

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI. ker. Felsőhatár u. 1311/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 802 m² nagyságú ingatlanból 597 m² a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdona, míg 205 m² Gyetvai Károly tulajdonát képezi.

A magántulajdonos az alábbi kéréssel kereste meg Önkormányzatunkat:

A 1311/4 hrsz-ú telekben lévő 205 m² nagyságú tulajdoni hányadát elcserélné az Önkormányzat tulajdonát képező Rupphegyi u. 1313/4 hrsz-ú 572 m² nagyságú ingatlan ugyanezen részével és az ingatlanból fennmaradó 367 m² nagyságú területet megvásárolná.

A csere során a 1311/4 hrsz-ú ingatlan teljes egésze Önkormányzatunk tulajdona lenne. Az ingatlan önállóan nem hasznosítható. A mellette fekvő 1311/3 hrsz-ú magántulajdont képező ingatlannal kell összevonni, mely magántulajdonosok a telekrendezést jelenleg nem szeretnék végrehajtani.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 1313/4 hrsz-ú ingatlan szintén nem hasznosítható önállóan. Azt a mellette fekvő ingatlanokhoz lehetne hozzácsatolni. Gyetvai Károly, amennyiben a 1313/4 hrsz-ú ingatlanban tulajdont szerezne a 1314/2 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosával Pálfi Adriennel tudna önálló ingatlant kialakítani.

Korábban 2019 szeptemberében a 1313/4 hrsz-ú ingatlanunkra készült értébecslés, amelyben 56.080,-Ft/m² bruttó érték került megállapításra (44.157,-Ft/m²+Áfa).

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az ingatlanra korábban a 1313/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa dr. Emeriewen Alexander és a 1314/2 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa Pálfi Adrienn is nyújtott be vételi szándéknyilatkozatot. Akkor nem állt szándékában az Önkormányzatnak az ingatlan értékesítése.

Egyebekben az ingatlan értéke a 25 mFt-ot meghaladja, így önálló értékesítése pályázat alapján történhet.

Amennyiben Gyetvai Károly csere útján tulajdonjogot szerez az ingatlanban a társtulajdonos részére történő értékesítés már pályáztatás nélkül is lebonyolítható. Ez esetben a 367 m² telekterület 16.205.619,-Ft + Áfa áron lenne értékesíthető.

Mivel a csere tárgyát képező ingatlanok egymás közelségében helyezkednek el, hasonló adottságokkal rendelkeznek, a 1313/4 hrsz-ú ingatlanra elkészített értébecslés a 1311/4 hrsz-ú ingatlanra is felhasználható.

A T. Bizottság a 2020. február 26-án megtartott ülésén a 100/GB/2020.(II.26.) számú határozatával úgy döntött, hogy az előterjesztést a soron következő ülésen kívánja tárgyalni.

Ezt követően a veszélyhelyzet miatt 2020. június 24-én tartott ülést a Bizottság, mely ülés napirendjei között nem szerepelt az előterjesztés, mivel idő közben a 1313/4 hrsz-ú ingatlanra készített értébecslés lejárt (2020. március 18.).

A Vagyongazdálkodási Osztály megrendelte az értébecslés felülvizsgálatát. Eszerint az értébecslő 43.402,-Ft/m² + 11.718,-Ft ÁFA, összesen bruttó 55.120,-Ft/m² nagyságrendben határozta meg annak értékét.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a csere és az ingatlanrész elidegenítése ügyében a döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2020. június 29.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
Büki László igazgató