

From:

Sent: Friday, September 25, 2026 4:48 AM

To: Egresi Antal

Subject: Ötletek kérdésekhez, javaslatokhoz

1. Az értékbecslés megalapozatlansága és az anyagi jogi aránytalanság

A hasznosítási funkció eltérése: A 2020. és 2023. évi értékbecslések az ingatlan forgalmi értékét kizárólag idősotthoni funkcióra (hozamalapú módszerrel), valamint korlátozott lakásszámra modellezték. A jelenlegi hasznosítási szándék (drogrehabilitációs központ, illetve a lakásszám több mint két és félszeresére növelése) alapjaiban változtatja meg a hozam- és értékviszonyokat. Mivel az értékbecslések nem a ténylegesen megvalósítani kívánt funkcióra és beépítési intenzitásra készültek, a megállapított vételár jogilag és szakmailag megalapozatlan.

A beépíthetőség növelése értékrendezés nélkül: A korábbi 3 lakás helyett a tervezett Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítással 8 lakás engedélyezése a vagyon értékét drasztikusan növeli. A beépíthetőség több mint 250%-os emelése új értékbecslés és a vételár ehhez igazítása nélkül megsérti a nemzeti vagyonról szóló törvénykezésben előírt értékarányosság követelményét.

2. Környezetvédelmi, beépíthetőségi és természetvédelmi korlátok

A tervezett 8+2 lakásos beépítés a kiszolgáló létesítményekkel (garázsok, burkolt felületek) fizikai és jogi lehetetlenülésbe ütközik. A telekbe benyúló Natura 2000-es védettségű terület, a 10 méteres beépíthetetlen védősáv, valamint a KÉSZ-ben (SZT3 térkép) is rögzített mintegy 25 db védett, értékes faegyed védelme kizárja a beépítési intenzitás ilyen mértékű növelését.

A tervezett beépítés az értékes növényzet károsítása és a természetvédelmi korlátozások megsértése nélkül nem valósítható meg.

3. Az elővásárlási jog újrafelajánlási kötelezettsége

A Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogáról a szociális funkcióra (idősotthon), valamint az eredeti pályázati feltételekben rögzített beépíthetőségre (3 lakás) tekintettel mondott le.

Mivel a hasznosítás célja (drogrehabilitációs központ) és a beépítési paraméterek (3 helyett 8 lakás) lényegesen módosultak, a vagyonerőértékesítés feltételei gyökeresen megváltoztak. A Polgári Törvénykönyv és a vagyongazdálkodási elvek alapján a megváltozott tartalmú ajánlatot (vagy szerződésmódosítási szándékot) az elővásárlási joggal rendelkezők felé ismételtelen fel kell ajánlani.

4. Eljárási hiba a partnerségi egyeztetés időzítésében

A jogszabálysértés ténye: A magyar építészetről szóló törvény alapján a lakossági partnerségi egyeztetés a döntés-előkészítés kötelező eleme. Az Önkormányzat a pályázatot lezárta, és az adásvételi szerződést aláírta (2023. 10. 04. / 10. 09.) mielőtt a partnerségi egyeztetést lefolytatta volna (2023. 11. 02.).

Jogkövetkezmény: Az utólagos partnerségi egyeztetés elvonja a jogintézmény törvényi célját, így a KÉSZ ezen az alapon történő módosítása súlyos eljárási hibában szenved. Az Önkormányzat visszás magatartása, hogy a lakossági igényekre hivatkozva emelné a lakásszámot a beruházó javára, miközben a lakosság éppen a beépítés ellen tiltakozik.

5. Döntési kényszer és az esetleges jogellenes nyomásgyakorlás visszautasítása

A lakosság számára elfogadhatatlan drogrehabilitációs központ lebegtetése mint alternatíva visszas döntési helyzetet teremt. A képviselő-testületnek nem a lakosság számára káros opciók közötti kényszerpályán kell döntenie, hanem az Önkormányzat saját vagyonfeletti jogait és a KÉSZ módosítási jogkörét a közérdeknek megfelelően kell gyakorolnia.

A beruházó általi esetleges nyomásgyakorlásnak való behódolás felveti a hűtlen kezelés és a kötelezettségszegés gyanúját, amennyiben a testület a beruházó magánérdekét a közérdek és a vagyonvédelem elé helyezi.

6. A vagyongazdálkodási szabálytalanságok büntető- és közigazgatási jogi kockázata

Az alacsony egységáron értékesített ingatlan beépíthetőségének utólagos, több mint 250%-os emelése – ellenérték nélkül – a nemzeti vagyon elvonását és a beruházó jogalap nélküli gazdagodását eredményezi.

Ez a struktúra kimeríti a vagyongazdálkodási szabályszegést, és megalapozza a Kormányhivatal és Nemzeti Vagyonviszaszerzési és Védelmi Hivatal törvényességi felügyeleti eljárását, valamint a nemzeti vagyonkezelési törvény rendelkezései alapján a szerződés semmisségének megállapítását.

7. Konstruktív kiút: A szerződés felbontása / elállás és az ingatlan visszavétele

Gyors és tiszta jogi megoldás: A beruházó láthatóan sem az eredeti (3+2 lakás + szociális intézmény), sem a kért módosított feltételeket nem tudja vagy nem kívánja teljesíteni.

A felek rendezése: Az eredeti vételár visszatérítésével az Önkormányzat mentesül a peres és büntetőjogi kockázatoktól, a beruházó visszakapja a tőkéjét, mentesül az NVVH eljárás alól, az ingatlan pedig visszaszáll az Önkormányzatra. Ezt követően a terület jövőbeni hasznosításáról a lakosság valódi és előzetes bevonásával, törvényes eljárásban lehet dönteni.

Ellenkező esetben a Képviselő-testület vagy az egyetértő képviselők az NVVH-hoz fordulhatnak és kezdeményezhetik az ügylet felülvizsgálatát egy eljárás keretén belül.

ARANYKERESZT INGATLANOK – KÖZVAGYONVÉDELMI VIZSGÁLAT KEZDEMÉNYEZÉSE

JAVASLAT AZ „ARANYKERESZT” INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK
KÖZVAGYONVÉDELMI VIZSGÁLATÁRA

A Nemzeti Vagyonvisszaszerzési és Vagyonvédelmi Hivatal vizsgálatának kezdeményezésére

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

Képviselő-testületi előterjesztés-tervezet

Érintett ingatlanok: 185003 hrsz. (Új Élet u. 14. / Kovász u. 14.) és 184939 hrsz. (Felső Duna sor 26–28.)

Készült: 2026. szeptember

JOGI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÖSSZEFOGLALÓ – VIZSGÁLATI INDÍTVÁNY

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés annak vizsgálatát kezdeményezi, hogy a volt Aranykereszt Ápoló Otthonhoz tartozó, összesen 13 418 m² területű, kiemelt dunaparti fekvésű önkormányzati ingatlanegyüttes 2023. évi értékesítése során maradéktalanul érvényesültek-e a közvagyon védelmét, az értékarányosságot, az átlátható versenyztetést és a felelős önkormányzati vagyongazdálkodást szolgáló követelmények.

A rendelkezésre álló iratok alapján a vizsgálat szükségességét nem egyetlen körülmény, hanem egy egymásra épülő döntéssorozat alapozza meg. A korábban hatályos építési szabályok a 185003 hrsz.-ú ingatlanon több rendeltetést és legfeljebb 15 lakás elhelyezését tették lehetővé. A 2023-ban kialakított értékesítési koncepció e fejlesztési lehetőséget lényegesen beszűkítette: a főingatlanon szociális otthon és/vagy legfeljebb 3 lakás, a kisebb telken legfeljebb 2 lakás létesítését engedte. Maga a településrendezési dokumentáció rögzíti, hogy a cél a telepíthető lakásszám „nagy arányú csökkentése” és a rendeltetési kör szűkítése volt.

Ezt követően a 2023. június 5-i szakértői aktualizálások már kifejezetten e korlátozott hasznosíthatóságot, továbbá egy átjárási szolgalmi jog értékcsökkentő hatását vették alapul. A 2020-ban a két ingatlanra meghatározott nettó 355,5 millió Ft együttes érték 2023-ra nettó 254,55 millió Ft-ra csökkent. A csökkenés 100,95 millió Ft, azaz hozzávetőleg 28,4%, miközben a vizsgált időszakban általános budapesti ingatlanár-emelkedés volt jellemző.

A szakvélemények módszertana több ponton külön szakértői kontrollt indokol. A kisebb teleknél a 2020-as 49,5 millió Ft-os értékből összesen 10% került levonásra két kerek korrekcióval: 5% út-szolgalmi jog, további 5% feltételezett piaci visszaesés miatt. A nagy ingatlannál a piaci összehasonlító értékből 15% hasznosítási korlátozás és 5% piaci visszaesés miatt került levonásra, majd az így kapott 252,8 millió Ft-os értéket egy 87,2 millió Ft-os hozamalapú értékkel 50–50%-ban átlagolták, és ehhez utóbb hozzáadták három lakás fejlesztési jogának mintegy 39,97 millió Ft-os jelenértékét.

A pályázati dokumentációt ketten vásárolták meg, de pályázati biztosítékot egy cég fizetett, és egyetlen ajánlat érkezett. Az Aquila Immo Zrt. a 185003 hrsz.-ú ingatlanra 210 millió Ft-ot, a 184939 hrsz.-ú ingatlanra bruttó 57 millió Ft-ot ajánlott; az önkormányzat összesen 267 millió Ft ellenérték mellett kötött szerződést. Formális nyílt pályázat tehát volt, tényleges árverseny azonban nem alakult ki.

Az ügy súlyát növeli, hogy 2025. december 4-én a Képviselő-testület már azt tartotta elfogadhatónak, hogy a főingatlan területén szociális intézmény megvalósításának elmaradása esetén legfeljebb 8 lakás létesüljön. A 2023-as értékesítéskor beárazott 3 lakásos korlátozás és a későbbi 8 lakásos fejlesztési lehetőség közötti vagyoni különbség önálló, számszerűsíthető vizsgálati kérdés.

A vevői kapcsolatrendszer megismeréséhez a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. részvényesi körét kell először megismerjünk. Ebben a társaságban részvénnel rendelkezik az Aquila Immo Zrt, Farkasné Vasvári Ida és a DÓZSA JUNIOR 97' Kft. , az az igazgatóság tagjaként Schubert Istvánt, Mohl Lászlót és Farkas Attilát nevezi meg. Mindez azt jelenti, hogy az Aranykereszt-ingatlanok vevője, az Aquila Immo Zrt. nem pusztán vezető tisztségviselői kapcsolaton keresztül, hanem részvényesként is közvetlenül megjelenik ugyanabban a társaságban, amelyben Farkasné Vasvári Ida részvényes, Farkas Attila pedig igazgatósági tag.

A közéleti-politikai összefüggés körében az előterjesztés abból a, a Képviselő-testület előtt ismert helyi közéleti körülményből indul ki, hogy Farkas Kálmán a Fidesz helyi politikai szerveződésében, illetve Kubatov Gábor soroksári politikai kapcsolatrendszerében helyi „üggyintézőként” működött közre. A jelen ügyben ennek azért lehet jelentősége, mert a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt.-ben Farkas Kálmán családjához tartozó személyek jelennek meg: Farkas Attila igazgatósági tagként, Farkasné Vasvári Ida pedig részvényesként. A rendelkezésre álló cégalapítás Farkas Attila anyjaként Vasvári Idát tünteti fel. E közéleti és családi kapcsolatrendszer önmagában nem bizonyít jogellenes befolyást vagy jogsértést, azonban a közvagyonvédelmi vizsgálat szempontjából olyan körülmény, amely indokolja annak feltárását, hogy a vevői-gazdasági kör és a helyi politikai döntéshozatal között fennáll-e informális vagy formális kapcsolat, és ez érintette-e az értékesítés előkészítését, a pályázati feltételeket vagy a későbbi szabályozási döntéseket.

A vizsgálati indítvány tárgya és jogi célja

A Képviselő-testület az előterjesztéssel nem bűncselekmény elkövetését vagy valamely személy jogellenes magatartását állapítja meg. A cél annak hivatalos, független és szakértői vizsgálata, hogy a közvagyon köréből kikerült ingatlanegyüttes tényleges piaci értéke, az értékesítési ár, a szabályozási korlátozások, a pályázati verseny és a későbbi fejlesztési értéknövekedés között fennáll-e olyan összefüggés, amely közvagyonvesztést, jogellenes vagyoni előnyt vagy polgári jogi igényt alapozhat meg.

A Nemzeti Vagyonviszasszerzési és Vagyonvédelmi Hivatalról szóló 2026. évi XXXIV. törvény kifejezetten a közvagyonnal való jogellenes gazdálkodással összefüggő ügyek feltárására, a közvagyon köréből kikerült vagyon azonosítására, biztosítására és visszaszerzésére hozta létre a Hivatalt. A törvény a vizsgálandó körben nevesíti az állami vagy önkormányzati döntést érintő vagyoni folyamatokat, a pénzmozgásokat, szerződéses láncokat, tényleges tulajdonosi kapcsolatokat és gazdasági összefüggéseket.

Az ingatlanegyüttes és a történeti előzmények

1. Az érintett ingatlanok

Hrsz.	Megnevezés / cím	Terület	Jellemző
185003	kivett szociális otthon; Új Élet u. 14. / Kovász u. 14.	11 514 m ²	volt Aranykereszt Ápoló Otthon
184939	kivett beépítetlen terület; Felső Duna sor 26–28.	1 904 m ²	önálló építési telek
Összesen		13 418 m ²	összefüggő dunaparti fejlesztési terület

Az ingatlanegyüttes a Ráckevei–Soroksári Duna-ág közelében, kertvárosias környezetben fekszik. A településrendezési dokumentáció szerint a terület egy része régészeti érintettséggel, tájképi és természeti adottságokkal bír; ezek a körülmények a fejlesztés korlátai mellett a lokáció egyedi értékét is meghatározzák.

A rendelkezésre álló iratok szerint Soroksár Önkormányzata 2015-ben döntött az Aranykereszt Ápoló Otthon Nonprofit Kft. tulajdonában álló ingatlanok megszerzéséről. A vételi ajánlat a 185003 hrsz.-ú ingatlanra nettó 170 millió Ft, a 184939 hrsz.-ú ingatlanra nettó 23 millió Ft + ÁFA ellenértéket tartalmazott. A megszerzéshez kapcsolódóan jelzálogjogi és kártalanítási kérdések rendezése is szerepelt a feltételek között.

A 2015-ös szerzés ára a 2023. évi érték vizsgálatokor önmagában nem tekinthető közvetlen összehasonlító piaci adatnak. Történetileg ugyanakkor jelentős, mert megmutatja, hogy a közvagyonba kerülést követően az önkormányzatnak tartós vagyonvédelmi és értékmegőrzési kötelezettsége keletkezett.

A Képviselő-testület 340/2018. (IX. 11.) határozatával a nyilvános pályázati értékesítés mellett döntött. 2020-ban a 392/2020. (VIII. 11.) határozat újabb nyílt pályázatot írt elő. A 2020-as konstrukcióban a főingatlan önállóan is megvásárolható volt, a kisebb ingatlan azonban csak vele együtt; a főingatlan kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára volt értékesíthető.

A 2020. évi határozat a minimális ajánlható vételárát a 185003 hrsz.-ú ingatlannál 306 millió Ft-ban, a 184939 hrsz.-ú ingatlannál nettó 49,5 millió Ft-ban határozta meg. A megfelelő hasznosítást 400 millió Ft összegű kötbérrel kívánta biztosítani.

A 2020-as pályázatra nem érkezett ajánlat. A polgármester 549/2020. (XII. 08.) határozattal a pályázat eredménytelenségét állapította meg, a kiírást fenntartotta. A második kiírásra sem érkezett ajánlat. A Képviselő-testület 443/2021. (X. 12.) határozatával ismét eredménytelennek minősítette az eljárást és új hasznosítási előterjesztést kért.

A hasznosítási feltételek átalakítása

A 2023. júniusi előterjesztés új konstrukciót javasolt. A két ingatlant kizárólag együtt, oszthatatlan szolgáltatásként lehetett megszerezni. A 185003 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épület felújításával szociális otthon és/vagy legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás, a 184939 hrsz.-ú ingatlanon legfeljebb 2 db lakás és kiszolgáló rendeltetés volt elhelyezhető. A kötelezettségek biztosítására 300 millió Ft kötbér kikötését és ingatlan-nyilvántartási korlátozást javasoltak.

Az előterjesztés egyidejűleg az átjárási szolgalmak rendezését is előkészítette. A 184939 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az értékbecslő úgy számolt, mintha a kialakult átjárási szolgalom bejegyzése megtörténne.

Különös jelentőségű, hogy a 2023. évi értékbecslések elkészültek úgy, hogy a szakértő már a javasolt hasznosítási korlátozást vette alapul. A szabályozási folyamatot megalapozó későbbi KÉSZ-dokumentáció kifejezetten rögzíti, hogy a hatályos KÉSZ-hez képest korlátozottabb használhatóságot kellett létrehozni, a telepíthető lakásszám nagy arányú csökkentésével és a rendeltetési kör sokszínűségének korlátozásával.

A fejlesztési potenciál összehasonlítása

A 2023 előtti Lke-1-XXIII-1/2 építési övezetben a 185003 hrsz.-ú ingatlanon egészségügyi, szociális, szálláshely-szolgáltató és sport rendeltetés, valamint több lakóépület, összesen legfeljebb 15 lakás helyezhető el. A 2023-ban előkészített szabályozás ezt a lehetőséget úgy szűkítette, hogy az övezet teljes területén összesen legfeljebb 3, egyenként legfeljebb 250 m² bruttó alapterületű lakás legyen elhelyezhető, a meglévő szociális otthon épületének rendeltetése pedig ne legyen szabadon módosítható.

Szempon	Korábbi szabályozás	2023-as értékesítési / módosítási koncepció
Lakásszám – 185003 hrsz.	legfeljebb 15 lakás	legfeljebb 3 lakás
Lakások mérete	övezeti keretek szerint	egyenként max. 250 m ²
Rendeltetések köre	egészségügyi, szociális, szálláshely, sport, lakó stb.	szociális otthon és szűkített lakófunkció
184939 hrsz.	a korábbi övezeti keretek szerint	legfeljebb 2 lakás
Telekalakítás	szélesebb lehetőségek	a pályázati célhoz igazított korlátozások

Az értékbecslési szempontból meghatározó kérdés nem az, hogy az önkormányzat településrendezési hatáskörében jogosult volt-e a korlátozás kezdeményezésére. Erre természetesen jogosult volt. A

közvagyonvédelmi kérdés az, hogy az önkormányzat mint tulajdonos felmérte-e és dokumentálta-e a saját szabályozási döntésének vagyonérték-csökkentő hatását, mielőtt az ingatlant értékesítette.

A rendelkezésre álló településrendezési dokumentáció nem tartalmaz önálló ingatlanpiaci vagy gazdaságossági értékhatás-vizsgálatot arról, hogy a 15 lakásról 3 lakásra történő visszalépés, illetve a rendeltetési kör szűkítése mekkora értékvesztést okoz. E hiány különösen azért lényeges, mert az ezt követő értékbecslés maga már az új korlátozást árcsökkentő tényezőként kezeli.

2020. és 2023. évi értékek összevetése

Ingatlan	2020. évi nettó érték / minimálár	2023.06.05-i nettó érték	Eltérés
185003 hrsz.	306 000 000 Ft	210 000 000 Ft	–96 000 000 Ft
184939 hrsz.	49 500 000 Ft	44 550 000 Ft	–4 950 000 Ft
Összesen	355 500 000 Ft	254 550 000 Ft	–100 950 000 Ft

A nettó értékek alapján a csökkenés 100,95 millió Ft, azaz kb. 28,4%. A 2023-as pályázat nyertes ajánlata a kisebb ingatlannál az értékbecslés nettó 44,55 millió Ft-os minimumához képest nettó 331 890 Ft-tal volt magasabb, míg a főingatlanra pontosan 210 millió Ft összegű ajánlat érkezett.

A 2020 és 2023 közötti összehasonlításnál figyelembe kell venni, hogy az egyes szakvélemények eltérő hasznosítási alternatívákat vizsgáltak, ezért az összevetést nem szabad önmagában a jogsértés bizonyítékának tekinteni. Éppen ez indokolja azonban egy új, egységes módszertanú retrospektív szakértői értékelés szükségességét.

A nominális értékcsökkenés és a KSH által kimutatott piaci árváltozás együttes vizsgálata

A 2020. és 2023. évi értékbecslések egyszerű összehasonlítása alapján a két ingatlan együttes nettó értéke 355,5 millió Ft-ról 254,55 millió Ft-ra csökkent. A nominális különbség 100,95 millió Ft, azaz mintegy 28,4%. Önmagában azonban ez az összevetés nem mutatja meg teljes körűen a vagyoni eltérés lehetséges nagyságát, mert figyelmen kívül hagyja a 2020 és 2023 között bekövetkezett általános ingatlanpiaci árváltozást.

A Központi Statisztikai Hivatal STADAT adatai szerint Budapesten a használt lakások átlagos négyzetméterára 2020-ban 640 ezer Ft/m², 2023-ban 887 ezer Ft/m² volt. Ez mintegy 38,6%-os emelkedés. Az egy lakásra jutó átlagos budapesti tranzakciós ár ugyanezen időszakban 36,2 millió Ft-ról 51,4 millió Ft-ra nőtt, ami hozzávetőleg 42,0%-os emelkedés. Forrás: KSH STADAT 18.1.2.9. és 18.1.2.8. táblák.

E statisztikai adatok önmagukban nem alkalmasak a jelen ügyben érintett, speciális adottságú ingatlanegyüttes forgalmi értékének meghatározására. Az Aranykereszt-ingatlanok mérete, dunaparti elhelyezkedése, rendeltetése, beépíthetősége, a rajtuk található épület, valamint a fejlesztési lehetőségek miatt egyedi szakértői értékelés szükséges. A KSH adatai ugyanakkor objektív piaci kontrolladatként alkalmasak annak vizsgálatára, hogy a 2020 és 2023 közötti 28,4%-os értékcsökkenés összhangban állhatott-e az általános budapesti piaci folyamatokkal.

Ha kizárólag szemléltető kontrollszámításként a 2020-ban megállapított 355,5 millió Ft-os együttes értéket korrigáljuk a KSH által Budapestre kimutatott átlagos négyzetméterár-változással, a számítás $355,5 \times (887/640) \approx 492,7$ millió Ft indikatív 2023. évi értékszintet eredményez. Az egy lakásra jutó átlagos budapesti tranzakciós ár változásával számolva $355,5 \times (51,4/36,2) \approx 504,8$ millió Ft adódik.

A két eltérő KSH-mutató tehát – kizárólag általános piaci kontrollszámításként – arra utal, hogy változatlan ingatlanjellemzők mellett a 2020-ban 355,5 millió Ft-ra értékelt ingatlanegyüttes 2023-as, általános budapesti piaci folyamatokkal korrigált értékszintje nagyságrendileg 493–505 millió Ft körül alakulhatott volna. Ehhez képest a 2023. június 5-i szakértői értékelés 254,55 millió Ft együttes nettó értéket

állapított meg. A KSH-adatokkal korrigált 2020. évi értékhez viszonyított eltérés így hozzávetőleg 238–250 millió Ft.

A 2015. évi szerzési érték másodlagos kontrollként szintén figyelemre méltó. Az önkormányzat a két ingatlan megszerzésére összesen nettó 193 millió Ft vételárral számolt. A KSH szerint a budapesti használt lakások átlagos négyzetméterára 2015-ben 290 ezer Ft/m², 2023-ban 887 ezer Ft/m² volt; az átlagos lakásár pedig 17,4 millió Ft-ról 51,4 millió Ft-ra emelkedett. A 2015. évi 193 millió Ft-os szerzési érték e két mutatóval történő pusztán szemléltető indexálása hozzávetőleg 590,3 millió Ft, illetve 570,2 millió Ft 2023-as kontrollértéket eredményez. E számítás még kevésbé tekinthető konkrét forgalmi értéknek, ezért kizárólag másodlagos konzisztencia-ellenőrzésként vehető figyelembe.

Kiindulási érték	Alkalmazott KSH-kontroll	Indikatív 2023-as érték	Eltérés a 254,55 M Ft-hoz képest
2020: 355,5 M Ft	Budapesti átlagos m ² -ár: 640 → 887 e Ft/m ²	492,7 M Ft	238,2 M Ft
2020: 355,5 M Ft	Budapesti átlagos lakásár: 36,2 → 51,4 M Ft	504,8 M Ft	250,3 M Ft
2015: 193 M Ft	Budapesti átlagos m ² -ár: 290 → 887 e Ft/m ²	590,3 M Ft	335,8 M Ft
2015: 193 M Ft	Budapesti átlagos lakásár: 17,4 → 51,4 M Ft	570,2 M Ft	315,7 M Ft

A fenti kontrollszámítás nem a forgalmi érték szakértői meghatározása. Jelentősége abban áll, hogy szemlélteti a 2023. évi értékbecslés és az általános budapesti piaci folyamatok közötti markáns iránybeli eltérést. A rendelkezésre álló adatok alapján ezért nem pusztán az szorul magyarázatra, hogy a 2020-ban 355,5 millió Ft-ra értékelt ingatlanegyüttes szakértői értéke 2023-ra 254,55 millió Ft-ra csökkent, hanem az is, hogy ez a közel 28,4%-os nominális értékcsökkenés olyan időszakban következett be, amikor a KSH budapesti lakáspiaci kontrollmutatói mintegy 39–42%-os emelkedést jeleztek. A két hatás együttes figyelembevételével a 2020. évi értékből számított indikatív eltérés megközelítőleg 240–250 millió Ft nagyságrendű. Ennek oka, és különösen az önkormányzat által meghatározott hasznosítási korlátozások e különbségben játszott szerepe független retrospektív szakértői vizsgálatot igényel.

A jelenlegi piaci környezet mint további kontrollpont

A történeti és KSH-alapú kontrollszámítás mellett indokolt az ingatlanegyüttes jelenlegi piaci környezetének vizsgálata is. Ennek különös jelentőséget ad, hogy az Aranykereszt-ingatlanok nem tekinthetők átlagos soroksári ingatlanoknak: a két ingatlan együttes területe 13 418 m², a terület közvetlen Duna-parti fekvése, ősfás, parkos jellege, természeti környezete és egybefüggő nagysága pedig olyan egyedi értékképző tényezők, amelyek az általános budapesti lakáspiaci statisztikákban szükségképpen nem jelennek meg.

A 2026. évi soroksári vízparti ingatlanpiaci kínálatban megfigyelhető fajlagos árak alapján – kizárólag szemléltető piaci kontrollként – 80 000 Ft/m² fajlagos értékkel számolva a 13 418 m²-es ingatlanegyüttes indikált értéke mintegy 1,073 milliárd Ft. Ez a számítás nem minősül ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésnek, és önmagában nem bizonyítja, hogy az ingatlanegyüttes tényleges forgalmi értéke jelenleg ekkora. Arra azonban alkalmas, hogy érzékeltesse a különleges dunaparti adottságok és a jelenlegi helyi piaci környezet lehetséges értékhatását.

Az így kapott 1,073 milliárd Ft-os indikált értékszint a 2023. június 5-én megállapított 254,55 millió Ft-os együttes nettó érték több mint négyszerese, a különbség pedig mintegy 818,9 millió Ft. Még ennél lényegesen alacsonyabb, például 60 000 Ft/m² fajlagos kontrollérték alkalmazása esetén is mintegy 805 millió Ft-os, 50 000 Ft/m² mellett pedig mintegy 671 millió Ft-os értékszint adódik.

A jelenlegi piaci összehasonlítás természetesen nem vetíthető vissza mechanikusan 2023-ra. Jelentősége más: újabb kontrollpontként erősíti annak szükségességét, hogy független ingatlanforgalmi szakértő vizsgálja meg, milyen tényleges gazdasági hatása volt azoknak a korlátozásoknak, amelyek mellett 2023-ban a 13 418 m²-es, különleges dunaparti adottságú ingatlanegyüttes forgalmi értékét mindössze 254,55 millió Ft-ban határozták meg.

A rendelkezésre álló adatokból így három, egymástól módszertanilag elkülönülő kontrollpont rajzolódik ki: a 2023. évi hivatalos értékbecslés 254,55 millió Ft-os értéke, a 2020. évi érték KSH-adatokkal korrigált, mintegy 493–505 millió Ft-os 2023. évi indikált értékszintje, valamint a 2026. évi helyi vízparti kínálati adatok alapján számítható, megfelelő fajlagos érték alkalmazása esetén akár 1,073 milliárd Ft-os jelenlegi indikált értékszint. E számok egyike sem helyettesíti a retrospektív szakértői értékbecslést; együttesen azonban olyan nagyságrendi eltérést mutatnak, amelynek szakmai okai részletes feltárást igényelnek.

A 2023. évi értékbecslések részletes szakmai aggályai

1. A 184939 hrsz.-ú ingatlan

A 2023. június 5-i aktualizáló szakvélemény a 2020. évi 49,5 millió Ft-os értékből indul ki. A dokumentum két külön kerek értékmódosítást alkalmaz: út-szolgalmi jog bejegyzése miatt –5%, valamint a befektetési ingatlanok iránti kereslet csökkenése, „piaci visszaesés” miatt további –5%. Az összesített –10% korrekció eredménye 44,55 millió Ft.

A szolgalmi jog miatti értékcsökkenésnél a szakvélemény leírja az átjárás fizikai helyét és azt, hogy az út a telek használhatóságát korlátozza, de a rendelkezésre álló oldalak alapján nem vezet le területarányos, fejlesztési vagy jövedelemhatás-alapú számítást arra, hogy miért pontosan 5% az értékvesztés.

A második –5%-os korrekció szintén külön felülvizsgálatot indokol. Egy aktualizálásnál a 2020 és 2023 közötti időbeli piaci változást elvileg konkrét összehasonlító adatokkal, tranzakciós időkorrekcióval vagy új piaci mintával célszerű alátámasztani. A kerek százalékos levonás indokoltságát és adatforrásait ezért független szakértőnek kell ellenőriznie.

2. A 185003 hrsz.-ú ingatlan

A nagy ingatlan szakvéleménye több értékelési alternatívát és korábbi szakvéleményt idéz. A 2023-as aktualizálás piaci összehasonlító részében egy 316 millió Ft-os értékből indul ki. Ebből a hasznosítási szabályok módosítása miatt –15%, a feltételezett piaci visszaesés miatt –5%, összesen –20% korrekciót alkalmaz, így 252,8 millió Ft-ot kap.

A hozamszámításon alapuló értéket ezzel párhuzamosan 87,2 millió Ft-ban határozza meg. A végső „egyeztetett” érték képzése során a 252,8 és 87,2 millió Ft-ot 50–50%-os súllyal átlagolja, aminek eredménye 170 millió Ft.

A szakvélemény kiegészítése ezután külön kiszámítja a három darab, egyenként 250 m²-es, összesen 750 m² lakás fejlesztési jogának jelenértékét. A számítás kb. 39,968 millió Ft-ot eredményez, amelyet a 170 millió Ft-os alapértékhez hozzáadva 209,968 millió Ft, kerekítve 210 millió Ft végérték adódik.

A független szakértőnek különösen azt kell megvizsgálnia, hogy a 15%-os korlátozási levonás, az 5%-os piaci korrekció, az eltérő természetű módszerek 50–50%-os súlyozása, valamint a fejlesztési érték utólagos hozzáadása együttesen konzisztens és szakmailag indokolható eredményre vezetett-e.

Vizsgálandó továbbá, hogy a 2023-ban alkalmazott 7%-os diszkontráta, a kivitelezési költségek, a mortalitási és kihasználtsági feltételezések, valamint a szociális intézmény működtetésére épített hozamszámítás a tényleges piaci befektetői döntés szempontjából mennyire volt releváns. A forgalmi értéknek ugyanis azt az árat kell közelítenie, amelyet kellően informált, független felek a piacon ésszerűen kialakítanának.

A „legmagasabb és legjobb hasznosítás” kérdése

A szakmai felülvizsgálat egyik kulcskérdése, hogy a szakvélemények kellően vizsgálták-e az ingatlan jogilag megengedett, fizikailag lehetséges, pénzügyileg megvalósítható és a legmagasabb értéket eredményező hasznosítását. A vizsgált dokumentumokból az látható, hogy a 2023-as értékbecslések a megbízói döntéssel már leszűkített hasznosítási keretet tekintették kiindulópontnak.

A közvagyonvédelmi vizsgálatnak ezért két eltérő állapotot kell visszamenőleg értékelnie: (i) a 2023. júniusi piaci értéket a korábbi, szélesebb KÉSZ-lehetőségekkel, valamint (ii) a 2023. júniusi piaci értéket a bevezetni kívánt korlátozott használattal. A két érték különbsége mutathatja meg, hogy a tulajdonosi-szabályozási döntés önmagában mekkora vagyoni hatással járt.

A pályázati verseny tényleges intenzitása

A 2023. június 29-én meghirdetett nyílt pályázat dokumentációját ketten vásárolták meg. A 30 millió Ft összegű pályázati biztosítékot egy cég fizette be, és a 2023. július 31-i határidőig egy ajánlat érkezett. Az ajánlat formai hiányosságait hiánypótlásban korrigálták, és azt érvényesnek minősítették.

Aquila Immo Zrt. a 185003 hrsz.-ú ingatlanra nettó 210 millió Ft-ot, a 184939 hrsz.-ú ingatlanra nettó 44 881 890 Ft + ÁFA, bruttó 57 millió Ft-ot ajánlott. A Képviselő-testület az egyetlen érvényes ajánlattevőt nyertesnek nyilvánította. Az önkormányzat 2023. október 9-én 267 millió Ft összegű ingatlan-adásvételi szerződést kötött a társasággal.

Jogi szempontból külön kell választani a nyílt pályázat formális megtartását és a tényleges piaci árképzés létrejöttét. Egyetlen ajánlat esetén az ajánlati ár és a szakértői minimálár közeli azonossága nem alkalmas arra, hogy verseny útján visszaigazolja a becsült forgalmi értéket. A vizsgálatnak ezért ki kell térnie a pályázat hirdetési csatornáira, időtartamára, a befektetői elérésre, a dokumentáció feltételeire és arra is, hogy a korlátozott hasznosítás mennyiben szűkíthette le potenciálisan az ajánlattevői kört.

A 2025. évi szabályozási utóélet és a fejlesztési értéknövekmény

A 410/2025. (XII. 04.) határozat új helyzetet teremtett. A Képviselő-testület a szociális intézmény megvalósítását – a határozat szerint az adásvételt követően előállt jelentős lakossági tiltakozásra is tekintettel – már nem támogatta, és elfogadhatónak tartotta, hogy a főingatlanon legfeljebb 8 lakás és a kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések épüljenek.

Ez a körülmény nem bizonyítja, hogy a későbbi szabályozási enyhítés 2023-ban előre ismert vagy tervezett lett volna. Viszont objektíve igazolja, hogy a 2023-as értékesítéshez alapul vett 3 lakásos fejlesztési korlát nem maradt változatlan.

A 2023-as szakértői kiegészítés szerint már három lakás fejlesztési jogának jelenértéke közel 40 millió Ft volt. Ezért a 3 és 8 lakás közötti különbség értékhatását független, 2025/2026-os szabályozási és piaci paraméterekkel külön számszerűsíteni szükséges. Meg kell állapítani azt is, hogy az így létrejövő értéknövekményből az önkormányzat részesül-e bármilyen kiegészítő ellenérték, településrendezési megállapodás, fejlesztési hozzájárulás vagy más jogcímen.

A közvagyonvédelmi szempontból lényeges kérdés tehát nem pusztán az eladási ár, hanem a teljes vagyoni folyamat: a fejlesztési jogok korlátozása, az ezzel csökkentett érték alapulvétele, az értékesítés, majd a magántulajdonba került ingatlan fejlesztési jogainak későbbi bővítése.

A vevő és a gazdasági kapcsolatrendszer

1. Aquila Immo Zrt.

Aquila Immo Zrt. 2020-ban alapított gazdasági társaság. Nyilvános céginformáció szerint fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele; vezérigazgatója Mohl László. A 2023-as pályázatban a társaság egyedüli érvényes ajánlattevőként szerepelt.

A vevő gazdasági hátterének vizsgálatakor nem önmagában a társaság életkora vagy korábbi árbevétele a döntő. A releváns kérdés az, hogy a 267 millió Ft-os vételár és az esetleges fejlesztés finanszírozása milyen saját, kapcsolt vagy külső forrásból történt, ki viselte a gazdasági kockázatot, volt-e kölcsön, tőkeemelés, részvényesi finanszírozás, biztosíték vagy kapcsolt vállalkozási pénzmozgás.

2. Az Aquila Immo Zrt., a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. és a Farkas család dokumentált gazdasági kapcsolata

A Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. és az Aranykereszt-ingatlanok vevője között részvényesi-vezetői kapcsolatot áll fenn. A Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. igazgatóságának tagjai Schubert István, Mohl László és Farkas Attila voltak; Farkas Attila anyjaként Vasvári Idát tünteti fel. Így a vevő Aquila Immo Zrt. és a Farkas családhoz kapcsolódó személyek ugyanazon gazdasági társaság részvényesi és vezetői struktúrájában egyidejűleg jelennek meg.

Ezek az adatok a korábbi, pusztán vezető tisztségviselői összeköttetésnél szorosabb gazdasági kapcsolatot dokumentálnak: az Aquila Immo Zrt. maga is részvényese volt a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt.-nek, miközben Farkasné Vasvári Ida részvényesként, Farkas Attila pedig igazgatósági tagként szerepelt. A vizsgálatnak ezért indokolt feltárnia e társasági kapcsolatok tényleges gazdasági tartalmát, a részvényesi finanszírozást, az esetleges kapcsolt pénzmozgásokat, valamint azt, hogy e kapcsolatrendszernek volt-e bármilyen szerepe az Aranykereszt-ingatlanok megszerzésében vagy későbbi fejlesztésében.

3. A Farkas család helyi politikai kapcsolatrendszere és annak vizsgálati jelentősége

A Képviselő-testület előtt ismert helyi közéleti körülményként kerül rögzítésre, hogy Farkas Kálmán a Fidesz helyi politikai működésében, illetve Kubatov Gábor soroksári kapcsolatrendszerében helyi „ügyintézőként” működött közre. A jelen ügyben ennek vizsgálati jelentőségét az adja, hogy Farkas Kálmán családjához tartozó Farkas Attila és Farkasné Vasvári Ida a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. vezetői, illetve részvényesi körében jelennek meg, miközben ugyanennek a társaságnak az Aquila Immo Zrt. is részvényese volt, Mohl László pedig igazgatósági tagja. E körülmény nem alapoz meg önmagában jogsértésre vagy politikai befolyásra vonatkozó következtetést; ugyanakkor indokolja annak célzott feltárását, hogy a gazdasági és politikai kapcsolatrendszernek volt-e tényleges szerepe az önkormányzati döntések előkészítésében, az információkhoz való hozzáférésben, a pályázati feltételek kialakításában vagy a későbbi szabályozási változásokban.

Jogi értékelés

1. A nemzeti vagyon védelme és az értékarányosság

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon nemzeti vagyon. Az Nvt. 11. § (16) bekezdése az értékhatár feletti nemzeti vagyon hasznosítását versenyeztetéshez, az összességében legelőnyösebb ajánlathoz, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságához köti.

A jelen ügyben versenyeztetési eljárás formálisan történt. Ettől függetlenül önállóan vizsgálható az értékarányosság követelménye. Az értékarányosság ugyanis nem pusztán eljárási, hanem anyagi követelmény: az önkormányzatnak olyan ellenértéket kell elérnie, amely a vagyon tényleges, szakmailag megalapozott értékével érdemi összhangban áll.

A helyi Vagyonrendelet előírta, hogy az ingatlan értékesítésére irányuló döntést 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés előzze meg. E formai követelmény teljesült. A vizsgálat tárgya ezért az értékbecslés szakmai alkalmassága, a bemeneti feltételek meghatározása és az, hogy a döntéshozók rendelkeztek-e a szabályozási korlátozás előtti és utáni vagyoni érték összehasonlításával.

2. A 2026. évi XXXIV. törvény szerinti közvagyonvédelmi vizsgálat

A Nemzeti Vagyonvisszaszerzési és Vagyonvédelmi Hivatalról szóló 2026. évi XXXIV. törvény 1. §-a a Hivatal alapfeladatává teszi a közvagyonnal való jogellenes gazdálkodással összefüggő ügyek feltárását és a közvagyon köréből kikerült vagyon visszaszerzését. A 2. § kifejezetten nevesíti az állami vagy önkormányzati döntést érintő vagyoni folyamatok, pénzmozgások, szerződéses láncok, tényleges tulajdonosi kapcsolatok és gazdasági összefüggések feltárását.

A törvény szerinti vizsgálat ezért alkalmas keretet biztosít arra, hogy ne csak az adásvételi szerződés egyetlen időpontját, hanem a teljes folyamatot – szabályozási döntés, szakértői megbízás, értékbecslés, pályázati feltételek, ajánlat, finanszírozás, tulajdonosi lánc, későbbi KÉSZ-módosítás – egységesen vizsgálják.

A hatósági vizsgálat kezdeményezéséhez nem szükséges előzetesen bizonyítani a jogsértést. A kezdeményezés célja éppen az, hogy a Hivatal a törvényben biztosított adat- és iratbeszerzési, szakértői és eljáráskezdeményezési jogosítványokkal állapítsa meg, fennáll-e közvagyonvesztés és abból következő polgári, közigazgatási vagy büntetőjogi felelősség.

3. Polgári jogi és büntetőjogi következmények – csak vizsgálati eredmény esetén

Jelen előterjesztés nem javasolja előre kimondani az adásvételi szerződés semmisségét, feltűnő értékaránytalanságát vagy a hűtlen kezelés megvalósulását. Ezek olyan jogkövetkeztetések, amelyekhez a valós piaci érték, a döntéshozói tudattartalom, a kár, az okozati összefüggés és adott esetben a jogellenes előny bizonyítása szükséges.

Amennyiben a független retrospektív értékbecslés jelentős eltérést állapít meg a 267 millió Ft-os ellenérték és a 2023. évi tényleges piaci érték között, külön vizsgálható a szerződés megtámadhatósága vagy érvénytelensége, kártérítési vagy jogalap nélküli gazdagodási igény, valamint a döntéshozók és közreműködők felelőssége. Büntetőjogi következtetés kizárólag akkor indokolt, ha a szükséges tényállási elemek bizonyíthatók.

Javasolt független értékbecslői vizsgálati módszertan

A közvagyonvesztés kérdése csak olyan új szakértői vizsgálatral dönthető el megbízhatóan, amely nem a 2023-ban már leszűkített megbízói feltételrendszerből indul ki, hanem ugyanarra az értékelési időpontra több, egymással összevethető forgatókönyvet készít. A vizsgálat célja nem a korábbi szakvélemény egyszerű „felülbírálata”, hanem annak számszerű elkülönítése, hogy az értékváltozásból mekkora rész vezethető vissza piaci mozgásokra, fizikai állapotra, szolgáltatásokra, illetve az önkormányzat által meghatározott fejlesztési korlátozásokra.

Az új szakértőnek legalább négy értékelési állapotot indokolt elkülönítenie:

- A) 2023. júniusi piaci érték a 2023 előtti, legfeljebb 15 lakást és szélesebb rendeltetési kört megengedő szabályozási kerettel;
- B) 2023. júniusi piaci érték a 3+2 lakásos, korlátozott pályázati feltételekkel, de szolgalmi korrekció nélkül;
- C) 2023. júniusi piaci érték a 3+2 lakásos korlátozással és a ténylegesen megalapított szolgáltatások hatásával;
- D) 2025/2026. évi fejlesztési érték a 8 lakásos főingatlan-hasznosítás lehetőségével.

Mindegyik állapotban külön kell bemutatni a piaci összehasonlító, maradványérték-alapú és – amennyiben az adott rendeltetésnél releváns – hozamalapú értékelés eredményét. A módszerek súlyozását nem elegendő pusztán százalékosan megadni: a szakértőnek indokolnia kell, hogy a konkrét ingatlan és a konkrét piaci résztvevők döntése szempontjából melyik módszer miért tekinthető elsődlegesnek.

Külön időkorrekciós táblázatban szükséges bemutatni a 2020–2023 közötti piaci változást. A vizsgálatban lehetőleg tényleges adásvételi tranzakciókat kell használni, és az ajánlati árakat csak kellően indokolt korrekcióval szabad figyelembe venni. A Duna-parti elhelyezkedést, a telekméretet, a beépíthetőséget, a bontandó/felújítandó épületet, a közműveket és a szolgáltatásokat külön korrekciós tényezőként, ellenőrizhető számítási logikával kell kezelni.

A 2023-as szakvéleményben szereplő –5%, –15% és más kerek korrekciókat az új szakértőnek tételesen vissza kell tesztelnie. Ha valamely százalékos korrekció piaci tranzakciókkal nem igazolható, azt a vagyonszerzési számításban nem lehet automatikusan elfogadni.

A vizsgálat végén külön táblázatban kell kimutatni: (1) a 2023-as tényleges piaci értéket, (2) a 267 millió Ft-os szerződéses ellenértéket, (3) az esetleges értékelt különbséget, (4) a szabályozási szűkítés önálló értékhatását és (5) a későbbi 8 lakásos fejlesztési lehetőségéből származó értéknövekményt. Kockázati mátrix a közvagyonvédelmi vizsgálathoz

Kockázati jel	Dokumentált tény	Lehetséges jogi/vagyoni jelentőség	Vizsgálati prioritás
Értékcsökkenés	355,5 M Ft → 254,55 M Ft nettó érték	közvagyonvesztés lehetősége; értékarányosság	magas
Szabályozási szűkítés	15 lakás → 3 lakás a főingatlanon	tulajdonosi döntés által előidézett értékhatás	magas
Kerek értékcorrekciók	–5%, –10%, –15%, –20%	módszertani reprodukálhatóság kérdése	magas
Egyetlen ajánlat	egy érvényes ajánlattevő	tényleges árverseny hiánya	magas
Minimálárhoz igazodó ajánlat	210 M Ft pontosan; kis teleknél minimális többlet	piaci értéke értéke visszaigazolásának gyengesége	közepes–magas
Későbbi fejlesztési bővítés	2025-ben 8 lakás elfogadható	magántulajdonban keletkező fejlesztési érték	magas
Gazdasági kapcsolatok	Aquila Immo Zrt. és Farkasné Vasvári Ida részvényesek; Mohl László és Farkas Attila igazgatósági tagok ugyanazon társaságban	közvetlen részvényesi és vezetői háló; finanszírozási és tényleges gazdasági kapcsolatok feltárása	magas
Helyi politikai kapcsolatrendszer	A Képviselő-testület előtt ismertként rögzített Farkas Kálmán–Fidesz–Kubátov Gábor helyi kapcsolat; családtagok megjelenése a kapcsolódó gazdasági társaságban	a gazdasági és politikai kapcsolatrendszer esetleges metszéspontjainak, információs és döntéshozatali hatásának vizsgálata	magas
Szolgalmi korrekció	kis teleknél –5%	tényleges értékhatás ellenőrzése	közepes
Dokumentáció teljessége	megbízói háttéranyagok nem teljeseek	szakértői bemenet és döntéshozatali rekonstrukció	magas

A mátrix nem minősít jogsértést. A „magas” prioritás azt jelenti, hogy az adott körülmény közvetlenül befolyásolhatja a vagyonvesztés összegét vagy a döntési folyamat jogi értékelését, ezért a Hivatal vizsgálatában elsődlegesen tisztázandó.

A vizsgálat várható eredményétől függően három fő kimenet lehetséges: (a) a 267 millió Ft-os ellenérték szakmailag igazolható, és közvagyonvesztés nem állapítható meg; (b) érdemi értékkülönbség mutatható ki, de jogellenes döntéshozói magatartás nem bizonyítható, amely polgári vagy felelősségi kérdéseket vethet fel; (c) az értékkülönbség mellett szándékos vagy összehangolt, közvagyonra sértő döntési folyamatra utaló bizonyítékok is feltárhatók, amely további hatósági vagy bírósági eljárást tehet szükségessé.

12. A Hivatal számára javasolt konkrét vizsgálati kérdések

- Állapítsa meg független, visszamenőleges szakértői értékeléssel a 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok 2023. június–szeptemberi piaci értékét a 2023 előtti, szélesebb KÉSZ-lehetőségek mellett.
- Vizsgálja meg a 2023.06.05-i szakvéleményekben alkalmazott -5%, -10%, -15% és -20% korrekciók adatforrásait, szakmai indoklását és reprodukálhatóságát.
- Vizsgálja meg a nagy ingatlannál alkalmazott 50–50%-os módszersúlyozás és a lakásfejlesztési érték utólagos hozzáadásának szakmai megalapozottságát.
- Tárja fel a szakértői megbízás teljes iratanyagát, a megbízói utasításokat, a szakértőnek átadott feltételeket, esetleges korábbi tervezeteket és egyeztetéseket.
- Vizsgálja meg, hogy a pályázati kiírás **milyen hirdetési és piaci csatornákon jelent meg, milyen befektetői elérést biztosított**, és a hasznosítási korlátozások mennyiben szűkítették a lehetséges ajánlattevői kört.
- Tárja fel, hogy miért csak egy ajánlat érkezett, és hogy a dokumentációt megvásárló másik érdeklődő miért nem tett ajánlatot, ha ennek adatai jogszerűen beszerezhetők.
- Tárja fel az Aquila Immo Zrt. vételár-finanszírozásának forrását, a kapcsolt kölcsönöket, tőke- vagy részvényesi finanszírozást, banki biztosítékokat és a tranzakcióhoz kapcsolódó pénzmozgásokat.
- Vizsgálja meg az Aquila Immo Zrt., Mohl László, a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt., Farkas Attila, Farkasné Vasvári Ida, a DÓZSA JUNIOR 97 Kft. és Schubert István közötti részvényesi, vezetői, finanszírozási és egyéb gazdasági összefüggéseket.
- Vizsgálja meg, fennállt-e az értékesítés előkészítésében részt vevő önkormányzati tisztségviselők, hivatalnokok, szakértők és a vevő gazdasági körének tagjai között az ügylet szempontjából releváns személyi, szerződéses vagy gazdasági kapcsolat.
- Vizsgálja meg, hogy a Farkas Kálmánhoz kapcsolódó helyi politikai kapcsolatrendszer – ideértve a Képviselő-testület előtt ismert, a Fideszhez és Kubatov Gábor soroksári politikai működéséhez kötődő helyi „ügyintézői” szerepét – teremtett-e bármilyen formális vagy informális kapcsolatot a vevői gazdasági kör és az értékesítés előkészítésében vagy a későbbi szabályozási döntésekben részt vevő személyek között.
- Tárja fel a 2023. évi adásvételt követő KÉSZ-módosítási folyamat valamennyi iratát és a tulajdonossal folytatott egyeztetéseket.
- Számszerűsítse a 2025. évi 8 lakásos lehetőségéből eredő fejlesztési értéknövekményt, és vizsgálja meg, hogy abból az önkormányzat részesül-e.
- Állapítsa meg, hogy a feltárt körülmények alapján fennáll-e közvagyonvesztés, és indokolt-e polgári jogi, vagyonvisszaszerzési, kártérítési vagy büntetőeljárás kezdeményezése.

Összegző jogi álláspont

A vizsgálatra okot adó tények egymásra épülnek: a korábbi szélesebb fejlesztési potenciál; annak önkormányzati döntéssel történő szűkítése; a szűkített állapotnak a szakértői értékben történő közvetlen megjelenése; a lehetséges többszáz millió Ft-os nominális értékcsökkenés; a kerek százalékos korrekciók; az egyetlen ajánlattevő; a minimálárhoz lényegében igazodó vételár; a vevő gazdasági kapcsolatrendszere; végül a későbbi, 3-ról 8 lakásra történő fejlesztési bővítés.

E folyamat közvagyonvédelmi szempontból teljeskörűen csak olyan szerv által vizsgálható, amely képes a döntési, pénzügyi, tulajdonosi és szerződési láncok összekapcsolására. A 2026. évi XXXIV. törvény alapján a Nemzeti Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Hivatal erre kifejezett törvényi felhatalmazással rendelkezik.

A jelen előterjesztés ezért azt javasolja, hogy a Képviselő-testület a vizsgálat kezdeményezése mellett döntsön, és a Hivatal rendelkezésére bocsássa a teljes önkormányzati iratanyagot.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) határozata

a volt Aranykereszt Ápoló Otthon ingatlanegyüttesének értékesítésével összefüggő közvagyonvédelmi vizsgálat kezdeményezéséről

- I. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Budapest XXIII. kerület 185003 és 184939 helyrajzi számú, korábban önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok 2023. évi értékesítésének előkészítése, értékbecslése, pályáztatása, értékesítése, valamint az értékesítést megelőző és azt követő településrendezési döntések között olyan összefüggések mutathatók ki, amelyek az önkormányzati vagyon értékének megőrzése, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányossága, az átlátható verseny és a felelős vagyongazdálkodás követelményének érvényesülése szempontjából független közvagyonvédelmi vizsgálatot indokolnak.
- II. A Képviselő-testület kezdeményezi a Nemzeti Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Hivatalnál a 2026. évi XXXIV. törvény alapján közvagyonvédelmi vizsgálat lefolytatását a Budapest XXIII. kerület 185003 és 184939 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésével összefüggésben.
- III. A Képviselő-testület kéri, hogy a vizsgálat terjedjen ki különösen az ingatlanok 2023. évi tényleges piaci értékére; az értékesítést megelőző hasznosítási és építési korlátozások értékhatására; a 2023. június 5-i értékbecslések módszertani megalapozottságára; a pályázati verseny tényleges érvényesülésére; a vevő társaság tulajdonosi és finanszírozási hátterére; a releváns személyi és gazdasági kapcsolatokra; továbbá az értékesítést követően előkészített településrendezési módosítások által létrehozott vagyoni értéknövekményre.
- IV. A Képviselő-testület a tagjai előtt ismert helyi közéleti körülményként rögzíti, hogy Farkas Kálmán a Fidesz helyi politikai működésében, illetve Kubatov Gábor soroksári politikai kapcsolatrendszerében helyi „ügyintézőként” működött közre. A Képviselő-testület rögzíti továbbá, hogy a jelen előterjesztésben ismertetett adatok szerint Farkas Kálmán családjához tartozó Farkas Attila és Farkasné Vasvári Ida a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. vezetői, illetve részvényesi körében jelennek meg, amely társaságban az Aranykereszt-ingatlanok vevője, az Aquila Immo Zrt. is részvényesként szerepel. A Képviselő-testület e körülményt nem jogsértés megállapításaként, hanem a Hivatal által vizsgálandó személyi, gazdasági és politikai kapcsolatrendszer részeként rögzíti.
- V. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozatot, az előterjesztést és annak mellékleteit küldje meg a Nemzeti Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Hivatal részére, és a Hivatal megkeresésére gondoskodjon az ügyre vonatkozó valamennyi rendelkezésre álló irat, elektronikus levelezés, értékbecslés, szerződés, pályázati dokumentum, döntés-előkészítő és településrendezési dokumentum teljes körű rendelkezésre bocsátásáról.
- VI. A Képviselő-testület felkéri továbbá a Polgármestert, hogy a Hivatal vizsgálatának eredményéről és az abból következő esetleges polgári jogi, vagyonszerzési vagy más eljárási lehetőségekről készítsen külön előterjesztést a Képviselő-testület részére.

Határidő: a II–V. pont tekintetében a határozat elfogadásától számított 8 nap; a VI. pont tekintetében a Hivatal vizsgálatának lezárását követő első rendes képviselő-testületi ülés.

Felelős: Polgármester

16. Javasolt mellékletjegyzék

- A 2020. augusztusi képviselő-testületi előterjesztés és a 392/2020. (VIII. 11.) határozat.
- A 2023. június 15-i értékesítési előterjesztés és a 148/2023. (VI. 15.) határozat.
- A 2023. június 5-i, 185003 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó aktualizáló igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény.
- A 2023. június 5-i, 184939 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó aktualizáló igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény.
- A 2023. szeptember 14-i pályázati eredményről szóló előterjesztés és határozat.
- A 2023. október 9-i ingatlan-adásvételi szerződés.
- A volt Aranykereszt területére vonatkozó KÉSZ eseti módosítás partnerségi dokumentációja.
- A 410/2025. (XII. 04.) határozat a megengedett rendeltetésekről.
- A Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt. cégkivonata és rendelkezésre álló kapcsolati háló.
- Az Aquila Immo Zrt. aktuális és történeti cégadatai, részvényesi/tényleges tulajdonosi adatai – beszerzendő.
- A 2015. évi önkormányzati megszerzés iratai.
- Az önkormányzat és a vevő közötti 2023–2026 közötti teljes levelezés és tárgyalási dokumentáció – beszerzendő.