



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 2025. október 29-i rendes ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére pályázat kiírása

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: képviselő-testület) 16/2025. (II. 26.) Ny.Kt. határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú Szőlősor utcában található ingatlanokat (továbbiakban: Ingatlanok) telekösszevonást követően értékesítésre jelöli ki. A képviselő-testület ezen határozatában döntött arról is, hogy az ingatlanok minél magasabb összegben történő értékesíthetősége érdekében az ingatlanokat összevonja, melyhez szükséges változási vázrajz készítésére a Geo-Ikon Bt-t 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft-ért megbízta.

A képviselő-testületi határozatnak megfelelően megbízásra került a Geo-Ikon Bt a telekösszevonáshoz szükséges változási vázrajz és egyéb dokumentáció elkészítésével.

Geo-Ikon Bt a 8/2025. munkaszámon a változási vázrajzot elkészítette, melyet az illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) záradékolt. Ezt követően a képviselő-testület, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szerv 44/2025. (V.28.) és a 45/2025. (V.28.) Ny. Kt. határozatai alapján az illetékes Földhivatalnál történő telekalakítási eljárás megindításához, valamint a telekalakítás után kialakuló ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséhez egyetértő, támogató döntéseit meghozta.

A Földhivatal az Önkormányzat által beadott ingatlan-nyilvántartás átvezetési kérelmét INYER/2025/8558/5 számú határozatában jóváhagyta és az ingatlan-nyilvántartásban átvezette a 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok összevonását. **Az összevonás után 114/4 hrsz-ú 1073 m² terület nagyságú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) alakult ki.**

Az Ingatlan Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7§ (3) bekezdése szerint **Lfm-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 m²-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.

- 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 . Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.
- b) 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.
- 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 **$300\text{-}550 \text{ m}^2$ -es teleknagyság esetében 30 %, $550\text{-}900 \text{ m}^2$ 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 .**

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 (továbbiakban: Rendelet) 12.§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése értelmében az ingatlant értéke miatt csak pályázati úton árverés útján lehet értékesíteni. A vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően a Rendelet 9§ (4) bekezdése értelmében, mivel az ingatlan forgalmi értéke az 5 millió forintot meghaladja, ezért értékbecslővel meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét.

Az Ingatlan értékbecslését Szerdahelyi Tamás értékbecslő elkészítette, az ingatlan piaci forgalmi értékét **bruttó 12.100.000.-Ft (11.300-Ft/m^2) összegben** állapította meg.

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 értékhatórtól függetlenül a Képviselő-testület dönt, minősített szavazattöbbséggel.

Az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárból lehetne akár biztosítani a játszótér kiépítésére elnyert pályázat megvalósíthatósága érdekében a támogatáson felüli többlet költségeket vagy éppen a kötelező feladatot ellátó Erdőszéli Óvoda működtetése érdekében szükséges kiadásokat.

Javasolom, hogy a Képviselő-testület a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú ingatlant értékesítésére írja ki a pályázatot minimum az értékbecslő által megállapított áron.

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

Határozati javaslat

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (X.29.) NyKt. határozata a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó 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 m²	Minimum bruttó eladási ár (kikiáltási ár)	A pályázat benyújtási határideje
2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 15/A 114/4 hrsz	kivett gazdasági épület, udvar 1073	12.100.000.-Ft	2025. december 10. 14:00

2. A Képviselő-testület a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja az 1. pontban szereplő ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázat meghirdetésével kapcsolatban a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: pályázat kiírására a döntést követő 3 napon belül

Mogyorósbánya, 2025. október 20.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. pályázati felhívás
2. értékelési szakvélemény

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.

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/2025 (X.29.) 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 utcában 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 áram az ingatlan előtt az utcában, a víz, szennyvíz, gáz kb. 100 méterre az utcában található. Az ingatlanon található egy téglafalazatú 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 1073	12.100.000.-Ft	2025. december 10. 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti 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 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 **Lfm-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 m²-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) 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 utcaképbé 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 m² feletti teleknagyságnál 235 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m².

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 licitárgyaláson 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 licitárgyalásra.

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: **2025. október 31.**

8. A licittárgyalás (amennyiben több pályázat kerül benyújtásra)

ideje: 2025. december 11. (csütörtök) 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 2025. december 17-i Képviselő-testületi ülésen dönt.

11. A szerződés megkötésének határideje: Mogyorósbánya Község Önkormányzati Képviselő-testületének döntését követő 15 munkanapon 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, 2025.. ..

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 adóazonosító jele vagy adószáma:

.....

Pályázó lakcíme, székhelye:

.....

Telefon/fax száma/e-mail cím:

.....

Megajánlott vételár: Ft

A pályázati adatlaphoz csatolni kell a pályázati kiírásban szereplő dokumentumokat.

....., 2025.....

.....

pályázó aláírása

MB 24/2021

ÉRKEZETT

2025 OKT 10.

Dr. W. A. H.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

NYERGESÚJFALUI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Erkezett: 2025 OKT 13	Melléklet:
Szám: MB 1/24-18	Előadó: Dr. Szabó Attila



2535 Mogyorósbánya

114/4

helyrajzi szám alatti ingatlanról

Összefoglaló adatlap

Megrendelő

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:	1 073 m ²

Az értékelés célja

Az ingatlan piaci értékének vizsgálata.

Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Ingatlan bemutatása

Értékelt, 1073 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

12 100 000 Ft

11 300 Ft/m²

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

2025. október 7., kedd

Az értékelést készítette



Szerdahelyi Tamás 08415/2019

08415/2019

1145 Budapest Emília utca 9.

Az ingatlan ismertetése

Helyszíni szemle

A helyszíni szemle dátuma:	2025. szeptember 29., hétfő
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:	1 073 m ²
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
Infrastrukturális 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 körütekintéssel 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:

389,00 HUF/EUR

Piaci összehasonlító módszer				
Összehasonlító adatok				
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat
cím	2535 Mogorósbánya	Tokodaltáró, Szent István utca Eladó lakóövezeti telek	Mogorósbánya, Komárom-Esztergom megye Eladó lakóövezeti telek	Mogorósbánya, Fő utca 25. Eladó lakóövezeti telek
jellemzés	közmű nélküli belterületi, ingatlan 30% beépíthetőséggel	összközműves, panorámás, belterületi telek, 30% beépíthetőséggel	összközműves, belterületi telek, 30% beépíthetőséggel	összközműves, belterületi telek, 30% beépíthetőséggel
red. alapter.	1 073 m ²	950 m ²	896 m ²	1 616 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ár	-	16 490 000 Ft	18 000 000 Ft	35 900 000 Ft
dátum	-	2025.10.08	2025.10.08	2025.10.08
fajl. érték	-	17 358 Ft/m ²	20 089 Ft/m ²	22 215 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-5%	-5%	-5%
korr. fajl. ér.	-	16 490 Ft/m ²	19 085 Ft/m ²	21 105 Ft/m ²

Értékmódosító tényezők						
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
telek területe	0%	hasonló	0%	kisebb	-5%	nagyobb
telek besorolása	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
közművek	-30%	kedvezőbb	-30%	kedvezőbb	-30%	kedvezőbb
lokáció	5%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	0%	hasonló
bontandó felépítmény	-10%	van	-10%	van	0%	hasonló
tervdokumentáció	0%	hasonló	0%	hasonló	-10%	kedvezőbb
összesen	-35%		-40%		-45%	
korrigált fajlagos érték	10 719 Ft/m ²		11 451 Ft/m ²		11 608 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga			11 259 Ft/m ²			
Megjegyzés: A kínálati piaci árak nagysága miatt léptük túl a -30%-os sztenderd határt!						

Funkció szerinti megosztás					
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték
1 telek	1 073 m ²	1 073 m ²	0%	11 259 Ft/m ²	12 080 875 Ft
összesen:	1 073 m ²	1 073 m ²			12 080 875 Ft
Megjegyzés					

Megállapított érték
Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:
12 100 000 Ft

VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, illetve a megállapított, 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	12 100 000 Ft	100%

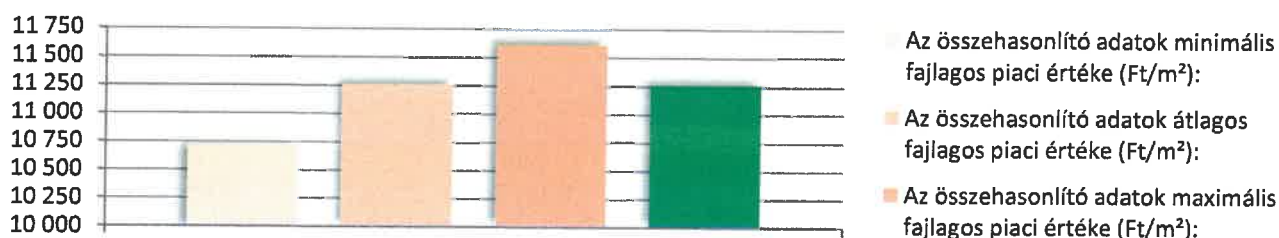
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	négyzetméter ár
Piaci érték:	12 100 000 Ft	11 300 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/m ²):	11 259
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	10 719
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	11 608
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	11 259



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.

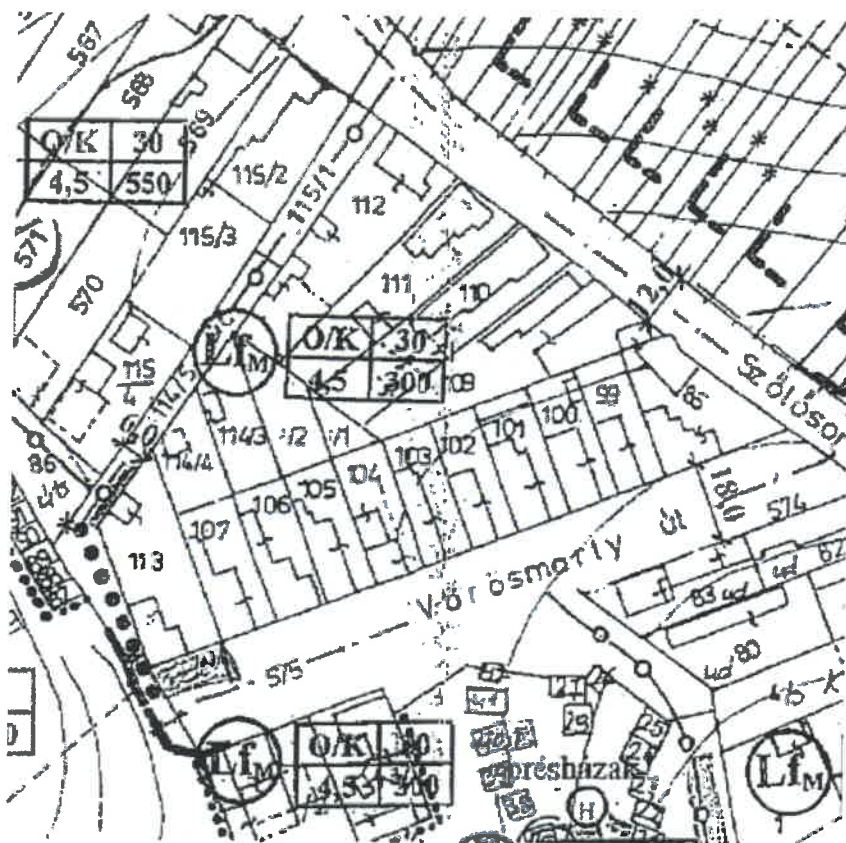
- Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független 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 üzletlársi 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



ÖVEZETI LEÍRÁS

Mogyorósbánya Önkormányzata 114/1-4 hrsz-ú ingatlanok előírásai az alábbiak:
Az ingatlanok LfM-O/K-30/4,5-300 jelű falusias lakóterület - helyi
(mogyorósbányai) építési övezetbe soroltak.



Szabályozási tervlap részlet

Az építési előírások az alábbiak:

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

Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

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 terület egységek 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 lakosság 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 használat tartás 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 lévő 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 barkácsolóhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépületé”. Szomszédos „melléképületek” egy épület-tömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek.

(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 terület-használat, új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél a 18-21. §-okban foglalt előírások teljesülnek.

(3) Az LfM-O/K-30/4,5-300 jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (550 m²-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 m² , újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telek-szélessége 14 m , a minimális telekterület 550 m² . 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 %.

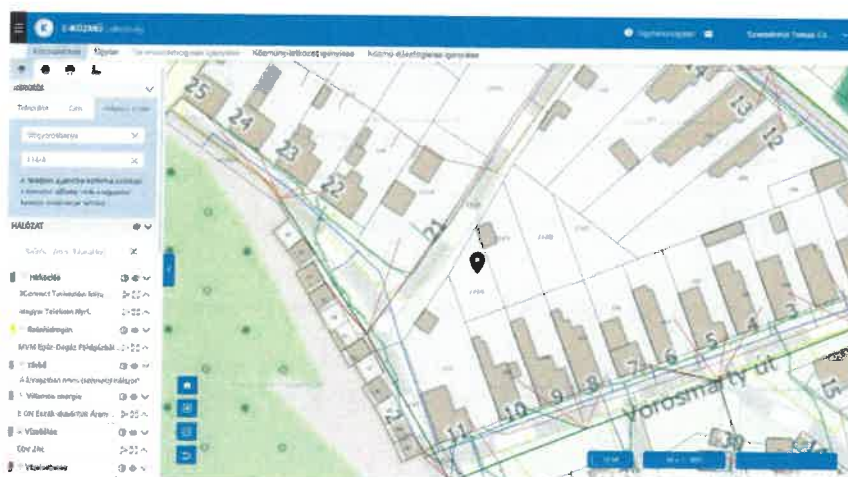
b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő 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 m²-es teleknagyság esetében 30 % , 550-900 m² közötti teleknagyságnál 165 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a, 900 m² feletti teleknagyságnál 235 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m² .**

e) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m²-nél nem nagyobb barkácműhely) létesítése - a „főépülettel” egybeépítve - engedélyezhető."

KÖZMŰ TÉRKÉP



TULAJDONI LAP



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

Tulajdonlap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20250922/869002
2025.09.22

Oldal 1/1

Magyorósbánya
Belterület, 114/4 helyrajzi szám

Magyorósbánya, Belterület, 114/4

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INVER/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 szűveges bejegyzés

Az ingatlan községátcsatolás során felvéve.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37045/2012.10.03

Önálló szűveges bejegyzés

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

Az E-hiteles tulajdonlap-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 módosul hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ELADÓ REFERENCIA TELKEK

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 466 3002



Tokodaltáró, Szent István utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
16,49 millió Ft		950 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Kedves Vásárló!

!!! CSOK PLUSZ igényelhető az építési telekre!!!

Eladásra kínalom Esztergomtól 10 km-re, Budapesttől 40 km-re található (akár vonattal 50 percre Dorogra), Tokodaltárón fekvő belterületi, ÉPÍTÉSI telkemet! A községben a telektől 1 km-en belül megtalálható óvoda, iskola, gyógyszertár, orvosi rendelő, üzletek, boltok, autószerelő, stb.

Építési telek tulajdonságai:

- rendezett, sík, téglalap alakú, kertvárosi területen található,
- 30%-os beépíthetőség,
- 6 méteres épületmagasság,
- 50% zöldfelületi arány,
- meglévő villamos bekötés,
- meglévő csatorna bekötés,
- víz és gáz bevezetése lehetséges, a telek előtt futnak.

ingatlan.com

Strobl Gyöngyi

Duna House Szövink 2 Dorog



+36 30 455 9956



Mogyorósbánya, Komárom-Esztergom megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár

18 millió Ft

Telekterület

896 m²

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

Mogyorósbányai telek! Összességében ez az ingatlan kiváló választás lehet azok számára, akik egy saját, egyedi otthont szeretnének létrehozni, vagy befektetési célból keresnek egy vonzóan árazott ingatlant szilárd alapokkal egy nyugodt, de jól megközelíthető közösségben. Ha felkeltette érdeklődését ez a remek lehetőség, kérem, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információért vagy személyes megtekintés ütemezéséért! A településen az élet nyugodt, a táj festői, így a mindennapokban a természet közelsége és a csend nyújtotta kikapcsolódás mindig kéznél van. Mogyorósbánya kedvező helyen fekszik, közel a nagyobb városokhoz és közlekedési csomópontokhoz, így a munkába való ingázás vagy a környék felfedezése sem jelent majd problémát a jövőben. Az ingatlan kiemelkedő jellemzője, hogy már minden közművel rendelkezik, az alapozáshoz szükséges kiállítások előkészítése megtörtént. Ez jelentős előnyt jelent a vásárló számára, mivel a kiépítéshez szükséges infrastruktúra már rendelkezésre áll, így a további beruházások könnyebben tervezhetők és gyorsabban megvalósíthatók. Eladásra kínálunk egy kiváló lehetőséget Mogyorósbánya központjában, Komárom-Esztergom megyében, amely tökéletes választás lehet azok számára, akik egy új életet szeretnének kezdeni vagy beruházni egy nyugodt, de mégis könnyen elérhető helyen. A vételár 25 000 000 HUF, amely egy rendkívül vonzó ajánlat a térségben, figyelembe véve az ingatlan adottságait és potenciálját.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 367 1368



Mogyorósbánya, Fő utca 25.

Eladó lakóövezeti telek

Ár

35,90 millió Ft

Telekterület

1616 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csaforra	nincs megadva

Részben szerkesztéskész ikerház projekt eladó. Ház 1: 110 m²; ház 2: 160 m². Falusi CSOK igénybe vehető. Minden közmű a telken belül.

Az ikerházban 5 lakás kialakítható igény szerint. A vételár 5% Áfát tartalmaz. Ingatlanforgalmazók kérésére ne keressenek!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34391338>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.