

AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán

Iktatószám: MH/12153/2025

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

Tárgy: Mórahalom, Zákányszéki úti 1927/3, 1927/4, 1927/7, 1932/7, 1932/8, 1932/9, 1932/11, 1932/13, 1932/14, 1932/15, 1932/16 hrsz-ú telkek ár meghatározása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

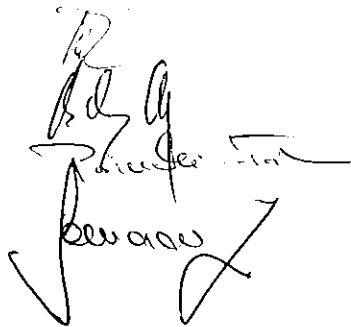
Melléklet: *Mórahalom, Zákányszéki úti telekcsoport újraosztási változási vázrajza*

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A megnövekedett társasházi lakás igény biztosítása érdekében a Zákányszéki úton lévő önkormányzati tulajdonú területek bevonásával új társasházak építésére alkalmas lakóparkot alakítunk ki. A területen kialakításra kerül egy kereskedelmi célú és egy garázsos építésére alkalmas telek is, amely a társasházak igényeinek kielégítésére szolgál. A telkek közművesítése folyamatban van, a víz-szennyvíz közművek tervezése már elkészült, a kivitelezése pedig 2026 évben várható. Villany és gáz szolgáltatás tervezése folyamatban van. A közművekre vonatkozó megrendelések megtörténtek a szolgáltatók felé.

A fentiekben részletezett önkormányzati tulajdonban lévő építési telkek értékesítéséhez szükséges a tisztelt Képviselő-testület hozzájárulása, az ingatlanok forgalomképességének és értékesíthetőségének deklarálása.

A kialakuló **Mórahalom belterület 1927/3, 1927/4, 1927/7, 1932/7, 1932/8, 1932/9, 1932/11, 1932/13, 1932/14, 1932/15, 1932/16 helyrajzi számok** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok esetében szükséges a telkek vételárának megállapítása.

A város más területein található építési telkek értékesítéséhez a Képviselő-testület több határozatával is döntött a Mórahalmon önkormányzati tulajdonban lévő építési telkek vételárainak összegéről. Az árak aktualizálása miatt, illetve a közművesítési többletköltségek miatt szükségessé vált az érintett, újonnan kialakult telkek vételárának meghatározása.

- 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>**. Azonban ezen telkek átlagos területe 688m<sup>2</sup> melyek ára ~ 9.436.608,- Ft körül alakul, valamint
- A 236/2025. (VI.26.) Képviselő-testületi határozat Mórahalom Városi Önkormányzat által értékesített 2 telek ára a **Mátyás Király körúton bruttó 10.160,- Ft/m<sup>2</sup>**. Azonban ezen telkek átlagos területe 854m<sup>2</sup> melyek ára ~ 8.676.640,- Ft körül alakul.
- A novemberi testületi ülésen előterjesztésre kerülő Kissori lakóterület Vt. (településközponti terület) 2137, 2166, 2167, 2168 hrsz-ú telkek többlakásos társasházak építésére alkalmasak. Az előterjesztésben javasolt építési telkek ára **22.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz bruttó 27.940,- Ft/m<sup>2</sup>**.

A fenti ingatlanok ármeghatározásában különbséget kell tenni, ugyanis míg a Kinizsi Pál utcában és a Mátyás Király körúton a lakosságnak kialakított építési telkekre egy rendeltetési egység (egy lakóépület) építhető, addig a Zákányszéki úti telkek többlakásos társasházak építésére alkalmasak és a Kissori lakóterület Vt. telkeihez képest a Zákányszéki úti telkek frekvenciáltabb, városközpontibb helyen találhatók.

A fentiek miatt és a közművesítési többletköltségek okán javasoljuk a Zákányszéki úton lévő **1927/3, 1927/4, 1927/7, 1932/7, 1932/8, 1932/9, 1932/11, 1932/13, 1932/14, 1932/15, 1932/16 érintett helyrajzi számú** ingatlanok árainak megállapítását **30.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz bruttó 38.100,- Ft/m<sup>2</sup>** összegre.

A telekárból származó bevétel az alábbiak szerint alakul:

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

SSZ.	HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Nettó telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	1927/3	1637	30.000	49.110.000	38.100	62.369.700
2.	1927/4	1637	30.000	49.110.000	38.100	62.369.700
3.	1927/7	1227	30.000	36.810.000	38.100	46.748.700
4.	1932/7	1200	30.000	36.000.000	38.100	45.720.000
5.	1932/8	2165	30.000	64.950.000	38.100	82.486.500
6.	1932/9	1200	30.000	36.000.000	38.100	45.720.000
7.	1932/11	800	30.000	24.000.000	38.100	30.480.000
8.	1932/13	1513	30.000	45.390.000	38.100	57.645.300
9.	1932/14	1500	30.000	45.000.000	38.100	57.150.000
10.	1932/15	1500	30.000	45.000.000	38.100	57.150.000
11.	1932/16	1700	30.000	51.000.000	38.100	64.770.000
	<b>Összesen:</b>	<b>16.079</b>	<b>30.000</b>	<b>482.370.000</b>	<b>38.100</b>	<b>612.609.900</b>

A telekárak meghatározásakor kalkuláció készült, mely alapján megállapítható, hogy a beruházási értékek megtérülnek a jelenlegi árak figyelembevételével.

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 megtárgyalta a „Mórahalom, Zákányszéki úti 1927/3, 1927/4, 1927/7, 1932/7, 1932/8, 1932/9, 1932/11, 1932/13, 1932/14, 1932/15, 1932/16 hrsz-ú telkek ár meghatározása” tárgyú előterjesztést és az abban foglaltakkal egyetért.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

SSZ.	HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Nettó telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	Nettó telekár összesen (Ft)	Bruttó telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó telekár összesen (Ft)
1.	1927/3	1637	30.000	49.110.000	38.100	62.369.700
2.	1927/4	1637	30.000	49.110.000	38.100	62.369.700
3.	1927/7	1227	30.000	36.810.000	38.100	46.748.700
4.	1932/7	1200	30.000	36.000.000	38.100	45.720.000
5.	1932/8	2165	30.000	64.950.000	38.100	82.486.500
6.	1932/9	1200	30.000	36.000.000	38.100	45.720.000
7.	1932/11	800	30.000	24.000.000	38.100	30.480.000
8.	1932/13	1513	30.000	45.390.000	38.100	57.645.300
9.	1932/14	1500	30.000	45.000.000	38.100	57.150.000
10.	1932/15	1500	30.000	45.000.000	38.100	57.150.000
11.	1932/16	1700	30.000	51.000.000	38.100	64.770.000
	<b>Összesen:</b>	<b>16.079</b>	<b>30.000</b>	<b>482.370.000</b>	<b>38.100</b>	<b>612.609.900</b>

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Mórahalom város Polgármesterét, hogy a telkek értékesítésével kapcsolatos intézkedéseket tegye meg és felhatalmazza a szükséges dokumentumok aláírására.

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

Erről értesítést kap:

1. Nógrádi Zoltán polgármester
2. Dr. Tóth Krisztián jegyző
3. Mórahalmi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi- és számviteli csoportvezetője
4. Irattár

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

*Mórahalom, Zákányszéki úti, 1927/3, 1927/4, 1927/7, 1932/7, 1932/8, 1932/9, 1932/11, 1932/13  
1932/14, 1932/15, 1932/16 hrsz-ú telkek vázrajza*

