

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. január 29-én tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Szováta utca (3516/39) hrsz.-ú KÉSZ szerint telekké alakuló 124 m² nagyságú részének értékesítése kapcsán vételár mérséklési kérelem (dr. Balogh András Zsolt)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Szováta utca 6. szám alatti 3516/7 hrsz.-ú 615 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű felépítményes ingatlan $\frac{3}{4}$ -ed tulajdoni hányad arányban dr. Balogh András Zsolt, míg $\frac{1}{4}$ -ed arányban leánya dr. Balogh Eszter Orsolya tulajdonát képezi. A Budapest XI.ker. Szováta utca (3516/39) hrsz.-ú 1.394 m² nagyságú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk kizárólagos tulajdona.

Az ingatlanra a 11/2017.(V.3.) XI.ÖK számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Eszerint a Szováta utca (3516/39) hrsz.-ú közterületből a 3516/7 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülne 124 m² nagyságú területrészt az új szabályozási vonal értelmében.

A magántulajdont képező ingatlant érintő szabályozás szerinti rendezés érdekében az ingatlan egyik tulajdonosa, dr. Balogh András Zsolt vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be, melyhez a tulajdonostárs hozzájárulását megadta.

dr. Balogh András Zsolt elkészítette a T-101520 ttsz. vázrajzot, mely a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részéről 2024. január 17-én záradékolásra került.

A T. Bizottság a 2024. április 30-án megtartott ülésén tűzte napirendre a telekalakítás és a területrészt elidegenítésének ügyét, mikor is az alábbi határozat született:

208/GB/2024.(IV. 30.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) valamint a 10.§ (1) bekezdéseiben foglalt átruházott hatáskör alapján 10 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest XI.ker. Szováta utca (3516/39) hrsz.-ú közterület KÉSZ szerint telekké alakuló 124 m² nagyságú részét a közterületből kivonja és azt elidegeníti a 3516/7 hrsz.-ú ingatlanhoz történő hozzácsatolás érdekében az ingatlan egyik tulajdonosa, dr. Balogh András Zsolt részére az alábbi feltételekkel:

- a T-101520 ttsz. változási vázrajz alapján a telekalakítási eljárás lefolytatásához az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását megadja, melynek ügyintézése dr. Balogh András Zsolt feladata és költsége
- vételár: 7.000.000,-Ft
- a vételárat egyösszegben, banki átutalással kell teljesíteni az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül
- a szerződéses jogügylet kapcsán a vevőt terheli az Önkormányzatunk jogi képviseletét ellátó Ügyvédi Iroda részére fizetendő ügyvédi költség is, mely a vételár 1,5 % + ÁFA nagyságú
- az adásvételi szerződés megkötése csak jogerős telekalakítási engedély birtokában történhet, legkésőbb 2024. október 31. napjáig.

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó szerződés megkötésére.

Határidő: 2024. október 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A Bizottság döntéséről kérelmezőt a Vagyongazdálkodási Osztály kiértesítette.

Dr. Balogh András Zsolt 2024. augusztus 21-én a vételár mérséklésére nyújtott be kérelmet. Megkereséséhez csatolta az általa is megrendelt ingatlanvagyon értékelést.

Koszorúsné S. Erzsébet ingatlanközvetítő és értékbecsítő 2024. július 22-én kelt szakvéleményében a 124 m² nagyságú területrészt értékét bruttó 3.400.000,-Ft (bruttó 27.419,-Ft/m²) összegben állapította meg.

A magántulajdonos fentiek alapján kérte, hogy az általa elkészített ingatlanvagyon-értékelésben megállapított vételárat fogadja el Önkormányzatunk. Kérte továbbá, hogy a vételár felülvizsgálata során az Önkormányzat vegye figyelembe, hogy időskorára, egészségügyi állapotára tekintettel az ingatlanán álló családi házat bővíteni nem kívánja, továbbá a KÉSZ előírásai szerint az előkert – amely a közterület telekké alakuló részét képezné – beépítésére nincs lehetőség.

Mivel az Önkormányzatunk által, illetve a magántulajdonos által készített ingatlanvagyon-értékelésben megállapított forgalmi érték nagy mértékben eltérést mutatott (Önkormányzat értékbecslése szerint 7 000 000 Ft + ÁFA – magántulajdonos értékbecslése szerint 2 677 165 Ft + ÁFA), így Önkormányzatunk az általa felkért értékbecsítőtől kérte az értékelés felülvizsgálatát.

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 2024. október 11-én kelt szakmai állásfoglalása szerint a magántulajdonos által felkért ingatlanforgalmi szakértő véleményében tett megállapítások nem teljes mértékben hitelesek, az általa felhasznált összehasonlító adatok nem kellő alaposággal részletezettek és nem minden szempontot figyelembe véve lettek felhasználva, így a korrigált érték felülvizsgálandó.

Álláspontjuk szerint az értékbecsítő az értékelése során közterületi ingatlan összehasonlító adatokat használt fel, a környezet és a kialakuló telek övezeti besorolását, a telkek/lekrészek területen belüli elhelyezkedését nem vizsgálta.

Véleményük szerint a tárgyi ingatlanrész telekalakítást követően lakóövezeti besorolású lesz, az építési övezete miatt a környezetében fekvő, hasonló, beépítésre alkalmas összehasonlító adatokból történő árképzés a megfelelőbb módszertan.

Mindezek alapján Önkormányzatunk 2024. november 13-án felkérte a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t, hogy a tárgyi területre vonatkozóan a 2024. április 12-én készített vagyonértékelés – a felhasznált összehasonlító adatok aktualizálásával – felülvizsgálata tekintetében készítsen új ingatlanvagyon-értékelést.

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. a 2025. december 5. napján készített értékelése alapján a telekrész piaci forgalmi értékét 6 200 000 Ft + ÁFA (50 000 Ft/m² + ÁFA) összegben állapította meg.

Mivel beépített ingatlanhoz kerülne csatolásra a szóban forgó (értékesítendő) telekrész, a vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a 2024. április 30-án hozott 208/GB/2024.(IV.30.) számú bizottsági határozat végrehajtásának határideje 2024. október 31-én lejárt, így az ügyben ismételt, teljeskörű döntéshozatal szükséges.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. január 15.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető