



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2111 Szada, Dózsa György út 88
Tel: 28/503-065 • Fax: 28/503-066 • E-mail: szada@szada.hu

K I V O N A T

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. május 28. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 8 igen, 1 nem szavazattal, tartózkodás nélkül elfogadta az alábbi határozatot

86/2025.(V.28.) KT-határozat (73/2025. sz. anyag)

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szada, 3542 és 3543 hrsz.-ú ingatlanokat az ingatlanforgalmi értékbecslésekben meghatározott 3542 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 50.900.000 Ft, a 3543 helyrajzi számon fekvő ingatlan esetében 50.700.000 Ft, összesen induló bruttó 101.600.000 Ft áron értékesíteni kívánja, ezért felhatalmazza a Polgármestert, hogy:

- e céllal ingatlan értékesítési felhívást, hirdetményt tegyen újra közzé az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet előírásai szerint.
- az ajánlattételi határidőig beérkező ajánlatokról készítsen előterjesztést az ingatlanok értékesítésének, a nyertes ajánlatadók kiválasztásának tárgyában.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A határozat mellékletei

1. sz. melléklet: 3542 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése
2. sz. melléklet: 3543 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése
3. sz. melléklet 5/2025 (III.27.) önkormányzati rendelet melléklettel

Pintér Lajos s.k.
polgármester

dr. Nagy Erika s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Pozmán Edina
titkársági referens



Ingyatlanvagyron értékelés



a Szada 3542 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2025. május

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat beépítésre kerültek az ingatlanvagyon értékelési dokumentációba.

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a Szada, 3542 hrsz.-ú ingatlan - 817 m² nagyságú kivett beépítetlen terület - értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az építési telek a Megbízóm tulajdonában van.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lkc-2 építési övezetben található.

A szűkebb környezetében lakóterületek találhatók.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlan a Gesztenye utcából nyílik, jó paraméterekkel bíró építési telek, panorámás kilátással.

Szada Pest megyében, a Gödöllői járásban található.

A település jó infrastruktúrája, különleges domborzati adottságai, panorámás telkei, Budapest és Gödöllő közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

A fejlődő település egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát végeztem, piaci összehasonlító módszerrel.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 50,9 millió Ft (azaz Ötvenmillió kilencszázezer forint).

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3542
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. május 15.
Az ingatlan területe	817 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	50.900.000 Ft azaz Ötvenmillió kilencszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com  Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3542 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékelése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2025. május 15.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant jól betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módom volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A szadai 3542 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. május 16 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 3542 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3542 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 817 m²

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

SZADA		Sektor	51
Bejegyzés		3542 helyrajzi szám	
LEÍRÁS			
1. Az ingatlan körzete:	terület	kat. i. jóv.	előzetes megnevezés
2. A területi adószáma:	ha m2	h. áll.	sz. kat. jóv.
3. A területi adószáma:	ha m2	h. áll.	ha m2 h. áll.
Kivétel beépítési terület			
0			
4. Bejegyzés határozat: 4917/2008.01.10			
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a GAT Szegedre adásával			
LEÍRÁS			
2. Tulajdoni hányad: 3/1			
Bejegyzés határozat: 4989/2000.04.10			
Átdolgozott határozat: 41396/1992.09.28			
Szeged: tulajdonos adó 41396/1992.09.28			
Fogóllás: tulajdonos			
név: SZADA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
adó: 2311 SZADA Dóma György út 88.			
terület: 15391621			
LEÍRÁS			
3. Bejegyzés határozat: Átdolgozott adó: 4989/2000.04.10			
Szeged: Bejegyzés határozat: a 3408 h. áll. bejegyzésbe átvezetve			

3. A: értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Szada település a Gödöllői-dombságban, a Gödöllőt Váccal összekötő 2104-es számú út mentén, Gödöllő és Veresegyház között fekszik. Nyugatról Mogyoróddal is határos, utóbbival a 21 109-es út köti össze.

A Szada név egyesek szerint a finnugor nyelvből származik, és valaminek a száját (*száda*), bejáratát jelenti. Gödöllő felől nézve a település pont egy völgy bejáratánál van. Más magyarázat szerint szláv eredetű, és kertet jelent. A település határában ered a Rákospatak. Az első írásos emléke 1325-ös oklevélben van.

I. Lajos király Szadát és Gödöllőt 1325-ben Poháros Péternek adományozta, aki Abaúj-Torna vármegye főispánja volt. A háborúk alatt elnéptelenedett, majd az 1620-as évek körül kezdődött a visszatelepülés. 1794-ben épült a római katolikus temploma.

A Grassalkovich család 1810, más források szerint 1820 körül építtette kúriáját, melyet később a Pejacsevich, végül a Bánó család birtokolt.

A református templomát 1928-ban emelték a főúton, falu közepén, szemben a római katolikus templommal. A szadai reformátusok addig egy régi fatornyú templomban gyűltek össze istentiszteletre, mely a falu egyik legmélyebb pontján, az ún. Mélyárok mellett helyezkedett el.

Régi pesti elnevezése: Gyümölcstermő szent Szada (habár nem igazán jó a termőföldje, mivel sok az agyagos terület, ahol nem minden gyümölcsfa képes megélni). Az idősebbek azonban még emlékeznek a régi hatalmas cseresznyefákra és a Diósvég eperföldjeire, amelyek a szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település peremkerületi részén, ÉK-i irányba helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is történhet, az egyik a Dózsa György útról történik, lekanyarodva az Arany János utcára, majd közel az utca végén balra van a Gesztenyefa utca, amelyben elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület merőleges a Gesztenyefa utcára, téglalap alakú telek, melynek vége szakadékos, de építésre így is alkalmas. A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-2 lakóházas építési övezetben.

**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlant övező területek besorolási övezeteit.

Szabályozási Terv kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan „beépítetlen terület” megnevezéssel van ellátva egy Lke-2 építési övezeten belül, azaz lakóházas építési övezetben. A közvetlen környezetében Lke-2 övezetbe sorolt telkek találhatók, lakóházakkal beépítve.

4.A: ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Gesztenyefa utcában található 817 m² nagyságú beépítetlen telek funkció megjelöléssel.

Helyrajzi száma: 3542 hrsz.

Az ingatlan területe: 817 m².

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Felülete füves-földes terület, nincs bekerítve, de a Gesztenyefa utcában a kiépített közművek megtalálhatóak.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése jó.

Módszertani megfontolások:

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) *piaci összehasonlító elemzése,*
 - b) *költségalapú értékelés,*
 - c) *hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) *az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata,*
- b) *a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) *az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) *a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott EVS 2003 szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4.07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az

ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól el-térő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai földemek megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépezet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettség osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek OÉSZ és helyi szabályozás
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tőjolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna (csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélnénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakás piac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már kilencedik éve tart, idén már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve, rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe vagy stagnálásba fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. A térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági ingatlanokat, építési telkeket vizsgálom.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Szadai ingatlanok összehasonlító adataival dolgozom, építési területet kell alapul vegyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását a szóban forgó ingatlanok.

Értéknövelő tényezők: autópálya elérhetősége, településen belüli jó elhelyezkedése, panorámás kilátása, telek nagysága, aszfaltos útról történő megközelítése + 15%.

Értékcsökkentő tényezők: közművek részleges telken belüli hiánya, kínálati adatok felhasználása miatt - 10 %

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, mivel a telek adottságai teljesítik az összes műszaki paramétert a telek beépítési lehetőségéhez.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

818 m² nagyságú építési telek 68 M Ft

1.025 m² nagyságú telek 55 M Ft

1.400 m² nagyságú telek 74,9 M Ft.

818 m² nagyságú építési telek 48 M Ft

873 m² nagyságú telek 41,5 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 3542 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 59.301 Ft/m². Az összehasonlító tényezők miatt összességében, a +5 %-os korrekcióval, a fajlagos ár 62.266 Ft/m² lesz. **Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 62.266 Ft/m².**

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3542	817	62.266	50.871.362	50,9 millió

A Szada, Gesztenyefa utcai 3542 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 817 m² nagyságú terület piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 50.900.000 Ft, azaz Ötvenmillió kilencszázezer forint

Ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025 május 16.

Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Vállig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Ingyatlanvagyron értékelés



a Szada 3543 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2025. május

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat beépítésre kerültek az ingatlanvagyon értékelési dokumentációba.

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a Szada, 3543 hrsz.-ú ingatlan - 1597 m² nagyságú kivett közterület - értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az eladandó terület közterület elnevezéssel bír, de valójában az építési telek kritériumainak megfelelő terület.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lke-2 építési övezetben található.

A szűkebb környezetben lakóterületek találhatók.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlan a Gesztenye utcára merőlegesen található, egy nyélen át közelíthető meg. Az Önkormányzat Szabályozási Terve és az ingatlan nyilvántartás közterületként tartja nyilván az értékelendő ingatlant, de a mai gazdasági helyzet illetve a település további fejlesztési lehetőségei nem indokolják a közterületi mivoltának a megtartását, inkább az építési telek lenne a nyilvánvaló. Ezáltal a terület egy átminősítési eljárással - forgalomképpessé nyilvánítással - és egy újabb önkormányzati döntéssel kedvezőbb hasznosítási lehetőséggel értékesíthető.

Szada Pest megyében, a Gödöllői járásban található.

A település jó infrastruktúrája, különleges domborzati adottságai, panorámás telkei, Budapest és Gödöllő közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

A fejlődő település egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát végeztem, piaci összehasonlító módszerrel.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 50,7 millió Ft.

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett közterület
Helyrajzi száma	3543
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. május 15.
Az ingatlan területe	1597 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	31.770 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	50.700.000 Ft azaz Ötvenmillió hétszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com  Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3543 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékelése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2025 május 15.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant jól betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módom volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A szadai 3543 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett közterület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 3543 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3543 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett közterület

Területe: 1597 m²

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

SZADA		Szektor	53
Belterület	3543 helyrajzi szám		
IRÁNY			
1. Az ingatlan adatai:			
alright adatok		szület	akt. t. jöv.
móvelési ág/kivett megnevezés	min.c	ha m2	ter. akt. jöv.
		ha m2	ha m2
Kivett kisterület	0	1597	0.00
2. bejegyző határozat: 49137/2001.05.15			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT csomagomba adásával.			
IRÁNY			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 47989/2000.06.30			
eredeti határozat: 41396/1992.09.29			
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 41396/1992.09.29			
jogállás: tulajdonos			
név: SZADA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2111 SZADA Dósa György út 88.			
törzsszám: 15391621			
IRÁNY			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47989/2000.06.30			
Dnállás szbeves bejegyző keltkezett a 2404 hrrz Belterületbe szatolásból.			

3. Az értékelte ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Szada település a Gödöllői-dombságban, a Gödöllőt Váccal összekötő 2104-es számú út mentén, Gödöllő és Veresegyház között fekszik. Nyugatról Mogyoróddal is határos, utóbbival a 21 109-es út köti össze.

A Szada név egyesek szerint a finnugor nyelvből származik, és valaminek a száját (*száda*), bejáratát jelenti. Gödöllő felől nézve a település pont egy völgy bejáratánál van. Más magyarázat szerint szláv eredetű, és kertet jelent. A település határában ered a Rákos-patak. Az első írásos emléke 1325-ös oklevélben van.

I. Lajos király Szadát és Gödöllőt 1325-ben Pohárus Péternek adományozta, aki Abaúj-Torna vármegye főispánja volt. A háborúk alatt elnéptelenedett, majd az 1620-as évek körül kezdődött a visszatelepülés. 1794-ben épült a római katolikus temploma.

A Grassalkovich család 1810, más források szerint 1820 körül építtette kúriáját, melyet később a Pejacsevich, végül a Bánó család birtokolt.

A református templomát 1928-ban emelték a főúton, falu közepén, szemben a római katolikus templommal. A szadai reformátusok addig egy régi fatornyú templomban gyültek össze istentiszteletre, mely a falu egyik legmélyebb pontján, az ún. Mélyárok mellett helyezkedett el.

Régi pesti elnevezése: Gyümölcstermő szent Szada (habár nem igazán jó a termőföldje, mivel sok az agyagos terület, ahol nem minden gyümölcsfa képes megélni). Az idősebbek azonban még emlékeznek a régi hatalmas cseresznyefákra és a Diósvég eperföldjeire, amelyek a szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település peremkerületi részén, ÉK-i irányba helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is történhet, de az egyik a Dózsa György útról történik, lekanyarodva az Arany János utcára, majd közel az utca végén balra van a Gesztenyefa utca, amelyben elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület merőleges a Gesztenyefa utcára, egy nyélen át közelíthető meg a közel téglalap alakú telek, melynek vége viszont szakadékos, elég nagy szintkülönbséggel, de építésre így is alkalmas. A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-2 lakóházak építési övezetben.

**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlant övező területek besorolási övezeteit.

Szabályozási Terv kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan „közterület” megnevezéssel van ellátva egy Lke-2 építési övezeten belül, azaz lakóházak építési övezetben. A közvetlen környezetében Lke-2 övezetbe sorolt telkek találhatóak, lakóházakkal beépítve.

4.4. ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Gesztenyefa utcában található 1597 m² nagyságú közterületi funkció megjelöléssel.

Helyrajzi száma: 3543 hrsz.

Az ingatlan területe 1597 m².

Művelési ága: kivett közterület

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

A polgármesteri hivatal, gyógyszerár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Felülete füves-földes terület, nincs bekerítve, a telek vége szakadékos, nagy szintkülönbséggel, de a Gesztenyefa utcában a kiépített közművek megtalálhatóak.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése jó.

Módszertani megfontolások:

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) *piaci összehasonlító elemzése,*
 - b) *költségalapú értékelés,*
 - c) *hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) *az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) *a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) *az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) *a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott EVS 2003 szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az

ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól el-térő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai földemek megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettség osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek ÖESZ és helyi szabályozás
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélhetnénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már kilenc éve tart, idén már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve, rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe vagy stagnálásba fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. Mivel a térségben hasonló közterület funkciójú és hasznosíthatósági ingatlan nehezen fellelhető, így a vizsgálati módszerekben építési telkeket vizsgállok.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Szadai ingatlanok összehasonlító adataival kellene dolgoznom, de mivel közterületet nem tartalmaz egyik adatbázis sem, építési területet kell alapul vegyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési

szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását a szóban forgó ingatlannak.

Értéknövelő tényezők: autópálya elérhetősége, településen belüli jó elhelyezkedése, panorámás kilátása, építési telekké történő átminősítése, telek nagysága, aszfaltos útról történő megközelítése + 30 %.

Értékcsökkentő tényezők: telekvégi szakadék-szintkülönbsége, nyélen való telekre való beközeledés, keskeny közvetlen utcafronti kapcsolata, közművek telken belüli hiánya, kínálati adatok felhasználása miatt -20%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, mivel a telek adottságai teljesítik az összes műszaki paramétert a telek beépítési lehetőségéhez.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.400 m² nagyságú építési telek 74,9 M Ft

1.800 m² nagyságú telek 34,9 M Ft

1.661 m² nagyságú telek 38 M Ft.

1.150 m² nagyságú építési telek 32,5 M Ft

1.728 m² nagyságú telek 39,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmodosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 3543 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 28.882 Ft/m². Az összehasonlító tényezők miatt összességében + 10% korrekciót alkalmazok, aminek köszönhetően a fajlagos ár 31.770 Ft/m² lesz.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 31.770 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m2)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3543	1597	31.770	50.736.690	50,7 millió

A Szada, Gesztenyefa utcai 3543 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű

1597 m2 nagyságú terület

piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 50.700.000 Ft,

azaz Ötvenmillió hétszázezer forint

Ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. május 16.



Fülöp Anna

ingatlanvagyon értékbecslő

Váll.lig.szám: ES - 245173

OKNYIR szám: 900927/2023

**Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33**

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2025.(III.27.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló
31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet kiemelt célja a Szada Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló vagyonnak a közérdek és a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítása, a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése, védelme, illetve a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás érdekében a tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályozása, s ezáltal az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladataihoz a gazdasági alapok biztosítása.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

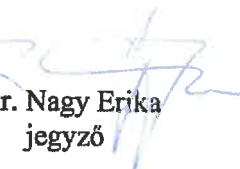
Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet

- a) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet,
- b) 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. április 1. napján lép hatályba.

Szada, 2025. március 26.


Pintér Lajos dr. Nagy Erika
polgármester jegyző

Közzétételi záradék:

Ezt a rendeletet 2025. március 27. napjától közzétettem.

Szada, 2025. március 27.

dr. Nagy Erika
jegyző



5/2025. (III.27.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete
(2025. április 1-től hatályos)

1/A. Külterületi forgalomképtelen ingatlanok

Sorszám	Megnevezés	Utcanév	Helyrajzi szám	Területe (ha)	Területe (m2)	Önkormányzati tulajdon
1.	Kivett út	Dózsa György út	04/88		731	1/1
2.	Kivett közút	Diósok utca	45779		143	1/1
3.	Kivett közút		025/1		2425	1/1
4.	Kivett közterület	Erdő utca	031/8		347	1/1
5.	Kivett út	Berek utca	052/98		236	1/1
6.	Kivett helyi közút	Berek utca	052/101		418	1/1
7.	Kivett út		068/18		2671	1/1
8.	Kivett út		068/21		1332	1/1
9.	Kivett út		068/62		2764	1/1
10.	Kivett út		068/99		2621	1/1
11.	Kivett közterület		69		4337	1/1
12.	Kivett út		075/79		8711	1/1
13.	Kivett út		83		1457	1/1
14.	Kivett út		086/7		2332	1/1
15.	Kivett út		086/14		4159	1/1
16.	Kivett út	Székely Bertalan út	086/94		33	1/1
17.	Kivett út	Székely Bertalan út	089/15		228	1/1
18.	Kivett út	Székely Bertalan út	089/17		133	1/1
19.	Kivett út	Székely Bertalan út	089/19		49	1/1
20.	Kivett út	Székely Bertalan út	089/21		1490	1/1
21.	Kivett közterület	Székely Bertalan út	089/30		155	1/1
22.	Kivett út	Vasút utca	093/86	2	6768	1/1
23.	Kivett út	Vasút utca	093/88		1947	1/1
24.	Kivett közút		99		1784	1/1
25.	Kivett út		0100/106		995	1/1
26.	Kivett út	Székely Bertalan út	0100/110		101	1/1
27.	Kivett út		0102/65		1275	1/1
28.	Kivett út		0107/59		6132	1/1
29.	Kivett saját használatú út		0107/60	3	5809	1/1
30.	Kivett út		0107/63		4074	1/1
31.	Kivett út		0107/71		4164	1/1
32.	Kivett út		0107/77		2619	1/1
33.	Kivett út		0107/112		4991	1/1

34.	Kivett út		0107/157		5307	1/1
35.	Kivett út		0107/328		1181	1/1
36.	Kivett út		0107/364		7409	1/1
37.	Kivett út		0107/375		5485	1/1
38.	Kivett út		0107/408		1737	1/1
39.	Kivett út		0107/440		1647	1/1
40.	Kivett út		0107/470		1562	1/1
41.	Kivett út		0107/499		1601	1/1
42.	Kivett út		0107/532		1844	1/1
43.	Kivett út		0107/570		2214	1/1
44.	Kivett út		0107/619		4262	1/1
45.	Kivett út		0107/662		4271	1/1
46.	Kivett út		0107/734		3026	1/1
47.	Kivett út		0107/872		3131	1/1
48.	Kivett út		0132/4		4655	1/1
49.	Kivett út		0132/200		1118	1/1
50.	Kivett út	Vasút utca	0139/43		1000	1/1
51.	Kivett közforgalmú vasút		140	1	8064	1/1
52.	Kivett közút	Halesz utca	0141/2		2846	1/1
53.	Kivett út		0142/117		114	1/1

1/B. Belterületi forgalomképtelen ingatlanok						
Sorszám	Megnevezés	Utcanev	Helyrajzi szám	Területe (ha)	Területe (m2)	Önkormányzati tulajdon
1.	Kivett közterület	Jókai utca	11/1		98	1/1
2.	Kivett út	Jókai utca	13		6637	1/1
3.	Kivett közterület	Bem utca	67		1415	1/1
4.	Kivett országos közút	Dózsa György út	93	3	3056	felépítmény használó
5.	Kivett közterület	Buckai utca	111		2503	1/1
6.	Kivett saját használatú út	Béke utca	112/5		191	1/1
7.	Kivett saját használatú út	Béke utca	112/7		1254	1/1
8.	Kivett út	Béke utca	112/13		198	1/1
9.	Kivett út	Béke utca	112/14		66	1/1
10.	Kivett helyi közút	Jókai utca	112/19		1432	1/1
11.	Kivett árok		112/20		913	1/1
12.	Kivett helyi közút	Jókai utca	112/21		2472	1/1
13.	Kivett út	Jókai köz	168/3		237	1/1
14.	Kivett út	Jókai köz	168/4		3682	1/1
15.	Kivett közterület	Béke utca	212		2844	1/1
16.	Kivett út	Béke utca	263/3		30	1/1
17.	Kivett út	Béke utca	264/3		56	1/1
18.	Kivett út	Béke utca	265/3		56	1/1
19.	Kivett út	Béke utca	267/3		57	1/1

20.	Kivett út	Béke utca	268/3		61	1/1
21.	Kivett út	Béke utca	273/3		74	1/1
22.	Kivett út	Béke utca	274/3		73	1/1
23.	Kivett út	Béke utca	275/3		24	1/1
24.	Kivett út	Béke utca	276/3		56	1/1
25.	Kivett út	Béke utca	277/3		31	1/1
26.	Kivett út	Béke utca	278/3		38	1/1
27.	Kivett út	Béke utca	279/3		35	1/1
28.	Kivett út	Béke utca	280/3		33	1/1
29.	Kivett út	Béke utca	281/3		17	1/1
30.	Kivett út	Béke utca	282/3		15	1/1
31.	Kivett út	Béke utca	287/2		71	1/1
32.	Kivett út	Árpád utca	287/4		69	1/1
33.	Kivett út	Béke utca	290/1		78	1/1
34.	Kivett út	Árpád utca	293		3778	1/1
35.	Kivett közút	Sport utca	294/1		366	1/1
36.	Kivett közút	Árpád utca	294/2		809	1/1
37.	Kivett közút	Korizmics utca	295/1		642	1/1
38.	Kivett közút	Corvin utca	295/6		1051	1/1
39.	Kivett közút	Sport utca	295/8		2268	1/1
40.	Kivett közterület	Mátyás király utca	324		2083	1/1
41.	Kivett közterület	Corvin utca	345		1742	1/1
42.	Kivett közterület	Vasút utca	355		4444	1/1
43.	Kivett közterület	Sport utca	356		3321	1/1
44.	Kivett közterület	Akácfa utca	364		920	1/1
45.	Kivett közterület	József Attila utca	376		1677	1/1
46.	Kivett közterület	Aradi utca	393		2007	1/1
47.	Kivett gazdasági épület, út	Vasút utca	402/1		214	1/1
48.	Kivett közút	Székely Bertalan út	411/1		70	1/1
49.	Kivett közterület	Széki utca	417		2253	1/1
50.	Kivett saját használatú út	Szőlő utca	424/3		827	1/1
51.	Kivett közterület	Kertalja utca	425		611	1/1
52.	Kivett közterület	Szőlő utca	449		2584	1/1
53.	Kivett út	Kertalja utca	479/11		273	1/1
54.	Kivett közterület	Kertalja utca	480		1762	1/1
55.	Kivett közterület	Rákóczi utca	500/1		41	1/1
56.	Kivett közterület	Rákóczi utca	500/2		1127	1/1
57.	Kivett gazdasági épület, közterület	Rákóczi utca	500/3		183	1/1
58.	Kivett közterület	Rákóczi utca	500/4		606	1/1
59.	Kivett közterület	Rákóczi utca	500/6		240	1/1
60.	Kivett közterület	Rákóczi utca	501/2		270	1/1

61.	Kivett közterület	Rákóczi utca	501/3		171	1/1
62.	Kivett közterület	Postaköz utca	501/5		282	1/1
63.	Kivett gazdasági épület, közterület	Székely Bertalan út	512		257	1/1
64.	Kivett közút	Székely Bertalan út	513/3		3318	1/1
65.	Kivett helyi közút	Postaköz utca	531		1052	1/1
66.	Kivett út	Kertalja utca	542/4		530	1/1
67.	Kivett közterület	Rákóczi utca	552/10		354	1/1
68.	Kivett közterület	Kertalja utca	576		4774	1/1
69.	Kivett közterület	Kertalja utca	586/6		302	1/1
70.	Kivett út	Kertalja utca	588/2		93	1/1
71.	Kivett út	Ady Endre utca	588/6		611	1/1
72.	Kivett közterület	Ady Endre utca	592/3		224	1/1
73.	Kivett közterület	Ady Endre utca	593/2		842	1/1
74.	Kivett közterület	Ady Endre utca	601		163	1/1
75.	Kivett út	Napsugár köz	607/14		3392	1/1
76.	Kivett út	Ady Endre utca	607/17		279	1/1
77.	Kivett út	Vasút köz	612/2		247	1/1
78.	Kivett út	Vasút köz	613/2		68	1/1
79.	Kivett út	Vasút köz	615/1		2029	1/1
80.	Kivett út	Vasút utca	619/9		8196	1/1
81.	Kivett út	Vasút utca	619/10		63	1/1
82.	Kivett út	Vasút köz	619/13		1415	1/1
83.	Kivett út	Vasút utca	619/16		31	1/1
84.	Kivett út	Vasút köz	619/18		23	1/1
85.	Kivett út	Vasút utca	620/1		17	1/1
86.	Kivett út	Vasút utca	622/1		89	1/1
87.	Kivett út	Vasút utca	623/1		73	1/1
88.	Kivett út	Vasút utca	624/1		30	1/1
89.	Kivett út	Vasút utca	625/1		98	1/1
90.	Kivett út	Vasút utca	626/1		70	1/1
91.	Kivett út	Vasút utca	627/1		78	1/1
92.	Kivett közterület	Dózsa György út	683/1		32	1/1
93.	Kivett közterület	Diósok utca	704		715	1/1
94.	Kivett út	Diósok utca	705/2		247	1/1
95.	Kivett út	Diósok utca	709/2		171	1/1
96.	Kivett út	Diósok utca	712/2		131	1/1
97.	Kivett út	Diósok utca	715/2		28	1/1

98.	Kivett közterület	Dózsa György út	752		488	1/1
99.	Kivett közterület	Koncz köz	753		1560	1/1
100.	Kivett közterület	Szabadság utca	754		5021	1/1
101.	Kivett közterület	Szabadság köz	757/1		1981	1/1
102.	Kivett közterület	Fehérház utca	757/2		27	1/1
103.	Kivett saját használatú út	Fehérház utca	763/3		211	1/1
104.	Kivett saját használatú út	Fehérház utca	765/3		100	1/1
105.	Kivett közút	Fehérház utca	767/2		133	1/1
106.	Kivett beépítetlen terület	Cipősök utca	767/6		808	1/1
107.	Kivett közterület	Fehérház utca	781/2		144	1/1
108.	Kivett út	Fehérház utca	783/2		154	1/1
109.	Kivett közterület	Fehérház utca	785/2		137	1/1
110.	Kivett út	Szélső utca	785/7		84	1/1
111.	Kivett út	Szélső utca	785/8		9	1/1
112.	Kivett út	Fehérház utca	785/9		30	1/1
113.	Kivett út	Szabadság utca	786/9		145	1/1
114.	Kivett közterület	Szélső utca	787		1192	1/1
115.	Kivett közterület	Szabadság utca	788/9		15	1/1
116.	Kivett út	Szabadság utca	790/9		954	1/1
117.	Kivett út	Szabadság utca	790/11		4231	1/1
118.	Kivett közterület	Szabadság utca	801/1		63	1/1
119.	Kivett közterület		845		1010	1/1
120.	Kivett út	Kisfaludy utca	855/8		492	1/1
121.	Kivett út	Arany János utca	858		1699	1/1
122.	Kivett gazdasági épület, út	Kisfaludy utca	859/3		2285	1/1
123.	Kivett út	Kisfaludy utca	866/2		33	1/1

124.	Kivett út	Kisfaludy utca	871/1		146	1/1
125.	Kivett út	Kisfaludy utca	874/5		157	1/1
126.	Kivett út	Kisfaludy utca	874/7		14	1/1
127.	Kivett út	Várdombi utca	880/5		3420	1/1
128.	Kivett közterület	Kisfaludy utca	885		4548	1/1
129.	Kivett közterület		924		1092	1/1
130.	Kivett út	Ág utca	925/3		1376	1/1
131.	Kivett közterület	Petőfi utca	932		1248	1/1
132.	Kivett út	Berek utca	935/3		269	1/1
133.	Kivett közterület	Kossuth utca	964		2600	1/1
134.	Kivett közterület	Petőfi utca	965		2526	1/1
135.	Kivett közterület	Kossuth utca	982		1172	1/1
136.	Kivett közterület	Csapás utca	1006		6574	1/1
137.	Kivett közterület	Meggyfa utca	1013/5		99	1/1
138.	Kivett közterület		1024/3		66	1/1
139.	Kivett út	Meggyfa utca	1032/2		100	1/1
140.	Kivett közterület	Dózsa György út	1042		760	1/1
141.	Kivett közterület	Dózsa György út	1043		286	1/1
142.	Kivett helyi közút	Széchenyi utca	1045/4		3302	1/1
143.	Kivett közterület	Dózsa György út	1046/11		128	1/1
144.	Kivett közterület	Rózsa utca	1046/23		1084	1/1
145.	Kivett út	Tavaszi utca	1065		4651	1/1
146.	Kivett út		1078		473	1/1
147.	Kivett közút	Halesz út	1079/4		1412	1/1
148.	Kivett közterület		1159/14		75	1/1
149.	Kivett közterület		1170/1		53	1/1
150.	Kivett helyi közút	Diósok utca	1172/2		116	1/1
151.	Kivett út	Diósok utca	1177/1		236	1/1
152.	Kivett közút	Babföldi utca	1179		1118	1/1
153.	Kivett út	Cserje utca	2546		3892	1/1
154.	Kivett út	Patakpart utca	2547/2		9571	1/1
155.	Kivett út	Fenyő utca	2547/4		9394	1/1
156.	Kivett út	Homoktövis utca	2547/5		1875	1/1
157.	Kivett út	Fenyves köz	2549/26		2733	1/1

158.	Kivett út	Fenyveserdő utca	2549/33		1987	1/1
159.	Kivett út	Fenyveserdő utca	2549/34		1895	1/1
160.	Kivett közút	Fenyveserdő utca	2584		4243	1/1
161.	Kivett út	Fenyveserdő utca	2585		3844	1/1
162.	Kivett út	Liget köz	2594		1476	1/1
163.	Kivett út	Fenyő utca	2602	1	242	10177/10240
164.	Kivett út	Sólyom utca	2604/1		2493	1/1
165.	Kivett út	Sólyom utca	2605		9871	1/1
166.	Kivett út	Liget utca	2606/6		1326	1/1
167.	Kivett út	Fenyveserdő utca	2606/11		357	1/1
168.	Kivett út	Fácán utca	2606/14		277	1/1
169.	Kivett út	Liget utca	2606/15		2104	1/1
170.	Kivett út	Fácán utca	2620/3		1658	1/1
171.	Kivett út	Harkály köz	2620/6		656	1/1
172.	Kivett út	Harkály köz	2620/8		290	1/1
173.	Kivett út	Liget utca	2620/12		1406	1/1
174.	Kivett út	Halesz út	2626		2780	1/1
175.	Kivett közút	Halesz út	2627		615	1/1
176.	Kivett út	Fenyveserdő utca	2632		753	1/1
177.	Kivett út	Ezredes utca	2730		2843	1/1
178.	Kivett út	Tél utca	2746		3353	1/1
179.	Kivett út	Ősz utca	2752		3000	1/1
180.	Kivett út		2777		463	1/1
181.	Kivett út	Nyár utca	2794		6550	1/1
182.	Kivett út	Buckai utca	2853		3175	1/1
183.	Kivett út	Köves utca	2877		2967	1/1
184.	Kivett út	Aranyhegy utca	2891		5416	1/1
185.	Kivett út	Korizmic utca	2892	1	3772	1/1
186.	Kivett út	Ősz utca	2903		4080	1/1
187.	Kivett út	Aranyhegy utca	2904		8237	1/1
188.	Kivett út	Korizmic utca	2974/5		1374	1/1
189.	Kivett út	Corvin utca	2989		1046	1/1
190.	Kivett út	Tábornok utca	2991		2006	1/1
191.	Kivett út	Papdűlő utca	3100		2357	1/1
192.	Kivett út	Julianus barát utca	3111		1516	1/1

193.	Kivett közterület	Teleki Sámuel utca	3112		287	1/1
194.	Kivett út	Teleki Sámuel utca	3113		7411	1/1
195.	Kivett út	Kőrösi Csoma Sándor köz	3125		2005	1/1
196.	Kivett árok		3134		372	1/1
197.	Kivett út	Julianus barát utca	3140		2713	1/1
198.	Kivett út	Kőrösi Csoma Sándor utca	3141		9226	1/1
199.	Kivett közterület	Kőrösi Csoma Sándor utca	3142		8558	1/1
200.	Kivett út	Sport utca	3151		1100	1/1
201.	Kivett út	Székely Bertalan út	3179/1		54	1/1
202.	Kivett út	Székely Bertalan út	3180/1		8	1/1
203.	Kivett út	Székely Bertalan út	3183/9		57	1/1
204.	Kivett út	Székely Bertalan út	3183/11		7	1/1
205.	Kivett út	Székely Bertalan út	3183/13		65	1/1
206.	Kivett út	Székely Bertalan út	3183/15		7	1/1
207.	Kivett út	Nyárfa utca	3188		6910	1/1
208.	Kivett út	Szilvafa utca	3201/13		1850	1/1
209.	Kivett út	Barackfa utca	3201/14		3425	1/1
210.	Kivett út	Szilvafa utca	3201/15		1960	1/1
211.	Kivett út	Diófa utca	3201/26		5528	1/1
212.	Kivett út	Almafa utca	3201/27		2400	1/1
213.	Kivett út	Körtefa utca	3201/37		3426	1/1
214.	Kivett út	Meggyfa utca	3201/63		1283	1/1
215.	Kivett út	Dombos utca	3222/11		3693	1/1
216.	Kivett út	Hajnal utca	3225		5140	1/1
217.	Kivett út	Fehérház utca	3251		87	1/1
218.	Kivett közút		3254		2229	1/1
219.	Kivett közút		3266		24	1/1
220.	Kivett közút		3267		26	1/1
221.	Kivett helyi közút		3276		1005	1/1

222.	Kivett közút		3282		336	1/1
223.	Kivett helyi közút		3289/3		308	1/1
224.	Kivett közterület	Cipősök utca	3290/2		114	1/1
225.	Kivett közút	Cipősök utca	3291		100	1/1
226.	Kivett közút	Cipősök utca	3293		42	1/1
227.	Kivett közterület	Szélső utca	3294		4496	1/1
228.	Kivett beépítetlen terület	Szélső utca	3298		2015	1/1
229.	Kivett beépítetlen terület	Borkő utca	3302		877	1/1
230.	Kivett közút	Borkő utca	3308		1344	1/1
231.	Kivett közút	Borkő utca	3325		1580	1/1
232.	Kivett közút	Arany János utca	3348		408	1/1
233.	Kivett közút	Arany János utca	3354		3443	1/1
234.	Kivett közút	Szőlőhegyi utca	3355		6218	1/1
235.	Kivett közút	Zalagyöngye utca	3437		9921	1/1
236.	Kivett közút	Arany János utca	3455		1140	1/1
237.	Kivett közút	Szánkó utca	3465		825	1/1
238.	Kivett közút	Lejtő utca	3474		799	1/1
239.	Kivett út	Szánkó utca	3487/2		96	1/1
240.	Kivett közút	Akácvirág utca	3488		8719	1/1
241.	Kivett közút	Szélső utca	3489		1609	1/1
242.	Kivett közút	Arany János utca	3516		1151	1/1
243.	Kivett közterület	Gesztenyefa utca	3543		1597	1/1
244.	Kivett közút	Gesztenyefa utca	3556		9103	1/1
245.	Kivett út	Szélső utca	3557		1650	1/1
246.	Kivett közút		3582		1133	1/1
247.	Kivett közút	Arany János utca	3607		1136	1/1
248.	Kivett közút	Szőlővirág utca	3621		9490	1/1
249.	Kivett közút	Csatári utca	3622		5844	1/1
250.	Kivett közút	Arany János utca	3623		3076	1/1
251.	Kivett út	Hajagos utca	3626/9		3740	1/1
252.	Kivett út		3626/44		1349	1/1
253.	Kivett helyi közút	Présház utca	3631/2		121	1/1
254.	Kivett közterület	Présház utca	3662/2		186	1/1
255.	Kivett helyi közút	Présház utca	3672/4		10	1/1

256.	Kivett közút		3677/1		1007	1/1
257.	Kivett közterület		3683/11		108	1/1
258.	Kivett út	Vadvirág utca	3685/3		625	1/1
259.	Kivett közút	Kisfaludy utca	3689		6037	1/1
260.	Kivett közút	Berek utca	3698		1962	1/1
261.	Kivett közterület		3699/5		83	1/1
262.	Kivett út	Kisfaludy utca	3700/2		129	1/1
263.	Kivett közterület	Kisfaludy utca	3714/1		250	1/1
264.	Kivett közterület		3723/4		121	1/1
265.	Kivett saját használatú út	Kisfaludy utca	3724		1099	1/1
266.	Kivett út	Földvár utca	3734		3264	1/1
267.	Kivett út		3831		4990	1/1
268.	Kivett közterület	Pázsaki utca	3837		6317	1/1
269.	Kivett út	Csapás utca	3848		1891	1/1
270.	Kivett közterület	Méhes utca	3864		2736	1/1
271.	Kivett közterület		3910		4098	1/1
272.	Kivett közterület	Margita utca	3911		7373	1/1
273.	Kivett közterület	Szurdok utca	3923		3875	1/1
274.	Kivett közút		3952		1278	1/1
275.	Kivett közterület	Boncsoki utca	3983		6085	1/1
276.	Kivett közterület		4023		2581	1/1
277.	Kivett közterület	Panoráma utca	4024		4084	1/1
278.	Kivett közterület		4062		884	1/1
279.	Kivett út	Erdő utca	4063		3025	1/1
280.	Kivett helyi közút	Kisfaludy utca	4064		2692	1/1
281.	Kivett út	Homok dűlő	4082		1252	1/1
282.	Kivett út	Kopladí utca	4083		3083	1/1
283.	Kivett út	Csapás utca	4119		1739	1/1
284.	Kivett út	Margita utca	4130/7		924	1/1
285.	Kivett út	Margita utca	4136		1480	1/1
286.	Kivett út	Margita utca	4137		5039	1/1
287.	Kivett út	Margita utca	4138		4481	1/1
288.	Kivett közút	Margita utca	4142		1540	1/1
289.	Kivett út	Székely Bertalan út	4274/2		2	1/1
290.	Kivett út	Ipari-park út	4307/3		3219	1/1
291.	Kivett út	Székely Bertalan út	4307/6		780	1/1
292.	Kivett közterület		4307/8		308	1/1
293.	Kivett közterület		4307/10		349	1/1

294.	Kivett közterület	Határ utca	4321		175	1/1
295.	Kivett út	Határ utca	4322		1160	1/1
296.	Kivett közút	Határ utca	4323		1252	1/1
297.	Kivett közterület	Határ utca	4324		437	1/1
298.	Kivett út	Halesz út	4335/3		380	1/1
299.	Kivett út	Székely Bertalan út	4337/2		110	1/1
300.	Kivett út		4338		119	1/1
301.	Kivett út	Tábornok utca	4350		397	1/1
302.	Kivett út	Korizmicz utca	4369		186	1/1
303.	Kivett út	Teleki Sámuel utca	4377		2761	1/1
304.	Kivett út	Patakpart utca	4384		1496	1/1
305.	Kivett út	Liget utca	4415		5171	1/1
306.	Kivett út	Berek utca	4448		540	1/1
307.	Kivett út	Berek köz	4450		959	1/1
308.	Kivett út	Dombtető utca	4455		977	1/1
309.	Kivett út	Bárány köz	4460		580	1/1
310.	Kivett út		4466		1461	1/1
311.	Kivett út		4468/4		164	1/1
312.	Kivett út		4469/7		93	1/1
313.	Kivett út	Berek utca	4473		5148	1/1
314.	Kivett közterület	Ág utca	4486		2794	1/1
315.	Kivett közterület	Ág utca	4487		803	1/1
316.	Kivett közterület	Várdombi utca	4488		4799	1/1
317.	Kivett út	Földvár utca	4492		92	1/1
318.	Kivett út	Földvár utca	4509		515	1/1
319.	Kivett helyi közút	Földvár utca	4523		359	1/1
320.	Kivett út	Földvár utca	4529		113	1/1
321.	Kivett út	Földvár utca	4530/3		143	1/1
322.	Kivett temető		4552		8575	1/1
323.	Kivett önkormányzati út	Berek utca	4555/3		712	1/1
324.	Kivett közút	Diósok utca	4558		5730	1/1
325.	Kivett út		4559		1677	1/1
326.	Kivett út	Diósok utca	4560		1020	1/1
327.	Kivett helyi közút		4570/1		460	1/1
328.	Kivett helyi közút		4570/4		401	1/1
329.	Kivett út	Kisfaludy utca	4588		2632	1/1
330.	Kivett helyi közút	Csapás utca	4589	1	2081	1/1
331.	Kivett út	Berek utca	4603		254	1/1

332.	Kivett saját használatú út	Présház utca	4604		2938	1/1
333.	Kivett közút	Berek utca	4605		4728	1/1
334.	Kivett út		4606		2056	1/1
335.	Kivett közterület		4607		869	1/1
336.	Kivett út		4608	1	1442	1/1
337.	Kivett út		4609	1	6817	1/1
338.	Kivett út		4610		1748	1/1
339.	Kivett közút		4611		1731	1/1
340.	Kivett út		4612	2	4941	1/1
341.	Kivett közút	Meggyfa utca	4613		2299	1/1
342.	Kivett közút	Meggyfa utca	4614		1258	1/1
343.	Kivett út		4615		553	1/1

Forgalomképes ingatlanok

Sorszám	Megnevezés	Utcanev	Helyrajzi szám	Területe (ha)	Területe (m2)	Önkormányzati tulajdon
1.	Kivett beépítetlen terület	Béke utca	114		1215	1/1
2.	Kivett udvar, gazdasági épület	Szőlő utca	424/2		862	1/1
3.	Kivett beépítetlen terület	Kertalja utca 4/b.	554/2		900	1/1
4.	Kivett közterület	Ady Endre utca	593/17		150	1/1
5.	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Vasút köz 3.	619/7		1412	1/1
6.	Kivett beépítetlen terület	Dózsa György út 137-2.	676/2		831	1/1
7.	Kivett beépítetlen terület	Földvár utca	880/2		55	1/1
8.	Kivett beépítetlen terület	Földvár utca	880/3		72	1/1
9.	Kivett beépítetlen terület	Földvár utca	880/7		128	1/1
10.	Kivett beépítetlen terület		921/2		1781	1/1
11.	Kivett beépítetlen terület	Dózsa György út 23/c.	994		648	1/1
12.	Kert	Diósok utca 19.	1175		989	1/1
13.	Kert	Ág utca 18.	1251/9		1177	1/1
14.	Kert	Ág utca 16.	1251/10		1125	1/1
15.	Kert	Várdombi utca 29.	1251/20		1112	1/1
16.	Kert	Várdombi utca 27.	1251/21		1170	1/1
17.	Kivett beépítetlen terület	Fenyveserdő utca	2535/1	1	1775	1/1
18.	Kivett beépítetlen terület	Fenyvesligeti utca	2547/3	1	9139	39/50
19.	Kivett beépítetlen terület	Korizmic utca 36.	2972		1544	1/1

20.	Kivett beépítetlen terület	Korizmics utca 34.	2973		1531	1/1
21.	Kivett beépítetlen terület	Korizmics utca 26.	2974/1		1010	1/1
22.	Kivett beépítetlen terület	Korizmics utca 28.	2974/2		1010	1/1
23.	Kivett beépítetlen terület	Árpád utca 31.	2978		4653	1/1
24.	Kivett beépítetlen terület	Korizmics utca 24.	2979		1156	1/1
25.	Kivett beépítetlen terület	Árpád utca 21.	2985		1537	1/1
26.	Kivett beépítetlen terület	Fehérház utca 2/a.	3252		1729	1/1
27.	Kivett beépítetlen terület	Fehérház utca 2/b.	3253		1312	1/1
28.	Kivett beépítetlen terület	Fehérház utca 2.	3255		809	1/1
29.	Kivett beépítetlen terület	Cipősök utca	3299		864	1/1
30.	Kivett beépítetlen terület	Zalagyöngye utca	3460/4		1677	1/1
31.	Kivett beépítetlen terület	Gesztenyefa utca	3542		817	1/1
32.	Kivett beépítetlen terület	Földvár utca	3713/3		1218	1/1
33.	Kivett beépítetlen terület	Földvár utca	3714/4		1220	1/1
34.	Kivett lakóház udvar, szántó	Margita utca 90.	4182	2	1117	1/1
35.	Kivett ipartelep	Ipari park út 2/a.	4333/12		3083	1/1
36.	Kivett ipartelep	Ipari park út	4333/26		2964	1/1
37.	Kivett telephely	Halesz utca	4335/1	5	5157	1/1
38.	Kivett beépítetlen terület	Teleki Sámuel utca 28.	4378		2000	1/1

39.	Kivett beépítetlen terület	Dózsa György út 157.	4564		5903	2933/5903
40.	Kivett beépítetlen terület	Diósok utca	4565		1560	1/1

