

## Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Barackmag utca 1483/2 hrsz-ú 1.948 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Bacskayné Kontraszty Andrea kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlanra a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel elfogadott KÉSZ szerint az Vi-2-XI-30. övezetben fekvő telek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 2.000 m<sup>2</sup>
- beépítési mód: szabadonálló
- beépíthetőség: terepszint alatt 10%, terepszint felett 20%
- építménymagasság: 5,0 méter
- szintterületi mutató: 0,2

Az ingatlan tulajdonosa a KÉSZ szerinti telekrendezést szeretné végrehajtani, mely közterület leadással és telekhatár rendezéssel jár.

A 1483/2 hrsz-ú ingatlant a KÉSZ szerint a Barackmag utca szélesítése kapcsán útlejegyzés érinti. A tulajdonos által elkészítettetett változási vázrajz tervezet szerint a lejegyzendő terület 131 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan mellett helyezkedik el a Budapest XI.ker. 1485 hrsz-ú 200 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett árok” megnevezésű ingatlan, amely Önkormányzatunk forgalomképtelen vagyontárgya.

Bacskayné Kontraszty Andrea az alábbi kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz:

A 1483/2 hrsz-ú ingatlanából lejegyzésre kerülő 131 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt szeretné elcserélni – értékegyeztetéssel – az árok ingatlan ugyanazon nagyságú részével, majd az árok további területrészt megvásárolná és az elcserélt területet és a vásároltat is ingatlanához csatolná.

A magántulajdonos által elkészített változási vázrajz tervezet alapján az út szélesítésre lejegyzésre kerülő ingatlan a (1483/3) hrsz-on 131 m<sup>2</sup> nagysággal kerülne bejegyzésre, amelynek tulajdonosa Önkormányzatunk lenne. A 1485 hrsz-ú árok a 1485/1 hrsz-on 16 m<sup>2</sup> nagyságú közterületre és a 1485/2 hrsz-on 184 m<sup>2</sup> árok megnevezésű ingatlanokra lenne megosztva.

A 184 m<sup>2</sup> és a 131 m<sup>2</sup> nagyságú területek cseréjét követően az árok területéből még megmaradó 53 m<sup>2</sup> nagyságú területet a magántulajdonos megvásárolná Önkormányzatunktól.

Az Önkormányzat által elkészített értékebecslés alapján az értékebecslő bruttó 22.000,-Ft/m<sup>2</sup> (17.323,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA) árat állapított meg, melynél figyelembe vette, hogy az árok csak a szomszédos ingatlanhoz csatolható, így kötött vevős értékesítésnek számít.

Az elcserélt 131 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészek értéke a 17.323,-Ft/m<sup>2</sup> ár figyelembevételével egymással megegyező, amely ingatlan értéket az Önkormányzat esetében 27% ÁFA is terhel, ami 612.687,-Ft, mely összeget Bacskayné Kontraszty Andrea fizet meg.

Az 53 m<sup>2</sup> eladási ára 918.119,-Ft + 247.892,-Ft ÁFA, így összesen 1.166.011,-Ft bevétellel számolhat Önkormányzatunk.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a telekrendezéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2019. március 11.

Tisztelettel

dr. Hoffmann Tamás  
polgármester megbízásából:  
**Büki László igazgató**