

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. április 1. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1335/2 és 1336/2 hrsz.-ú ingatlanok rendezése, közterület lejegyzés, területcsere, tulajdoni hányad vásárlása (dr. Aniot Péter)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1335/2 hrsz.-ú 978 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

A mellette fekvő Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1336/2 hrsz.-ú ingatlan 717 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 9/10-ed arányban dr. Aniot Péter, míg 1/10-ed arányban felesége, Meleg Anna Ilona tulajdonát képezik.

Az ingatlanokat is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel elfogadott KÉSZ van hatályban, melynek rendelkezései a Spanyolréti út felől a közterület bővítéséhez területlejegyzését, az ingatlant határoló árok (Budapest XI.ker. 1347 hrsz.) részterületének csatolását, valamint a két ingatlan összevonását írja elő.

Az összevonás azért szükséges, mert a 1336/2 hrsz.-ú ingatlan szélességi mérete nem éri el az övezetre előírt 18 méter szélességet. A két ingatlan összevonása esetén az egyes ingatlanok tulajdonosainak önálló rendelkezési joga megszűnne a közös tulajdon kialakításával, ezért az ingatlanok rendezése úgy történne, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanból a magántulajdonosok megvásárolnának mintegy 5 méter szélességű sávot, amely már biztosítaná a beépíthetőség lehetőségét.

Mivel mindkét telek mérete kisebb az Lke-3-XI-02. „kertvárosias, sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterület” övezetre előírt minimum 1.000 m²-nél, a telekalakítást engedélyező hatóság állásfoglalását kérte dr. Aniot Péter a telkek önálló ingatlanokként történő megtartására.

A telekalakítás során a magántulajdonosok telkének beépíthetősége a 18 méter szélesség biztosításával a meglévőnél kedvezőbb lenne, melyre vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésze előzetes hozzájárulását adta a meglévő 1.000 m²-nél kisebb telkek kialakításához.

dr. Aniot Péter ezek ismeretében, valamint egy korábbi Gazdasági Bizottsági határozat (30/GB/2022.(I.19.) számú határozat) előírásainak figyelembevételével elkészítette az ingatlanok rendezésére vonatkozó T-104343M. számú változási vázrajzot, melyet Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2025. április 23-án záradékával ellátott.

A rendezés során dr. Aniot Péter és neje telkéből a Spanyolréti út szélesítéséhez 22 m² kerül lejegyzésre, míg az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Budapest XI.ker. (1347) hrsz.-ú 386 m² nagyságú „kivett árok” megnevezésű ingatlan területéből 20 m² kerül az ingatlanhoz hozzájegyzésre.

Ezen területrészek cseréjét követően a 2 m² nagyságú különbözeti területrészt a magántulajdonosok térítésmentesen adnák át az Önkormányzat tulajdonába.

2025. május 26-án kelt kérelmében a 102 m² nagyságú területrészt megvásárlására ajánlata 6 213 565 Ft + ÁFA lenne.

A 1336/2 hrsz.-ú ingatlanra Önkormányzatunk megrendelése alapján elkészített ingatlanvagyon-értékelés az ingatlan értékét jelen állapotában 48 800 Ft/m² + ÁFA nagyságrendben határozta meg. Mivel a csere kettős adásvétel jogügyletnek felel meg és Önkormányzatunk a telekingatlan értékesítés során ÁFA körbe tartozik, a 20 m² területcsere kapcsán – amely területcsere azonos értékkel 976 000 Ft – 263 520 Ft ÁFA fizetési kötelezettségünk keletkezik, melyet dr. Aniot Péter átvállal és megfizet Önkormányzatunk helyett.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 1335/2 hrsz.-ú ingatlanból 102 m² kerülne dr. Aniot Péter és neje tulajdonához, melyet Önkormányzatunk értékesítené számukra.

Az elkészült értékbecslés az önkormányzati ingatlan jelenlegi értékét 85 600 Ft/m² + ÁFA nagyságrendben határozta meg, amely a 102 m² területrészt értékesítése esetén 8 731 200 Ft + 27% ÁFA (2 357 424 Ft), összesen 11 088 624 Ft értékű.

Ehhez a csere jogügylet kapcsán hozzáadódik a 263 520 Ft ÁFA, így mindösszesen 11 352 144 Ft fizetési kötelezettsége keletkezik dr. Aniot Péter és nejének.

A T. Bizottság 2025. június 18-án megtartott ülésén tárgyalta a telek- és tulajdonjog rendezés ügyét, mikoris az alábbi határozat született:

233/VGB/2025.(VI.18.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) valamint a 10.§ (1) bekezdéseiben foglalt átruházott hatáskör alapján 9 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1335/2 és 1336/2 hrsz.-ú ingatlanok rendezéséhez a T-104343M számú változási vázrajz alapján hozzájárul az alábbiak szerint:

A Budapest XI.ker. 1336/2 hrsz.-ú ingatlan esetében

- az ingatlanból 22 m² nagyságú területrészt kerül lejegyzésre a Spanyolréti út szélesítése érdekében, míg a (1347) hrsz.-ú ingatlanból 20 m² kerül az ingatlanhoz hozzájegyzésre, amely területcsere révén valósul meg. A csere jogügylet kapcsán – amely területcsere azonos értékkel 976 000 Ft – dr. Aniot Péter és Meleg Anna Ilona az Önkormányzatot terhelő 263 520 Ft ÁFA összegét megfizeti;
- a cserét követően fennmaradó 2 m² nagyságú területrészt térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását dr. Aniot Péter és Meleg Anna Ilona ingatlantulajdonosoktól tulajdoni hányaduk arányában Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata elfogadja.
- A 1347/4 hrsz.-on kialakuló 817 m² nagyságú ingatlanhoz még szükséges 102 m² nagyságú területrészt Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata a 1335/2 hrsz.-ú ingatlanából értékesíti dr. Aniot Péter és Meleg Anna Ilona részére az alábbi feltételekkel:
 - o vételár: 8 731 200 Ft + 27% ÁFA, összesen 11 352 144 Ft
 - o a vételárat egyösszegben, banki átutalással kell teljesíteni az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül
 - o a szerződéses jogügylet kapcsán a vevőket terheli az Önkormányzatunk jogi képviselőjét ellátó Ügyvédi Iroda részére fizetendő ügyvédi költség is, mely a megszerzett és elidegenített tulajdoni illetőség bruttó értékének 1,5 % + ÁFA nagyságú.

A Budapest XI.ker. 1335/2 hrsz.-ú ingatlan esetében

- az ingatlanból 33 m² nagyságú területrészt kerül lejegyzésre a Spanyolréti út szélesítése érdekében,
- a (1347) hrsz.-ú ingatlanból lejegyzésre kerülő 22 m² az ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.
- az ingatlanból 102 m² nagyságú területrészt értékesítésre kerül dr. Aniot Péter és Meleg Anna Ilona ingatlantulajdonosok részére.

A telekalakítást követően Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát a

- *Budapest XI. ker. (1347/1) hrsz.-ú 95 m² nagyságú „kivett árok” megnevezésű,*
- *Budapest XI. ker. 1347/2 hrsz.-ú 865 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű,*
- *Budapest XI. ker. (1347/3) hrsz.-ú 55 m² nagyságú „kivett közút” megnevezésű, valamint*
- *a Budapest XI. ker. (1347/5) hrsz.-ú 249 m² nagyságú „kivett árok” megnevezésű*

ingatlanok fogják képezni.

A cserével, térítésmentes leadással vegyes adásvételi szerződés megkötésére csak jogerős telekalakítási engedélyező határozat birtokában van lehetőség, legkésőbb 2025. november 30. napjáig. A telekalakítási eljárás lefolytatásához az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását megadja, melynek ügyintézője dr. Aniot Péter és Meleg Anna Ilona ingatlantulajdonosok feladata és költsége.

Felkéri a Polgármestert a telekrendezést tartalmazó csere és adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A bizottsági döntés alapján dr. Aniot Péter Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályán a telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó kérelmet benyújtotta. A telekalakító határozat 2025. október 3-án a 800207/3/2025. ügyiratszámom kiadásra került.

A szerződéskötési határidő – amely 2025. november 30. napja volt – előtt dr. Aniot Péter kérelmet nyújtott be Hivatalunkhoz, melyben kérelmezte a vételár mérséklését, illetve a szerződéskötési határidő hosszabbítását.

A vételár mérséklésének indokaként előadta, hogy a Spanyolréti úton a közművek hiánya, (különösen a szennyvízcsatorna kiépítésének hiánya) az ingatlan építési teleknek nem minősül, ennek okán építési telekként nem értékelhető az ingatlan.

Mindezekre figyelemmel kéri, hogy ajánlatát (amely 6 213 565 Ft + ÁFA) fogadja el a Bizottság.

Kérésünkre a kérelmező is megrendelte az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a First RE-EXPERT Kft.-től, amely Társaság a 2026. január 30-án kelt szakvéleményében a 1335/2 hrsz.-ú ingatlan értékeként 51 574 803 Ft + 27% ÁFA (52 735 Ft/m² + ÁFA) összeget jelölt meg. A 102 m² területre vetítve 5 378 970 Ft + ÁFA összeg lenne.

Ez alapján megállapítható, hogy az értékecselő által meghatározott összeg kevesebb, mint dr. Aniot Péter által tett 6 213 565 Ft + ÁFA összegű ajánlat.

Mivel Önkormányzatunk által korábban megrendelt szakvélemény érvényessége lejárt, illetve a kérelmező által készített szakvélemény felülvizsgálatát is szükségesnek tartottuk, ismételten megrendeltük a Budapest XI. ker. 1335/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítására vonatkozó szakvéleményt.

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 2026. március 6-án kelt K26Ú058 számú szakvéleményében az ingatlan jelenlegi értékét 69 500 000 Ft + ÁFA (71 000 Ft/m² + ÁFA) összegben állapította meg. Ezen érték megállapításánál felülvizsgálta az értékecselő az általa 2025. áprilisában készített szakvéleményben foglalt értéket is.

Fentiek alapján a T. Bizottság által hozott bizottsági határozat teljesítési határideje lejárt, ezért ismételt döntéshozatal szükséges az ügyben.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ingatlanok rendezése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. március 16.

Tisztelettel

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