

## 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/1108-6/2025.

### ELŐTERJESZTÉS

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. november 26-án tartandó ülésére

#### 5. Napirendi pont

**Tárgy:** Dány, 0198/19 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 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

Határozati javaslat:

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Dány 0198/19 hrsz-ra vonatkozó értékbecslésben foglalt bruttó 6 991,- Ft/m<sup>2</sup> árat elfogadja.

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

Határidő: azonnal

## Ingtatlanvagyon értékelés



**a dányi 0198/19 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette:**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

**Tura, 2025. november**

## **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 0198/19 hrsz.-ú ingatlan 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 Gip-1 azaz egyéb ipari területbe sorolt.

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 észak-nyugati részén helyezkednek el, pormentes úton megközelíthető. 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 ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 38,3 M Ft

Az érték az ingatlanok 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 telephely</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>0198/19</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (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>2025. november 13.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>5.474 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke</b>	<b>6.991 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>38,3 M Ft azaz harmincnyolcmillió háromszázezer 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>	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

# Forgalmi érték vizsgálat

## 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2118 Dány 0198/19 hrsz.-ú külterületi ingatlan értékbecslése

Megbízó: Dány Község Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. november 13.

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

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

## 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

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. 11.13 - án kiadott tulajdoni lap alapján, **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett telephely

Területe: 5.474 m<sup>2</sup>

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

Terhelés: nincs

## 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 - patakhoz 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. Csak 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 megemlézték, amely később leányegyházzá vált, és Zsámbokhoz tartozott.

Az 1695. évi összeírásakor 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 üdülőtelep 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 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-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 színhagyomány 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 Ördöngös 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 Ipartelep, bekerítve és az összes közműhálózattal ellátva.

Megközelítése összességében jó! Az Ipartelep telkét fehér nyíllal jelöltem.



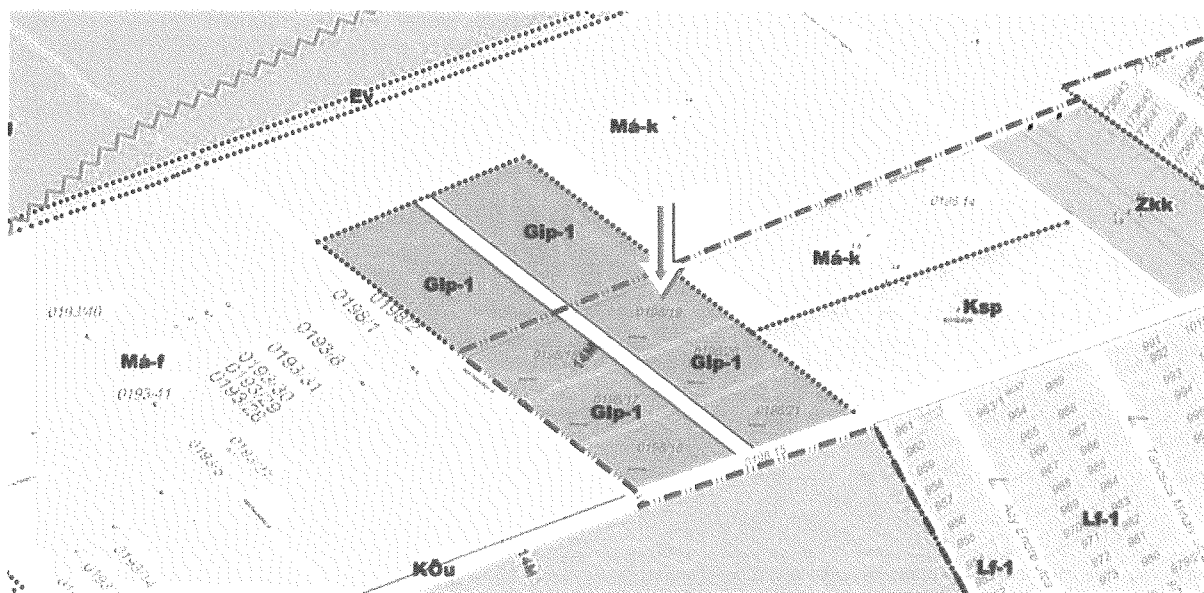
A szűkebb és tágabb környezetre mezőgazdasági művelés Má-f a jellemző, déli és keleti irányba Lf-1 övezet lakóházas falusias ingatlanai láthatók.

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.

Az értékelendő terület Gip-1 építési övezetbe sorolt.

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

#### Szabályozási terv kivonat



A HÉSZ - övezetre vonatkozó előírásai az alábbiak:

### **37/A. §**

(1) A **Gip-1** jelű egyéb ipari terület építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: Szabadon álló
  - b) Az építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>): 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.

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

Az értékelendő ingatlan a település észak - nyugati részén található, 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.

### **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 játszik, településen belüli elhelyezkedése és megközelíthetősége 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 Vagyonértékelési 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 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 nagy-sága  
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, panoráma  
szennyező források,

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete

üzemeltetés  
rendeltetészerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

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

OÉSZ és helyi szabályozás

#### **INFRASTRUKTÚRA**

villany  
víz  
gázellátás  
csatorna(csapadék és

környezeti ártalmak

talajtani viszonyok

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. 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 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 kell 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, közműellátottság + 10%

Értékcsökkentő tényezők: külterület, kínálati adatok miatt – 10%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Eladó külterületi iparterületek Dányban nincsenek, így a szomszédos települések ingatlan adataival dolgozok, az országos adattárból.

Tápióbicske 1.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület 4,9 M Ft

Sülysápon 1.971 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 10,0 M Ft

Tápiószecső 5.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület 55 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.

Az ingatlan érték megállapításánál korrekciós tényezőt nem alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 6.991 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 6.991 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagyságok (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	0198/19	5.474	6.991	38.268.734	38,3 M Ft

**A dányi 0198/19 hrsz.-ú külterületi „kivett telephely” megnevezésű ingatlan becsült, forgalmi, piaci, bruttó értéke kerekítve bruttó 38,3 M Ft azaz harmincnyolcmillió háromszázezer 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, 2025. november 13.**



**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