



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2026. május 21-i ülésére

Tárgy: Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Schmidt István vagyongazdálkodási igazgató (VeszProjekt Kft.)

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 109/2025. (VI. 19.) határozattal Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vr.) 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatti, 4273/51/A/25 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.



Az Ingatlan eredménytelen pályáztatása után a Tulajdonosi Bizottság felülvizsgálati döntést hozott a 183/2025. (XI. 13.) határozatával. Hatályon kívül helyezte a 109/2025. (VI. 19.) határozat 2-3. pontját (ingatlan értéke és eladási ár megállapítása), a többi pont változatlan feltétellel hatályban maradt.

A döntés 2. pontja alapján az Ingatlan értékét 48,3 millió forintban határozta meg, míg a 3. pont alapján eladási árként 48,5 millió forintot állapított meg.

A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás megindult. A hirdetésekre csekély számú érdeklődő jelentkezett, pályázat benyújtása nem történt.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 3/2026. (I. 29.) határozata alapján „Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanok értékesítése és bérbeadása tárgyában” létrejött egy Megbízási Szerződés. A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata és a VeszProjekt Kft. közötti megállapodás értelmében 2026. február 1-i

hatállyal a Kft. látja el az értékesítési és bérbeadási eljárások döntés előkészítési és lebonyolítási feladatait.

Az Ingatlan értékesítési felülvizsgálatát így a VeszProjekt Kft. folytatta le.

A felülvizsgálat során a VeszProjekt Kft. áttanulmányozta a "VKSZ" Zrt.-től átvett, az értékesítés előkészítése során keletkezett dokumentumokat, döntéseket, észrevételeket, mely alapján az alábbi javalatot fogalmazom meg.

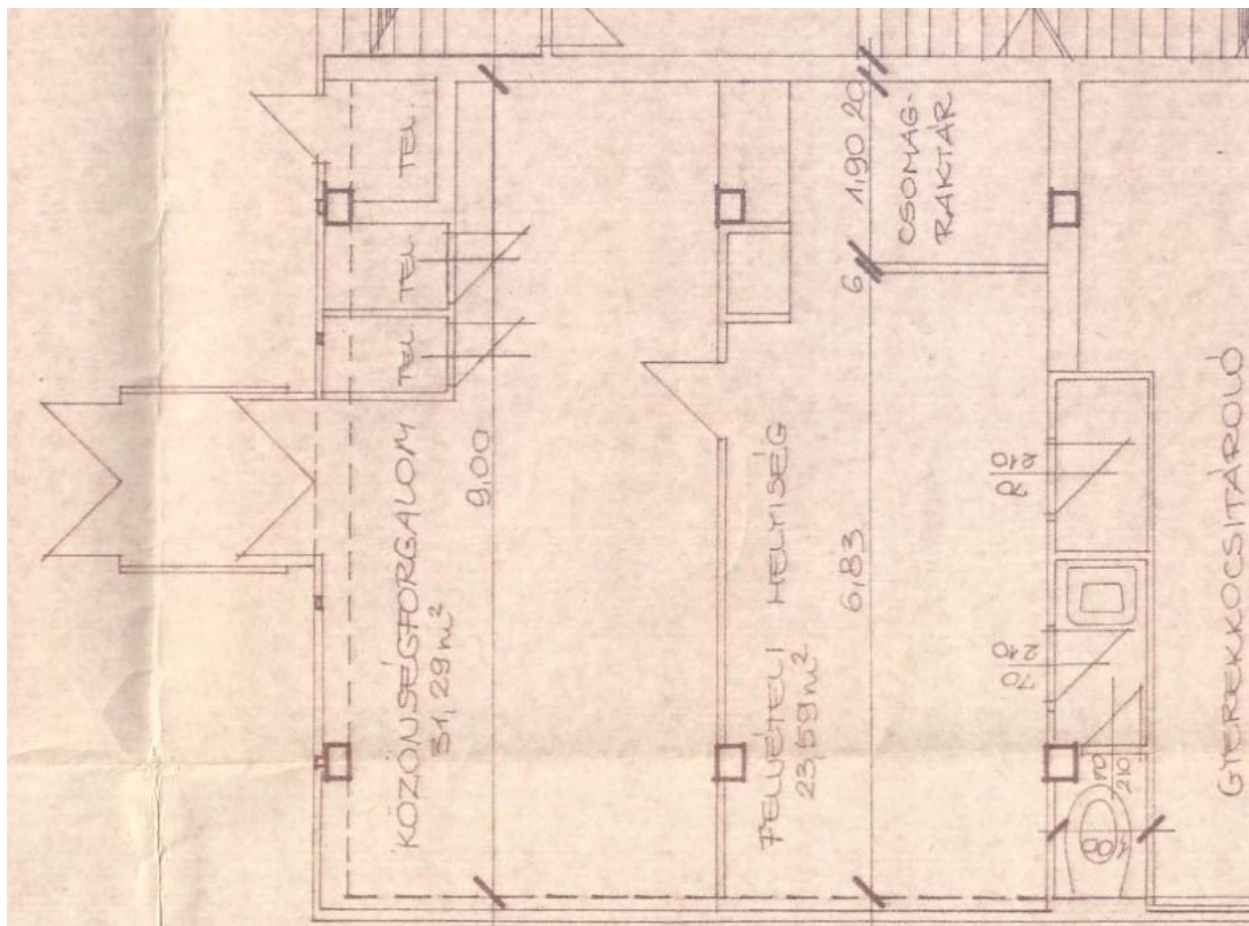
Az eredménytelen értékesítés előkészítését és a döntéseket, feltételeket felülvizsgálva a VeszProjekt Kft. az ingatlan műszaki állapotára és annak felújítását célzó beavatkozások meghatározására és költséghatására helyezte a hangsúlyt. Ezzel megalapozva a pontosabb értékmegállapítást, valamint értékesítési döntést.



Az Ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt. Az érintett albetét egy 1985-ben vasbeton vázszerkezettel, téglá kitöltő falazattal épült, földszint + 3 emelet tagolódású, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület földszintjén található, a keleti homlokzat felől elérhető, volt posta funkciójú egység. Az Ingatlan külső határoló falai részben szilárd falazatú, részben teljes belmagasságú üvegbetétes portál szerkezet. A szerkezet acél zárt, illetve szögvas profilú, hegesztett kivitelű, fokozottan hőhidas, szigetelés nélküli. Az üvegszerkezet már cserélve lett, kétrétegű hőszigetelt, de sajnos elavult.

Az albetét 76 m² hasznos alapterületű alaprajzi elrendezése kereskedelmi vagy szolgáltató funkciójának megfelelő, egy szélfogón keresztül az ügyféltérbe jutunk, innen nyílik a munkatér, az irattár és a mosdó-wc.

A fűtés gázkonvektorokkal, a melegvízellátás egyedi elektromos vízmelegítővel biztosított. Az albetét felújítandó állapotú.



alaprajz

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontja szerint a vagyontárgy értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre.

A 2026. április 1-én készült felülvizsgálati értékelések alapján az Ingatlan becsült nettó forgalmi értéke

27.500.000,- forint

25.000.000,- forint

Az értékelésekből jól látszik, hogy az ingatlanforgalmi szakértők a minél teljesebb adatszolgáltatás birtokában és az aktuális piaci körülmények változása miatt jelentős értékcsökkenést állapítottak meg.

A 39,4 millió forint + ÁFA becsült felújítási költség jelentősen befolyásolja az Ingatlan értékét, de a piaci ár megállapításánál több tényezőt is figyelembe kell venni.

Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedése, településrészen belüli helye, fekvése, környezete stb. jelentős **értéknövelő tényező**. A helyiségcsoport belső elrendezése, az Ingatlan alapterülete több funkció kialakítására ad lehetőséget. A közműcsatlakozás, kapcsolatok rendelkezésre állnak.

Mindemellett több **értékcsökkentő tényező** is megállapítható, melyekből kiemelten a következők a meghatározók, amikre az Ingatlan után érdeklődők mindegyike tett megjegyzést.

Az Ingatlan társasház földszintjén helyezkedik el, a felette lévő lakóingatlanok társasházi alapközművei rossz állapotban vannak, az Ingatlan így veszélyeztetett az esetleges leázásoktól.

Negatív tényező a működtetés közműkötségei, elsősorban a nagyon rossz hatásfokkal működő gázkonvektoros fűtés, valamint a társasházi közös költség.

A legalapvetőbb felújítási költségek is magasak.

Az aktuális piaci környezet sem kedvező. A világ gazdaságban már most jelentkező árnövekedések az építőanyagok legalább 20%-os áremelkedését vonhatják maguk után. Az Ingatlan vállalkozási célú hasznosítása is bizonytalan.

Fentiek alapján javasolt az Ingatlan

- értékét nettó 27.500.000, - forint értékben
- legalacsonyabb eladási árát nettó 30.000.000, - forint értékben meghatározni.

Javasolt az Ingatlan értékesítésre történő kijelölésének fenntartása, valamint nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítése a Tulajdonosi Bizottság 109/2025. (VI. 19.) határozatában meghatározott pályázati feltételek szerint.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2026. május 5.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2026. (....) határozata
a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre
utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan
forgalmi értékének felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található – „posta” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú, természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatti épület földszintjén található ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről szóló 183/2025. (XI. 13.) határozat 3.-4. pontját hatályon kívül helyezi. A változással nem érintett pontokat hatályukban fenntartja, a teljesítésre új határidőt határoz meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 109/2025. (VI. 19.) határozattal Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39. §-a alapján lefolytatott célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot követően a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú, természetben a Veszprém, Ady Endre utca 73/A. szám alatti épület földszintjén található ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki, amely határozat 2.-3. pontját a Bizottság a 183/2025. (XI. 13.) határozatával hatályon kívül helyezte.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan értékét 27.500.000,- Ft összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 2. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 30.000.000,- Ft összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felkéri a VeszProjekt Kft.-t az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás lefolytatására.

Határidő: 5. pont: 2026. szeptember 30.

Felelős: Varga Tamás alpolgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

Veszprém, 2026. május 21.

Kavalecz Gábor s. k.

Tulajdonosi Bizottság elnöke