

## Dány Község Önkormányzata

2118 Dány, Pesti út 1.

Tel.: 06-28-597-130, 06-30-628-3898 Fax.: 06-28-597-131 E-Mail: [polghiv@dany.hu](mailto:polghiv@dany.hu)

Ügyfélfogadási idő: Hétfő 8-18 óráig, Szerda 8-16 óráig

Polgármester fogadóórái: Hétfő 8-11.30 óráig, Jegyző fogadóórái: Hétfő 14-17.30 óráig

Szám: I/162-7/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

#### Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. február 15-én tartandó ülésére

#### 6. Napirendi pont

**Tárgy:** A dányi 0198/14 hrsz. alatti ingatlan értékbecslése

**Készítette:** Fülöp Anna értékbecslő

**Előterjesztő:** Gódor Lajosné polgármester

**Polgármesteri ellenjegyzés:**

.....  
Gódor Lajosné  
polgármester

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

.....  
dr. Pál Szilvia  
jegyző

**Pénzügyileg ellenjegyezte:**

.....  
Kókai Erika megbízott pénzügyi  
csoportvezető

Előterjesztve a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsághoz,  
Szociális Bizottsághoz,  
Oktatási, Kulturális és Értéktár Bizottsághoz.

(a megfelelő aláhúzendó)

Nyílt/zárt ülés

Egyszerű/minősített többség

# **Ingalanvagyon értékelés**



**a dányi 0198/14 hrsz ingatlan egy részéről**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette:**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

**Tura, 2024. február**

## **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

### **Melléletek:**

A tulajdoni lap-szemle másolata, a Szabályozási terv kivonat, HÉSZ kivonat, változási vázrajz - az ingatlanvagyon értékelésbe bedolgozásra kerültek.

## ***Vezetői összefoglaló***

Megbízást kaptam Dány Község Önkormányzat Polgármesterétől a dányi 0198/14 hrsz.-ú ingatlan kb. 1 ha területnagyságának értékelésére.

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

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az értékelendő terület külterület és nem beépíthető.

Dány jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Má-k övezetben található, beépítésre alkalmatlan. Egy több hektáros területből történne vásárlás kb. 1 hektár terület nagyságban.

A szűkebb környezetében mezőgazdasági övezet, a távolabbiban lakóházas övezet található.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Dány Község Pest vármegye keleti részén, a Gödöllői járás területén helyezkedik el. Földrajzi elhelyezkedését tekintve az Alföld és az Északi-középhegység találkozásánál, a Gödöllői-dombság és a Tápió-Galga-Zagyva hordalékkúp-síkság határán található. A falu határában csörgedező patakok a közeli Hajta-patakhhoz csatlakozva a Zagyva vízgyűjtőjét képezik.

Az értékelendő ingatlan a település nyugati részén helyezkedik el, pormentes úton megközelíthető, az Arany János utca végéig.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

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

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

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 1.500.000 forint (azaz Egymillió ötszázezer 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Dány külterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett közforgalom elől elzárt magánút, legelő, legelő és út</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>0198/14</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2024. február 9.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>256.338 m<sup>2</sup>; 49,52 AK</b>
<b>Értékelendő terület a nagy egészéből</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>bányaszolgalmi jog, vezeték jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke</b>	<b>150 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az 1 ha nagyságú ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>1.500.000 Ft azaz Egymillió ötszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

# Forgalmi érték vizsgálat

## 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2118 Dány 0198/14 hrsz.-ú külterületi ingatlanból 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület forgalmi értékbecslése

Megbízó: Dány Község Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2024. február 9.

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

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

## 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **dányi 0198/14 hrsz.** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett közforgalom elől elzárt magánút, legelő, legelő és út ” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024. 02.08 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett közforgalom elől elzárt magánút, legelő, legelő és út

Területe: 256.338 m<sup>2</sup>

Aranykorona értéke: 49,52 AK

Tulajdonos:

1/1 – tulajdoni hányadban Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.

Terhelés: a tulajdoni lap szerint rögzített bányaszolgalmi- és vezeték jog

E hiteles tulajdoni lap – szemle másolat

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/12845/2024  
2024.02.08

DÁNY Szektor 53

Külterület 0198/14 helyrajzi szám

"Cimképzés alatt"		I R E S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	min.:c	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fáll.	előszámla adatai	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fáll.
művelési ág/kivett megnevezés:					
a Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0	2,0574	0,00		
b legelő	5	11,1874	18,45		
c legelő és út (saját használatú)	5	4,8606	10,21		
d legelő	5	5,4644	11,45		
f legelő	5	2,0838	4,38		
A földrészlet összes területe:		25,6238	49,52		

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01  
eredeti határozat: 34659/2/2014.02.25  
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 50444/1896.12.21  
jogcím: telekalkuláció tulajdoni hányad: 0/1  
jogállás: tulajdonos  
név: DÁNY KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2118 DÁNY Pesti út 1  
törzsszám: 39145600

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01  
eredeti határozat: 34659/2/2014.02.25

Bányászati jog  
Jogtul: név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790  
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Dombóvári út 28.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01  
eredeti határozat: 34659/2/2014.02.25  
Bányászati jog  
Az ingatlanból 8508 m<sup>2</sup> területre. (Zalaújváros-Százhalombatta INN200 PNE3 termék szállításveték üzemeltetése céljára).  
Jogtul: név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790  
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Dombóvári út 28.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01  
eredeti határozat: 34659/2/2014.02.25  
Vezetékjog  
Az ingatlanból 6241 m<sup>2</sup> területre vezetés biztosítására.  
Jogtul: név: TIGAZ-ISO FÖLDGÁZELŐSZÜK KFT. törzsszám: 13960450  
cím : 4200 HAJTOSZOBOSZLO Rakocsi út 184

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/12845/2024  
2024.02.08

DÁNY Szektor 53

Külterület 0198/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról		I R E S Z			
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01 eredeti határozat: 49651/2/2014.09.15 Bányászati jog 13446 m <sup>2</sup> nagyságú területre "Deszkek-Veaces INN 700 földgázszállító vezeték és tartozéka(1)". Jogtul: név: FOSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12549331 cím : 8600 SZÓFOK Tanácskő utca 5.					

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01  
Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-tól, - 0198/21 hrsz-ban ingatlanokra.

PDF csatolmányok

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyeznek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatható nem minősül hiteles bizonylati eredű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóságok eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

**3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása*****Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet***

Gödöllőtől és Hatvantól kb. 22 km-re, Budapesttől kb. 35-40 km-re keletre fekszik. A község Pest vármegye keleti részén, a Gödöllői járás területén helyezkedik el. Földrajzi elhelyezkedését tekintve az Alföld és az Északi-középhegység találkozásánál, a Gödöllői-

dombság és a Tápió – Galga - Zagyva hordalékkúp-síkság határán található. A falu határában csörgedező patakok a közeli Hajta - patakhöz csatlakozva a Zagyva vízgyűjtőjét képezik. Területén bronzkori urnatemetőt, vaskori sirleleteket és avar sírt találtak.

Nevét először 1272-ben említették az írásos forrásokban. Neve a 13. századi Margit legendában is megtalálható, 1324-ben, *Dani* alakban írva említették, majd 1463-ban *Dan*, később *Wydan* írásmóddal említették az oklevelek. Csak Máté birtoka volt, akitől Károly Róbert elvette, és odaadományozta Harsundorfí Ülvingnek. Középkori földesurai a Széchenyiek, majd a Perényiek voltak. 1559-ben már a török által megszállt területekhez tartozott: a pesti nahije községei között szerepelt 14 adóköteles házzal. A falu a török idők későbbi szakában sem pusztult el, sőt 1673-ban római katolikus plebániáját is megemlítették, amely később leányegyházzá vált, és Zsámbokhoz tartozott.

Az 1695. évi összeíráskor 1 1/4 adóköteles portája volt. A falu a 18. század elején újjátelepült római katolikus vallású magyarokkal. 1715-ben még 17, 1720-ban már 48 jobbágyháztartást vettek fel az adóösszeírásba; ezek közül 44 magyar és 4 német volt.

Plébániáját 1749-ben szervezték újra; anyakönyvei is akkortól kezdődnek. A régi templom oltárképét még gróf Guido von Starhemberg ajándékozta az egyháznak, ez a kép ma a Szent Jakab rk. templom kórus-feljárójában látható.

A 18. század elején gróf Starhemberg uradalma lett, tőle vásárolta meg Grassalkovich Antal. 1848-ig a gödöllői uradalom sorsában osztozott. 1867-ben a magyar kormány az itteni majorsági birtokot megvásárolta, és a gödöllői koronauradalomhoz csatolta.

A 20. század elején a következő lakott tanyák, mint lakóhelyek is hozzátartoztak: Szentkirálypuszta (mai nevén: Dány-Szentkirály), Jakabszállás, Sándorszállás. A dányi horgászó körül az 1960-as évektől létesült üdülőttelep ma már Dány-Szentegyed néven szerepel, utalva a közelben volt egykori Szentegyed nevű településre.

A település körül több régészeti feltárást is végeztek, melyek alapján az is feltételezhető, hogy Dány első helye nem a mostani Dány-Szentkirály környékén volt - amint azt Kozár Gyula feltételezi -, hanem az egy Szentkirály nevű külön település volt. Erre utalhat a falutól Isaszeg felé eső út mentén a Hosszú-tiszta dűlővel szemközt előkerült téglá- és kőtörmelékek valamint csontok, ami azt jelzi, hogy ott templom és temetkezési hely volt. Ezek alapján lehetséges, hogy Dány eredeti helye a Kálvária domb vagy azzal szemközti Faluhely-dűlő volt, ahonnan a lakosok valószínűleg a török idők után (vagy már azt megelőzően) áttelepültek a domb alján csörgedező patak forrása köré, a mai Fő utcai részre. A 19. század



vége felé még arról nyilatkoztak helyi lakosok, hogy a Faluhely-dűlőn szántva, gyakran a lovak régi pince üregekbe süllyedtek. A Kálvária-domb elnevezését arról kapta, hogy Menyhárt György egykori dányi lakos a 18.század végén ott építtetett kis kápolnát (talán az egykori faluhely emlékére) amit végül az 1848-49-es szabadságharc során Jellasics csapatai kifosztottak, majd helyreállítását már a dányiak nem végezték el, a kápolna megsemmisült. Menyhárt György az építkezéshez a szájhagyomány szerint felhasználta az egykori Szentkirály-i templom akkor még meglévő romjaiból kinyert építőanyagokat.

További régészeti leletek bizonyítják, hogy Dány és környéke az őskortól kezdve lakott volt, így kelta, szarmata, avar leletek kerültek elő. A Kálvária dombon mai napig találnak Árpád-kori és későbbi cserép maradványokat, tehát ott település létezett. A Kóka felé eső részen szarmata település nyomait találták meg, benne egy római kori terra sigillata edénytöredéket. Ugyanígy a környék legnagyobb hosszú életű szarmata települése volt a Dányi tó nyugati partján.

Dány mai napig a Váci Egyházmegye egyik legvallásosabb települése. Itt szolgált plébánosként a 2019-ben Váci Egyházmegyei püspökké avatott Marton Zsolt. A falu büszkesége a Szent Jakab tiszteletére 1909-ben fölszentelt templom. Belső festési munkálatait és ablak terveit Csiby Mihály készítette 1957 és 1963 között.

A falu az utóbbi években (2010 után) látványos fejlesztéseket vitt végbe. Impozáns emeletes óvodát, modern bölcsődét építettek, az iskola épülete megújult, 2018-ban pedig egy szép művelődési házat avattak, amely galériájában rendszeresen kiállításokat rendeznek, a programok között színházi előadások, gyermekműsorok, közösségi rendezvények egyaránt megtalálhatók. A házban tartja próbáit az Ördögös néptáncegyüttes. Megújult a Kóka-Dány összekötő út, a falu főútja, szabadtéri tornapálya, játszótér, termelői piac nyílt. A falu önálló zeneiskolát működtet, ahol már több zenetanár és zeneművész kezdte zenei pályáját. A Dányi Ifjúsági Fúvószenekar határainkon túl is ismert, többszörös aranydiplomás együttes, 2017-ben ünnepelték 20 éves fennállásukat.

### ***Az ingatlan megközelítése***

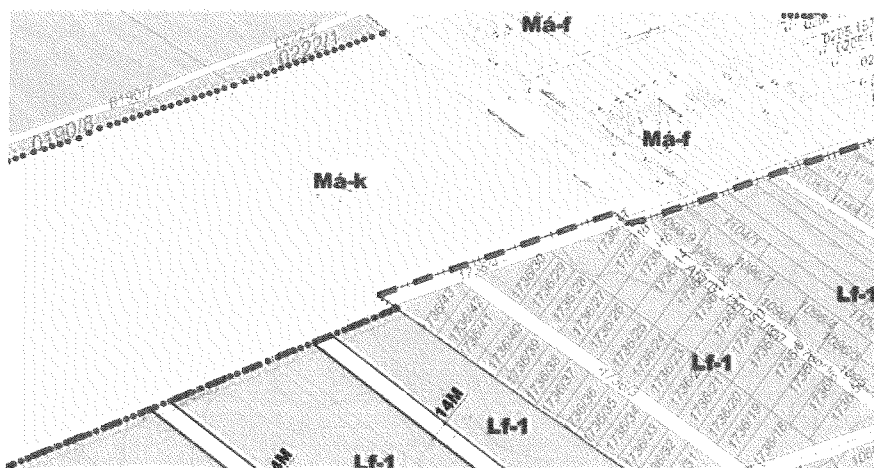
Az értékelendő ingatlan Dány közigazgatási területén belül, a település nyugati részén helyezkedik el. Megközelíthetősége - közvetlen út kapcsolata van, a pormentes Arany János utcáról, majd a folytatásában lévő valamint a Ny-i irányba haladó külterületi útról jól megközelíthető.



A szűkebb és tágabb környezetre mezőgazdasági művelés Má-f a jellemző, déli és keleti irányba Lf-1 övezet lakóházas falusias ingatlanai láthatóak, illetve nyugat felől Eg gazdasági erdő besorolású övezet.

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terve, bemutatja a szóban forgó ingatlant övező területeket és azok besorolási övezeteit.

#### Szabályozási terv kivonat



Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (VII. 7.) számú önkormányzati rendelete Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet a területet „Má-k korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, beépítést meg nem engedő övezetbe”. Az 51 §. kimondja, hogy „Az övezet telkei nem építhetők be.”

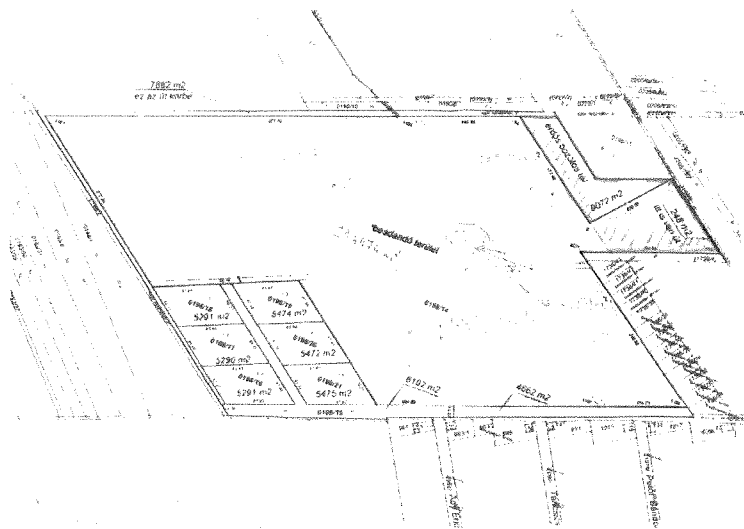
#### **4. Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlan a település nyugati részén található, önkormányzat tulajdonában, a korábbi fejezetben felsoroltak szerinti terhelésekkel.

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

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik, nincs bekerítve. Művelési ágát tekintve legelő, de valójában a felülete gazos, bozótos terület, nem művelt.

Egy korábbi telekalakítási eljáráshoz készült vázrajzon jelölésre került a szóban forgó terület, zöld színnel besatírozva.



A jelölt terület 1 hektártól nagyobb. Az értékesítés előtt az önkormányzat változási vázrajzot készít, amelyből pontosan meghatározható lesz a terület nagysága. Az értékbecslés készítése ezáltal a kb. 1 hektár területnagysággal számol, mivel a valós területigény a m<sup>2</sup> árral beszorozható, így könnyen meghatározhatóvá válik a majdani területnagyság eladási értéke.

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

**Az értékelés célja:** Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlanok 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 összeegyeztethetőek.

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  
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók  
burkolatok minősége, értéke  
szakipari munkák

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

#### **KÖRNYEZETI SZEMPONTOK**

szomszédok (létesítmények) övezet  
kilátás, panorama  
szennyező források,  
környezeti ártalmak

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbazisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete

üzemeltetés  
rendeltetésszerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

tulajdonviszonyok  
rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon  
kapcsolódó jogok (zálog,  
haszn.)  
telekkönyvbe bejegyzett,  
be nem jegyzett jogok  
jegyzett jogok és kötelmek

OÉSZ és helyi szabályozás

#### **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 átgyűrűző 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 beszélénk, 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 hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – 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 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 vizsgálati módszerekben legelő művelési ágú területeket vizsgálók.

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 dányi ingatlanok nem találhatóak az adatbázisban, ezért a szomszédos települések adatbázisát is kellett használnom és azok összehasonlító adataival dolgoznom, a szükséges korrekciós tényezők alkalmazása mellett.

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.

Értéknövelő tényezők: jó megközelíthetőség +10%

Értékcsökkentő tényezők: a legelő művelési ág megtartása, az Má-k övezet általi beépíthetlensége a területnek, közműekkel nem rendelkezik, csak mezőgazdasági hasznosítása lehetséges, a kínálati adatok miatt korrekció válik szükségessé – 47%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Mezőgazdasági művelésű, külterületi területek:

22.391 m<sup>2</sup> nagyságú Dányi külterületi, beépíthető telek 9,9 M Ft

74.537 m<sup>2</sup> nagyságú Kókai külterületi ingatlan 9,4 M Ft

11.085 m<sup>2</sup> nagyságú Süllyápi szántó terület 5,0 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, két lépcsőben.

Az átlagos érték meghatározása során a terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 340 Ft/m<sup>2</sup> lenne.

Az első korrekció: a két terület nem mezőgazdasági használata miatt - 30% korrekció, ezáltal a fajlagos m<sup>2</sup> ár 238 Ft/m<sup>2</sup>.

A második korrekciós lépcső: az értéknövelő és értékcsökkentő adatok összességéből adódik, ami - 37%-os korrekció eredményez, így a fajlagos m<sup>2</sup> ár 149,94 Ft/m<sup>2</sup>, kerekítve 150 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 150 Ft/m<sup>2</sup>.**



Település neve	Hrsz	Az összesen területből 10.000 (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Dány	0198/14	10.000	150	1.500.000 Ft	1.500.000 Ft

**A dányi 0198/14 hrsz.-ú külterületi zömében legelő megnevezésű terület  
10.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész  
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 1.500.000 Ft,  
azaz Egymillió ötszázezer forint**

Az 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 vállalok 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 tulajdonosaival kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2024. február 10.**

**Fülöp Anna**  
**ingatlanvagyon értékbecslő**  
**Váll.ig.szám: ES - 245173**  
**OKNYIR szám:900927/2023**

Határozati javaslat:

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a dányi 0198/14 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a 2024 februárjában kelt Értékelési Bizonyítványban meghatározott bruttó 1.500.000,- Ft eladási értéket/10. 000. 000 m<sup>2</sup> (150 Ft/m<sup>2</sup>) és az ingatlan vételárát ebben az összegben határozza meg. Felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan eladása ügyében a tárgyalások lefolytatására, és az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

Határidő: azonnal