



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 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat kártalanítási összegek elfogadására

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	
<u>Az előterjesztést megtárgyalja:</u>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2016. június 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015. október 13-án megtartott ülésén – többek között - az alábbi határozatokat hozta:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 553/2015. (X.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 196549 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196549/1), (196549/3) és (196549/5) hrsz.-ú kisajátítási eljárásának megindításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. kezdeményezi és kérelmezi a Budapest XXIII. kerület 196549 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196549/1) hrsz.-ú, 30 m² területű, (196549/3) hrsz.-ú, 421 m² területű, és a (196549/5) hrsz.-ú, 144 m² területű ingatlanok kisajátítását településrendezési célok megvalósítása céljából.

II. felkéri a Polgármestert a kisajátításhoz szükséges kisajátítási vázrajz megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb - önkormányzat érdekét nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

Határidő: 2016. február 28.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 554/2015. (X.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 196550 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196550/1), (196550/3) és (196550/5) hrsz.-ú kisajátítási eljárásának megindításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. kezdeményezi és kérelmezi a Budapest XXIII. kerület 196550 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196550/1) hrsz.-ú, 32 m² területű, (196550/3) hrsz.-ú, 71 m² területű, és a (196550/5) hrsz.-ú, 25 m² területű ingatlanok kisajátítását településrendezési célok megvalósítása céljából kisajátítását.

II. felkéri a Polgármestert a kisajátításhoz szükséges kisajátítási vázrajz megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb - önkormányzat érdekét nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

Határidő: 2016. február 28.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 555/2015. (X.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 196548 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196548/2) és (196548/4) hrsz.-ú kisajátítási eljárásának megindításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. kezdeményezi és kérelmezi a Budapest XXIII. kerület 196548 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196548/2) hrsz.-ú, 240 m² területű, és a (196548/4) hrsz.-ú, 73 m² területű ingatlanok kisajátítását településrendezési célok megvalósítása céljából kisajátítását.

II. felkéri a Polgármestert a kisajátításhoz szükséges kisajátítási vázrajz megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban

szükséges egyéb - önkormányzat érdekét nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

Határidő: 2016. február 28.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 556/2015. (X.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 196547 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196547/2) és (196547/4) hrsz.-ú kisajátítási eljárásának megindításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. kezdeményezi és kérelmezi a Budapest XXIII. kerület 196547 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196547/2) hrsz.-ú, 612 m² területű, és a (196547/4) hrsz.-ú, 35 m² területű ingatlanok kisajátítását településrendezési célok megvalósítása céljából kisajátítását.

II. felkéri a Polgármestert a kisajátításhoz szükséges kisajátítási vázrajz megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb - önkormányzat érdekét nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

Határidő: 2016. február 28.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A kisajátítási eljárás valamennyi ingatlan vonatkozásában megindításra került. A Kormányhivatal az eljárásban minden ingatlan vonatkozásában (név) ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőt rendelt ki a szakvélemények elkészítésére.

Szakértő Úr az ingatlanokkal kapcsolatban az alábbi megállapításokat tette:

1. 196547 hrsz. ingatlan

Értékelt ingatlan	kivett beépítetlen terület
Cím	Budapest XXIII. Orbánhegyi dűlő
Hrsz.	196547
Hrsz. megosztás után	196547/1, /2, /3, /4
Tulajdonos	(név) tul. hányad: 1/1
Értékelés	piaci forgalmi érték
Alapterülete	1119 m ²
Közmű-ellátottság	nincs
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület
Értékelés módszere	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2016. február 19.

Megállapított érték:

Átlagos fajlagos ár: 8.200,- Ft/ m²

Korrekción: 0,75

Korrigált fajlagos ár: 6.150,- Ft/ m²

Valós piaci érték: 1.119 m² x 6.150,- Ft/ m²

6.900.000,- Ft.

A Hivatal által a szakvélemény felülvizsgálatára felkért szakértő (*megnevezés*) 2016. március 14. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében a tárgyi ingatlannal kapcsolatos korábbi szakvéleménnyel szemben az alábbiakat fogalmazta meg:

- (*név*) a 196547 hrsz. ingatlan teljes kisajátítását tartja indokoltnak, figyelemmel arra, hogy a telekalakítás következtében kialakuló „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 196547/1 és 196547/3 hrsz. ingatlanok nem felelnek meg a KVSZ-ben foglalt minimum 400 m²-es teleknagyság minimum követelményének. (*név*) igazságügyi szakvéleménye alapján a 196547/3 hrsz. ingatlan 612 m² nagyságú lesz, ezért ezt a ténytet figyelembe kellett volna venni a szakvélemény kialakításánál
- A tárgyi ingatlan fajlagos árának meghatározásánál a korrekciós tételeknél nem került beszámításra az ingatlan elhelyezkedése, környezete, beépíthetőségének hiánya és a zajhatások

Az eljárás során 2016. március 16-án kisajátítási tárgyalás került megtartásra, ahol a szakértő fenntartotta korábbi véleményét.

2. A 196548 hrsz. ingatlan vonatkozásában

Értékelt ingatlan	kivett beépítetlen terület
Cím	Budapest XXIII. Orbánhegyi dűlő
Hrsz.	196548
Hrsz. megosztás után	196548/1, /2, /3, /4
Tulajdonos	(<i>név</i>) tul. hányad: 1/1
Értékelés	piaci forgalmi érték
Alapterülete	2.900 m ² , kisajátítandó: 313 m ² (240+73)
Közmű-ellátottság	nincs
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület
Értékelés módszere	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2016. február 19.

Megállapított érték:

Átlagos fajlagos ár: 8.200,- Ft/ m²

Korrekció: 0,75

Korrigált fajlagos ár: 6.150,- Ft/ m²

Értéksökkenés: 641.650,- Ft. (8.200-6.150,- Ft.)

Kártalanítás teljes összege 240 m² x 6.150,- Ft/ m²= 1.476.000,- Ft.

73 m² x 6.150,- Ft/ m²= 448.950,- Ft.

641.650,- Ft.

2.567.000,- Ft.

A Hivatal által a szakvélemény felülvizsgálatára felkért szakértő (*megnevezés*) 2016. március 14. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében a tárgyi ingatlannal kapcsolatos korábbi szakvéleménnyel szemben az alábbiakat fogalmazta meg:

- A tárgyi ingatlan esetében sem kerültek helyesen megállapításra a korrekciós értékek (a fenti ingatlanhoz hasonlóan).

- A kialakuló 196548/1 és 196548/3 hrsz. ingatlanok a fajlagos értékükből nem veszítenek a telekalakítással, ezért ezt az összeget nem javasolja figyelembe venni.

Az eljárás során 2016. március 16-án kisajátítási tárgyalás került megtartásra, ahol a szakértő fenntartotta korábbi véleményét.

A 196547 és 196548 hrsz. ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzatot képviselő (*név*) ügyvéd a szakvélemény kiegészítését kérte a Kormányhivatal által megbízott szakértőtől, amelynek (*név*) eleget tett, azonban **a két kiegészítés a Hivatal részére ez idáig nem érkezett meg.**

Fentiek okán a jelen előterjesztés nem tartalmaz határozati javaslatot az említett ingatlanokkal kapcsolatos kisajátítási összegekre vonatkozóan.

3. A 196549 hrsz. ingatlan vonatkozásában

Értékelt ingatlan	kivett beépítetlen terület
Cím	Budapest XXIII. Orbánhegyi dűlő
Hrsz.	196549
Hrsz. megosztás után	196549/1, /2, /3, /4, /5
Tulajdonos	(<i>név</i>) tul. hányad: 1/1
Értékelés	piaci forgalmi érték
Alapterülete	5.480 m ² , kisajátítandó: 595 m ² (30+421+144)
Közmű-ellátottság	nincs
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület
Értékelés módszere	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2016. február 19.

Megállapított érték:	
Átlagos fajlagos ár:	8.200,- Ft/ m ²
Korrekció:	0,75
Korrigált fajlagos ár:	6.150,- Ft/ m ²
Értékcsökkenés:	595 m ² x 2.050 Ft/ m ² = 1.219.750
Valós piaci érték:	595 m ² x 6.150,- Ft/ m ² = 3.660.000 4.879.000,- Ft.

A Hivatal által a szakvélemény felülvizsgálatára felkért szakértő (*megnevezés*) 2016. március 14. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében a tárgyi ingatlannal kapcsolatos korábbi szakvéleménnyel szemben az alábbiakat fogalmazta meg:

- A tárgyi ingatlan esetében sem kerültek helyesen megállapításra a korrekciós értékek.

Ügyvéd Úr a tárgyi ingatlannal kapcsolatban is kérte a kijelölt szakértő kiegészítő véleményét az általunk támasztott kifogások tekintetében. A szakértői vélemény – a 2016. április 26-án kelt kiegészítéssel – az alábbiak szerint módosult:

Megállapított érték:	
Átlagos fajlagos ár:	8.200,- Ft/ m ²
Korrekción 1:	0,75
Korrekción 2:	1,1
Korrigált fajlagos ár:	6.150,- Ft/ m ²
Értékcsökkenés:	595 m ² x 2.050 Ft/ m ² = 1.219.750
Értéknövekedés:	3.923.700
Valós piaci érték:	595 m ² x 6.150,- Ft/ m ² = 3.660.000
	955.000,- Ft.

4. A 196550 hrsz. ingatlan vonatkozásában

Értékelt ingatlan	kivett beépítetlen terület
Cím	Budapest XXIII. Orbánhegyi dűlő
Hrsz.	196550
Hrsz. megosztás után	196548/1, /2, /3, /4, /5
Tulajdonos	(név) tul. hányad: 1/1
Értékelés	piaci forgalmi érték
Alapterülete	1.026 m ²
Közmű-ellátottság	nincs
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület
Értékelés módszere	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2016. február 19.

Megállapított érték:	
Átlagos fajlagos ár:	8.200,- Ft/ m ²
Korrekción:	0,75
Korrigált fajlagos ár:	6.150,- Ft/ m ²
Valós piaci érték:	1.026 m ² x 6.150,- Ft/ m ²
	6.300.000,- Ft.

A Hivatal által a szakvélemény felülvizsgálatára felkért szakértő (megnevezés) 2016. március 14. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében a tárgyi ingatlannal kapcsolatos korábbi szakvéleménnyel szemben az alábbiakat fogalmazta meg:

- A tárgyi ingatlan esetében sem kerültek helyesen megállapításra a korrekciós értékek.
- A szakértői véleménnyel ellentétben nem indokolt a tárgyi ingatlan teljes kisajátítása tekintettel arra, hogy a lejegyzés következtében mindössze 132 (32+71+29) m² kisajátítása elegendő a cél megvalósításához, illetve a változás után kialakuló két „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 449 m² és 445 m² alapterületű, amely a KVSZ-ben előírt minimum kiterjedésnek megfelel.

Az eljárás során 2016. március 16-án kisajátítási tárgyalás került megtartásra, ahol a szakértő fenntartotta korábbi véleményét, azonban jelen ingatlannal kapcsolatban is kérte a Hivatal a szakvélemény kiegészítését.

A szakértői vélemény – a 2016. április 26-án kelt kiegészítéssel – fenntartotta a korábbiakban megállapított értékeket, amelyek közül a Hivatal által felkért

szakértő szerint elfogadható a korrigált fajlagos négyzetméter ár, azonban az ingatlan teljes körű kisajátítását továbbra sem tartja indokoltnak.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy amennyiben a kirendelt szakértő által meghatározott kártalanítási összegek nem kerülnek elfogadásra, az összegek megállapítására peres eljárást szükséges indítani.

A Hivatal által felkért (*név*) igazságügyi szakértő által készített felülvizsgálati szakvéleményben foglaltak alapján a kisajátítási összegek elfogadását a határozati javaslatokban foglaltak szerint javasoljuk!

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a kártalanítási összegek elfogadásával kapcsolatban dönteni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (VI.07.) határozata a Budapest XXIII. ker. 196549 hrsz. ingatlannal kapcsolatos kisajátítási eljárásban kártalanítási összeg elfogadásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. **elfogadja** a Fővárosi Kormányhivatal részéről kirendelt szakértő által megállapított 955.000,- Ft. azaz kilencszázötvenötezer forint kártalanítási összeget a Budapest, XXIII. ker. 196549 hrsz. ingatlan részleges (595 m²) kisajátítása ellenértékeként.
- II. felkéri a Polgármestert a Kormányhivatal tájékoztatására, valamint a kártalanítási összeg Kormányhivatal határozata alapján történő megfizetésére.

Határidő: a Kormányhivatal tájékoztatására: 2016. június 22.

a kártalanítási összegek megfizetésére: a kisajátítási határozat szerint

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

III. **nem fogadja el** a Fővárosi Kormányhivatal részéről kirendelt szakértő által megállapított 955.000,- Ft. azaz kilencszázötvenötezer forint kártalanítási összeget a Budapest, XXIII. ker. 196549 hrsz. ingatlan részleges (595 m²) kisajátítása ellenértékeként.

IV. felkéri a Polgármestert a Kormányhivatal tájékoztatására, a Kormányhivatal (*név*) szakértő szakvéleménye, vagy annak alapulvételével történő kisajátítási összegek határozatban történő megfizetésének elrendelése esetén a peres eljárás megindítására, a kártalanítási összegek megfizetésére.

Határidő: a Kormányhivatal tájékoztatására: 2016. június 22.

a kártalanítási összegek megfizetésére és a peres eljárás megindítására a kisajátítási határozatban foglaltak szerint

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/..... (VI.07.) határozata a Budapest XXIII. ker. 196550 hrsz. ingatlannal kapcsolatos kisajátítási eljárásban kártalanítási összeg elfogadásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

I. **elfogadja** a Fővárosi Kormányhivatal részéről kirendelt szakértő által megállapított 6.150,- Ft/m², azaz négyzetméterenként hatezeregyszázötven forint fajlagos négyzetméter árat, mint kártalanítási összeget a Budapest, XXIII. ker. 196550 hrsz. ingatlan kisajátítása ellenértékeként azzal, hogy jelen elfogadás csak az ingatlan részleges kisajátítása esetén hatályos.

II. felkéri a Polgármestert a Kormányhivatal tájékoztatására, valamint a kártalanítási összeg Kormányhivatal határozata alapján történő megfizetésére.

Határidő: a Kormányhivatal tájékoztatására: 2016. június 22.

a kártalanítási összegek megfizetésére: a kisajátítási határozat szerint

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

III. **nem fogadja el** a Fővárosi Kormányhivatal részéről kirendelt szakértő által megállapított kártalanítási összeget a Budapest, XXIII. ker. 196550 hrsz. ingatlan teljes kisajátítása ellenértékeként.

IV. felkéri a Polgármestert a Kormányhivatal tájékoztatására, a Kormányhivatal (*név*) szakértő szakvéleménye, vagy annak alapulvételével történő kisajátítási összegek határozatban történő megfizetésének elrendelése esetén a peres eljárás megindítására, a kártalanítási összegek megfizetésére.

Határidő: a Kormányhivatal tájékoztatására: 2016. június 22.

a kártalanítási összegek megfizetésére és a peres eljárás megindítására a kisajátítási határozatban foglaltak szerint

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Budapest, 2016. május 24.

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Szakértői vélemény 196547 hrsz. (*név*)
2. Szakértői vélemény 196548 hrsz. (*név*)
3. Szakértői vélemény 196549 hrsz. (*név*)
4. Szakértői vélemény 196550 hrsz. (*név*)
5. Szakértői vélemény felülvizsgálat (*név*)
6. Tulajdoni lapok
7. Térkép