

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán


Iktatószám: MH/12152/2025


Ügyintéző/Témafelelős: Balog László


Tárgy: Mórahalom, Bercsényi lakóterület III. ütem és Munkácsy lakóterület újonnan kijelölt telkeinek ármeghatározása

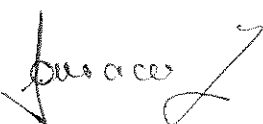
Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Melléklet: 1 melléklet: Mórahalom Bercsényi lakóterület telekosztás és HÉSZ tervlap  
2 melléklet: Munkácsy lakóterület mérési vázlat és HÉSZ tervlap

Jegyző: 

Kabinet: 

Pénzügy: 

Polgármester: 

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2025. tavaszától jelentősen megnövekedett lakossági igény indokoltá tette új építési telkek kialakítását. Önkormányzatunk ennek biztosítása érdekében a Helyi Építési Szabályzatban már korábban, városfejlesztési céllal kijelölt területek belterületbe vonásával tudott a célnak megfelelni.

A fentiek alapján az egyik belterületbe csatolt terület a Bercsényi lakóterület III. üteme (1. melléklet) a Bercsényi utca és az elkerülő között található, ahol a bővítés eredményeként 73 db új építési telek alakul ki.

A másik terület a Munkácsy Mihály utca mögött, a Bálint Sándor és Erzsébet királyné útja sarkán helyezkedik el (2. melléklet), amelyen 18 db új építési telek alakul ki.

Az új telkek kialakítása érdekében a telekalakítási eljárások folyamatban vannak, az új építési telkek ingatlan-nyilvántartási átvezetésének tervezett időpontja a Bercsényi lakóterület vonatkozásában 2026. január, a Munkácsy lakóterület vonatkozásában 2025. december.

A fenti ütemezés ismeretében Önkormányzatunk 2025. október 21-én lakossági fórumot tartott azon Érdeklődők számára, akik 2025. tavasz óta új építési telek vásárlási szándékát jelezték. A fórumon bemutatásra és kiosztásra kerültek a tervezett telekalakítások helyszínrajzai, valamint lehetőséget biztosítottunk az előzetes foglalásra.

Az építési telkek kialakításának szükségességét jelzi, hogy a fórumot követő egy hónapon belül az összesen 91 db építési telekből 30 db előzetes foglalásra került. Az előfoglalásra került telkek az 1. és 2. mellékleteken színi kiemeléssel jelölve lettek. A jelen előterjesztésben nevesített telkek egyéb információs felületeken még nem kerültek meghirdetésre.

A városban található új építési telkek értékesítéséről a Képviselő-testület több határozatával is döntött, pl.:

- a 103/2025. (III.27.) Képviselő-testületi határozat alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat által értékesített telkek árai a **Kinizsi Pál utcában bruttó 13.716,- Ft/m<sup>2</sup>**. Ezen telkek átlagos területe 688 m<sup>2</sup> melyek ára ~ 9.436.608,- Ft körül alakul.

Jelen előterjesztésben szereplő Bercsényi lakóterület III. ütem (73 telek) és a Munkácsy lakóterület (18 telek) méretük és elhelyezkedésük alapján ármeghatározás szempontjából a Kinizsi Pál utcai telkekkel azonos, ezért javaslatunk az ezzel analóg árképzés.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a Bercsényi Lakóterület III. ütem és a Munkácsy Lakóterületen kialakított telkek árainak megállapítását **10.800,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz bruttó 13.716,- Ft/m<sup>2</sup>** összegre. A telekárból származó bevétel az alábbiak szerint alakul:

**Bercsényi III. ütem telkek**

	HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Nettó egységár összesen (Ft/m <sup>2</sup> )	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	2355	860	10 800	9 288 000	13 716	11 795 760
2.	2356	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372
3.	2357	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372

## EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

4.	2358	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372
5.	2360	975	10 800	10 530 000	13 716	13 373 100
6.	2361	655	10 800	7 074 000	13 716	8 983 980
7.	2362	846	10 800	9 136 800	13 716	11 603 736
8.	2363	830	10 800	8 964 000	13 716	11 384 280
9.	2364	822	10 800	8 877 600	13 716	11 274 552
10.	2365	814	10 800	8 791 200	13 716	11 164 824
11.	2366	807	10 800	8 715 600	13 716	11 068 812
12.	2367	799	10 800	8 629 200	13 716	10 959 084
13.	2368	791	10 800	8 542 800	13 716	10 849 356
14.	2369	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
15.	2370	776	10 800	8 380 800	13 716	10 643 616
16.	2372	755	10 800	8 154 000	13 716	10 355 580
17.	2373	747	10 800	8 067 600	13 716	10 245 852
18.	2374	1135	10 800	12 258 000	13 716	15 567 660
19.	2375	1141	10 800	12 322 800	13 716	15 649 956
20.	2376	742	10 800	8 013 600	13 716	10 177 272
21.	2378	794	10 800	8 575 200	13 716	10 890 504
22.	2379	762	10 800	8 229 600	13 716	10 451 592
23.	2380	743	10 800	8 024 400	13 716	10 190 988
24.	2381	780	10 800	8 424 000	13 716	10 698 480
25.	2385	767	10 800	8 283 600	13 716	10 520 172
26.	2386	790	10 800	8 532 000	13 716	10 835 640
27.	2387	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
28.	2388	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
29.	2389	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
30.	2390	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
31.	2391	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
32.	2392	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
33.	2393	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
34.	2395	976	10 800	10 540 800	13 716	13 386 816
35.	2396	840	10 800	9 072 000	13 716	11 521 440
36.	2397	839	10 800	9 061 200	13 716	11 507 724
37.	2398	884	10 800	9 547 200	13 716	12 124 944
38.	2399	883	10 800	9 536 400	13 716	12 111 228
39.	2400	880	10 800	9 504 000	13 716	12 070 080
40.	2401	879	10 800	9 493 200	13 716	12 056 364
41.	2402	877	10 800	9 471 600	13 716	12 028 932
42.	2403	875	10 800	9 450 000	13 716	12 001 500
43.	2404	1088	10 800	11 750 400	13 716	14 923 008
44.	2405	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
45.	2406	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
46.	2407	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
47.	2409	1055	10 800	11 394 000	13 716	14 470 380

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

48.	2410	891	10 800	9 622 800	13 716	12 220 956
49.	2411	892	10 800	9 633 600	13 716	12 234 672
50.	2412	893	10 800	9 644 400	13 716	12 248 388
51.	2413	894	10 800	9 655 200	13 716	12 262 104
52.	2414	897	10 800	9 687 600	13 716	12 303 252
53.	2415	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
54.	2416	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
55.	2417	877	10 800	9 471 600	13 716	12 028 932
56.	2420	675	10 800	7 290 000	13 716	9 258 300
57.	2421	674	10 800	7 279 200	13 716	9 244 584
58.	2422	674	10 800	7 279 200	13 716	9 244 584
59.	2423	673	10 800	7 268 400	13 716	9 230 868
60.	2424	673	10 800	7 268 400	13 716	9 230 868
61.	2425	672	10 800	7 257 600	13 716	9 217 152
62.	2426	672	10 800	7 257 600	13 716	9 217 152
63.	2427	726	10 800	7 840 800	13 716	9 957 816
64.	2428	621	10 800	6 706 800	13 716	8 517 636
65.	2429	604	10 800	6 523 200	13 716	8 284 464
66.	2430	724	10 800	7 819 200	13 716	9 930 384
67.	2431	658	10 800	7 106 400	13 716	9 025 128
68.	2432	654	10 800	7 063 200	13 716	8 970 264
69.	2433	651	10 800	7 030 800	13 716	8 929 116
70.	2434	647	10 800	6 987 600	13 716	8 874 252
71.	2435	643	10 800	6 944 400	13 716	8 819 388
72.	2436	639	10 800	6 901 200	13 716	8 764 524
73.	2437	772	10 800	8 337 600	13 716	10 588 752

Munkácsy lakóterület telkek						
	HRSZ	Terület (m2)	Nettó egységár összesen (Ft/m2)	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m2)	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	2333/2	802	10 800	8 661 600	13 716	11 000 232
2.	2333/3	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
3.	2333/4	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
4.	2333/5	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
5.	2333/6	630	10 800	6 804 000	13 716	8 641 080
6.	2333/7	560	10 800	6 048 000	13 716	7 680 960
7.	2333/8	568	10 800	6 134 400	13 716	7 790 688
8.	2333/9	664	10 800	7 171 200	13 716	9 107 424
9.	2333/10	618	10 800	6 674 400	13 716	8 476 488
10.	2333/11	629	10 800	6 793 200	13 716	8 627 364
11.	2333/12	642	10 800	6 933 600	13 716	8 805 672
12.	2333/13	822	10 800	8 877 600	13 716	11 274 552

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

13.	2333/16	622	10 800	6 717 600	13 716	8 531 352
14.	2333/17	579	10 800	6 253 200	13 716	7 941 564
15.	2333/18	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
16.	2333/19	579	10 800	6 253 200	13 716	7 941 564
17.	2333/20	630	10 800	6 804 000	13 716	8 641 080
18.	2333/21	560	10 800	6 048 000	13 716	7 680 960

Fentiek figyelembevételével kérem a Képviselő-testületet, hogy a jogügyletkez a jóváhagyást megadni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Nógrádi Zoltán  
polgármester

**Határozati javaslat**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Mórahalom, Bercsényi lakóterület III. ütem és Munkácsy lakóterület újonnan kijelölt telkeinek ármeghatározása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért és a Mórahalom, Bercsényi lakóterület III. ütem, továbbá a Munkácsy lakóterület újonnan kijelölt telkeinek árát nettó 10.800,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz bruttó 13.716, - Ft/m<sup>2</sup> összegben – építési telkenként az alábbiak szerint – állapítja meg:

**Bercsényi III. ütem telkek**

	HRSZ	Terület (m2)	Nettó egységár összesen (Ft/m2)	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m2)	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	2355	860	10 800	9 288 000	13 716	11 795 760
2.	2356	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372
3.	2357	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372
4.	2358	717	10 800	7 743 600	13 716	9 834 372
5.	2360	975	10 800	10 530 000	13 716	13 373 100
6.	2361	655	10 800	7 074 000	13 716	8 983 980
7.	2362	846	10 800	9 136 800	13 716	11 603 736
8.	2363	830	10 800	8 964 000	13 716	11 384 280
9.	2364	822	10 800	8 877 600	13 716	11 274 552
10.	2365	814	10 800	8 791 200	13 716	11 164 824
11.	2366	807	10 800	8 715 600	13 716	11 068 812
12.	2367	799	10 800	8 629 200	13 716	10 959 084
13.	2368	791	10 800	8 542 800	13 716	10 849 356
14.	2369	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
15.	2370	776	10 800	8 380 800	13 716	10 643 616
16.	2372	755	10 800	8 154 000	13 716	10 355 580
17.	2373	747	10 800	8 067 600	13 716	10 245 852
18.	2374	1135	10 800	12 258 000	13 716	15 567 660
19.	2375	1141	10 800	12 322 800	13 716	15 649 956

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

20.	2376	742	10 800	8 013 600	13 716	10 177 272
21.	2378	794	10 800	8 575 200	13 716	10 890 504
22.	2379	762	10 800	8 229 600	13 716	10 451 592
23.	2380	743	10 800	8 024 400	13 716	10 190 988
24.	2381	780	10 800	8 424 000	13 716	10 698 480
25.	2385	767	10 800	8 283 600	13 716	10 520 172
26.	2386	790	10 800	8 532 000	13 716	10 835 640
27.	2387	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
28.	2388	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
29.	2389	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
30.	2390	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
31.	2391	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
32.	2392	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
33.	2393	783	10 800	8 456 400	13 716	10 739 628
34.	2395	976	10 800	10 540 800	13 716	13 386 816
35.	2396	840	10 800	9 072 000	13 716	11 521 440
36.	2397	839	10 800	9 061 200	13 716	11 507 724
37.	2398	884	10 800	9 547 200	13 716	12 124 944
38.	2399	883	10 800	9 536 400	13 716	12 111 228
39.	2400	880	10 800	9 504 000	13 716	12 070 080
40.	2401	879	10 800	9 493 200	13 716	12 056 364
41.	2402	877	10 800	9 471 600	13 716	12 028 932
42.	2403	875	10 800	9 450 000	13 716	12 001 500
43.	2404	1088	10 800	11 750 400	13 716	14 923 008
44.	2405	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
45.	2406	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
46.	2407	933	10 800	10 076 400	13 716	12 797 028
47.	2409	1055	10 800	11 394 000	13 716	14 470 380
48.	2410	891	10 800	9 622 800	13 716	12 220 956
49.	2411	892	10 800	9 633 600	13 716	12 234 672
50.	2412	893	10 800	9 644 400	13 716	12 248 388
51.	2413	894	10 800	9 655 200	13 716	12 262 104
52.	2414	897	10 800	9 687 600	13 716	12 303 252
53.	2415	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
54.	2416	784	10 800	8 467 200	13 716	10 753 344
55.	2417	877	10 800	9 471 600	13 716	12 028 932
56.	2420	675	10 800	7 290 000	13 716	9 258 300
57.	2421	674	10 800	7 279 200	13 716	9 244 584
58.	2422	674	10 800	7 279 200	13 716	9 244 584
59.	2423	673	10 800	7 268 400	13 716	9 230 868
60.	2424	673	10 800	7 268 400	13 716	9 230 868
61.	2425	672	10 800	7 257 600	13 716	9 217 152
62.	2426	672	10 800	7 257 600	13 716	9 217 152
63.	2427	726	10 800	7 840 800	13 716	9 957 816

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

64.	2428	621	10 800	6 706 800	13 716	8 517 636
65.	2429	604	10 800	6 523 200	13 716	8 284 464
66.	2430	724	10 800	7 819 200	13 716	9 930 384
67.	2431	658	10 800	7 106 400	13 716	9 025 128
68.	2432	654	10 800	7 063 200	13 716	8 970 264
69.	2433	651	10 800	7 030 800	13 716	8 929 116
70.	2434	647	10 800	6 987 600	13 716	8 874 252
71.	2435	643	10 800	6 944 400	13 716	8 819 388
72.	2436	639	10 800	6 901 200	13 716	8 764 524
73.	2437	772	10 800	8 337 600	13 716	10 588 752

Munkácsy lakóterület telkek						
	HRSZ	Terület (m2)	Nettó egységár összesen (Ft/m2)	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m2)	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	2333/2	802	10 800	8 661 600	13 716	11 000 232
2.	2333/3	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
3.	2333/4	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
4.	2333/5	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
5.	2333/6	630	10 800	6 804 000	13 716	8 641 080
6.	2333/7	560	10 800	6 048 000	13 716	7 680 960
7.	2333/8	568	10 800	6 134 400	13 716	7 790 688
8.	2333/9	664	10 800	7 171 200	13 716	9 107 424
9.	2333/10	618	10 800	6 674 400	13 716	8 476 488
10.	2333/11	629	10 800	6 793 200	13 716	8 627 364
11.	2333/12	642	10 800	6 933 600	13 716	8 805 672
12.	2333/13	822	10 800	8 877 600	13 716	11 274 552
13.	2333/16	622	10 800	6 717 600	13 716	8 531 352
14.	2333/17	579	10 800	6 253 200	13 716	7 941 564
15.	2333/18	578	10 800	6 242 400	13 716	7 927 848
16.	2333/19	579	10 800	6 253 200	13 716	7 941 564
17.	2333/20	630	10 800	6 804 000	13 716	8 641 080
18.	2333/21	560	10 800	6 048 000	13 716	7 680 960

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a telkek értékesítése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a szükséges nyilatkozatokat, adásvételi szerződéseket és dokumentumokat írja alá, továbbá a tulajdonjog változás kapcsán a szükséges eljárási cselekményeket hajtsa végre.

Határidő: azonnali  
Beszámolásra: 2026. júniusi Kt.  
Felelős: Nógrádi Zoltán polgármester





EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

2. melléklet

Munkácsy lakóterület mérési vázlat és HÉSZ tervlap

Mészáros Zoltán önkormányzati képviselő  
Szerzői jogi nyilatkozat  
Adatlapok készítése: 2020.02.04

Dr. Árkai Zoltán, ügyvéd  
Ügyvédi nyilatkozat  
Adatlapok készítése: 2020.02.04

MÉRÉSI VÁZLAT

a 2020. évi költségvetési felosztásáról  
Át. 1:1000

