

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. július 8-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 782/10 hrsz.-ú ingatlan 122 m² nagyságú részének értékesítése (Kunos Gábor)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 48/A. szám alatti 782/10 hrsz.-ú 1 473 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan mellett helyezkedik el Kunos Gábor tulajdonát képező Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 45. – Budapest XI.ker. Örmezei út 45. szám alatti 783/2 hrsz.-ú 1 878 m² nagyságú ingatlan.

A T. Bizottság részéről 2026. március 11-én az ingatlanokat érintő telekalakítás ügyében az alábbi döntés született:

71/VGB/2026. (III. 11.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 2 tartózkodással úgy határozott, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Kunos Gábor a Budapest XI.ker. 783/2 hrsz.-ú és a 782/10 hrsz.-ú ingatlanok telekrendezésének elvégzésére vonatkozó változási vázrajzot elkészíttesse az alábbiak szerint:

- *A 782/10 hrsz.-ú ingatlanból 122 m² nagyságú terület rész kerüljön hozzájegyzésre a 783/2 hrsz.-ú ingatlanhoz.*
- *A változási vázrajz elkészítése és a telekalakítási eljárás lefolytatása és annak költségei Kunos Gábort terheli.*

A telekalakítás földhivatali engedélyezését követően ismételt döntés szükséges a terület rész elidegenítése ügyében.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A bizottsági döntésben foglaltak alapján Kunos Gábor elkészítette az ingatlanok rendezésére vonatkozó T-105165 számú változási vázrajzot, melyet Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2026. április 29-én záradékával ellátott.

A záradékolt vázrajz birtokában Kunos Gábor Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályán a telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó kérelmet benyújtotta. A Kormányhivatal részéről a telekalakító határozat 2026. június 17-én 800143/5/2026. ügyiratszámom kiadásra került.

Önkormányzatunk megrendelte a tulajdonát képező Budapest XI.ker. 782/10 hrsz.-ú ingatlan értékbecslését. Az elkészült szakvélemény az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét $93\,000\text{ Ft/m}^2$ + ÁFA nagyságrendben határozta meg, amely a 122 m^2 területrészt értékesítése esetén $11\,346\,000\text{ Ft} + 27\%\text{ ÁFA}$ ($3\,063\,420\text{ Ft}$), összesen $14\,409\,420\text{ Ft}$ értékű.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy Kunos Gábor is elkészítette a 782/10 hrsz.-ú ingatlan értékbecslési szakvéleményét a Rétköz Vagyonértékelő Kft.-vel. A szakértő az ingatlan piaci értékét $133\,100\,000\text{ Ft} + \text{ÁFA}$ ($90\,343\text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$) nagyságrendben határozta meg. Ez alapján az ingatlanrész értéke $11\,021\,846\text{ Ft} + \text{ÁFA}$ lenne.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a területrész értékesítése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. június 29.

Tisztelettel

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