



## ELŐTERJESZTÉS

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2026. június 18-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Veszprém 0432/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – 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

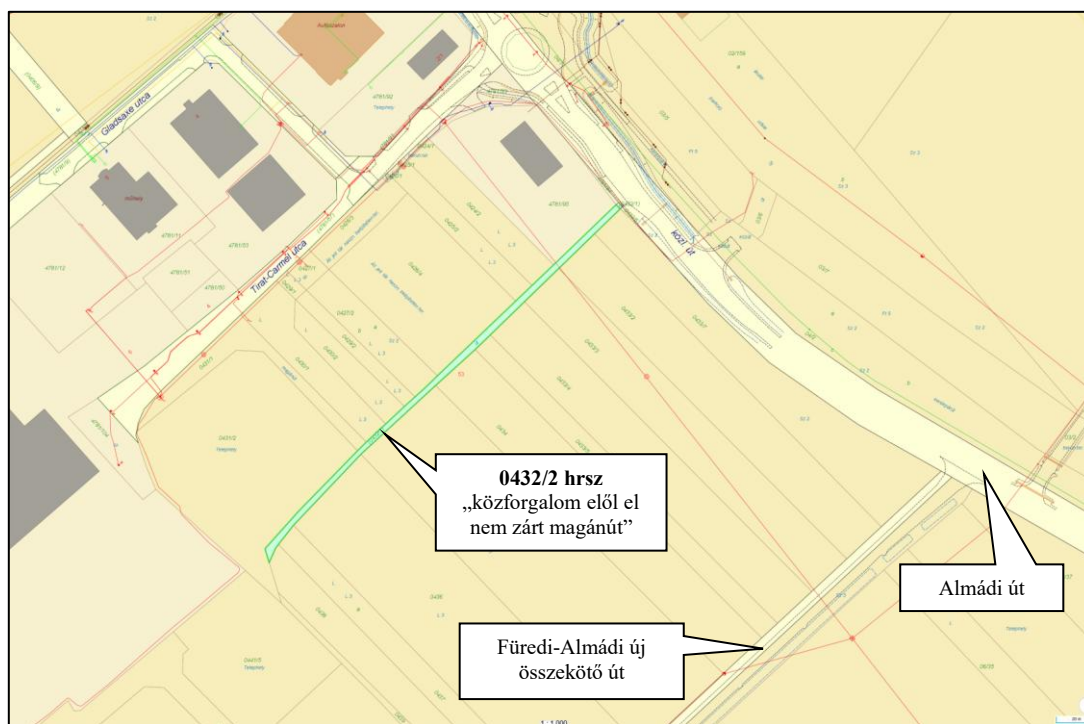
## Tisztelt Bizottság!

### Bevezető szervezeti változásról:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 42/2016. (II. 26.) határozata alapján 2016. március 16. napján megállapodás jött létre a „VKSZ” Zrt.-vel a nem lakáscélú ingatlanok értékesítése, hasznosítása tárgyában. E megállapodás a Közgyűlés 3/2026. (I. 29.) határozata alapján közös megegyezéssel 2026.01.31. napjával megszüntetésre került. Ezzel párhuzamosan 2026.02.01-től új Megállapodás jött létre a VeszProjekt Kft.-vel (a továbbiakban: Kft). Az Önkormányzat megbízta a Kft.-t az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzleti vagyon besorolású ingatlanok értékesítésének szakmai előkészítésével és végrehajtásával, továbbá az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó ingatlanok – ha eltérést nem engedő jogszabály az adott vagyontárgy vonatkozásában nem tiltja – értékesítésének előkészítésével és végrehajtásával.

### Előzmények:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a 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 külterület 0432/2 hrsz-ú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 795 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdonrészét (a továbbiakban: Ingatlan) nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki a 201/2025. (XII. 11.) határozatával (a továbbiakban: Határozat).



1. ábra: Az Ingatlan elhelyezkedése

A Bizottság az Ingatlan értékét 12.000.000 forint összegben, a legalacsonyabb nettó eladási árát 13.000.000 forint összegben határozta meg.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a 243/2025. (XII. 11.) határozata alapján a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 0432/2 hrsz.-ú – természetben a Déli Intézményközpontban található – ingatlan értékesítésre történő kijelölését megelőzően a Vr. 39. § (1) bekezdésében foglaltak szerint lefolytatandó célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatához ajánlást nem fogalmazott meg.

A döntést követően az Ingatlan értékesítésére irányuló eljárás a kijelölt VKSZ Zrt. lebonyolításában megindult. A hirdetésre csekély számú érdeklődő jelentkezett, az Ingatlan adottságainak tükrében a magas vételár miatt vételi szándékot nem jeleztek.

### **Felülvizsgálati eljárás:**

Az Ingatlan értékesítésének szakmai felülvizsgálatát a Kft. végezte az alábbi szempontok alapján:

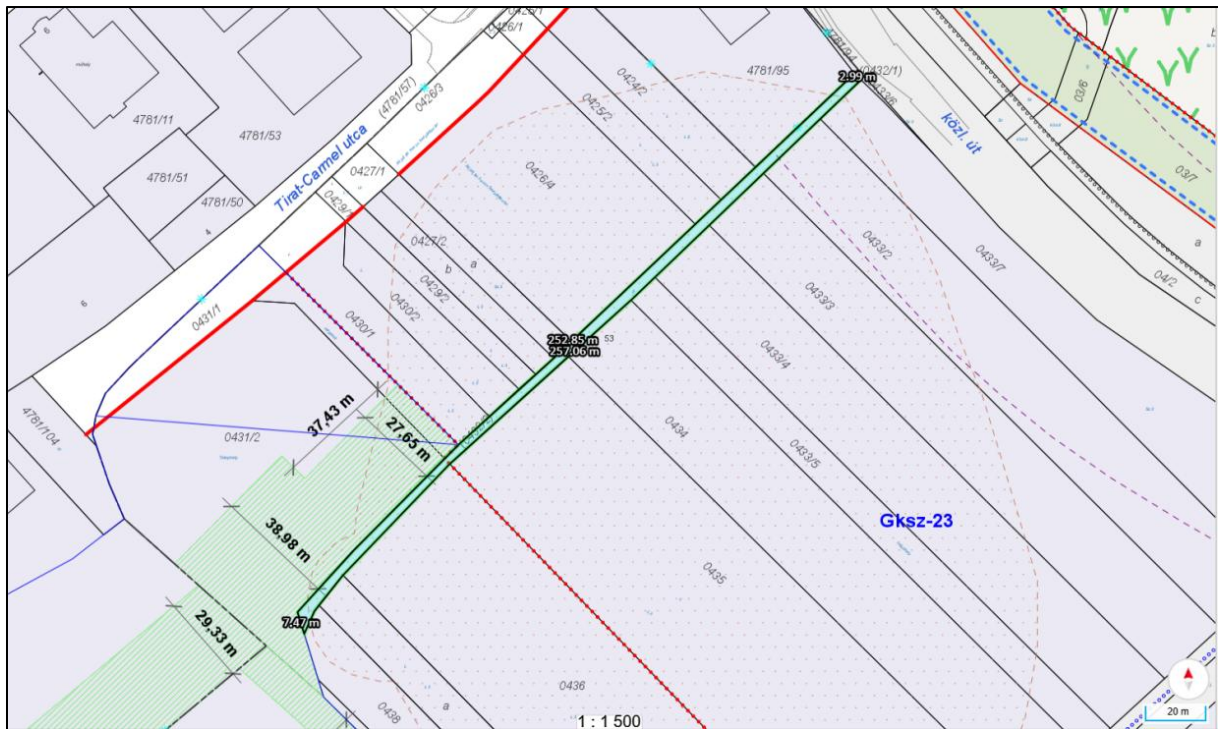
- ingatlan-nyilvántartási és természetbeni adatok összevetése: jogok, terhek, kötelezettségek
- közműkapcsolatok
- műszaki állapot alapján a használhatóság
- Szabályozási Terv és funkció vizsgálata: hasznosíthatóság
- értékbecslések összevetése, véleményezése
- szükség esetén módosító javaslattétel

A felülvizsgálat során a Kft. áttanulmányozta a VKSZ Zrt.-től átvett, az értékesítés előkészítése során keletkezett dokumentumokat, döntéseket, észrevételeket, és az értékbecslésekben tett megállapítások mellett saját vizsgálatai alapján az alábbiakat emeli ki:

#### *- Értékcsökkentő tényezők:*

Az Ingatlan paraméterei szerint északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabályos négyszög alakú, dél-nyugati sarkán csapott, kerítetlen terület. Nagyon keskeny és hosszú, korábban a mezőgazdasági területek megközelítését biztosító földút volt. Az északi oldalon kialakított Tirat-Carmel utca, valamint a déli oldalon kialakított Almádi és Füredi utat összekötő burkolt út biztosítja a termőföldek megközelítését így ez az ingatlan elvesztette korábbi funkcióját.

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete Szabályozási Terv melléklete szerint Gksz-23 és Gksz-14, azaz kereskedelmi, szolgáltató területek övezetben található.



2. ábra: Szabályozási Terv részlet és telekméretek

Az Ingatlan az övezetek egy részén hidrogeológiai „B” és „C” védőövezeten, valamint régészeti lelőhelyen fekszik.

Az övezeti előírások minimum 3.500 m<sup>2</sup> területű, minimum 35 m széles és 50 m mély telekparamétert mint kialakítandó és beépítésre szánt területet ír elő. A beépítésre szabadon álló beépítést ír elő, maximum 10, illetve 12 m építménymagassággal. Az érintett telek 795 m<sup>2</sup> területű, 3,0 m széles és 253, illetve 257 m hosszú. (2. ábra)

Az Ingatlan, annak paraméterei és az övezeti előírások alapján korlátozottan hasznosítható. Gyakorlatilag a szomszédos ingatlanterületekkel történő összevonása, esetleges újraosztása esetén kialakuló építési telkek lehetővé teszik a Szabályozási terv övezeti előírásában előírt funkciók szerinti hasznosíthatóságát.

Az Ingatlanon közmű nem található, ugyanakkor 20 kV-os elektromos légvezeték és biztonsági övezete érinti.



3. ábra: Az Ingatlan közmű általi érintettsége

Tekintettel az Ingatlan nyilvántartási funkciójára (magánút), ez a közműszolgálat nem került az Ingatlan tulajdoni lapján felvezetésre.

- *Értéknövelő tényező:*

Az Ingatlant érintő értéknövelő tényező a fekvése, közvetlen útkapcsolata, a 8-as főút gyors elérhetősége, kapcsolata, a Szabályozási Terv övezeti előírásában rögzített funkciók hasznosítás lehetősége (telekösszevonásokat követően).

**Értékesítési javaslat:**

A mielőbbi értékesítés egyben lehetőséget nyújt a terület egység felgyorsuló hasznosításából származó önkormányzati érdekű előnyökre, így a rendezési terv által meghatározott célú beépítésre, munkahelyteremtésre, illetve helyi adóbevétel növekedésre.

Előzőek alapján a Kft. javasolja az Ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárást követő értékesítését.

A Vr. 36. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott vagyonértékek meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértők kerültek felkérésre. Az Ingatlan értékének megállapításához az ingatlanforgalmi szakértők az alábbi javaslatot tették:

Hrsz	Ingatlan címe	Becsült nettó forgalmi érték
0432/2	Veszprém külterület Déli Intézményközpont	9.000.000 forint (11.321 Ft/m <sup>2</sup> )
		11.200.000 forint (14.088 Ft/m <sup>2</sup> )

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Figyelembevétel a szakértők által meghatározott nettó forgalmi értékeket és az értékesítéshez előzetesen lefolytatott felülvizsgálatot, a határozati javaslat szerinti döntést terjesztem elő.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

**Veszprém**, 2026. június 8.

**Varga Tamás**

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
Tulajdonosi Bizottságának  
.../2026. (...) határozata  
a Veszprém 0432/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli  
Intézményközpontban található – ingatlan forgalmi értékének  
felülvizsgálatáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 0432/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Déli Intézményközpontban található – ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatáról”* tárgyu előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Bizottság a 201/2025. (XII.11.) 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 0432/2 hrsz.-ú, természetben a Déli Intézményközpontban található ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárással történő értékesítésre jelölte ki.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a 201/2025. (XII. 11.) határozata alapján lefolytatott pályázati eljárás, így az ingatlan értékesítése sikertelen volt.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítéséről szóló 201/2025. (XII. 11.) határozat 2-4. és 6. pontját hatályon kívül helyezi, a jelen döntéssel nem érintett pontjait hatályukban fenntartja.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan értékét nettó 11.200.000 forint összegben határozza meg.
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága az 1. pontban meghatározott ingatlan legalacsonyabb nettó eladási árát 11.200.000 forint összegben határozza meg.
6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályiról 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatok a legmagasabb ellenszolgáltatás szempontja alapján történő elbírálásáról dönt.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a VeszProjekt Kft. folytassa le a pályázati eljárást, valamint készítse elő döntésre az adásvételi szerződés-tervezetet.

**Határidő:** 7. pont: 2026. szeptember 30.

**Felelős:** Varga Tamás alpolgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

**Veszprém,** 2026. június 18.

**Kavalecz Gábor s.k.**  
Tulajdonosi Bizottság elnöke