...........sz. napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2023. augusztus 31-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostársak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából tárgyú ügyben

Készítette: …………………………….

dr. Baksa Zsuzsanna

osztályvezető s.k.

Egyeztetve: ……………………….

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

Látta: ……………………….

dr. Szalai Tibor

jegyző

……………………….

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A Budapest II. kerület, belterület **11820/7** **helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” (jogszabályi rendelkezés alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele, ott a tulajdoni lapon a “felülvizsgálat alatt” megjegyzést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű **1267 m2** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában van

* **Kurucz István András 1044/7602**
* **Kurucz Mária 1044/7602**
* **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602**
* **dr. Boglutz István 837/7602**
* **Koloszár Dénes Mihály 837/7602 arányban.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 1996-ban - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta *(Tulajdoni lap – 1. melléklet).*

Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az ingatlan egy - cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m2) - nyéllel csatlakozik a Vöröstorony lejtő közterülethez *(Helyszínrajz – 2. melléklet).*

Természetben a közterület megközelítésére szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 helyrajzi számú telek kerítésével lezárta, így jelenleg a **11820/7 helyrajzi számú** ingatlan közterületről történő megközelítése a nyélen keresztül nem lehetséges. A **11820/8 helyrajzi számú** telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építették. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. Az ingatlan az északi (**11820/5 helyrajzi számú**) és a déli (**11820/8 helyrajzi számú**) ingatlan irányából nincs elkerítve, a többi szomszédos ingatlantól kerítéssel elhatárolt. *(3. melléklet – Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó)*.

A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m2). A terület déli irányban erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%) a szintvonalas alaptérkép alapján (becsült értékek, pontos felmérés nem áll rendelkezésünkre). A vizsgált telek beépítetlen, fákkal, bokrokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. Az Önkormányzat és a többi tulajdonostárs sincs az **11820/7** **helyrajzi számú** ingatlanon birtokon belül, az ingatlanra jelenleg csak az ingatlannal szomszédos ingatlanok telkein keresztül lehet bejutni.

A tulajdonostársak közül**dr. Boglutz István** és **Koloszár Dénes Mihály** a **2022. szeptember 07.** napján kelt levelükben úgy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében szándékukban áll megváltani az Önkormányzatnak a **11820/7** **helyrajzi számú** ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségét *(Vételi szándéknyilatkozat – 4. melléklet).*

A 11820/7 helyrajzi számú ingatlannal a Törökvész út felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület **11820/5** **helyrajzi számú** 1025 Budapest Törökvész lejtő 110/B. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1117 m2 területű ingatlan

* **Boglutz István 1/2**
* **Koloszár Dénes Mihály 1/2** arányú közös tulajdonában van

A 11820/7 helyrajzi számú ingatlannal a Vöröstorony lejtő felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület **11820/8** **helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 5. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1091 m2 területű ingatlan

* **Kurucz István András** összesen **545/1091**
* **Kurucz Mária** összesen **546/1091** arányú közös tulajdonában van

*(Tulajdoni lapok – 5. melléklet).*

A KÉSZ 1. melléklete a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. *(Főépítész tájékoztató levele 2022. október 24. – 6. melléklet).*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. **Építési telek:** **az a telek**,

*„a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,*

*b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,*

*c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és*

*d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”*

A 2022. október 24-én kelt főépítészi álláspont szerint a tárgyi telek - a fentieket és az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve - építési teleknek minősül, az ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki. Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

A 2011. évi CXCVI. törvény – amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (1)-(2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint:

*„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”*

*„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”*

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] szabályai az alábbiak:

*„(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.*

*(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.*

*(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.*

***(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.”***

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készíttetett a **11820/7** **helyrajzi számú** ingatlan önkormányzati tulajdonú része forgalmi értékének meghatározására.

A **Bering Studio Kft. által készített 2022. november 11. napján** kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 108.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 137.160.000-Ft (***Értékbecslés – 7. melléklet).*

Az **Immowell 2002 Kft. által készített 2022. november 14. napján** kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó **99.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 126.746.000-Ft (***Értékbecslés – 7. melléklet).*

A **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a** **339/2022.(XI.21) határozatában** javasolta a Képviselő-testületnek, hogy *„a* ***Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat*** *a Budapest II. kerület, belterület* ***11820/7 helyrajzi számú*** *1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m2 területű, osztatlan közös tulajdonú* ***ingatlanban meglévő******3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából*** *a Budapest II. kerület, belterület* ***11820/7 helyrajzi számú*** *1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti* ***ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.***

*A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolta a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.*

*A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg*.” (*GTB határozat - 8. melléklet)*

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a **dr. Boglutz István** beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a 2023. január 17. napján kelt 800017/2/2023 iktatószámú határozatában engedélyezte a 2022. december 12-én záradékolt T-102844M számú változási vázrajz alapján a **11820/5** és a **11820/7** **helyrajzi számú** **ingatlanok telekegyesítését** (*800017/2/2023 földhivatali határozat és* *T-102844M Változási Vázrajz - 9. melléklet).*

**Dr. Boglutz István és Koloszár Dénes Mihály** tulajdonostársak **2023. január 20-án** kelt levelükben ismételten bejelentették az önkormányzati tulajdoni illetőségre vásárlási szándékukat azzal, hogy kérik a Főépítész állásfoglalásának felülvizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a nevezett telek építési teleknek miősül-e, és az állásfoglalás függvényében kérik az értékbecslések módosítását, továbbá kérik a Főépítész új állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a **11820/5** és a **11820/7** **helyrajzi számú** ingatlanok egyesítése esetén a **11820/5** **helyrajzi számú** ingatlan beépíthetősége milyen mértékben javulna, továbbá kérik annak megállapítását, hogy a nem építési teleknek minősülő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése is Áfa körbe tartozna-e (*Vételi szándéknyilatkozat és kérelem 2023.01.20. ­- 10. melléklet)*.

**A tulajdonostársak álláspontja szerint** az ingatlan zárványteleknek minősül, a teleknyél a szomszédos kettő épület által beépített, a Vöröstorony utca felől átlagosan 5 m magas egybefüggő építményekkel elzárt, az akadályokat képező épületrészek elbontása aránytalan időveszteséget, költséget jelentene és teljességgel céltalan volna, a teleknyél meredeksége a helyszíni geodéziai felmérés szerint 28,5%.

Ismételten megkerestük a Főépítészt, és kértük a nyilatkozatát arról, hogy tekintettel a tulajdonostársak által benyújtott kérelemre, a korábbi főépítészi állásfoglalásban foglaltakat fenntartja-e. A **Főépítész korábbi állásfoglalását a 2023. február 15-én kelt** tájékoztatásában annyiban módosította, hogy *„miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt, a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárását, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyúlvány beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.*

*Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.*

*A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.”* (*Főépítész tájékoztató levele 2023. február 15. – 11. melléklet).*

Tekintettel a főépítészi állásfoglalásokban foglaltakra, a Gazdasági Igazgatóság Költségvetési és Számviteli Osztálya állásfoglalását kértük arról, hogy az Önkormányzat **11820/7 helyrajzi számú** ingatlanban fennálló tulajdoni hányada értékesítése ÁFA köteles-e, a vételárat terheli-e ÁFA. Kérdésünkkel a SALDO Pénzügyi Tanácsadóhoz irányítottak minket, a tanácsadó szakértő állásfoglalása szerint „*a megküldött leírás és a főépítészi vélemény alapján az adás-vétel tárgyául szolgáló ingatlan nem lehet építési telek, azon okból kifolyólag, hogy a közterületről megközelíteni nem lehetséges, így nem felel meg az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerinti építési definíciónak*” (*SALDO Pénzügyi Tanácsadó tájékoztató levele – 12. melléklet)*.

Az utóbb ismertté vált körülményekre tekintettel felkértük az értékbecslőket, hogy korábbi értékbecslésüket vizsgálják felül a 2023. február 15-énkelt főépítészi levélben foglaltak alapján.

**A Bering Studio Kft. által készített, 2023. április 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft (143.750 Ft/m2)***.* Az értékbecslő a szakvéleményében figyelembe vette, hogy a vizsgálat idején a telek természetbeni megközelítése a nyélen keresztül nem biztosított (az a közterülettől elkerített és részben beépített), azonban annak elbirtoklását közhiteles nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyél a vizsgálat idején a vizsgált telek része **(***Értékbecslés– 13. melléklet).*

**Az Immowell 2002 Kft. által készített, 2023. április 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft (136.563 Ft/m2)***.*Az értékbecslő szakember szerint a korlátozott megközelíthetőség és a nyél meredeksége miatt a 2023. február 15-én kelt főépítészi tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos **11820/5** **helyrajzi számú ingatlannal** történő összevonásával valósítható meg **(***Értékbecslés – 13. melléklet).*

A 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés alapján a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetőségét ifj. dr. Boglutz István és Koloszár Dénes Mihály egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg a tulajdonrész akkori tulajdonosaitól a kölcsönösen megállapított 40.000.000-Ft (143.369 Ft/m2) vételáron. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 428/2021.(XI.29.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat az ingatlan tárgyában nem élt a törvény által fennálló elővásárlási jogával.

A **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság** a 96/2023.(IV.24) határozatában úgy döntött, hogy a **339/2022. (XI.21.) határozatát hatályon kívül helyezi.** A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a **97/2023.(IV.24) határozatában** úgy döntött, hogy „*a* *Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület* ***11820/7 helyrajzi számú****, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m2 területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada vonatkozásában az előterjesztésben bemutatott ingatlant érintő jogi, szabályozási és telek kialakítási problémái miatt felkéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályt, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával az ingatlant mérje fel és az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékét a felmérés eredményeként állapítsa meg.”* (*GTB határozat – 14. melléklet)*

Az Önkormányzat az Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Nyilvántartó Rendszeréből a szakterületük alapján kiválasztott tíz szakértőtől 2023. június 7-én e-mailben kért beajánlatot az ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada felmérésére és forgalmi értékének meghatározására. Határidőig két ajánlattevő nyújtotta be ajánlatát: dr. Varga László Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő, és a Hornung János és Társa Bt.

A bíráló bizottság tagjai megállapították, hogy tekintettel a beérkező ajánlatok rendkívül alacsony számára, indokolt a szerződéskötés mindkét ajánlatot tevő pályázóval.

**A** **dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 31. napján kelt szakértői vélemény szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a vizsgált, a jelenlegi állapotú önkormányzati ingatlan-résztulajdon forgalmi értéke 108.063.909-Ft (168.850 Ft/m2)***.* Szakértő az ingatlan nyelére történt szabálytalan ráépítés - a jelenlegi hivatalos helyszínrajzon feltüntetett, a szomszédos **11820/8 helyrajzi számú** ingatlan felöli ráépítés a vizsgált teleknyélre, amely a teleknyelet a legkisebb előírt 3 m-es szélességnél kisebb értékre csökkentette, geodéziai felmérési rajz szerint 2.63-2,72 m-re - műszaki elbontását lehetségesnek tartja. A helyszíni szemlén készített fényképeken (A *15. melléklet* szerinti 1-2. kép) látható a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti utcai garázsépület, melynek jobb szélén a vizsgált teleknyélre történt a ráépítés kb. 87 cm-re, a Vöröstorony lejtő 3. szám alatti kerítés túlépítése pedig teljesen lezárta a vizsgált teleknyél utcai bejáratát. A szakértő a forgalmi érték elemzés során feltételezte elméletben a szomszédok felőli, szabálytalan ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, és meghatározta annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vette azt a becsült időt is, amely alatt ez az építésitelek-helyreállítás lebonyolítható. Ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékből meghatározta a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelen állapotában. Az igazságügyi szakértő az eredeti 3.5 m széles teleknyél, így az eredeti építési telek visszaállításának elméleti összköltségét 41.000.000-Ft nagyságrendre becsülte, az időtényezőt a végső számolt ingatlantulajdoni forgalmi érték

–10%-os értékcsökkentésével vette figyelembe. Szakértő szerint - a 2023.02.15-i főépítészi állásfoglalás, valamint a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok által Döbrentei Gábor igazságügyi szakértővel készíttetett, 2023.06.05-én kelt ingatlanértékelő szakvélemény szerint is - a vizsgált ingatlan jelen állapotában nem tekinthető építési teleknek **(***Értékbecslés– 15. melléklet).*

**A Hornung János és társa Tervező és Szolgáltató Bt. ügyvezetője Hornung János igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 28. napján kelt igazságügyi szakértői vélemény szerint jelenlegi állapotában a 11820/7 helyrajzi számú ingatlannak az önkormányzati tulajdoni hányadra eső forgalmi értéke 25.640.410-Ft (40.063 Ft/m2)***.* Szakértő szerint megállapítható a túlépítés ténye, miszerint a vizsgált ingatlan nyúlványára a **11820/8 helyrajzi szám** alatti ingatlan tulajdonosai egy, a telekhatárra engedélyezett tároló épületet ráépítettek. A rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, hogy az elbirtoklás feltételei beálltak-e vagy sem. Az ingatlan jogi helyzete jelenleg rendezetlen. Amennyiben a nyúlvány 3 m-es szélessége nem tartható meg, úgy az ingatlan zárványteleknek minősül és nem építhető be. Szakértő vélelmezi, hogy ha megvan, vagy kialakítható a nyúlvány 3 m-es szélessége, nagy valószínűséggel akkor is csak 1 lakás kialakítására alkalmas az ingatlan. Szakértő szerint a jelenlegi állapotú ingatlan nem ér többet, mint egy beépítésre alkalmatlan telek, a potenciális vevők köre az ingatlannal határos másik ingatlanok tulajdonostársaira korlátozódik. Szakértő álláspontja szerint a nem beépíthető telkek értéke általában nem érnek többet, mint a beépíthető telekérték 40 %-a **(***Értékbecslés– 16. melléklet).*

Ez a szakértői forgalmi érték megállapítás a kérelmezők által csatolt, 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés szerinti, a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 1674/7602 tulajdoni illetőségéért ifj. dr. Boglutz István és Koloszár Dénes Mihály által megfizetett kölcsönösen megállapított 40 000 000-Ft (143 369Ft/[m](file:///C:\Users\eperjesii\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\PKPW53V1\7.%20melléklet%20-%20Értékbecslés%20Bering%20Studio%20Vöröstorony%20lejtő%207%20telek.pdf)2) vételárat sem éri el, mert ezen adásvételi szerződés szerint 2021-es áron az Önkormányzat több, mint kétszeres mértékű, 3840/7602 résztulajdoni hányadának forgalmi értéke – azonos feltételek mellett – 90. 824. 261 –Ft lenne és nem 25.640.410-Ft.

**A Bering Studio Kft. által aktualizált 2023. augusztus 4. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft (143.750 Ft/m2)****(***Értékbecslés– 17. melléklet).*

**Az Immowell 2002 Kft. által aktualizált 2023. augusztus 3. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft (136.563 Ft/m2)****(***Értékbecslés– 17. melléklet).*

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott (25 millió forint) értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottságnak az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.4. pontja és 1.4.4. alpontja alapján véleményezési joga van.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület, úgy dönt, hogy **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a Budapest II. kerület, belterület **11820/7 helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m2 területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő **3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából** a Budapest II. kerület, belterület **11820/7 helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti **ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 31. napján kelt szakvéleményben megállapított forgalmi érték alapján nettó 108.063.909-Ft összegben, a pályázati alapdíjat az induló ár 10%-ában határozza meg.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. december 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2023. augusztus 23.

**Szabó Gyula**

**alpolgármester**

*Mellékletek:*

1. *Tulajdoni lap hrsz.11820/7*
2. *Helyszínrajz*
3. *Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó*
4. *Vételi szándéknyilatkozat 2022. szeptember 07.*
5. *Tulajdoni lapok: hrsz.* *11820/5 és hrsz.* *11820/8*
6. *Főépítész tájékoztató levele 2022. október 24.*
7. *Ingatlanforgalmi értékbecslések 2022. november*
8. *339/2022.(XI.21.)* *GTB határozat*
9. *80017/2/2023 földhivatali határozat és* *T-102844M Változási Vázrajz*
10. *Vételi szándéknyilatkozat és kérelem 2023.01.20. ­*
11. *Főépítész tájékoztató levele 2023. február 15.*
12. *SALDO Pénzügyi Tanácsadó tájékoztató levele*
13. *Ingatlanforgalmi értékbecslések 2023. április*
14. *97/2023.(IV.24)* *GTB határozat*
15. *dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő 2023. július 31. értékbecslés*
16. *Hornung János igazságügyi szakértő 2023. július 28.**értékbecslés*
17. *Aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslések 2023. augusztus*