Mogyorósbánya Község Polgármestere
2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.
Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. szeptember 9-i rendes ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítási eljárás jóváhagyása és az ingatlan értékesítésére irányuló ismételt pályázat kiírása

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete korábbi 16/2025. (II. 26.) Ny.Kt**.** határozatában – a vagyonhasznosítási célok elérése érdekében – döntött az önkormányzat 100%-os tulajdonát képező, Szőlősor utcai ingatlanok (114/1, 114/2, 114/3 és 114/4 hrsz.) telekösszevonásáról. A Földhivatal jóváhagyó határozatával a telekegyesítés megtörtént, melynek eredményeként a 114/4 helyrajzi szám alatt egy 1073 m² területnagyságú, kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú belterületi ingatlan alakult ki. Az ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület korábban már nyilvános pályázatot írt ki, azonban az eljárás nem vezetett eredményre, eredménytelenül zárult.

Az ismételt értékesítési folyamat előkészítése, illetve a helyszíni adottságok és határvonalak felülvizsgálata során az alábbi ingatlan-nyilvántartási és használati problémákra derült fény, amelyek rendezése elengedhetetlen a tiszta jogi és birtokállapot megteremtéséhez:

1. A szomszédos **Vörösmarty u. 10. számú (107 hrsz-ú)** ingatlan esetében 7 m^2-es területrész vonatkozásában tartós túlhasználat áll fenn a 114/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan terhére.
2. A szintén szomszédos **Szőlősor u. 15. számú (112 hrsz-ú)** ingatlan gépkocsival történő biztonságos, szabályos megközelítése és kihajtása nem biztosított megfelelő módon, amihez a 114/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlanból meghatározott 9 m^2-es területrész átadása/eladása válik szükségessé.

Ezen határvonal-rendezési, illetve telekalakítási feladatok elvégzése érdekében a szükséges földmérési változási vázrajz elkészült. A telekalakítási eljárás megindításához, valamint a Földhivatal felé történő benyújtáshoz a Képviselő-testület, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szerv előzetes, egyetértő és jóváhagyó döntése szükséges.
A tervezett telekalakítást (határvonal-módosítást) követően a megmaradó 1.057 m^2-re módosult 114/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében az értékbecslés aktualizálása megtörtént. Szerdahelyi Tamás értékbecslő szakvéleménye alapján az ingatlan frissített piaci forgalmi értéke bruttó **11.100.000.- Ft** (azaz tizenegymillió-egyszázezer forint), ami **10.500.- Ft/m²** egységárnak felel meg.

Az Önkormányzat vagyonnyilvántartásában az ingatlan a forgalomképes vagyonelemek között szerepel, ami azt jelenti, hogy értékesíthető.
Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (Rendelet) 12. § (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében az 5 millió forintot meghaladó értékű ingatlan értékesítése kizárólag nyilvános pályázat (licittárgyalás) útján történhet. Az eladási (kikiáltási) ár nem lehet kevesebb az értékbecslő által megállapított forgalmi értéknél.
Az ingatlan értékesíthetőségére irányuló döntésben meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét. Az eladási (induló) ár nem lehet kevesebb az értékbecslő által meghatározott minimum forgalmi értéknél, de a képviselő-testület annál magasabb összegben is meghatározhatja.
A pályázati eljáráson résztvevők közül, annak értékesítheti a képviselő-testület majd az ingatlant, aki a minimum forgalmi értéken vagy annál magasabb összegben szándékozik megvásárolni az ingatlant. A Rendelet 11§ (3) bekezdése értelmében az ingatlan értékesítéséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt, minősített szavazattöbbséggel.

Az eljárási idő optimalizálása és az önkormányzati vagyon mielőbbi hatékony hasznosítása érdekében indokolt, hogy a Képviselő-testület a telekalakítási eljárással **párhuzamosan, feltételes módon** írja ki az értékesítési pályázatot. Ez azt jelenti, hogy a pályázati felhívás közzététele és a lefolytatás a folyamatban lévő földhivatali telekalakítással egy időben megtörténhet, azonban a nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződés megkötésére, valamint a tulajdonjog bejegyzésére kizárólag a telekalakítási eljárás jogerős földhivatali lezárását és ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kerülhet sor. A pályázati dokumentációban kifejezetten rögzítésre kerül az állami elővásárlási jog (Nvtv. 14. § (2) bek.) szerinti 35 napos nyilatkozattételi határidő is.

Az ingatlan értékesítéséből befolyó vételár továbbra is jelentős forrást biztosíthat az önkormányzati kötelező feladatok ellátásához (pl. Erdőszéli Óvoda vagy Minibölcsőde működési kiadásai), vagy az egyéb településfejlesztési célok (pl. pályázatok önrésze) megvalósításához.
Javaslom, hogy a Képviselő-testület a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú ingatlan értékesítésére ismételten írja ki a pályázatot minimum az értékbecslő által megállapított áron.

Tekintettel arra, hogy a telekalakítási eljárás jóváhagyása és az ismételt értékesítési pályázat kiírása két különböző jogi és eljárási cselekményt képez, a döntések átláthatósága érdekében az alábbi két különálló határozati javaslat elfogadását javaslom a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön az alábbi határozati javaslatokról.

Határozati javaslat I:

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (IX. 9.) Kt. határozata a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítási eljárás jóváhagyásáról

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – mint az önkormányzati vagyon felett tulajdonosi jogokat gyakorló szerv – elviekben és tartalmában jóváhagyja a határozat mellékletét képező változási vázrajzot, és egyetért a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú,

valamint a szomszédos 107 hrsz-ú és 112 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítással (határvonal-rendezéssel), a túlhasználat megszüntetése és a gépkocsival történő biztonságos kihajtás biztosítása céljából.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítási eljárás Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály előtti megindításához szükséges földhivatali kérelem aláírására.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester
Határidő: a telekalakítási eljárás megindítására 8 napon belül

Határozati javaslat II:

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (IX.9.) Kt. határozata a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére ismételt pályázat kiírásáról

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet 12§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése alapján pályázati (licittárgyalás) úton értékesíti az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanát:

Cím, hrsz.	**Jellege, alapterülete m^2**	**Minimum bruttó eladási ár (kikiáltási ár)**	**A pályázat benyújtási határideje**
2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 15/A. 114/4 hrsz	kivett gazdasági épület, udvar 1057 m^2	11.100.000.-Ft	2026. október 19. 14:00

2. A Képviselő-testület a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja az 1. pontban szereplő ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázat meghirdetésével és lefolytatásával kapcsolatban a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester
Határidő: pályázat kiírására a döntést követő 3 napon belül

Mogyorósbánya, 2026. szeptember 3.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:
1. pályázati felhívás
2. értékelési szakvélemény
3. változási vázrajz

Az előterjesztést készítette:

dr. Szabó Attila jegyző

Törvényességi záradék:

dr. Szabó Attila jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

1. melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Mogyorósbánya Község Önkormányzata (2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.) Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet 12§ (2) bekezdése, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése alapján és Mogyorósbánya Község Önkormányzati Képviselő-testületének …../2026 (IX.9.) Ny.Kt. határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet az alábbi önkormányzati tulajdonú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú belterületi ingatlan értékesítésére**:**

1. A pályázatot kiíró neve: Mogyorósbánya Község Önkormányzata

2. A pályázatot kiíró székhelye: 2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.

3. A pályázat célja: Mogyorósbánya Szőlősor utca 15/A szám alatt található kivett gazdasági épület, udvar megjelölésű ingatlan értékesítése lakóépületként való beépítése. Az ingatlan az önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, amelyek per-, teher- és igénymentes. Az ingatlanon egyetlen közmű sincsen. Az elektromos áram és a gáz az ingatlan előtt az utcában, a víz, szennyvíz, kb. 100 méterre az utcában található. Az ingatlanon található egy tégla falazatú melléképület.
Az értékesítés célja az, hogy a vevő az ingatlant családi házzal beépítse a szerződéskötést követő 5 éven belül. Az Önkormányzat, ezért beépítési kötelezettséget ír elő a legjobb ajánlattevővel kötendő szerződésben. A tulajdon beépítésre előírt határidőig csak a pályázatban ismertetett beruházási cél megvalósítása érdekében terhelhető meg. A beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat eredeti vételáron történő visszavásárlási jogot és elidegenítési tilalmat köt ki.
Az Önkormányzat a vételár államilag kamattámogatott hitelből vagy családi otthonteremtési támogatásból és/vagy babaváró hitelből történő finanszírozása esetén banki vagy Magyar Államkincstár nyilatkozata alapján a visszavásárlási jogról lemond.
Az Önkormányzat megilletti az elállás joga arra az esetre, ha a nyertes pályázó nem teljesíti a pályázatában és a vele kötött szerződésben vállaltakat illetve a pályázati felhívásban előírtakat.

4. Az ingatlan adatai, kikiáltási ára:

Cím, hrsz.	**Jellege, alapterülete m^2**	**Minimum bruttó eladási ár (kikiáltási ár)**	**A pályázat benyújtási határideje**
2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 15/A 114/4 hrsz	kivett gazdasági épület, udvar 1057 m^2	11.100.000.-Ft	2026. október 19. 14:00

A kikiáltási ár tartalmazza az ingatlanon található melléképület árát is. A kikiáltási ár nem tartalmazza az ingatlan közművesítésének (víz, szennyvíz, elektromos áram, gáz, kábel tv, internet, vezetékes telefon) ingatlanra történő bevezetésének a költségét, amit a tulajdonosnak

egyénileg kell rendezni építkezés során a saját igényük szerint. E feladatokat a leendő telektulajdonosnak kell bonyolítani és finanszírozni.

A kikiáltási ár alatt tett megajánlásokat az Önkormányzat nem tárgyalja meg.

Feltételes jogi klauzula (Telekalakítási eljárás):
A pályázó tudomásul veszi, hogy a 114/4 hrsz-ú ingatlant érintően a szomszédos ingatlanokkal (107 hrsz. és 112 hrsz.) történő határvonal-rendezés (túlhasználat megszüntetése és gépjármű kihajtás biztosítása) céljából a telekalakítási eljárás a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (Földhivatal) előtt jelenleg folyamatban van. A pályázatban szereplő alapterület (1.057 m^2) tervezett állapotot tükrözi. A nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződés megkötésére, illetve a tulajdonjog földhivatali bejegyzésére kizárólag a telekalakítási eljárás jogerős lezárását és az ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kerülhet sor.

Elővásárlási jog: A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illetti meg. A nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozata a kiíróhoz megérkezik vagy a nyilatkozatételre meghatározott törvényes (35 napos) határidő nyilatkozat megtétele nélkül eltelt.

Az ingatlan Mogyorósbánya község családi házas beépítésű részén a Szőlősor utcában található.
Az Ingatlan Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7§ (3) bekezdése szerint **Lf_M-O/K-30/4,5-300** jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben helyezkedik el. Az övezeti besorolás szerint a lakótelken elhelyezett 1 lakásos (550 m^2-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, 35-45º közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépület létesíthető. Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 900 m^2 feletti teleknagyságnál 235 m^2 + a 900 m^2 feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m^2.

5. Ajánlati biztosíték (bánatpénz): 100.000.-Ft, melyet a pályázó köteles Mogyorósbánya Község Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11740054-15387374 számú bankszámlájára átutalni a pályázati határidő leteltéig.
A pályázaton, a licittárgyaláson nem vehet részt az a pályázó, aki a bánatpénz befizetését a jelen felhívásban előírt módon és határidőben nem teljesítette.
A bánatpénz összege a szerződéskötési jog elnyerése esetén a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, úgy a bánatpénzt elveszíti.
A szerződéskötési jogot el nem nyert pályázók számára a bánatpénz összege az eredményhirdetést követő 3 munkanapon belül visszafizetésre kerül.
A kiíró a visszatérített bánatpénz után kamatot nem fizet.

6. Pályázati feltételek:

a) **A pályázati adatlap átvehető**: Nyergesújfalui Közös Önkormányzati Hivatal Mogyorósbányai kirendeltségén (2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.) vagy letölthető a www.mogyorosbanya.hu internetes oldalról is.

b) A pályázati anyaghoz csatolt pályázati adatlapon lehet jelentkezni a pályázatra, a licittárgyalásra.
A kitöltött pályázati adatlap a pályázati felhívásban foglaltak tudomásul vételét jelenti, egyben elengedhetetlen feltétele a pályázaton, licittárgyaláson való részvételnek.

Az ingatlanra természetes személyek, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában (továbbiakban Nvt.) meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

Valamennyi pályázónak

- a bánatpénz befizetését igazoló bizonylatot,
- nyilatkozat arra, hogy kit jelöl meg az ajánlattevő a pályázat nyertessége esetén az ingatlan vevőjének, több vevő esetén a tulajdoni hányadok megjelölésével.

Gazdasági társaság pályázó esetén a fentiek mellett:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonatot,
- alapító okiratot, társasági szerződést,
- aláírási címpéldányt,
- büntetőjogi felelősséggel tett nyilatkozat arról, hogy köztartozása nincs,
- átláthatósági nyilatkozat az Nvt szerinti tartalommal.

Nem gazdasági társaság jogi személy pályázó esetén:

- bejegyzésről, nyilvántartásba vételről szóló igazolást,
- alapszabályt vagy alapító okiratot,
- aláírási címpéldányt
- büntetőjogi felelősséggel tett nyilatkozat arról, hogy köztartozása nincs,
- átláthatósági nyilatkozat az Nvt szerinti tartalommal

Az ajánlattevőnek név megjelölésével kell pályázniuk.

Több pályázó esetén licit tartása kötelező.

A hiánytalanul, pontosan kitöltött, aláírt pályázati adatlapot és a becsatolt mellékleteket egy példányban zárt borítékban kell beadni postai úton (Mogyorósbánya Község Önkormányzata 2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.), vagy személyesen a Nyergesújfalui Közös Önkormányzati Hivatal Mogyorósbányai kirendeltségén (2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.)

A borítékon fel kell tüntetni a megvásárolni tervezett ingatlan címét és helyrajzi számát.

Hiánypótlásra nincs lehetőség.

7. A pályázat meghirdetésének közhiteles időpontja: Nyergesújfalui Közös Önkormányzati Hivatal Mogyorósbányai kirendeltség hirdetőtábláján történő kifüggesztés kezdő napja: **2026. szeptember 11.**

8. A licittárgyalás (amennyiben több pályázat kerül benyújtásra)
ideje: 2026. október 20. (kedd) 10:00 óra

helye: Nyergesújfalui Közös Önkormányzati Hivatal Mogyorósbányai kirendeltsége (2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 1.).
Licitlépcső: 100.000 Ft

9. Amennyiben több pályázat érkezik az ingatlan megvásárlására, a szerződéskötés jogát az a pályázó szerzi meg, aki a licittárgyalás során a legmagasabb vételi ajánlatot teszi. Amennyiben a nyertes ajánlattevő ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, a szerződés megkötésének lehetősége a második legjobb ajánlatot tevőnek felajánlásra kerül, a nyertes pályázó által megajánlott áron.

10. A pályázat elbírálásának várható határideje: A pályázat eredményéről Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a pályázat benyújtását és az esetleges licittárgyalás megtartását követő 2026. október 28-i Képviselő-testületi ülésen dönt.

11. A szerződés megkötésének határideje: Mogyorósbánya Község Önkormányzati Képviselő-testületének döntését követő 30 napon belül az Önkormányzat a nyertes pályázóval adásvételi szerződést köt. A szerződésben a vételár 10 %-ának megfelelő mértékű foglaló kerül kikötésre, amibe a 100.000.Ft összegű bánatpénz beszámításra kerül. A foglalót a szerződés ellenjegyzését követő 3 banki napon belül átutalással kell megfizetni. A szerződéskötés díját a nyertes pályázónak kell viselnie.

Amennyiben a nyertes pályázónak felróhatóan nem történik meg az adásvételi szerződés aláírása a fenti időpontig, a nyertes pályázó elveszíti szerződéskötési jogát és a bánatpénzt.
Az Önkormányzat fenntartja jogát, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

12. Ajánlati kötöttség tartama: Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége a pályázati eljárás eredményének kihirdetéséig (közléséig) tart.

13. A vételár megfizetésének módja, határideje: A teljes vételárat az adásvételi szerződés ellenjegyzését követő 90 napon belül, egy összegben kell megfizetni. A vételár teljes megfizetéséig az ingatlan Mogyorósbánya Község Önkormányzatának tulajdonában marad.
Vevő tudomásul veszi, hogy a vételár maradéktalan megfizetése önmagában nem eredményezi az ingatlan birtokbaadását.
Eladó a birtokbaadás időpontjáról a Vevőt írásban értesíti, az átadás megtörténtét a felek külön jegyzőkönyvben rögzítik.

14. **Helyszíni megtekintés ideje**: Az ingatlan a helyszínen megtekinthető. A megtekintés szándékát a 15. pontban megjelölt telefonszámon szükséges előzetesen jelezni.

15. A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető: Nyergesújfalui Közös Önkormányzati Hivatal (2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos. u. 104-106.) jegyzői iroda vagy telefonon, a 33/514-320/202 telefonszámon, Dr. Szabó Attila jegyzőtől.

Mogyorósbánya, 2026. szeptember

Mellékletek: - pályázati adatlap

Havrancsik Tibor
polgármester

melléklet

PÁLYÁZATI ADATLAP
a 2535 Mogyorósbánya, Szőlősor utca 15/A. (hrsz.: 114/4) ingatlan értékesítésére kiírt pályázatra

Pályázó neve:

…….

Pályázó születési neve / cégjegyzékszáma:

…….

Anyja neve (természetes személy esetén):

…….

Pályázó adóazonosító jele vagy adószáma:

…….

Pályázó lakcíme, székhelye:

…….

Telefon/e-mail cím:

…….

Értesítési cím (amennyiben eltér a lakcímtől/székhelytől):

…….

VÉTELÁR AJÁNLAT

Alulírott pályázó (mint ajánlattevő) a Mogyorósbánya Község Önkormányzata által a 114/4 hrsz-ú ingatlan értékesítésére közzétett pályázati felhívást és a Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) előírásait elolvastam, megismertem, azokat magamra nézve kötelezőnek fogadom el, és az alábbi feltétel nélküli vételi ajánlatot teszem:

Megajánlott bruttó vételár: …… Ft

KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK ÉS NYILATKOZATOK

1. Tudomásul veszem, hogy a pályázati felhívásban szereplő minimális kikiáltási ár alatti megajánlás érvénytelen.
2. Igazolom, hogy az **100.000.- Ft** összegű bánatpénzt az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11740054-15387374 számú számlájára a pályázat beadási határidéig befizettem/átutaltam (a befizetést igazoló bizonylat csatolva).
3. **Telekalakítási eljárás elfogadása:** Kifejezetten tudomásul veszem és elfogadom, hogy a 114/4 hrsz-ú ingatlant érintően a szomszédos ingatlanokkal (107 hrsz. és 112 hrsz.) történő határvonal-rendezés miatt a telekalakítási eljárás a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (Földhivatal) előtt folyamatban van. Tudomásul veszem, hogy a pályázatban szereplő alapterület tájékoztató jellegű, és a nyertes pályázóval történő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a telekalakítás jogerős lezárását és ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kerülhet sor.
4. Vállalom, hogy nyertességem esetén az ingatlant a szerződéskötést követő 5 éven belül lakóépülettel (családi házzal) beépítem, és tudomásul veszem az Önkormányzat javára kikötésre kerülő visszavásárlási jogot és elidegenítési tilalmat.
5. Tudomásul veszem a Magyar Államot megillető törvényes elővásárlási jogot (Nvtv. 14. § (2) bek.), valamint azt, hogy a szerződés az állami nyilatkozat függvényében lép hatályba.

A pályázati adatlaphoz kötelezően csatolandó mellékletek:

Valamennyi pályázónak

- A bánatpénz befizetését igazoló bizonylat másolata
- Nyilatkozat a vevő személyéről/tulajdoni hányadokról (több vevő esetén)

Gazdasági társaság/jogi személy pályázó esetén: 30 napnál nem régebbi cégkivonat, aláírási címpéldány, nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átláthatósági nyilatkozat és köztartozásmentességről szóló nyilatkozat

Nem gazdasági társaság jogi személy pályázó esetén: bejegyzésről, nyilvántartásba vételről szóló igazolás, alapszabály vagy alapító okirat, aláírási címpéldány, büntetőjogi felelősséggel tett nyilatkozat arról, hogy köztartozása nincs, nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átláthatósági nyilatkozat.

……., 2026……

……

pályázó aláírása

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



2535 Mogyorósbánya

114/4

helyrajzi szám alatti ingatlanról

Összefoglaló adatlap

Megrendelő	Mogyorósbánya Község Önkormányzata Székhely: 2535 Mogyorósbánya Szőlősor u. 1

Megbízás tárgya

Ingatlan címe:	2535 Mogyorósbánya
Helyrajzi szám:	114/4
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	Kivett / udvar, gazdasági épület
Természetbeni hasznosítás:	Kivett / udvar, gazdasági épület
Építési övezeti besorolás:	LfM-O/K-30/4,5-300 jelű falusias lakóterület
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e:	igen

Az ingatlan bemutatása

Közművek:	nincsenek
Telek területe:	1 057 m²

Az értékelés célja

Az ingatlan piaci értékének vizsgálata.

Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Ingatlan bemutatása

Értékelt, 1057 m2 területű ingatlan Mogyorósbánya belterületén helyezkedik el. Közművek nincsenek, a telek 30%-ban építhető be.
Mogyorósbánya egy festői falu, Esztergom közelében található. A település a Börzsöny hegység lábánál fekszik, gyönyörű panorámát nyújtva a környező erdőkre és dombokra. A falu csendes, nyugodt légköre ideális a pihenésre és a természetközeli életre vágyók számára. Elsősorban családi házak és nyaralók vannak a környéken. Közúton az M1-es autópályán, majd a 10-es főúton közelíthető meg. Busszal is eljutunk oda Budapestről Dorogon keresztül. A faluban van bolt, posta, de nagyobb bevásárlási lehetőségek és szolgáltatások a közeli városokban találhatók.

Megállapított értékek

11 100 000 Ft	**10 500 Ft/m²**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak!

2026. szeptember 2., szerda

Az értékelést készítette

Szerdahelyi Tamás 08415/2019
08415/2019
1145 Budapest Emília utca 9.

Az ingatlan ismertetése

Helyszíni szemle

A helyszíni szemle dátuma:	Az értékelés a 2025.09.29-i becslés frissítése.
A szemlén részt vettek:	A megrendelő az általa készített fotók alapján kérte az értékelést.

Tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2025. szeptember 22., hétfő
Az ingatlan címe:	-
Helyrajzi szám:	114/4
Az ingatlan fekvése:	belterület
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	Kivett / udvar, gazdasági épület
Tulajdoni lap szerinti teljes telekterület:	1 057 m²
Tulajdonosok, tulajdoni hányaduk:	csatolt tulajdoni lapon
Széljegy tartalma:	csatolt tulajdoni lapon
Terhelések, jogok, megjegyzések:	csatolt tulajdoni lapon

Jogi jelleg, beazonosíthatóság

Értékelt ingatlan kapott tulajdoni lap alapján értelműen azonosítható.

Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés:	A Szőlősor utcában helyezkedik el, a központtól 500 méterre.
Megközelíthetőség:	gépkocsi, busz, gyalog
Infrastruktúrális ellátottság a környezetben:	buszmegálló 700 méteren belül
Parkolási lehetőség:	telken belül, közterületen
Határoló utcák burkolata:	szilárd burkolatú és föld utak
Környező ingatlanok jellege:	családi házas környezet

ÉRTÉKELÉS

Értékelési módszerek bemutatása

Piaci összehasonlító módszer	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: 1. Az alaphalmaz kiválasztása. 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése. 3. Fajlagos alapérték meghatározása. 4. Értékmódosító tényezők elemzése. 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása. 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m2, m3, szobaszám stb.) szorzataként.

Alkalmazott módszerek indoklása

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg. A lakóingatlanok értékét a piaci összehasonlító értékelés tükrözi leginkább, az így kapott értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Alkalmazott árfolyam

Az értékelés során az EUR-ban megadott összegeknél alkalmazott árfolyam:	367,00 HUF/EUR

Piaci összehasonlító módszer
Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat
cím	2535 Mogyorósbánya	Tokodaltáró, Szent István utca Eladó lakóövezeti telek	Mogyorósbánya, Komárom-Esztergom megye Eladó lakóövezeti telek	Tát, Római út Eladó kivett zártkerti telek
jellemzés	közművek az utcában, belterületi, ingatlan 30% beépíthetőséggel	közművek az utcában, belterületi telek, 30% beépíthetőséggel	közművek az utcában, belterületi telek, 30% beépíthetőséggel	villany van, fúrt kút, vezetékes víz a szomszéd telken, többi közmű az utcában, belterületi telek
red. alapter.	1 057 m²	2 243 m²	1 593 m²	9 503 m²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ár	-	19 900 000 Ft	11 500 000 Ft	75 000 000 Ft
dátum	-	2026.09.01	2026.09.01	2026.09.01
fajl. érték	-	8 872 Ft/m²	7 219 Ft/m²	7 892 Ft/m²
kín.-i korr.	-	-5%	-5%	-5%
korr. fajl. ér.	-	8 428 Ft/m²	6 858 Ft/m²	7 498 Ft/m²

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
telek területe	15%	nagyobb	20%	nagyobb	25%	nagyobb
telek besorolása	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
közművek	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb
lokáció	0%	hasonló	0%	hasonló	5%	kedvezőtlenebb
panoráma	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb
gazdasági épület	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
összesen	35%		40%		40%	
korrigált fajlagos érték	11 378 Ft/m²		9 601 Ft/m²		10 497 Ft/m²	
korrigált fajl. értékek átlaga	10 492 Ft/m²					

Megjegyzés: - A piaci hirdetések szúkössége miatt léptük át a sztenderd +-30%-os limitet, mert a referencia hirdetések nem tartalmaznak hasonló paraméterű ingatlanokat!

Funkció szerinti megosztás

	funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték
1	telek	1 057 m²	1 057 m²	0%	10 492 Ft/m²	11 090 208 Ft
	összesen:	**1 057 m²**	**1 057 m²**			**11 090 208 Ft**

Megjegyzés

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

11 100 000 Ft

VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapitott, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A vizsgált ingatlan lakóingatlan, ezért értékelési módszerként a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	11 100 000 Ft	100%

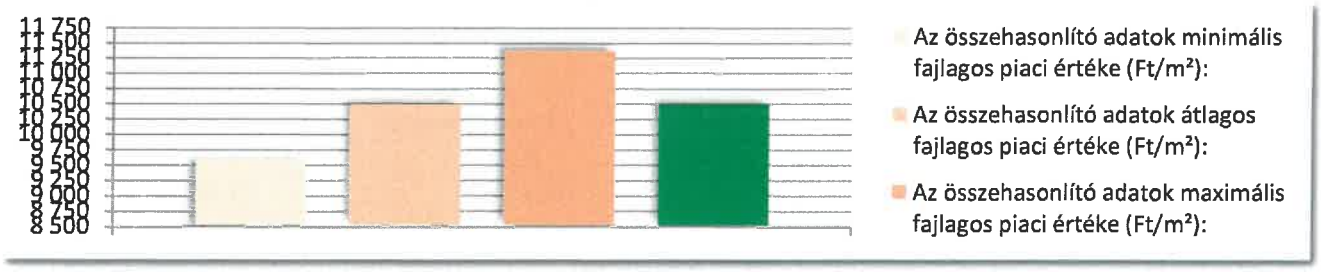
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	négyzetméter ár
Piaci érték:	**11 100 000 Ft**	**10 500 Ft**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	10 492
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	9 601
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	11 378
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m²):	10 492



Korlátozó feltételek

- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.
- Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- A jelentés magyar nyelven, 1 példányban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből az írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy elektronikus példány pedig a készítő adattárában található.
- Nem vállalunk felelősséget a tekintetben, hogy az értékelt ingatlan mennyiben felel meg a tűzvédelmi-, épületbiztonsági-, földrengés- és egyéb használati előírásoknak. Szintén nem vállalunk felelősséget az előzőekhez kapcsolódó esetleges hiányosságok tekintetében, melyek a helyszíni szemle alkalmával nem voltak láthatóak.
- Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan hasznosítása annak határain belül történik és nem áll fenn birtokháborítás, vagy egyéb jogsértés.
- Az értékelés során az értékelt ingatlannal kapcsolatban felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.
- Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés időpontjában fennálló hazai piacgazdaságon, illetve forint vásárlóerőn alapulnak.
- Az értékelés kizárólag az abban megjelölt célra használható fel.

- Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független a megállapított értékektől.
- Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudomásunk szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

FOTÓMELLÉKLET
2535 Mogyorósbánya
114/4







VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

2026 JÚL. 15 601949 / 2026
Mogyorósbánya
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/937/2026

Geo-Ikon Bt.
2500 Esztergom, Irinyi J. u. 4/a.
Munkaszám: 24/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 107, 112 és a 114/4-es helyrajziszámú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: ***1:2000***

Címkoordináták 107 hrsz		
Psz.	Y	X
1	616560	265162
2	616552	265173
Címkoordináták 112 hrsz		
Psz.	Y	X
1	616555	265225
2	616590	265262
3	616576	265251
4	616569	265242
Címkoordináták 114/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	616549	265215
2	616547	265211

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
107		kivett lakóház, udvar		0.0324	-	107		kivett lakóház, udvar		0.0331	-		
112		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0863	-	112		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0872	-		
114/4		kivett udvar, g. épület		0.1073	-	114/4		kivett udvar, g. épület		0.1057	-		
Összesen:				**0.2260**						**0.2260**			

A határrendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Esztergom, 2026. július 9.

Esztergom, 2026. 07 *hó* 06 *nap*

Készítő, minőséget tanusító: .....
Ing. rend min. száma: 1247/1991

Maczák [illegible]
okl. Építőmérnök, Földmérő mérnök
Ing rend.min.sz.: 1247/1991
GD-T 11-0895

P.h.

Geo - Ikon Bt
2500 Esztergom
Irinyi J. u. 4/a
Tel: 33/415-747

Záradékoló: .....
Balázs Szilárd
IRM: [illegible]


115/2
közterület
(84)
15
2
14
Szőlősor utca
(115/1)
3
112
115/3
13
111
12
közterület
110
115/4
109
1
2
21
114/4
(114/6)
103
104
105
106
107
113
2
10
11
Vörösmarty út
közterület
(575)

ÖVEZETI BESOROLÁS: LfM-O/K-30/4,5-300 jelű falusias lakóterület

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2005. (III. 31.) önkormányzati rendelete

Hatályos: 2017. 11. 30. –

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. § (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel. Mogyorósbánya lakóterületei a **kertvárosias,** illetve a **falusias lakóterület** építési övezetbe, ezen belül a hagyományosan kialakult, kis telekterületű, illetve -szélességű területegységek a **helyi (mogyorósbányai) építési övezetbe** sorolandók.

(2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos (kis méretű telkek esetében 1 lakásos) lakóépületen kívül a lakossag alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők „főépületként", az övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy „főépületben") kell elhelyezni.

(3) A gyermekintézmények telkétől számított 50,0 m-en belül haszonállattartás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezése tilos.

(4) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10- 14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon levő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.

(5) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.

(6) „Melléképület" a „főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legna-gyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a „főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a hátsó telekhatárra elhelyezni (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari és barkácsmühely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként" elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépületé". Szomszédos „melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek" a „főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendők.

(7) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, legalább 30 %-ban áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

(8) Az építési övezetekben az egyes telkeken legalább a telek területének 50%-át zöldfelület-ként kell kialakítani.

(9) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,5.**

(10) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél a 18-21. §-okban foglalt előírások teljesülnek.

7. § (1) Az **Lke-SZ-10/4,5-5000(3000)** (kivéve a 0125/45 és 0126/48 területeket itt 2000), **Lke-SZ-15/4,5-1500, Lke-SZ-25/4,5-1000, Lke-O-**

telekterület 15 %-a, de maximum 600 m².

(3) Az **Lf_M-O/K-30/4,5-300** jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (550 m^2-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, 35-45° közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők (meglévő épület átépítése esetén a kialakult tetőidom jellege indokolt esetben megtartható).

a) Az építési övezetben a beépíthető lakótelkek minimális telekszélessége 10 m , a minimális telekterület 300 m^2 , újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telek-szélessége 14 m , a minimális telekterület 550 m^2 . Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.

b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatá-rozott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).

d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **300-550 m^2**-es teleknagyság esetében **30 %, 550- 900 m^2 közötti** teleknagyságnál **165 m^2 + az 550 m^2 feletti telekterület 20 %-a, 900 m^2 feletti** teleknagyságnál **235 m^2 + a 900 m^2 feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m^2.**

e) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m^2-nél nem nagyobb barkácsmühely) létesítése - a „főépülettel" egybeépítve - engedélyezhető.

8. § (1) A **Vk-K-60/40/6,0/4,5/-300** jelű településközponti vegyes terület építési övezet ala-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint

KÖZMŰ TÉRKÉP



TULAJDONI LAP

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20250922/869002
2025.09.22

Oldal 1/1

Mogyorósbánya
Belterület, 114/4 helyrajzi szám

Mogyorósbánya, Belterület, 114/4

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2025/8558/5 2025.07.28. 00:00:00

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / udvar, gazdasági épület	nem értelmezett	1073	0

II. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
Nem ismert

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel
Név: MOGYORÓSBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2535 MOGYORÓSBÁNYA, Szőlősor út 1.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
51057/2002/2002.02.09

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan községátcsatolás során felvéve.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37045/2012.10.03

Önálló szöveges bejegyzés

Földmérési Osztály 132/2008. számú jogerős határozatában szereplő térképi határvonal és területváltozás vázrajz szerinti módosítása

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ELADÓ REFERENCIA TELKEK

ingatlan.com

Dinnyés Nóra
DN-Ingatlan
+36 70 778 0334





Tokodaltáró, Gete utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
19,90 millió Ft	**2243 m²**

Beépíthetőség	**nincs megadva**	Villany	**utcában**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**utcában**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**utcában**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**utcában**

Megvételre kínálok Tokodaltárón egy 2.243 m2 területű belterületi építési telket.
A telek a Gete utcában található, részben körbekerített, méretéből adódóan akár ketté is osztható. A tereprendezés megtörtént, a terület sík.
Közművek rendelkezésre állnak a telek előtt, illetve az utcában, a tulajdonos a víz-és csatorna tervezést befizette, az áramot is megigényelte, amit az eon jóvá is hagyott.
Közelben található bolt, iskola, óvoda, buszmegálló, posta, zöldséges.
Bővebb információért, vagy időpont egyeztetésért hívjon a megadott számon telefonon vagy WhatsAppon!
Irodánk teljeskörű bankfüggetlen hitelügyintézéssel, jogi háttérrel áll ügyfelei rendelkezésér



ingatlan.com

Bíró Tünde
Fundamenta Ingatlan



+36 70 776 2257





Mogyorósbánya, Komárom-Esztergom megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
11,50 millió Ft	**1593 m²**

Beépíthetőség	**30%**	Villany	**utcában**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**utcában**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**utcában**

Eladásra kínálok Mogyorósbánya belterületén közel az erődhöz egy 1593 nm beépítetlen területet, termő gyümölcsfákkal (dió 16 db, cseresznye 2 db, mandula 2 db, őszibarack, alma). Az utcában van áram, víz és csatorna. Most mobilházat, faházat lehet rá elhelyezni, de a helyi építési szabályok alapján építkezés is lehetséges.

Tekintse meg elsőnek!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35455406) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély

+36 30 567 7006





Tát, Római út

Eladó egyéb telek

Ár	Telekterület
75 millió Ft	**9503 m²**

Beépíthetőség	**nincs megadva**	Villany	**van**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**nincs megadva**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs megadva**
Kilátás	**panorámás**	Csatorna	**nincs megadva**

BEFEKTETŐK és családias, CSENDES KÖRNYEZETRE vágyók figyelem!

Magánszemély tulajdonostól ELADÓ

Esztergomtól 8 km-re, a Dunakanyar ölelésében, Tát-Kertvárosban, Sósi-dülőben 9503 m2-es zártkerti művelésből kivett telek.

270 m hosszú, 35 m széles, sík, D-i fekvésű terület, mely vállalkozásra, befektetésre kitünő lehetőség!
Villany, fúrt kút a telken belül, vezetékes víz a szomszédban.
Egy kis 5x5 méretű tároló található rajta.

Új építésű házaktól, lakóparktól 150 m-re, családi házas övezet szomszédságában.
A közelben a Duna, Esztergom, Dorog, Nyergesújfalu, a 10-es autóút, üzemek, bevásárlóközpontok találhatóak és az infrastruktúra is jó. Jól megközelíthető, buszmegállótól 10 perc.

Csendes helyen, mégis minden a közelben van.

2026 JÚL 15. 601849 / 2026

Geo-Ikon Bt.
2500 Esztergom, Irinyi J. u. 4/a.
Munkaszám: 24/2026

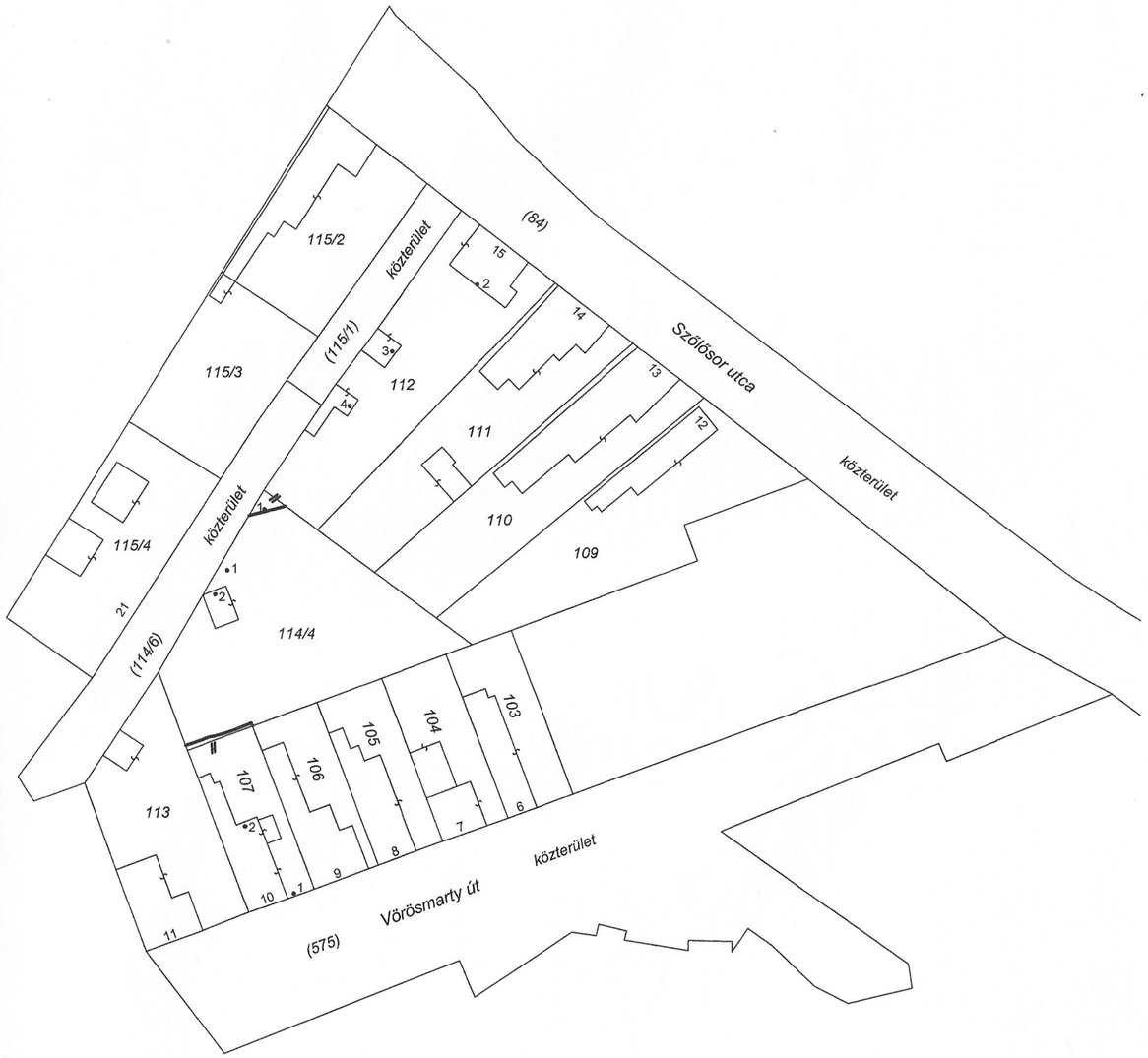
Mogyorósbánya
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/~~937~~/2026
958

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 107, 112 és a 114/4-es helyrajziszámú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: ***1:2000***

Címkoordináták 107 hrsz		
Psz.	**Y**	**X**
1	616560	265162
2	616552	265173
Címkoordináták 112 hrsz		
Psz.	**Y**	**X**
1	616555	265225
2	616590	265262
3	616576	265251
4	616569	265242
Címkoordináták 114/4 hrsz		
Psz.	**Y**	**X**
1	616549	265215
2	616547	265211



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ág	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
107		kivett lakóház, udvar		0.0324	-	107		kivett lakóház, udvar		0.0331	-		
112		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0863	-	112		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0872	-		
114/4		kivett udvar, g. épület		0.1073	-	114/4		kivett udvar, g. épület		0.1057	-		
Összesen:				**0.2260**						**0.2260**			

A határrendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Esztergom, 2026. július 9.

Esztergom, 2026. ...08... hó ...06... nap

Készítő, minőséget tanusító: .....
Ing. rend min. száma: 1247/1991

Maczák Tamás
okl. Építőmérnök, Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1247/1991
GD-T 11-0896

Geo - Ikon Bt.
2500 Esztergom,
Irinyi J. u. 4/a
Tel: 33/415-742, 20/584-...

P.h.

Záradékoló: .....

Balázs Szilárd
IRM: 2546 2023