

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

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/460-8/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. március 27-én tartandó ülésére

7. Napirendi pont

Tárgy: Ipari Park – ingatlanok értékbecslése

Előterjesztő: Gódor Lajosné polgármester

Polgármesteri ellenjegyzés:

.....
Gódor Lajosné
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

.....
dr. Pál Szilvia
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezte:

.....
Kókai Erika
pénzügyi csoportvezető

Előterjesztve a Pénzügyi Bizottsághoz,
Szociális Bizottsághoz,
Oktatási, Művelődési, Sport Bizottsághoz,
Ügyrendi Bizottsághoz

(a megfelelő aláhúzendó)

Nyílt/zárt ülés

Egyszerű/minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dányi Vállalkozói negyedben található 5 db önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan elkészült az aktualizált értébecslés. Egyelőre csak a 0198/20 hrsz-mal ellátott ingatlan kerülne meghirdetésre az Ingatlanpaletta Kft. közreműködésével.

Határozati javaslat:

I.

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Dány 0198/17-21 hrsz-okra vonatkozó értébecslésben foglalt bruttó 8 573 Ft/m² árat elfogadja.

II.

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékelt pályázati kiírást elfogadja és közzétételére felhatalmazza a Polgármestert a 0198/20 hrsz-mal ellátott ingatlan vonatkozásában, azzal, hogy a vételár minimuma az értébecslésben foglalt m² ár.

Határidő: azonnal

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

Dány, 2025. 03 24.

Gódor Lajosné sk.

polgármester

Ingyatlanvagyron értékelés



a dányi 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21 hrsz.-ú ingatlanokról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette:

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2025. március

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:

A tulajdoni lap-szemle másolata, HÉSZ kivonat jelenleg hatályos és módosuló

A Szabályozási terv kivonat az értékbecslésbe beépítésre került !

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Dány Község Önkormányzat Polgármesterétől a dányi 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20 és a 0198/21 hrsz.-ú ingatlanok értékelésére.

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

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az értékelendő területek külterületbe vannak, a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök szerint Gksz övezetben, de a folyamatban lévő HÉSZ módosítás során a területeket Gip azaz ipari területbe sorolja.

A szűkebb környezetében mezőgazdasági övezet, a távolabbiban lakóházak 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 hordalékkúpsíkság határán található. A falu határában csörgedező patakok a közeli Hajta-patakhoz csatlakozva a Zagyva vízgyűjtőjét képezik.

Az értékelendő ingatlanok a település észak-nyugati részén helyezkednek el, pormentes úton megközelíthetők. Itt látható az összes közműbekötéssel ellátott, kerítéssel bekerített terület, ami csak a hasznosítások megindítására vár.

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 ingatlanok piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve:

a 0198/17 hrsz 45,4 M Ft

a 0198/18 hrsz 45,4 M Ft

a 0198/19 hrsz 46,9 M Ft

a 0198/20 hrsz 46,9 M Ft

a 0198/21 hrsz 46,9 M 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	Dány külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett telephely
Helyrajzi száma	0198/17
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 20.
Az ingatlan területe összesen	5.290 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke	8.573 Ft/m²
A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	45,4 M Ft azaz negyvenötmillió négyszázezer 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

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Dány külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett telephely
Helyrajzi száma	0198/18
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 20.
Az ingatlan területe összesen	5.291 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke	8.573 Ft/m²
A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	45,4 M Ft azaz negyvenötmillió négyszázezer 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

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Dány külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett telephely
Helyrajzi száma	0198/19
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 20.
Az ingatlan területe összesen	5.474 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke	8.573 Ft/m²
A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	46,9 M Ft azaz negyvenhatmillió 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

Értéktanúsítvány

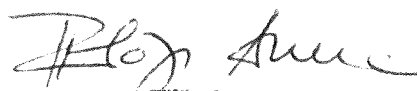
A vizsgált ingatlan	Dány külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett telephely
Helyrajzi száma	0198/20
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 20.
Az ingatlan területe összesen	5.472 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke	8.573 Ft/m²
A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	46,9 Ft azaz negyvenhatmillió 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

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Dány külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett telephely
Helyrajzi száma	0198/21
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 20.
Az ingatlan területe összesen	5.475 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke	8.573Ft/m²
A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	46,9 M Ft azaz negyvenhatmillió 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: 2118 Dány 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20 és a 0198/21 hrsz.-ú külterületi ingatlanok értékbecslése

Megbízó: Dány Község Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. március 20.

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 **dányi 0198/17 hrsz.** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett telephely” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 03.11 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.290 m²

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

Terhelés: nincs

A **dányi 0198/18 hrsz.** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett telephely” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 03.11 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.291 m²

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

Terhelés: nincs

A dányi 0198/19 hrsz. - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett telephely” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 03.11 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.474 m²

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

Terhelés: nincs

A dányi 0198/20 hrsz. - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett telephely” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 03.11 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.472 m²

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

Terhelés: nincs

A dányi 0198/21 hrsz. - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett telephely” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 03.11 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.475 m²

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

Terhelés: nincs

3. Az értékelte 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 - patakhhoz csatlakozva a Zagyva vízgyűjtőjét képezik. Területén bronzkori urnatemetőt, vaskori sírleleteket 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. Csák Máté birtoka volt, akitől Károly Róbert elvette, és odaadományozta Harsundorfi 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 horgászto körül az 1960-as évektől létesült üdülotelep 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 tégl- és kötörmelékek 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-dűlön szántva, gyakran a lovak régi pince üregekbe sülyedtek. 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. Ugyanigy 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.

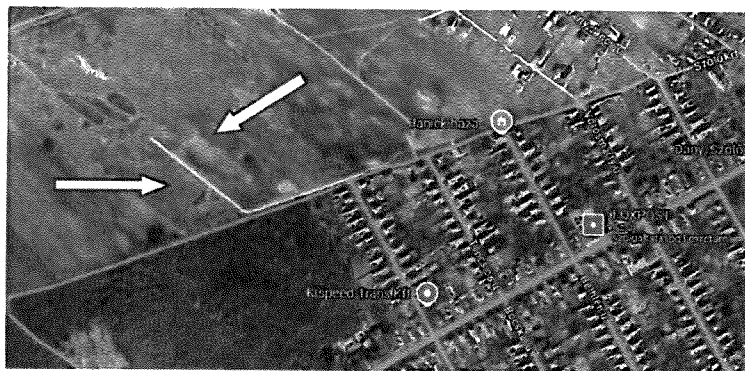
A falu az utóbbi években (2010 után) látványos fejlesztéseket vitt végbe. Impozáns emeletes óvodát, modern bölcsödét építettek, az iskola épülete megújult, 2018-ban pedig egy szép művelődési házat avattak, amely galériájában rendszeresen kiállításokat rendeznek, a

programok között színházi előadások, gyermekműsorok, közösségi rendezvények egyaránt megtalálhatók. A házban tartja próbáit az Ördögös néptáncgyűttes. 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 észak - nyugati részén helyezkedik el. Megközelíthetősége - közvetlen út kapcsolata van, pormentes útról. A településen áthaladó Szabadság útról lekanyarodva az Ady utcán, majd balra kanyarodva a Szőlő krt. érjük el a pormentesen útról megközelíthető Ipartelepét, bekerítve és az összes közműhálózattal ellátva.

Megközelítése összességében jó! Az Ipartelep telkeit fehér nyilakkal jelöltem.



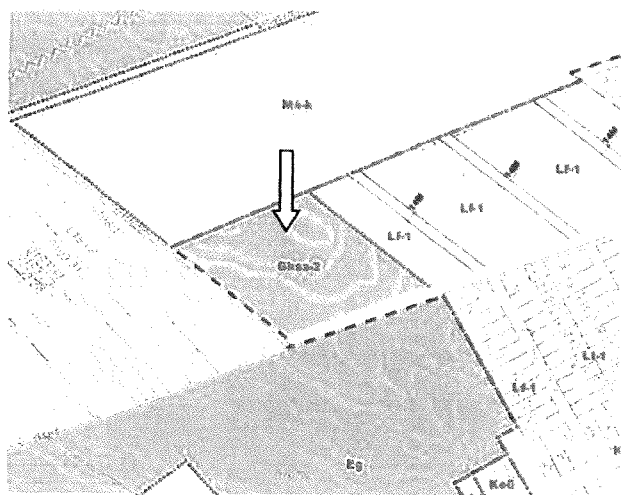
A szűkebb és tágabb környezetre mezőgazdasági művelés Má-f a jellemző, déli és keleti irányba Lf-1 övezet lakóházak falusias ingatlanai láthatók.

Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (VII. 7.) számú önkormányzati rendelete Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelete bemutatja a szóban forgó ingatlanokat övező területeket és azok besorolási övezeteit.

Jelenleg a területek Gks-2 építési övezetbe soroltak, de a folyamatban lévő Településrendezési eszközök felülvizsgálata során, Gip azaz Ipari övezetbe sorolja a területeket.

Lentebb látható a jelen Szabályozási Terv kivonaton a területet övező ingatlanok besorolása is. A csatolt mellékletben olvasható az Ipari területek előírásai.

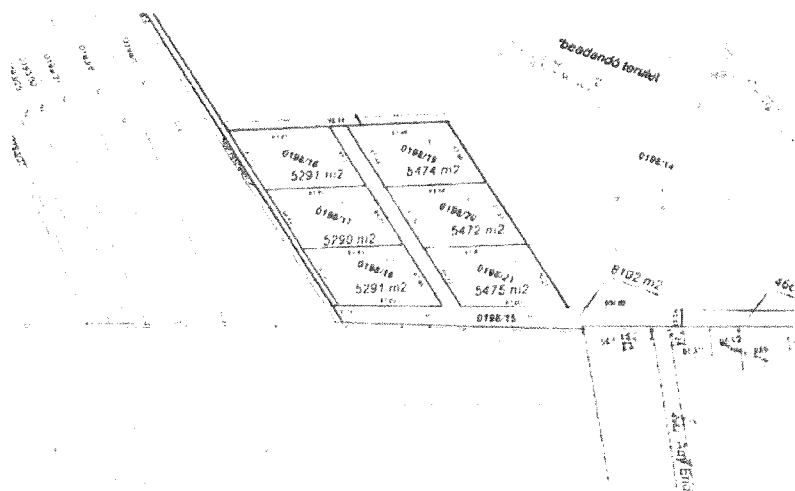
Szabályozási terv kivonat

**4. Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlanok a település észak - nyugati részén találhatók, az önkormányzat tulajdonában, a korábbi fejezetben felsoroltak szerint, terhelések nélkül, azonnali hasznosítási lehetőséggel. A terület az összes közmű hálózattal kiépített, bekerített és gondozott.

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

Egy korábbi telekalakítási eljáráshoz készült vázrajzon jelölésre került a szóban forgó terület, amelyet bemutatok a könnyebb felismerés érdekében.



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 ingatlanok ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet játszanak, településen belüli elhelyezkedésük és megközelíthetőségük 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) *költség alapú 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 kockázataira,*

- 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
 földemlakások megoldásai
 tetőszerkezet kialakítása

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
 helyiségek száma
 belső elrendezés
 komfortfokozat
 műemléki védettség
 vízbázisvédelmi védőövezet
 egyéb építészeti előírások

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
 komolyabb káresemények
 karbantartás helyzete
 üzemeltetés
 rendeltetésszerű használat

JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT

tulajdonviszonyok

határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok		
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájékozás 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 eurózóna recessziójáról beszélünk, 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 ütet. 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. Az utóbbi időben viszont ismét áremelkedés tapasztalható.

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 környező településekről is.

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 elemezésre 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 találhatók az adatbázisban, ezért a szomszédos települések adatbázisát is kell használnom és azok összehasonlító adataival dolgoznom, a szükséges korrekciós tényezők alkalmazása mellett.

Az értékebecsléseket 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, közműellátottság + 8%

Értékcsökkentő tényezők: külterületi mivolta, kínálati adatok miatt korrekció – 10%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Külterületi iparterületek sem Dányban sem a szomszédos településeken nem találhatók. Ezáltal Dányi építési telkeket vizsgállok és végrehajtom a szükséges korrekciókat.

820 m² nagyságú telek 11,5 M Ft

600 m² nagyságú ingatlan 11,7 M Ft

889 m² nagyságú telek 15,0 M Ft

852 m² nagyságú telek 17,0 M Ft

832 m² nagyságú telek 14,7 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 alkalmazok, két lépcsőben.

Az átlagos érték meghatározása során a terület fajlagos bruttó m² ára 17.496 Ft/m² lenne.

Az első korrekció: az építési telek és majdan ipari terület besorolása miatt - 50% korrekció, ezáltal a fajlagos m² ár 8.748 Ft/m².

A második korrekciós lépcső: az értéknövelő és értékcsökkentő adatok összességéből adódik, ami - 2%-os korrekciót eredményez, így a fajlagos m² ár bruttó 8.573 Ft/m².

Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 8.573 Ft/m².

Település neve	Hrsz	A terület nagyságok (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Dány	0198/17	5.290	8.573	45.351.170	45,4 M Ft
	0198/18	5.291	8.573	45.359.743	45,4 M Ft
	0198/19	5.474	8.573	46.928.602	46,9 M Ft
	0198/20	5.472	8.573	46.911.456	46,9 M Ft
	0198/21	5.475	8.573	46.937.175	46,9 M Ft

A dányi külterületi „kivett telephely” megnevezésű ingatlanok

becsült, forgalmi, piaci, bruttó értékei:

a 098/17 hrsz kerekítve bruttó 45,4 M Ft

a 098/18 hrsz kerekítve bruttó 45,4 M Ft

a 098/19 hrsz kerekítve bruttó 46,9 M Ft

a 098/20 hrsz kerekítve bruttó 46,9 M Ft

a 098/21 hrsz kerekítve bruttó 46,9 M Ft

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, 2025. március 22.



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

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20060/2025

2025.03.11

DÁNY

Szektor: 53

Külterület 0198/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett telephely		0	5290	0.00	
		I R É 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 50444/1996.12.21
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: DÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2118 DÁNY Pesti út 1
törzsszám: 39145800

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01
- Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-től,- 0198/21 hrsz-ú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20062/2025

2025.03.11

DÁNY

Szektor: 53

Külterület 0198/18 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett telephely		0	5291	0.00	

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 50444/1996.12.21
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: DÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2118 DÁNY Pesti út 1
törzsszám: 39145800

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01
- Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-től,- 0198/21 hrsz-ú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20064/2025

2025.03.11

DÁNY

Szektor: 53

Külterület 0198/19 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	

. Kivett telephely	0	5474	0.00		

		II. RÉSZ	
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		50444/1996.12.21	
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1			
jogállás: tulajdonos			
név: DÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2118 DÁNY Pesti út 1			
törzsszám: 39145800			

		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01					
Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-től,- 0198/21 hrsz-ú ingatlanokra.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20067/2025

2025.03.11

DÁNY

Szektor: 53

Külterület 0198/20 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett telephely

0

5472

0.00

II R É 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 50444/1996.12.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: DÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2118 DÁNY Pesti út 1

törzsszám: 39145800

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01

Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-től,- 0198/21 hrsz-ú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20073/2025

2025.03.11

DÁNY

Szektor: 53

Külterület 0198/21 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett telephely

0

5475

0.00

II R É 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 50444/1996.12.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: DÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2118 DÁNY Pesti út 1

törzsszám: 39145800

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51032/2018.08.01

Önálló szöveges bejegyzés 0198/12 hrsz-ból keletkezik a 0198/14-től,- 0198/21 hrsz-ú ingatlanokra.

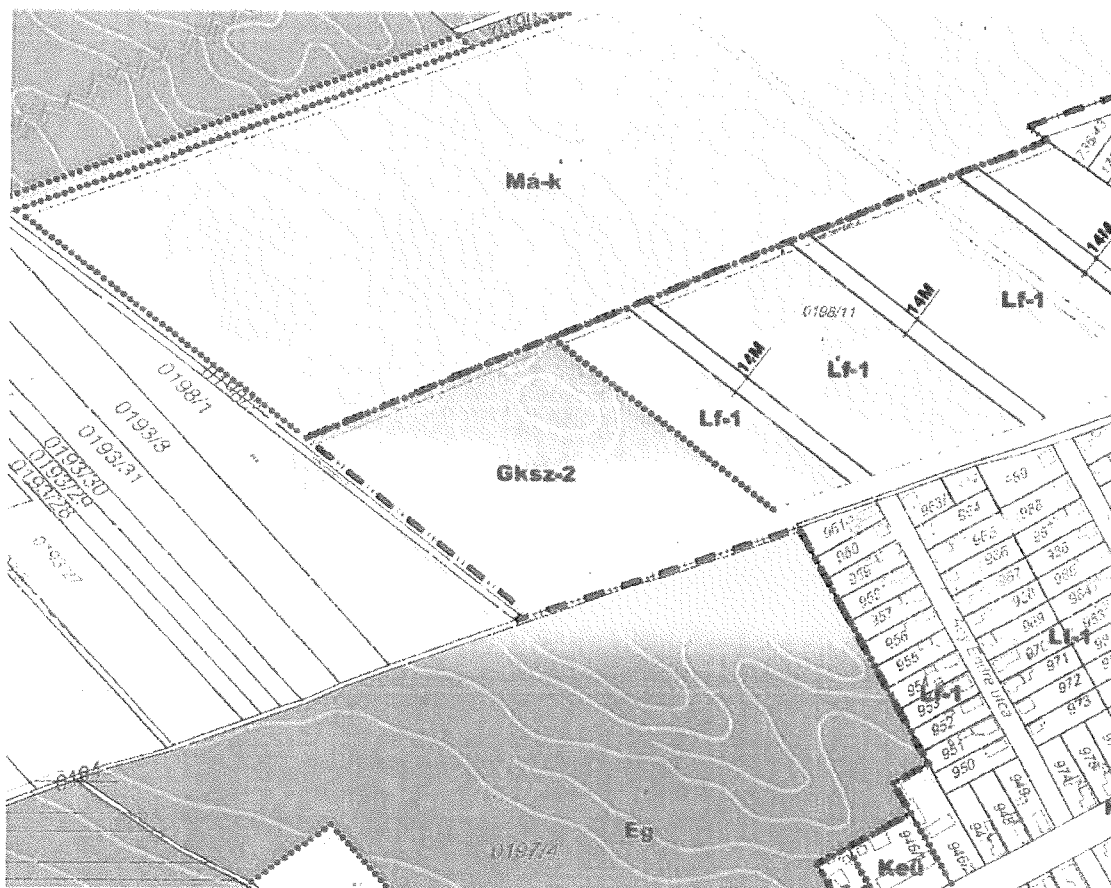
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének

16/2017. (VII. 7.) számú önkormányzati rendelete

Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról



A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

33. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip, Gip-szv, Gip-km) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el: elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (5) A Gip-szv építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el: a szennyvíztisztító és közműtelephelyen kizárólag településgazdálkodási funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- (6) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy;
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (7) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (8) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
- antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
 - kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

34. §

35. §

(1) A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

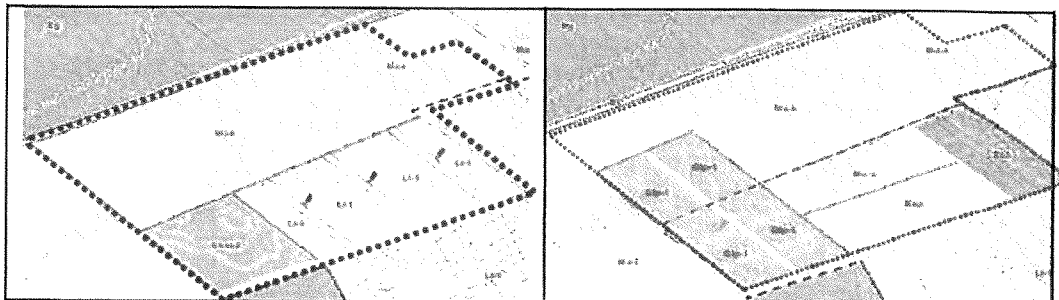
Beépítési mód	Szabadonálló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Az épület legmagasabb pontja (m)	11,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezet területén a telekhatárok mentén legalább 4 m szélességben, a lakóterület felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

Tervezett Gip építési övezet előírásai: (2025 03 11 időpontban)

DÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA



Helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat annyiban változik, hogy egyrészt egy új övezetet hoz létre a módosítás, másrészt a területekre vonatkozóan a szabályozási terv módosul.

A Gip-1 jelű övezet javasolt előírásai:

37/A §

- (1) A Gip-1 jelű egyéb ipari terület építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 11 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezet területén a lakóterület felőli telekhatárok mentén 10 m szélességű kötelezően zölden tartandó, nem beépíthető terület alakítandó ki.

A területek beépítése és kialakítása során a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai mellett figyelembe kell venni Dány elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvének ajánlásait és a Településképi Rendelet rendelkezéseit is.

KÖZLEKEDÉS

Dányt közlekedési főhálózati irányok nem érintik, az M3 – 3. sz. főút illetve az M0 autópálya 25 km-re van, a településhez legközelebbi 31. számú főút 10 km-re délre húzódik.

A főutakhoz a kapcsolatot a 3102 jelű Cinkota – Zsámbok összekötő út, dél felé Kókán át települési út és a 3105 jelű út biztosítja.

A vasúti kapcsolatok távolsága a főutakéhoz hasonló: a Budapest – Hatvan vasútvonal Isaszegen 14 km-re, a Budapest – Újszász vasútvonal Süllyápon 12 km-re érhető el. A közvetlen közösségi közlekedési kapcsolatot a Volánbusz helyközi járatai biztosítják.

A közlekedési hálózatok fejlesztése során a meglévő úthálózati elemek felhasználásával, a korábban tervezett elemek továbbvitelével és új, vagy módosított nyomvonalak kijelölésével megújuló úthálózat alakul ki.

A kijelölt lakó- és gazdasági területek beépítésével párhuzamosan az úthálózatnak az adott területre eső továbbfejlesztéséről is gondoskodni kell.

A területek fejlesztéséhez az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

OTÉK 253/1997 Korm rendelet:

-Egyéb ipari gazdasági terület *

20. § * (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

56. Ipari rendeltetés: rendszeres üzletszerű ipari tevékenység.