

## 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/491-7/2026.

### ELŐTERJESZTÉS

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. március 26-án tartandó ülésére

#### 6. Napirendi pont

**Tárgy:** Értékbecslés – 0198/28 legelő és út megnevezésű területre vonatkozóan

**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 0198/28 hrsz-ra vonatkozó értébecslésben foglalt bruttó 150,- Ft/m<sup>2</sup> árat elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

## **Ingyatlanvagyron értékelés**



**a dányi 0198/28 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyron értékelést készítette:**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

**Tura, 2026. 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

### **Melléletek:**

A HÉSZ kivonat (jelenleg hatályos), a változási vázrajz és  
a Szabályozási terv kivonat az értékbecslésbe beépítésre kerültek !

### ***Vezetői összefoglaló***

Megbízást kaptam Dány Község Önkormányzat Polgármesterétől a dányi 0198/28 hrsz.-ú ingatlan értékelésére.

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

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az értékelendő terület külterületbe van, a 0198/14 hrsz. telekalakításából jött létre, jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök szerint a terület Má-k azaz általános mezőgazdasági övezetbe sorolt.

A szűkebb környezetében mezőgazdasági övezet, a távolabbiban lakóház 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 ingatlan a település észak-nyugati részén helyezkedik el, pormentes úton megközelíthető.

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 0198/28 hrsz.-ú legelő és saját használatú út megnevezésű ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve: 3,3 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Dány külterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>legelő és út (sajt használatú)</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>0198/28</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>2026. március 17.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>21.736 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>bányaszolgalmi jogok a megosztási vázrajz tanúsága szerint</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci kerekített bruttó átlagértéke</b>	<b>150 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>A terület becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>3.260.400 M Ft, kerekítve 3,3 M Ft azaz hárommillió 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>	
 <p>Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33</p>	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2118 Dány 0198/28 hrsz.-ú külterületi ingatlan értékbecslése

Megbízó: Dány Község Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2026. március 17.

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 0198/28 hrsz.** - ú ingatlan bejegyzése a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásba vétele folyamatban van, jelenleg a telekalakítási vázrajz áll rendelkezésünkre.

A változási vázrajz szerint az ingatlan **adatai az alábbiak:**

Fekvése: külterület

Megnevezése: legelő és út (saját használatú)

Területe: 21.736 m<sup>2</sup>, 5 minőségi osztály, 4,56 AK

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

Terhelés: a változási vázrajzon rögzítettek szerint – bányaszolgalmi jogok 332 m<sup>2</sup> és 564 m<sup>2</sup> nagyságú területekre

### 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 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.

Plebániáját 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 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 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.

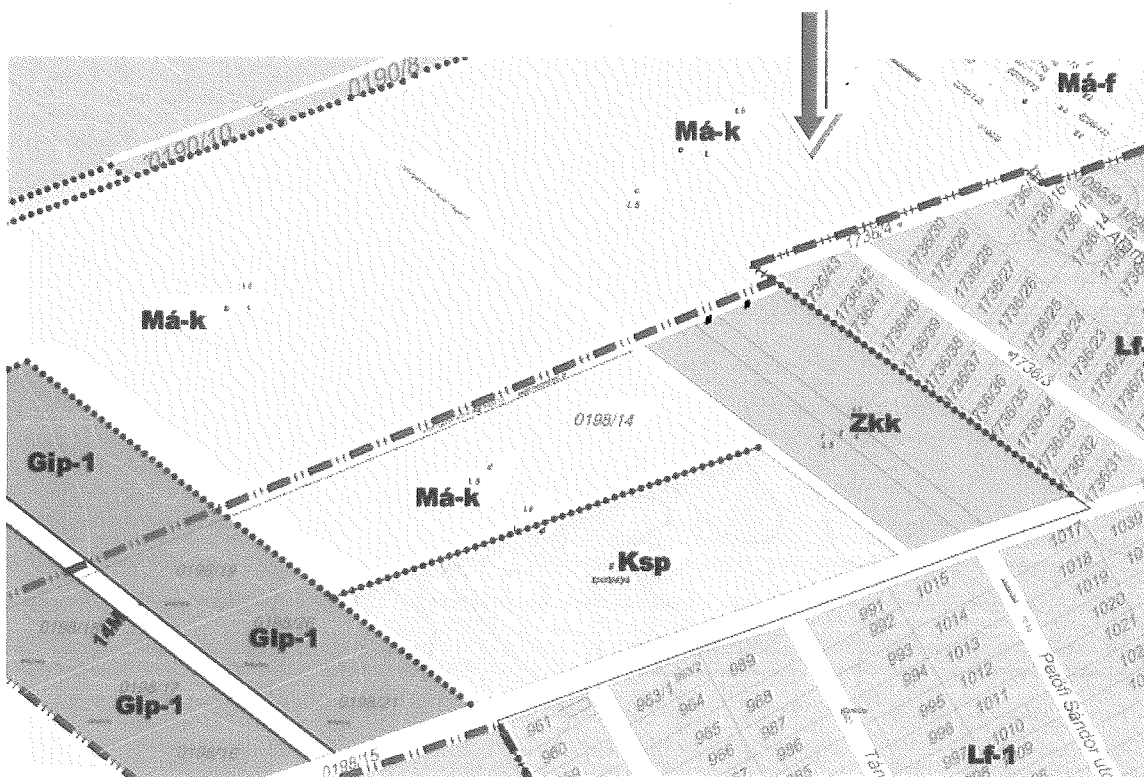
A falu az utóbbi években (2010 után) látványos fejlesztéseket vitt végbe. Impozáns emeletes óvodát, modern bölcsődét építettek, az iskola épülete megújult, 2018-ban pedig egy szép művelődési házat avattak, amely galériájában rendszeresen kiállításokat rendeznek, a programok között színházi előadások, gyermekműsorok, közösségi rendezvények egyaránt megtalálhatók. A házban tartja próbáit az 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 egy darabig pormentes útról, majd földes 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, aminek a szomszédságában található a szóban forgó ingatlan. Megközelítése összességében jó!

A Szabályozási Terv kivonaton látható a 0198/14 hrsz, aminek a telekalakítása következtében alakult ki a 0198/28 hrsz.



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

Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének érvényben lévő önkormányzati rendelete Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelete bemutatja a szóban forgó ingatlanokat övező területeket és azok besorolási övezeteit.

Jelenleg a terület Má-k azaz általános mezőgazdasági övezetbe sorolt terület.

A hatályos HÉSZ így rendelkezik az Má-k övezetről:

„Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

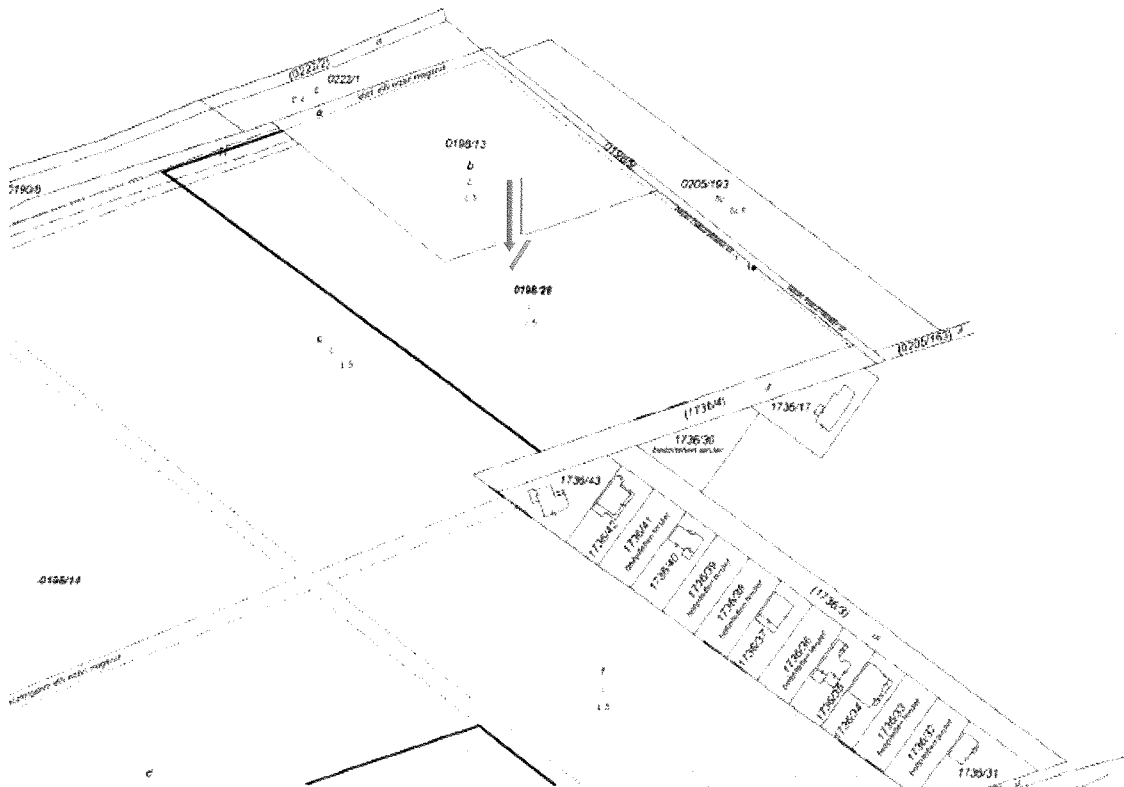
51. § Az övezet telkei nem építhetők be.”

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

Az értékelendő ingatlan a település észak - nyugati részén található, az önkormányzat tulajdonában, a korábbi fejezetben felsoroltak szerint, azonnali hasznosítási lehetőséggel. A területen nincs kiépített közmű hálózat, nincs bekerítve de gondozott.

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

A 0198/14 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási eljárásához 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 ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése 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 Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

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

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

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

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

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
- b) költségalapú értékelés,*
- c) hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

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

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandságának 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 nagy-sága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
üzemeltetés  
rendeltetészerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI**

tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	<b>SZEMPONT</b> tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	<b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b>  funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	<b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	<b>INFRASTRUKTÚRA</b> villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
<b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak		

### ***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 kiegyenlítődség 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 eurózóna 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 lakás piac 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 egymáséjú 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.

Mіндеzen 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, telek nagyság +10 %

Értékcsökkentő tényezők: külterület, legelő, közművek hiánya, kínálati adatok miatt korrekció – 30%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Eladó külterületi legelők Dányban nincsenek, így a környékbeli településeket is alapul vettem, fellelhető szántóföldek tárgyában. Ezáltal két lépcsős korrekcióra lesz szükség. Az egyik korrekció az értékmódosító tényezők miatt lesz a – 20%, a második pedig a szántóföldek használata miatt.

Dányban 20,946 m<sup>2</sup> nagyságú szántó 6,8 M Ft

Jászfényszarun 56.373 m<sup>2</sup> nagyságú szántó 19,5 M Ft

Kókán 6. 954 m<sup>2</sup> nagyságú szántó 1,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az 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 m<sup>2</sup> ára 320 Ft/m<sup>2</sup> lenne.

Az első korrekció az értékmódosító tényezők miatt - 20%, ezáltal a fajlagos m<sup>2</sup> ár 256 Ft/m<sup>2</sup>.

A második korrekciós lépcső a szántóföldek használata miatt - 42%-os korrekciót eredményez, így a fajlagos m<sup>2</sup> ár bruttó 148,48 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	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	0198/28	21.736	150	3.260.400	3,3 M Ft

**A dányi külterületi „legelő és út (saját használatú)” megnevezésű ingatlan becsült, forgalmi, kerekített, piaci, bruttó értéke 3,3 M Ft azaz hárommillió 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 vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

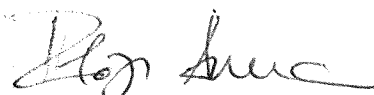
A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosaival kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2026. március 18.**



**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

## **Előterjesztés a Képviselő-testület 2026.03.26-i ülésére**

Tárgy: A 0198/28 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékbecslése

Előterjesztő: Gódor Lajosné polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2023. március 25-i ülésén elvi döntést hozott arról, hogy a 0198/14 hrsz-ú ingatlan egy részét értékesíti Szekeres Zsolt 2118 Dány, Temető u. 38. szám alatti lakos részére. A területre vonatkozó ingatlan értékbecslést Fülöp Anna értékbecslő elkészítette.

Az akkori értéktanúsítvány szerint a terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke 150 Ft/m<sup>2</sup>. Szekeres Zsolttal egyeztetve lehatároltuk a megvásárolni szándékozott területrészt, ami a földhivatali térképen kijelölve előzetesen 18.600 m<sup>2</sup> nagyságú volt. A terület felmérésére megtörtént, és a pontos terület a földmérési vázlat elkészülte után vált ismertté. 2024 márciusában készült értékbecslés alapján Szekeres Zsolt nyilatkozott arról, hogy a területet szándékozza megvásárolni, és az előzetesen kalkulált vételárat – 18.600 m<sup>2</sup> x 150 Ft/m<sup>2</sup> = 2.790.000 Ft – elfogadta.

A Képviselő-testület 2025 júliusában módosította a Helyi Építési Szabályzatot, így jelenleg is telekalakítás van folyamatban a 0198/18 hrsz-ú ingatlanon, és értékesítendő terület új helyrajzszáma a 0198/28 lesz. Jelenleg a földhivatal által záradékolt Változási Vázrajz van a birtokunkban, ami további földvédelmi eljárást igényel (helyi közút lejegyzés a 0198/27 hrsz-ra), és szolgalmi és vezetékjog bejegyzést igényel (MOL). Ezt követően adható be a telekalakítási kérelem. Az Önkormányzat továbbra is szeretné értékesíteni az adott ingatlant Szekeres Zsolt részére. A 2026. március 17-én készült új ingatlanvagyon értékelés alapján a pontos terület 21736 m<sup>2</sup>, értéke 3.260.400, - Ft.

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat:

Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dány, külterület 0198/28 hrsz-ú ingatlan 21.736 m<sup>2</sup> nagyságú területét Szekeres Zsolt, 2118 Dány Temető u. 38. sz alatti lakos részére értékesíteni szándékozik az értékbecslésben foglalt fajlagos, piaci, kerekített bruttó 150 Ft/m<sup>2</sup> vételáron. A terület becsült, bruttó forgalmi értéke 3.260.400, - Ft.

Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződésének megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

Dány, 2026. március 19.

Gódor Lajosné  
polgármester