



**Utassy Csaba**  
vagyonértékelő  
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.  
e-mail: [csaba.utassy@gmail.com](mailto:csaba.utassy@gmail.com)  
Tel.: +36 30/295-0237  
web: <http://www.utassycsaba.hu/>



## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKJELENTÉS

**Tizsasziget Község Önkormányzata** (6756 Tizsasziget, Szent Antal tér 10.) megbízást adott **Utassy Csaba** (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) ingatlanszakértő részére a **6756 Tizsasziget, Sziget lakópark területén elhelyezkedő, belterület 550 hrsz. alatti 1.144 m<sup>2</sup> területű építési telek** egyszerűsített formában történő piaci forgalmi értékének megállapítására.

Az ingatlan helyszíni szemléljét 2025. január 13. napján tartottuk meg, melyen a Megbízott volt jelen.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, közművesítettségét, kialakítását, műszaki paramétereit, hasznosíthatóságát, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Az értékelt ingatlan Tizsasziget belterületén, új osztású részen, az ún. Sziget lakópark területén, a település központjától kb. 1 km távolságra, DNy-i irányban helyezkedik el. Megközelítése aszfalt burkolatú úton, majd stabilizált földúton keresztül lehetséges. Tömegközlekedési eszközök közül autóbusszal érhető el, melynek megállóhelye az ingatlanok 800 m-es körzetén belül kapott helyet. Környezetében beépítetlen területek, mezőgazdasági művelésű földterületek, mesterséges tó, családi lakóházak és sportpálya található. A Megbízó tervei szerint a telek közelében új családi park épül megnyert pályázati támogatásból: játszóvár, akadálymentes játékok, pumpa park, futópálya, kutyafuttató, higiéniai blokk, kiszolgáló létesítmények, közösségi tér, szabadstrand. Községi szabadidőpark szintén a közelben található füves és műfüves pályákkal, kiszolgáló létesítményekkel.

A terület közművesítésének kiépítése folyamatban van, a megbízás értelmében a forgalmi érték megállapítás összközműves állapotra vonatkozik.

Az értékelt ingatlan szabálytalan négyszög alakú, két utcafrontra nyitott, ÉK-DNy-i hossz tengelyű, sík fekvésű, egy utcafrontra nyitott, közbenső telek, mely a környező ingatlanoktól kerítéssel elhatárolásra nem került, területén szilárd burkolatú közlekedőfelületek, térburkolatok, felépítmények nem létesültek. A telek területe füves, rendezett, gondozott képet mutat.

Legcélszerűbb hasznosítása építési telek, az érvényben lévő helyi szabályozási terv alapján a terület Lke (kertvárosias lakóterület) megnevezésű építési övezetbe sorolt, melyre vonatkozó építési előírások az alábbiak:

Az Lke jelű kertvárosias lakóövezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK 13.§ (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.

- az övezet területén az épületek 5,00 méter előkerttel helyezhetők el
- a beépítés mértéke: max. 30%
- teleknagyság: új telek esetén min. 500,0 m<sup>2</sup>
- hátsókert: min. 6,00 méter
- a telek területének min. 50%-át talajszinten növényzettel kell borítani
- a közterületek felől és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem építhető
- a telken elhelyezhető állattartási épület alapterülete max. 20,0 m<sup>2</sup> lehet
- az övezetben önálló telket igénylő vállalkozás lakás nélkül nem létesíthető
- beépítés: előkertes, oldalhatáron álló
- építménymagasság: min. 3,50 méter – max. 4,50 méter

A helyszíni szemle alapján, valamint a beszerzett összehasonlítási és kínálati adatokkal történt egyenkénti egybevetések után a **Tiszasziget, belterület 550 hrsz. alatti építési telek** összközműves állapotra vonatkoztatott piaci forgalmi értékét nettó

**9.000.000,- Ft**

összegben határozzuk meg.

Jelen egyszerűsített értékjelentést Megbízó kérésére, saját célú felhasználásra, 1 eredeti példányban állítottuk ki, mely a kiállítás napjától 90 napig érvényes, publikálásához, hivatalos célú felhasználásához Megbízott írásos hozzájárulása szükséges.

Szeged, 2025. január 13.

**Utassy Csaba**  
közgazdász ingatlanszakértő  
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)  
vidékfejlesztési agrármérnök  
(MGK-00038/2020/OKL)  
felelős műszaki vezető  
(MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)  
építési műszaki ellenőr (234594)

# TULAJDONI LAP RÉSZLET

**Földhivatal Online** ÜGYFÉLSZOLGÁLAT  
Telefon: 1818 (9-es menü 4-es menüpont)  
Elérhető: 0-24 óra [Írjon nekünk](#) [Hibabejelentés](#)

Kezdőlap > Szolgáltatások > Keresési mód választás > Keresési feltétel megadása > Ingatlan választás > Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Ingatlan leíró adatai

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Szeged, Kálvária sgt. 41-43. szám	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2025.01.13	
TISZASZIGET Belterület 550 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett beépítetlen terület 0 1144 0.00	
1. bejegyző határozat: 89084/2007.12.18 Az ingatlan a következő helyrajzi szám megosztásából alakult: 649, az E-17/2007 sz. vázrajz alapján.	

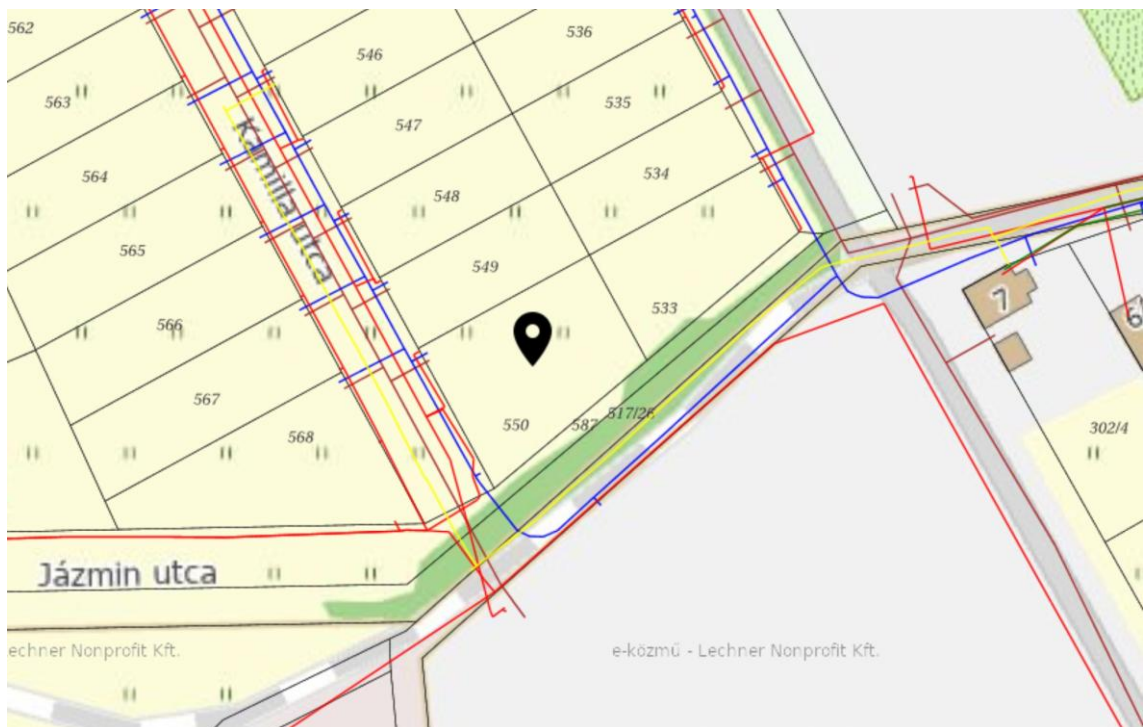
## TELEPÜLÉSTÉRKÉP-RÉSZLET



## SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET



## KÖZMŰTÉRKÉP



# MŰHOLDKÉP

