



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat Budapest XXIII. ker. .... és ..... hrsz. ingatlanokkal kapcsolatos  
kiszajátítási eljárás megindítására**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2016. december 6.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 2016. március 8. napján és 2016. május 31. napján megtartott ülésein az alábbi határozatokat hozta:

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 56/2016. (III.08.) határozata a Budapest XXIII., ..... és ..... hrsz. ingatlanok esetleges megvásárlásáról**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. felkéri a Polgármestert Budapest XXIII. kerület (cím) ..... és ..... hrsz. ingatlanok esetleges megvásárlása tekintetében készíttessen értébecslést és új előterjesztést.

Határidő: 2016. június 30.

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 96/2016.(V.31.) határozata a Budapest, XXIII. ker. .... hrsz. ingatlan megvásárlásáról**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület ..... hrsz. ingatlan megvásárlására vonatkozóan 10.300.000,- Ft. azaz tízmillió-háromszázezer forintos vételáron.
- II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére és – az ajánlat elfogadása esetén – az adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződés aláírása során – a szerződés 1. és 2. pontja kivételével – az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2016. augusztus 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 97/2016.(V.31.) határozata a Budapest, XXIII. ker. .... hrsz. ingatlan megvásárlásáról**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület ..... hrsz. ingatlan megvásárlására vonatkozóan 5.200.000,- Ft. azaz ötmillió-kettőszázezer forintos vételáron.
- II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére és – az ajánlat elfogadása esetén – az adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződés aláírása során – a szerződés 1. és 2. pontja kivételével – az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2016. augusztus 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A Hivatal Vagyonkezelési Osztálya a határozatokkal összhangban megküldte a vételi ajánlatokat a tulajdonosok részére, illetőleg – a tulajdonosok kérésére – többször is tájékoztatást nyújtott az ingatlan-adásvételi eljárással kapcsolatban.

Ezt követően a tulajdonosok képviselőjében eljáró D. T. elektronikus úton küldött levelében a szakértői vélemény több pontját is kifogásolta, az alábbiak szerint:

- „A ..... és ..... hrsz.-ú ingatlanok közös tulajdonosi körrel rendelkeznek, vagyis ezekből – az utcanyitástól függetlenül – földhivatalnál kezdeményezett telekalakítással kialakíthatóvá válhat akár két darab 600m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó, 13 m széles, 40 m hosszú önálló helyrajzi számú, külön utcafronttal rendelkező – az önkormányzati rendeletnek is megfelelő méretű – beépíthető telek.
- A leendő telkek közül az (cím) utca felé eső – amennyiben emeletes lakóépület kerül felépítésre – panorámás kilátással is rendelkezne. Továbbá – ismerve a jelenlegi ingatlan piaci érték növekedéseket – feltételezhető, hogy a 2016. április 26-án készített szakvéleményhez képest a fajlagos telekértékek ezen ingatlanok vonatkozásában is növekedtek.
- A fentiekre tekintettel, az Önkormányzat által készített és a vételi ajánlatot meghatározó igazságügyi szakértői véleményben megadott átlagos, kerekített fajlagos telekérték alapként történő elfogadása esetén is a „korlátozott beépíthetőség” miatti 20%-kal történő érték csökkentést indokolatlannak tartjuk.”

**A fenti kérdésekben tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy**

- **a Pusztai László igazságügyi ingatlanszakértő által ..... és ..... hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó szakvélemény alkalmazhatósági ideje 6 hónap. Szakértő Úr a szakvéleményének hitelesítésekor rögzíti, hogy az abban foglalt értékek és egyéb értékmódosító tényezők a keltezését követő 6 hónapig érvényesek, ezért a vételi ajánlat megtételekor az abban foglalt telekár igazolhatóan megfelel a valós állapotoknak.**
- **a szakértői véleményben foglalt építési szabályok, mint 20% mértékű értékcsökkentő tényező figyelembe vétele, a jelenlegi jogi (ingatlan-nyilvántartás szerinti) és természetbeni állapotoknak megfelelően történt. Az, hogy az adott ingatlanok telekhatár-rendezésével, telekegyesítésével, vagy egyéb eljárással már kialakítható a helyi építési rendelkezéseknek esetlegesen megfelelő telekingatlan, az ingatlanok jelenlegi értékét nem befolyásolja.**

**A szakvélemény főbb megállapításai a ..... hrsz. ingatlan vonatkozásában:**

a) *Az ingatlan ismertetése:*

Az ingatlan címe	(cím)
Az ingatlan megnevezése	Kivett üdülőépület, udvar
Helyrajzi szám	.....
Földrészlet területe	936 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	D. F. – ¼ D. F-né – ¼ D. T. – ¼ D. M. – ¼
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincs

- Az ingatlan két kialakuló utcára nyílik. Észak-keleti vége az (cím) utcával, dél-nyugati vége a (cím) utcával határos.
- Az ingatlan formája szabályos négyszög, geometriai mérete: 9 x 100 méter
- Az ingatlant egyszerű drótfonatos kerítés határolja. A tárgyi és a vele szomszédos ..... hrsz.-ú ingatlan között belső kerítés nincs, a két ingatlant egyként használják
- A tárgyi ingatlannak önálló bejárata nincs, a ..... hrsz. ingatlanról megközelíthető

- A földterület rendezett, mezőgazdasági művelés alatt áll
- Az ingatlan elektromos energiával és közüzemi vízzel ellátott
- Felépítmények: Az ingatlanon egy gépkocsi tároló és a két ingatlan telekhatárán egy gazdasági épület (melléképület található)
- Az ingatlanra Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 25/2003 (VII.18.) Ök. rendelet 8. melléklete vonatkozik, amely alapján a L4-XXIII-05 lakóövezetbe tartozik.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan a szabályozási terv előírásainak nem felel meg (szélessége kisebb, mint az előírt minimum 10 méter) önállóan nem hasznosítható

b) *Az ingatlan földterületének értéke*

Fajlagos telekérték a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatai alapján:	12.735,- Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos telekérték a kínálati adatok alapján:	13.330,- Ft/m <sup>2</sup>
Az átlagos kerekített fajlagos telekérték:	13.032,- Ft/m <sup>2</sup>
<i>Értékmódosító tényezők (beépíthetőség, környezet, közmű stb.):</i>	- 30%
<b>Korrigált telekérték:</b>	<b>9.100,- Ft/m<sup>2</sup></b>

Az ingatlan földterületének becsült értéke: 936 m<sup>2</sup> x 9.100,- Ft. = **8.500.000,- Ft.**

c) *A felépítmény értékének meghatározása:*

Épületrész	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos ár (ft.)	Avultsági arány	Műszaki érték (Ft.)
Gazd. ép. földszint	43	80.000,-	0,40	1.376.000,-
Gazd. ép. pinceszint	4	60.000,-	0,40	96.000,-
Gépkocsi tároló	26	30.000,-	0,40	312.000,-
<b>Összesen kerekítve</b>				<b>1.800.000,-</b>

d) *A teljes ingatlan piaci-forgalmi értéke:*

Földterület:	8.500.000,- Ft.
Lakóépület:	1.800.000,- Ft.
<b>Összesen:</b>	<b>10.300.000,- Ft.</b>

**A szakvélemény főbb megállapításai a ..... hrsz. ingatlan vonatkozásában:**

a) *Az ingatlan ismertetése:*

Az ingatlan címe	Budapest, XXIII. ker. (cím) utca
Az ingatlan megnevezése	Kivett üdülőépület, udvar
Helyrajzi szám	.....
Földrészlet területe	481 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	D. T. – 1/2 D. M. – 1/2
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincs

- Az ingatlan két kialakuló utcára nyílik. Észak-keleti vége az (cím) utcával, dél-nyugati vége a (cím) utcával határos.
- Az ingatlan formája szabályos négyszög, geometriai mérete: 5 x 100 méter

- Az ingatlant egyszerű drótfonatos kerítés határolja. A tárgyi és a vele szomszédos ..... hrsz-ú ingatlan között belső kerítés nincs, a két ingatlant egyként használják
- A földterület rendezett, mezőgazdasági művelés alatt áll
- Az ingatlan elektromos energiával és közüzemi vízzel ellátott
- Felépítmények: a két ingatlan telekhatárán egy gazdasági épület (melléképület található)
- Az ingatlanra Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 25/2003 (VII.18.) Ök. rendelet 8. melléklete vonatkozik, amely alapján a L4-XXIII-05 lakóövezetbe tartozik.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan a szabályozási terv előírásainak nem felel meg (szélessége kisebb, mint az előírt minimum 10 méter) önállóan nem hasznosítható

b) *Az ingatlan földterületének értéke*

Fajlagos telekérték a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatai alapján:	12.735,- Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos telekérték a kínálati adatok alapján:	13.330,- Ft/m <sup>2</sup>
Az átlagos kerekített fajlagos telekérték:	13.032,- Ft/m <sup>2</sup>
<i>Értékmódosító tényezők (beépíthetőség, környezet, közmű stb.):</i>	- 30%
<b>Korrigált telekérték:</b>	<b>9.100,- Ft/m<sup>2</sup></b>

Az ingatlan földterületének becsült értéke: 481 m<sup>2</sup> x 9.100,- Ft. = **4.400.000,- Ft.**

c) *A felépítmény értékének meghatározása:*

Épületrész	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos ár (ft.)	Avultsági arány	Műszaki érték (Ft.)
Gazd. ép. földszint	25	80.000,-	0,40	800.000,-
Gazd. ép. pinceszint	2	60.000,-	0,40	48.000,-
<b>Összesen kerekítve</b>				<b>800.000,-</b>

d) *A teljes ingatlan piaci-forgalmi értéke:*

Földterület:	4.400.000,- Ft.
Lakóépület:	800.000,- Ft.
<b>Összesen:</b>	<b>5.200.000,- Ft.</b>

A tulajdonosok 2016. október 10. napján kelt levelükben az Önkormányzat által tett vételi ajánlatra ellenajánlatot tettek az alábbi értékekkel:

1. a ..... hrsz. sz. ingatlan vonatkozásában: 936 m<sup>2</sup> x 12.300,- Ft. = 11.512.800,- Ft.  
+ felépítmény: 1.800.000,- Ft.  
**Összesen: 13.312.800,- Ft.**
2. a ..... hrsz. sz. ingatlan vonatkozásában: 481 m<sup>2</sup> x 12.300,- Ft. = 5.916.300,- Ft.  
+ felépítmény: 800.000,- Ft.  
**Összesen: 6.716.300,- Ft.**

**A vételi ellenajánlatot a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 187/2016 (XI.02.) határozatával elutasította, egyúttal javasolta a kisajátítási eljárás megindítását.**

A szükséges fedezet a költségvetés K62-00 során rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2016. (XII.06.) határozata a Budapest XXIII. ker. .... és ..... hrsz. ingatlanokkal kapcsolatos kisajátítási eljárás megindításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. kisajátítási eljárást kezdeményez a Budapest XXIII. .... és ..... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az illetékes Kormányhivatalnál. Felkéri a Polgármestert az eljárás megindításához szükséges dokumentumok elkészíttetésére és benyújtására.
- II. nem kezdeményez kisajátítási eljárást a Budapest XXIII. .... és ..... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában

**Határidő:** 2017. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A javaslatot a Képviselő-testület eredeti hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

**Budapest, 2016. november 14.**

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő