokvonala	18 m

4.<sup>72</sup> Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
Kialakult oldalhatáron álló, ikresen illetve zártisorúan csatlakozó beépítés tartható, zártisorúvá fejleszthető. Új beépítés zártisorúan csatlakozó* lehet.	40 (75)**	40 (20)***

\* — zártisorú összeépítés ≤ 25 m telekhossz esetén a hátsó telekhatáron is engedélyezhető.

— egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszéllesség), a zártisorú összeépítés az utcavonalától legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető.

— zártisorú 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, töltőkert ill. zöld homlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy a zöldfelületként beszámítható nagyság a telekterület legalább 5%-át adja.

5.<sup>73</sup> A beépítés paraméterei

Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
előkert	ofdalkert	hátókert		
≤ 450 m <sup>2</sup> telekméret esetén csak egy épület, > 450 m <sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 2 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 zártisorú
		4,0 ***m		

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

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

\*\*\* Zárt sorú 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 telek hosszúságok (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 6,0 m,

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

— 0 m-es hátsó kert, esetén a hátsó telekhatáron álló homlokzat kialakítása tűzfalas lehet.

6.<sup>74</sup>

**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.<sup>75</sup>

Egyedi előírások

8.<sup>76</sup>

**Vonatkozó védelmi kategóriák**

**a.) Kulturális örökségvédelem:**

— az Lk-6 jelű övezetben:

— 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 Lehel 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

— az Lk-6<sub>s</sub> jelű övezetben:

— Régészeti érdekű területbe tartoznak a következő ingatlanok: 2110-2116-, 2166-2169-, 2172-, 2173-, 2177-2179-, 2183-2185-, 2190-2192-, 2207/3-, 2196 hrsz-ok

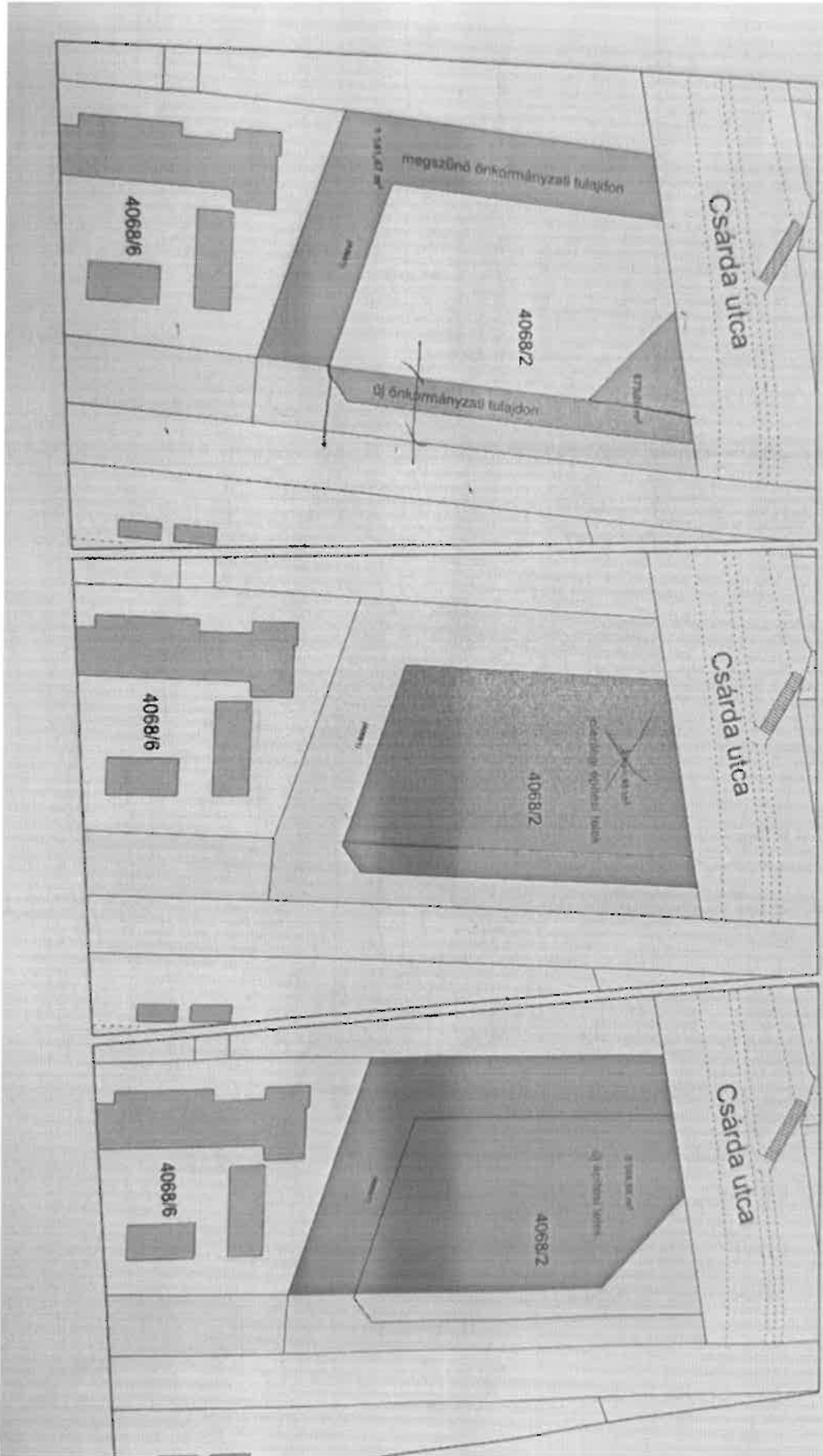
— Az 1/1967. (I.31.) ÉM. sz. rendelet szerint 1990-ben kijelölt műemléki jelentőségű területbe tartozó ingatlanok: 2110-2112-, 2113/1-, /2-, 2114-2116-, 2166-2169-, 2172-, 2173-, 2177-2179-, 2183-2185-, 2190-2192-, 2196-2198-, 2202/1-, /2-, 2203-, 2206-, 2207/3 hrsz-ok

— BTSZ szerint „történelmi települési terület övezetébe tartozó települési térség” mindekét övezet – T-2 jelű,

**b.) Természeti örökségvédelem:**

— BTSZ szerint, az övezet felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség – Sz-1 jelű,

# KESZTHELY HATTYÚ UTCA JAVASOLTTELEKALKITÁS







Csárda utca

otóház

4059

4068/8

4068/2

(4068/4)

4068/6

(4068/4)

Útca

30/1)

út

2

növénnyzet

trafó



A telekcsoport-újraosztás akaratunknak megfelelően történt:

\* Vízvezetési szolgalmi jog: 60 m<sup>2</sup>-re  
Bejegyző hat.szám: 332883/2021.03.16.  
Név: DRV Zrt. cím: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.

\*\* Vízvezetési szolgalmi jog: 205 m<sup>2</sup>-re  
Bejegyző hat.szám: 335359/2021.03.29.  
Név: DRV Zrt. cím: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.

\*\*\* Vízvezetési szolgalmi jog: 82 m<sup>2</sup>-re  
Bejegyző hat.szám: 332883/2021.03.16.  
Név: DRV Zrt. cím: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.

\*\*\*\* Vízvezetési szolgalmi jog: 89 m<sup>2</sup>-re  
Bejegyző hat.szám: 335359/2021.03.29.  
Név: DRV Zrt. cím: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.

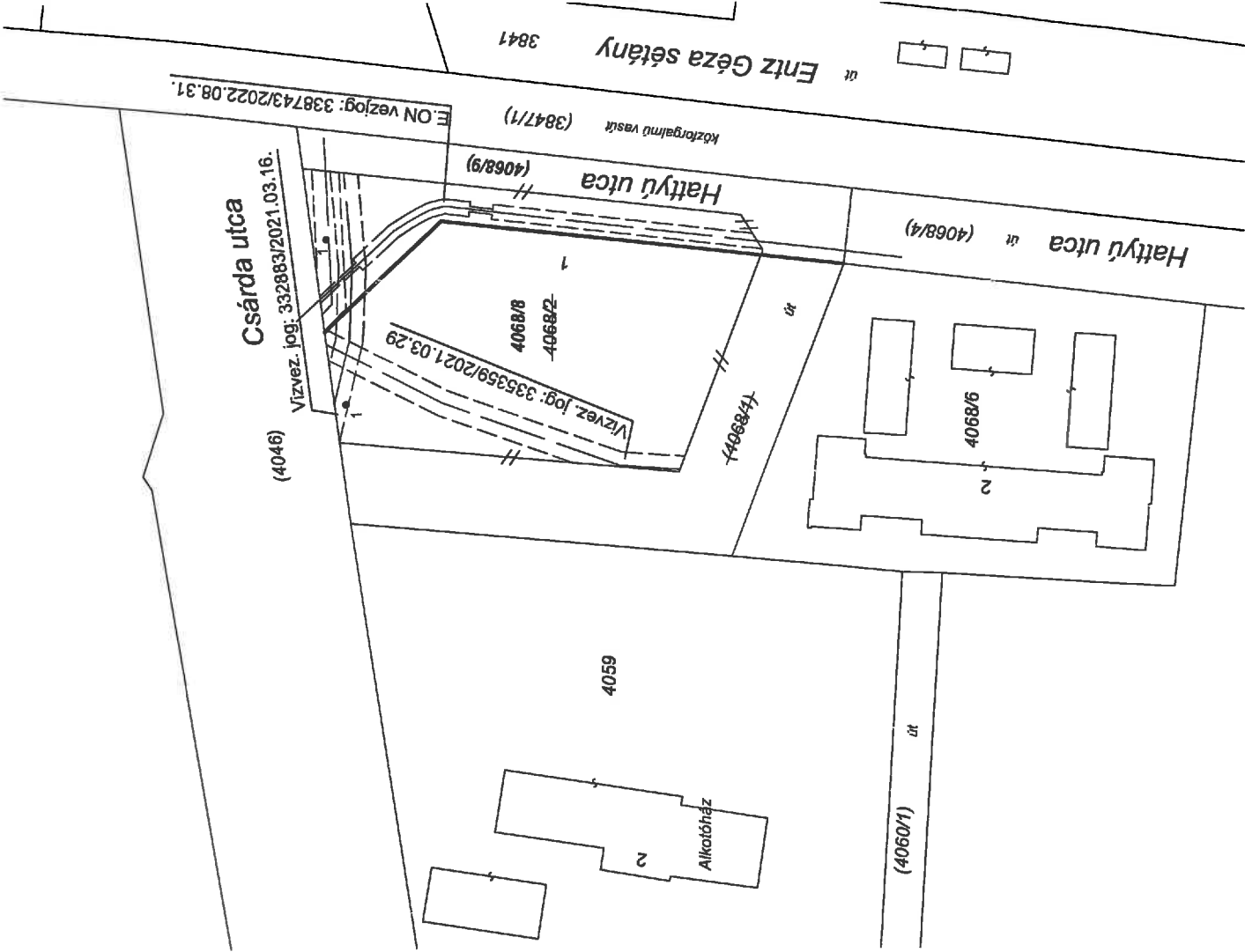
\*\*\*\*\* Vezeték jog: 140 m<sup>2</sup>-re  
Bejegyző hat.szám: 338743/2022.08.31.  
Név: E.on Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. cím:7626  
Pécs Búza tér 8/a.

\*\*\*\*\* Vízvezetési szolgalmi jog  
Bejegyző hat.szám: 37557/2008.06.18.  
Név: ZALAI BALATONPART VÍZIKÖZMŰ TÁRSULAT  
Cím: 8314 VONYARCVASHEGY, Kossuth utca 42

Terület		Helyrajzi szám		Alrészlet		Változás utáni állapot		Terület		Szolgalmi és egyéb jogok		Mégjegyzés
Min.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK	jel	műv. ága	Min.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK	ha.m <sup>2</sup>	AK			
4	5	6	7	8	10	11	12	13	14			
—	0.1715	—	4068/8	—	—	0.3011	—	—	*			
—	0.2440	—	4068/9	—	—	0.1144	—	—	***			
—	0.4155	—	—	—	—	0.4155	—	—	****			

alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésből számított egy évig hatályos.



**Tárgy:** Javaslat telekcserre megállapodásra-Hattyú utca 4068/1-4068/2 hrsz.

**Feladó:** Lux Kft <luxbtheviz@gmail.com>

**Dátum:** 2026. 05. 08. 10:39

**Címzett:** toth.balazs@keszthely.hu, Kovács Viktória <alpolgarmester@keszthely.hu>, barna.daniel@keszthely.hu, polgarmester@keszthely.hu, kabinet@keszthely.hu, aljegyzo@keszthely.hu, Dr. Gábor Hajnalka <jegyzo@keszthely.hu>, foepitesz@keszthely.hu

9810

Ugo  
Fell

de-burios P.  
del

Tisztelt Keszthely Város Önkormányzata!

A 8380 Keszthely, Hattyú utcai 4068/1 és 4068/2 hrsz.-ú ingatlanok telekcserre ügyében keressük Önöket. Szeretnénk, hogy a hétfőn 14:00 órakor esedékes megbeszélésen mindkét fél számára megnyugtató megállapodás szülessen.

A Neubauer László Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű, PSZÁF által bejegyzett vezető szakértő által készített értékbecslést alapul véve, társaságunk lemond az értékbecslésben javunkra megállapított különbözetről. Emellett vállaljuk a Helikon Parkban található büfé épület megkezdett felújításának teljes körű építőipari befejezését.

Célunk olyan megállapodás létrehozása, amely Keszthely Városa számára semmilyen szinten nem jelent hátrányt. Hosszú távon szeretnénk jó kapcsolatot kialakítani és együttműködni a Várossal.

Bízunk benne, hogy a hétfői egyeztetés során sikerül minden fél számára megfelelő megoldásra jutnunk.

Tisztelettel:

Bognár István

Pannon-Invest Szerkezetépítő Kft.

*A jelen elektronikus levél tartalmazhat olyan információt, amely kizárólag a címzetteknek szól. A címzetteken kívül mindenki másnak tilos az üzenetet bármilyen célra felhasználni, terjeszteni vagy lemásolni.*

*This e-mail transmission is confidential and may contain proprietary information for the express use of the intended recipient. Any use, distribution or copying of this transmission, other than by the intended recipient, is strictly prohibited*

— Mellékletek: —

Keszthely Hattyú utca telekredezés teljes értékelése (1).pdf

11,1 MB

