



# Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

2318. Szigetszentmárton, Telkes u. 10.

Tel.: 06-24-456-325

e-mail: [jegyzo@szigetszentmarton.hu](mailto:jegyzo@szigetszentmarton.hu)

Ügyiratszám: I./168- ... / 2022.

Törvényességi szempontból  
ellenőrizte és jóváhagyta:

P.H.

**Dr. Cseh Balázs**  
jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

***Szigetszentmárton Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. november 22. napi rendes, nyilvános testületi ülésére***

|                        |                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>TÁRGY</b>           | 6.) Vételi ajánlat a Szigetszentmárton 270. hrsz-ú önkormányzati ingatlanra |
| <b>ELŐTERJESZTŐ</b>    | Bencs Tamás polgármester                                                    |
| <b>KÉSZÍTETTE</b>      | Dr. Cseh Balázs jegyző                                                      |
| <b>MEGHÍVOTTAK</b>     | -                                                                           |
| <b>MELLÉKLETEK</b>     | - értékbecslés                                                              |
| <b>TÁRGYALÁS MÓDJA</b> | nyílt ülésen                                                                |
| <b>DÖNTÉSHOZATAL</b>   | minősített szótöbbséggel                                                    |

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### Előzmények:

Kovács Ibolya (képv.: Dr. Lőcsei-Schrenk Adrienn alk. ügyvéd) részéről 2022. szeptember 19. napi keltezéssel kérelem érkezett, amelyben kérelmezte, hogy szeretné megvásárolni az önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát képező Szigetszentmárton 270. hrsz-ú ingatlan. Amelyre vételi ajánlatként 150.000,- Ft, azaz százötvenezer Forintot kínált. Az önkormányzat képviselő-testülete a vételi ajánlatot megvitatta és 113/2022. (X.18.) számú Képviselő-testületi határozattal értékbecslő szakértő felkéréséről döntött. A beérkezett Leveleki Tünde (Engedély száma: 06183/2010) által elkészített értékbecslés alapján a 270 hrsz.-ú ingatlan értéke 2.200.000,- Forintban került megállapításra.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a szóban forgó ingatlan az önkormányzati ingatlanvagyonkataszter szerinti értéke bruttó 832.000 Forint. Az önkormányzati ingatlanok vagyonkataszteri értéke nyilvános adat.

Szigetszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2013. (III.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonába tartozó vagyonelemeket a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza. A Vagyonrendelet 3. számú melléklete tartalmazza a Szigetszentmárton 270. hrsz-ú ingatlan.

A forgalomképes, üzleti vagyonelemek értékesítésre az alábbi jogszabályhelyek nyújtanak iránymutatást:

A Vagyonrendelet 5. § (5) bekezdése szerint:

*„A képviselőtestület dönt a vagyontárgy minimális értékesítési, hasznosítási összegéről.”*

A Vagyonrendelet 6. § (1)-(2) bekezdése szerint:

*„(1) A vagyon értékének meghatározásakor általában az adott vagyonnak az önkormányzat könyvviteli nyilvántartásában szereplő értéket kell alapul venni.*

*(2) A vagyon értékesítésekor 500 eFt feletti vagyon piaci értékének meghatározása érdekében szakértő bevonása szükséges. Amennyiben a szakértő által meghatározott vagyoni érték magasabb mint a könyvviteli nyilvántartásokban kimutatott érték, úgy az előbbi értéket kell alapul venni az értékesítéssel kapcsolatos jogok gyakorlásakor.”*

A képviselő testület a döntését minősített szótöbbséggel hozza a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 1/2020.(I.23.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bek. e.) pontja értelmében.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és az A-B-C jelű határozati javaslatok közül vagylagosan és kizáróan egyet elfogadni szíveskedjen.

**S z i g e t s z e n t m á r t o n**, 2022. november 17.

**Bencs Tamás**  
polgármester

„A” jelű:

HATÁROZATI JAVASLAT

*döntés Szigetszentmárton 270 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra érkezett vételi ajánlat elfogadásáról és az ingatlan értékesítéséről*

Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a és Szigetszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2013. (III.19.) Önkormányzati rendelete 5-7. §-a alapján értékesíti a 2318, Szigetszentmárton belterületi 270 hrsz-ú, 416 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 önkormányzati tulajdoni hányadát Kovács Ibolya (született: ..... ; anyja neve: ..... ) ..... szám alatti lakos részére.

Az ingatlan értékesítési ára .....-Ft, azaz ..... forint.

A képviselő-testület megállapítja, hogy az Ingatlanokra a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog nem illeti meg, figyelemmel az Nvtv. 14. § (4) bekezdésére és Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésére, az Ingatlan vételára nem éri el az 5.000.000,- Forintos értékhatárt.

Az értékesítés kapcsán felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.

A Képviselő-testület az értékesítés lebonyolításával a polgármestert bízta meg és felhatalmazza őt az adásvételi szerződés megkötésére, aláírására.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

**Felelős:** Bencs Tamás polgármester  
**Határidő:** értelem szerint

**„B” jelű:**

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
*döntés Szigetszentmárton 270 hrsz-ú önkormányzati  
ingatlanra érkezett vételi ajánlat elutasításáról és az  
ingatlanok pályázati úton történő értékesítéséről*

Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Szigetszentmárton 270 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra érkezett vételi ajánlatot elutasítja, egyúttal az ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet.

A képviselő-testület rögzíti, hogy az ingatlan-telek feletti tulajdonosi jogok gyakorlatát továbbra is fenntartja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a pályázati felhívást készítse el és tegye közzé.

**Felelős:** Dr. Cseh Balázs jegyző  
**Határidő:** értelem szerint

**„C” jelű:**

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
*döntés Szigetszentmárton 270 hrsz-ú önkormányzati  
ingatlanra érkezett vételi ajánlat elutasításáról*

Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy Kovács Ibolya vételi ajánlatát a Szigetszentmárton 270 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan elutasítja és nem kívánja értékesíteni az ingatlant.

A képviselő-testület rögzíti, hogy az ingatlan-telek feletti tulajdonosi jogok gyakorlatát továbbra is fenntartja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

**Felelős:** Bencs Tamás polgármester  
**Határidő:** azonnal

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



### 2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca

szám alatti ingatlanról.

*Hrsz.: 270*

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

**Tel.: + 36 70 330 5909**

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2022. november 11.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

|                                        |   |                  |
|----------------------------------------|---|------------------|
| Tulajdoni lap fénymásolata             | x | nem hiteles      |
| Térképmásolat fénymásolata             | x |                  |
| Környezetvédelmi nyilatkozat           | o | nem vélelmezhető |
| Övezeti besorolás                      | x |                  |
| Fényképfelvételek                      | x |                  |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | x |                  |

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Megbízó neve | : <b>Szigetszentmárton Község Önkormányzata</b> |
| Megbízó címe | : 2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Telkes utca 10.       |

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

|                                           |                                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Település (ir. szám, város)               | : <b>2318 SZIGETSZENTMÁRTON</b> |
| Utca, házszám                             | : <b>Béke utca</b>              |
| Hrsz.                                     | : 270                           |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : kivett beépítetlen terület    |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása        | : kert                          |

**TULAJDONVISZONYOK**

|                                       |                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad | : Szigetszentmárton Község Önkormányzata 1/1 hányad |
| Forgalomképesség értékelése           | : korlátozottan forgalomképes                       |
| Értékelt jog                          | : tehermentes tulajdonjog                           |
| Értékelt tulajdoni hányad             | : 1/1                                               |
| Értékelés célja                       | : piaci-forgalmi érték meghatározása                |

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Telek területe (tul. lap szerint) | : <b>416 m<sup>2</sup></b>      |
| Közművesítettség                  | : összközműves                  |
| Övezeti besorolás                 | : Lke-1 kertvárosias lakóövezet |
| Beépíthetőség                     | : 30%                           |

**ÉRTÉKELÉS**

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere:    | : piaci összehasonlító módszer  |
| Értékesíthetősége:                 | : kötött vevős értékesíthetőség |
| Helyszíni szemle időpontja:        | : 2022. november 2.             |
| Értékelés fordulónapja:            | : 2022. november 2.             |
| A szakvélemény érvényességi ideje: | : 2023. május 1.                |

**Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:**

**2 200 000 Ft** azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes

Készült: elektronikusan hitelesített példányban

Készítette:

**LEVELEKI Tünde**

Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde  
DN: cn=LEVELEKI Tünde, o, ou,  
email=tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu,  
c=HU  
Dátum: 2022.11.11 18:05:48 +01'00'

**Leveleki Tünde**

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. november 11.

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Szigetszentmárton Község Önkormányzata**

A Megbízó megbízta **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

**2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

|                                 |                            |                          |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| A helyszíni szemlén résztvevők: | Megrendelő képviselőjében: | Bencs Tamás polgármester |
|                                 | Ingatlanvagyon-értékelő:   | Leveleki Tünde           |

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni szemle alkalmával külső- és belső fényképfelvételeket készítettünk, melyeket az értékeléshez mellékletként csatoltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

|                                         |                                                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Ingatlan címe (tul.lap szerint):        | 2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca                    |
| Ingatlan címe (természetbeni):          | 2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca                    |
| Helyrajzi száma:                        | 270                                                  |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | kivett beépítetlen terület                           |
| Jelenlegi hasznosítása:                 | kert                                                 |
| Tulajdoni lap szerinti alapterület :    | 416 m <sup>2</sup>                                   |
| Tulajdonviszony:                        | Szigetszentmárton Község Önkormányzata 1/1 hányad    |
| Széljegy tartalma:                      | nincs                                                |
| Bejegyzett terhek és jogok:             | a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek |

#### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.



## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Szigetszentmárton (németül: Sankt Martin) község Pest megyében, a Ráckevei járásban. A festői, sokszínű kis település története közel 750 éves múltra tekint vissza.

Az észak-déli irányban közel 50 kilométeres hosszban elnyúló, de kelet-nyugati irányban itt alig 4 kilométer széles Csepel-sziget középső részén, annak keleti felében helyezkedik el. Kelet felől a Ráckevei-Duna határolja, melynek itteni, bő 5 kilométeres partszakasza mára szinte teljesen beépült; a Duna főágával viszont nem érintkezik a területe. Hozzá tartozik a Ráckevei-Duna néhány kisebb, szórványosan nyaralókkal tarkított szigete is, mint az Opera-sziget és a Rafás-sziget. A szomszédos települések: észak felől Szigetcsép, kelet felől Áporka, délkelet felől Kiskunlacháza, dél felől Ráckeve, nyugat felől pedig Szigetújfalu.

A település főutcája a Csepel-sziget keleti gerincútjának számító, Tököltől Ráckevéig húzódó 51 107-es számú mellékút, közúton ezen érhető el északi és déli szomszédai felől is, míg Szigetújfaluval az 51 111-es számú mellékút kapcsolja össze.

Budapestről személygépkocsival, illetve a Volánbusz autóbuszaival is körülbelül kb. 1 óra alatt lehet elérni a Csepel-szigeten keresztül, vagy az M0-s autópályáról. Megközelíthető az 51-es főút felől is kiskunlacházai letéréssel, Ráckevéig az 5101-es, majd onnan az 51 107-es úton.

A MÁV vasútvonalai közül egyik sem érinti a települést – miként az egész Csepel-szigetet sem –, a fővárosból induló HÉV-vonalak közül viszont a budapesti Közvágóhídtól induló H6-os HÉV áthalad rajta. A vonalnak három megállási pontja is van a község területén: Szigetszentmárton-Szigetújfalu megállóhely a belterület nyugati szélén, az 51 111-es út és a vágányok keresztezése közelében; Horgásztanyák megállóhely a központtól jó másfél kilométerre délre, ahol a HÉV eléri az 51 107-es utat; valamint Angyalisziget megállóhely a település déli határszélénél (a névadó Angyali-sziget már Ráckevéhez tartozik).

Az értékelt ingatlan Szigetszentmárton belterületén, csendes, kertvárosias lakóövezetben, a Béke utcában fekszik. Az utca ÉK - DNy-i hossz tengelyű, sík felszínű, alacsony forgalmú, szilárd útburkolattal ellátott mellékút. A terület laza beépítettségű, a zöld terület aránya meghaladja az 50%-ot. %. A környező épületek többségében földszintes, vagy földszint és tetőtér szintbeli kialakítású családi házak. Építési idejük, műszaki, esztétikai állapotuk vegyes, de többségében közepes, vagy jó állapotúak, az utcakép rendezett.

Tömegközlekedési ellátást több a H6 jelzésű hév és helyközi buszjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan 200-300 méteren belül könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

**4.2.2. A telek általános jellemzői:**

|                                   |                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektromos hálózat:               | csak az utcában van                                                                                                          |
| Vezetékes víz közmű:              | csak az utcában van                                                                                                          |
| Vezetékes gáz közmű:              | csak az utcában van                                                                                                          |
| Csatorna:                         | csak az utcában van                                                                                                          |
| Övezeti besorolás:                | Lke-1 kertvárosias lakóövezet                                                                                                |
| Beépíthetőség:                    | 30%                                                                                                                          |
| Beépítési mód:                    | oldalhatáron álló                                                                                                            |
| Épület magasság:                  | 5,0 m.                                                                                                                       |
| Előírt zöldfelület aránya:        | 50 %                                                                                                                         |
| Útkapcsolat:                      | közvetlen útkapcsolat                                                                                                        |
| Telek formája:                    | szabályos téglalap                                                                                                           |
| Telek tájolása/lejtési viszonyai: | DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű                                                                                       |
| Kerítettség/kerítés:              | szomszédos 268 és 269 hrsz.-ú ingatlanokkal egyben kerítve                                                                   |
| Növényzet:                        | néhány fa, füves terület és természetes növényzet                                                                            |
| Általános állapot:                | gondozott                                                                                                                    |
| Egyéb:                            | a telek szélessége és területe nem éri el az övezetre vonatkozó szabályozásban előírt értéket, így önállóan nem építhető be. |
| Környezetvédelmi kockázat:        | nem vélelmezhető                                                                                                             |

Az értékelt földterület a szomszédos 268 és 269 hrsz.-ú ingatlanokkal egyben hasznosított, így önálló közműkapcsolattal nem rendelkezik. DK-i utcafronti tájolású, sík, felszínű, szabályos formájú, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A térképmásolat a földterületen építményt jelöl, természetben azonban a jelölt épület szomszédos 268 és 269 hrsz.-ú földterületen áll. Az értékelt telek beépítetlen, kertként hasznosított.

A telek szélessége és területe nem éri el az övezetre vonatkozó szabályozásban előírt értékeket, így önállóan nem építhető be. Ebből adódóan szabadpiaci értékesítése nem reális. A lehetséges vevők köre leszűkül a szomszédos ingatlanok tulajdonosaira, így az ingatlanra vonatkozóan kötött vevős értékesíthetőség vonatkozik, mely körülményt értékmódosító tényezőként figyelembe vettem.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

***Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:***

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### ***5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer***

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők                          | Értékelt ingatlan                 | Összehasonlító ingatlan 1.    | Összehasonlító ingatlan 2.            | Összehasonlító ingatlan 3. | Összehasonlító ingatlan 4. |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:                               | 2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca | Szigetszentmárton, Pest megye | Szigetszentmárton, Kossuth Lajos utca | Ráckeve, Pest megye        | Ráckeve, Pest megye        |
| telek területe (m <sup>2</sup> )                | 416                               | 1 520                         | 2 811                                 | 939                        | 875                        |
| kínálat K /tényleg.adásvétel T                  |                                   | K                             | K                                     | K                          | K                          |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                 |                                   | 29 900 000                    | 49 900 000                            | 15 900 000                 | 15 500 000                 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)              |                                   | 2022. nov..                   | 2022. nov..                           | 2022. nov..                | 2022. nov..                |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )            |                                   | 19 671                        | 17 752                                | 16 933                     | 17 714                     |
| kínálati / eltelt idő korrekció                 |                                   | -10%                          | -10%                                  | -10%                       | -10%                       |
| Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                   | 17 704                        | 15 977                                | 15 240                     | 15 943                     |

#### Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

|                 |                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan 1.     | Aszfaltos úton, Lke-7 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, sík, felszínű, szabályos formájú építési telek. Közművek az utcában.          |
| Ingatlan 2.     | Sík felszínű, szabályos formájú, összközműves telek, felújítandó, vagy bontandó, vegyes funkciójú épületekkel. Beépíthetősége 30%      |
| Ingatlan 3.     | Sík felszínű, szabályos formájú, 30%-os beépíthetőségű telek, földúton megközelíthető, új parcellázású terület. Közművek az utcában.   |
| Ingatlan 4.     | Sík felszínű, szabályos formájú, 30%-os beépíthetőségű telek, örökzöldekkel beültetett. Csatorna telken belül, többi közmű az utcában. |
| Adatok forrása: | ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis                                                                                         |

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők                                  |                             | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. | Összehasonlító ingatlan 4. |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                                              | részletezése                |                            |                            |                            |                            |
| Telekadottságok:                                        | telekterület                | 15%                        | 20%                        | 10%                        | 7%                         |
| Műszaki szempontok:                                     | útburkolat                  | 0%                         | 0%                         | 5%                         | 0%                         |
| Műszaki szempontok:                                     | közművek                    | 0%                         | -5%                        | 0%                         | -3%                        |
| Környezeti szempontok:                                  | elhelyezkedés               | 0%                         | 0%                         | 5%                         | 3%                         |
| Használati szempontok:                                  | épület                      | 0%                         | 5%                         | 0%                         | 0%                         |
| Használati szempontok:                                  | szélessége (nem beépíthető) | -50%                       | -50%                       | -50%                       | -50%                       |
| <b>Összes korrekció:</b>                                |                             | <b>-35%</b>                | <b>-30%</b>                | <b>-30%</b>                | <b>-43%</b>                |
| Korrigált fajlagos alapár:                              |                             | 11 508                     | 11 184                     | 10 668                     | 9 087                      |
| Átlagár kerekítve:                                      |                             | 10 612                     |                            |                            |                            |
| Korrekció a korlátozott forgalomképességre vonatkozóan: |                             | -50%                       |                            |                            |                            |
| Korrigált fajlagos ár:                                  |                             | 5 306                      |                            |                            |                            |
| <b>Telek értéke kerekítve:</b>                          |                             | <b>2 200 000 Ft</b>        |                            |                            |                            |

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség- és hozamelvű módszer az értékelt ingatlan esetében nem végezhető el.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer             | Számított érték<br>[Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer          | 2 200 000 Ft            | 100%     | 2 200 000 Ft            |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | nem alkalmazott     | 0 Ft                    | 0%       | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | nem alkalmazott     | 0 Ft                    | 0%       | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           | <b>2 200 000 Ft</b> |                         |          |                         |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**2 200 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**



## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az általam készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értébecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

*Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.*

Budapest, 2022. november 11.

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

Pest Megyei Körmányhivatal  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1340514/4/2022

2022.07.28

SZIGETSZENTMÁRTON

Szektor : 53

Belterület 270 helyrajzi szám

2318 SZIGETSZENTMÁRTON Béke utca 270 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai               | terület | kat.t.jöv. | alouptály adatai             |
|--------------------------------|---------|------------|------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.fíll     | ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fíll |

. Kivett beépítetlen terület

0

416

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32094/1991.01.30

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETSZENTMÁRTON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2318 SZIGETSZENTMÁRTON Telkes utca 10.

törzsszám: 15393252

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.07.28 14:18:36

Helyrajzi szám: SZIGETSZENTMÁRTON belterület 269

Megrendelés szám: 1340535/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

### III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Lakóterület (L)

##### 9.§

(1) Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 35°-45° a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad. Tetőtér-beépítés megengedett. A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet. A héjazat színe: piros, barna és ezek árnyalatai lehetnek.

(2) Az építési engedélyhez - a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével - „utcakép” csatolandó minden olyan esetben, amely az utcaképben változtatást eredményez.

(3) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet.

(4) A lakótelkeken 1db lakóépület, kizárólag az építési hely határain belül az utcavonaltól az építési övezetre előírt előkert kialakításával helyezhető el.

(5) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el az önkormányzat állattartási rendeletét is figyelembe véve, az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.

(6) A telkeken az építési hely határain belül lakóépület mellett **állattartó épület, garázs, hobby épület** külön épületben az utcai telekhatártól minimum 20 méterre építhető, építménymagassága max. 3,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.

(7) A település lakóterületein üzemanyagtöltő nem létesíthető.

(8) A lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok<sup>1</sup> alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:

- Amennyiben a lakótelkeken a homlokvonalai kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.
- Tömör kerítés építése a telek homlokvonalán csak abban az esetben engedélyezhető, ha az utcaképbe beilleszthető.
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2 m lehet.

(9) A lakóterületeken nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(10) A lakóterületeken az építési övezetekre megengedett beépítési százaléknak (30%) maximum a **40%-án** alakítható ki az országos érvényű jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott létesítmények

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

#### *Lakóterületek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások*

##### 10.§

(1) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

<sup>1</sup> OTÉK 44.§.

<sup>2</sup> OTÉK 13.§ (2) bekezdés 2-4. pont

(3) Növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:

- a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény bokr (élő sövény) esetében 1,0m
- b) 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m
- c) 3m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokr (élő sövény) esetében 3m

(4) Az Lke-4 kertvárosias lakóövezetben a zöldfelületek kialakítására a további előírások vonatkoznak:

- a) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- b) a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott parkoló felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- c) új épület építése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzeit és műleírást kell tartalmaznia.

### *Lakóterületek építési övezetei*

## 11. §

(1) **Kertvárosias lakóterületre (Lke)** vonatkozó szabályok: A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

| Az építési telek |                 |                                   |                           |                         |                                                  |
|------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Övezeti jele     | Beépítési módja | Legkisebb területe m <sup>2</sup> | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület % | építményének legnagyobb építmény-magassága (H) m |
| Lke-1            | O*              | 550                               | 30                        | 50                      | -5,0                                             |
| Lke-2            | SZ*             | 650                               | 30                        | 50                      | -5,0                                             |
| Lke-3            | S*              | K*                                | 30                        | 50                      | -5,0                                             |
| Lke-4            | SZ*             | 600                               | 30                        | 50                      | -6,0                                             |
| Lke-5            | SZ*             | 700                               | 30                        | 50                      | -5,0                                             |
| Lke-6            | SZ*             | K*                                | 30                        | 50                      | -5,0                                             |
| Lke-7            | SZ*             | 900                               | 30                        | 50                      | -5,0                                             |

O\* = oldalhatáron álló

SZ\* = szabadonálló

S\* = sorházas beépítés

K\* = kialakult

A telekszélessége szabadonálló beépítésnél minimum 18,0m, a Völgy utcában az Lke-7 építési övezetben minimum 20,0m, az oldalhatáron álló beépítésnél minimum 14,0m. Az új lakóterület

fejlesztési területek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés, továbbá a Völgy utcában az Lke-7-es építési övezetben a terület mélyfekvése miatt a terület egészére talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező, melynek ismeretében szükséges a terület feltöltése illetve az egységes tereprendezés elkészítése.

Az Lke-1, Lke-2, Lke-5 és az Lke-7-es építési övezetben 1 lakótelken az építési hely határán belül 1 lakóépület maximum 2 lakással helyezhetők el. Az Lke-6 építési övezetben 1 lakótelken az építési hely határain belül 1 lakóépület maximum 4 lakással helyezhető el. Az Lke-4-es építési övezetben 4 lakásos kistársas házas lakóépületek helyezhetők el, ahol a teleknagysága maximum 1800 m<sup>2</sup> lehet.

(2) Az építési övezetekben az **építési hely határvonalainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

**Előkert:** kialakult állapot szerint<sup>3</sup>, vagy 5,0m, az új fejlesztési területeknél 8,0m

**Hátsókert:** 6,0m

**Oldalkert:** oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – telekhatárra vagy a telekhatártól – a kialakult állapotot figyelembe véve – 1,0 méterre épülhetnek (amely vonal kötelező építési vonalnak tekintendő) ellenkező oldalon az oldalkert az országos érvényű jogszabályok<sup>4</sup> előírásai szerint alakítható ki.  
szabadonálló beépítésnél: H/2 m

Foghíjbeépítésnél vagy átépítésnél csak e rendeletben meghatározott beépítési arány engedélyezhető.

(3) Jelen helyi építési előírások mellett az országos érvényű jogszabályok<sup>5</sup> előírásait is kötelező figyelembe venni.

<sup>3</sup> Kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés

<sup>4</sup> OTÉK 36. § (2) bekezdés

<sup>5</sup> OTÉK 35-37 §.

**FOTÓMELLÉKLET:**

2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca 270 hrsz.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. értékelt földterület



04. értékelt földterület



05. értékelt földterület

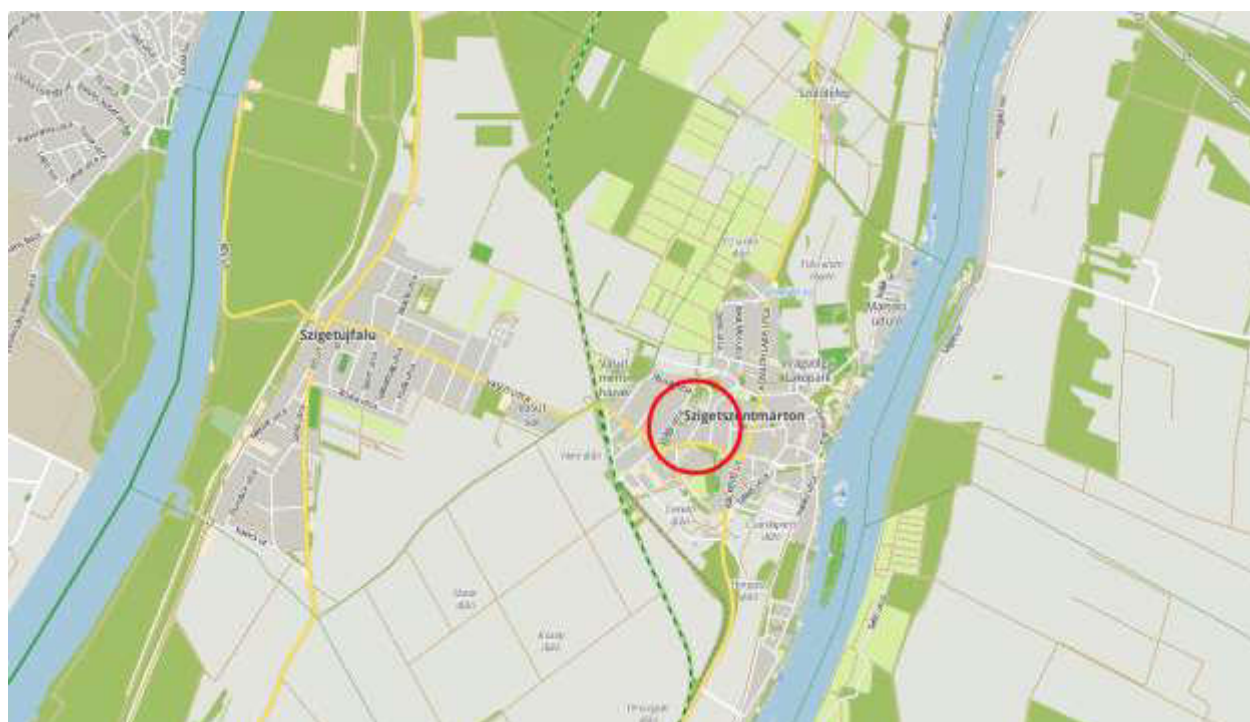


06. értékelt földterület



Földrajzi térkép:

2318 SZIGETSZENTMÁRTON, Béke utca 270 hrsz.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

