



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
V a g y o n k e z e l é s i O s z t á l y

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

### Javaslat Eperföld utcai ingatlanok árverési értékesítésének jóváhagyására (kiosztós)

**Előterjesztő:** dr. Spiegler Tamás osztályvezető  
Vagyonkezelési Osztály

**Az előterjesztést készítette:** dr. Spiegler Tamás osztályvezető  
Vagyonkezelési Osztály

**Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** Tóth András mb. főépítész

Kisné Stark Viola osztályvezető  
Beruházási Osztály

Dr. László Jenő ügyvéd

**Az előterjesztésben érintett bizottság:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

**Testületi ülés időpontja:** 2018. január 23.

**Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető  
Szervezési és Ügyviteli Osztály

**Jogi szempontból ellenőrizte:** dr. Laza Margit jegyző

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. június 7. napján megtartott ülésén elfogadta az **egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendeletet**, amellyel módosításra került az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21.§ (2) bekezdése.

A fent hivatkozott (2) bekezdés határozza meg azokat az esetköröket, amikor a Vagyonrendeletben foglalt versenyeztetési szabályokat nem szükséges alkalmazni az önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása során. A javaslat elfogadásával beépítésre került újabb kivétel megteremtette a jogi lehetőséget a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos – több éve fennálló – kérdés rendezésére és a közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetésére.

A Fővárosi Önkormányzat 2016. május 25-én új versenyeztetési szabályzatot fogadott el, amelyet kérésünkre 2016. június 8-án küldtek meg a Hivatal részére.

A Vagyonrendelet, mint a helyi viszonyokat rendező jogszabály módosításával és a Fővárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzatának hatálybalépésével létrejött a jogszabályi környezet, amely az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok – pályázati úton történő – értékesítéséhez elengedhetetlen.

A Fővárosi Önkormányzattal folytatott egyeztetés alapján elsődlegesen a Budapest XXIII. ker. Eperföld utca 1-13. szám alatti (195271/149 – 195271/155 hrsz.) „kivett építési terület” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogviszonya kerülhetett rendezésre.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozóan a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 2015. novemberében készítette el első ízben az ingatlanvagyon-értékelést az alábbiak szerint:

<b>A 2015. november 3. napján készült értékbecslés tartalma:</b>
--

Az ingatlanok adatai:

Ingatlan megnevezése	kivett építési területek
Helyrajzi száma	195271/149 – 195271/155 hrsz.
Természetbeni címe	Budapest XXIII. Eperföld utca 1-13.
Övezeti besorolás KSZT szerint	L2/A-XXIII-04
Ingatlan területe	7 x 641 m <sup>2</sup> = 4.487 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszonyok	Budapest Főváros Önkormányzata 1/2 Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/2

A piaci érték meghatározásánál az értékelést végző a környező ingatlanok fajlagos négyzetméterárát vette figyelembe a korrekciós tényezőkkel (mint pl. méret, elhelyezkedés, közműhelyzet, övezeti besorolás, közterületi kapcsolat).

A viszonyítási ingatlanok esetében:

1. 9.696,- Ft./m<sup>2</sup>
2. 11.031,- Ft./m<sup>2</sup>
3. 10.500,- Ft./m<sup>2</sup>

fajlagos négyzetméterárak kerültek meghatározásra.

A tárgyi ingatlanok fajlagos négyzetméterára ezen adatok számtani átlaga alapján került meghatározásra, melynek végleges értékeként: **10.409,- Ft/m<sup>2</sup>**-ert jelöl meg a szakvélemény.

Az ingatlanok piaci értéke a fenti érték figyelembe vételével: 641 m<sup>2</sup> x 10.409,- Ft/m<sup>2</sup> =

**6.700.000,- Ft.**

A szakvéleményben az ingatlanok együttes értékesítését javasolják, amely esetben (7 darab ingatlan) 10% értékcsökkenő tényezőt szükséges számításba venni, ezért a 7 telek együttes értékesítésekor megállapítható forgalmi értéke:

**42.210.000,- Ft.,**

*azaz negyvenkétmillió-kettőszáztízezer forint*

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által készített ingatlanvagyon-értékelést a Hivatal által felkért Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. vizsgálta felül, és 2016. április 8. napján készített igazságügyi szakértői véleményében az értékelésben foglalt alapadatokat, értékelési módszereket és értékeket a szakmai irányelveknek megfelelőnek és a valósághoz hűnek minősítette.

A T. Képviselő-testület 2016. decemberi ülésén az alábbi határozatot hozta:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 558/2016. (XII.06.) határozata a 318/2016. (VII.05.) határozat módosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

**I.** a 318/2016. (VII.05.) határozatának I. pontja helyébe az alábbi I. pont lép:

„**I.** a Budapest XXIII. kerület 195271/149 – 195271/155 hrsz.-ú ingatlanok (természetben: Bp. XXIII. Eperföld u. 1-13. sz.) ½ arányú tulajdoni hányadának értékesítésére megbízza Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t, azzal, hogy az ingatlanokat kizárólag nyilvános pályázat útján legkevesebb 41.900.000,- Ft. + ÁFA, azaz negyvenegymillió-kilencszázezer forint általános forgalmi adóval terhelt összeg áron – együttesen értékesítheti.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A Képviselő-testület a határozat végrehajtási határidejét két alkalommal – a 36/2017. (I.17.) és a 141/2017.(IV.11.) sz. határozatival módosította.

**A 2017. május 17. napján készült értébecslés tartalma:**

Az igazságügyi szakvélemény szavatossági idejének lejárta miatt a BFVK. Zrt. elkészítette a korábbi állásfoglalás aktualizálását, amely 2017. május 12. napi keltezéssel az ingatlan piaci értékét 49.140.000,- Ft. + ÁFA értékben állapította meg. A szakvéleményt az Önkormányzat által megbízott Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda képviselőjében eljáró P. L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményezte és a piaci érték kalkulációval kapcsolatosan

kifogásokat fogalmazott meg. Szakértő Úr kifejtette, hogy az ingatlanok forgalmi értéke független annak adóvonzatától, azt mindig az adott vevő vagy eladó adóalanyisága határozza meg. Szakértő Úr véleményét a BFVK Zrt. és az általuk megbízott H. Gy. ingatlanforgalmi szakértő elfogadta, ennek megfelelően az ingatlanok forgalmi értékét **49.140.000,- Ft. bruttó összegre aktualizálta a 2017. május 17. napján kelt végleges változat.**

A fenti szakértői vélemény tükrében a T. Képviselő-testület határozatát az alábbiak szerint módosította:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 276/2017. (VI.06. ) határozata a Budapest XXIII. ker. Eperföld utca 1-13. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogának rendezéséről szóló 318/2016. (VII.05.) határozat módosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. hatályon kívül helyezi az 558/2016. (XII.06.) határozatát

II. a 318/2016.(VII.05.) határozatának I. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„I. a Budapest XXIII. kerület 195271/149 – 195271/155 hrsz.-ú ingatlanok (természetben: Bp. XXIII. Eperföld u. 1-13. sz.) ½ arányú tulajdoni hányadának értékesítésére – a nettó vételár 1%-ának megfelelő összeg általános forgalmi adóval terhelt értéke ellenében – megbízza Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t, azzal, hogy az ingatlanokat kizárólag nyilvános pályázat útján legkevesebb 49.140.000,- Ft., azaz negyvenkilencmillió-száznegyvenezer forint kikiáltási áron – értékesítheti.”

III. a 318/2016. (VII.05.) határozat végrehajtásának határidejét 2017. december 31. napjáig meghosszabbítja.

A fenti határozat alapján Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata és a Budapest Főváros Vagyonkezelési Központ Zrt. megbízási szerződést kötött egymással, amelyben a BFVK Zrt. került megbízásra az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati eljárás lebonyolítására.

A pályázati kiírásra 2017. szeptember 9. napján került sor a BFVK Zrt. saját weboldalán, a Soroksári Önkormányzat hivatalos elektronikus felületén, valamint az ingatlan.com és az ingatlanbazar.hu internetes felületeken. A pályázat első fordulójának ajánlati bontására 2017. október 6. napján került sor. Az Önkormányzatot meghatalmazás alapján Dr. T.-G. K. vagyonkezelési ügyintéző képviselte. Az első fordulóban 3 érvényes pályázati anyag érkezett be. Mindhárom pályázó (Hotyadohány Bt., Peregrini Kft., Abszolút Home Zrt.) megfizette a pályázati kiírás szerinti vételárelőleget.

A pályázat második fordulójára 2017. november 15-én került sor. A második fordulóban a legmagasabb vételi ajánlatot a Peregrini Kft. adta, aki 50.800.000,- Ft. forgalmi vételáron (40.000.000,- Ft. + ÁFA) vásárolhatja meg az ingatlanokat. A megállapított legmagasabb vételár megfelel a határozatokban és a szakértői véleményekben foglaltaknak.

**Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az elfogadott pályázati kiírás, valamint a Megbízási szerződés 10. pontja alapján a pályázat győztesének személyéről és az értékesítés jóváhagyásáról Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének is döntenie kell!**

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanok értékesítésének vonatkozásában az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló

43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet 21.§ (2) bekezdés i) pontjának figyelembe vételével szíveskedjen dönteni a tárgyi ingatlank értékesítésének jóváhagyásáról.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (I.23.) határozata a Budapest XXIII. ker. Eperföld utca 1-13. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogának rendezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. hozzájárul a Budapest XXIII. kerület 195271/149 – 195271/155 hrsz.-ú ingatlanok (természetben: Bp. XXIII. Eperföld u. 1-13. sz.) értékesítéséhez 50.800.000,- Ft. együttes vételár ellenében, a BFVK Zrt., mint megbízott által lefolytatott, kétfordulós pályázati eljárásban legmagasabb vételár ajánlatot tevő Peregrini Kft. részére azzal, hogy a vételárból az önkormányzatot az 1/2-ed arányú tulajdoni hányadának megfelelően 25.400.000,- Ft. illeti meg.
- II. Felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a további szükséges nyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. március 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

**Budapest, 2018. január 22.**

**dr. Spiegler Tamás**  
**osztályvezető**  
az előterjesztés készítője  
előterjesztő

Mellékletek:

1.