

#### 4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL

Elöljáróban rögzíteni kívánom, hogy az értékbecslés készítésének alapja az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jelen művelési ágaként történő további hasznosításán alapul.

Közvetlen Hévíz város közigazgatási területén belül megvalósult erdő művelési ágú területre vonatkozó összehasonlító adatokat nem sikerült felkutatnom, továbbá a kapott tájékoztatás alapján Hévíz Város Önkormányzata sem rendelkezik erdő művelési ágú ingatlanra vonatkozó konkrét adatokkal.

Az általam összegyűjtött összehasonlító adatok ismertetése előtt feltétlenül indokoltnak tartom jelen eljárás (adásvétel) és a kisajátítási eljárás közti különbségek rögzítését és azok mérlegelését.

- az eljárás gazdasági érdekeket szolgál, illetve alapoz meg,
- az eljárás időpontja a gazdasági cél megvalósításához igazodik,
- a kisajátítás a cél megvalósításának érdekében szükséges mértékű és helyű területre vonatkozik,
- a kisajátítási eljárás során a tulajdonos valamennyi joga korlátozott, ennek „ellenértéke” jelenik meg a kártalanítás összegében
- a kisajátítási eljárást megalapozó terv nem vagy csak részben veszi figyelembe a visszamaradó területek nagyságát, művelhetőségét, annak költségét.
- az ellenszolgáltatásként megjelenő vételár nagyságát szakértő állapítja meg.
- az ingatlan tulajdonosa amennyiben nem áll szándékában, vagy nem tartja megfelelőnek a felajánlott vételárat, nem kötelezhető az ingatlanértékesítésére (kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésére)

#### **Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vétele:**

Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan elhelyezkedése (Hévíz külterület)
- az ingatlan használhatósága

Kiss Péter igazságügyi szakértő  
Tel: 06/30-777-8171. E-mail: [kisspeter.zeg@freemail.hu](mailto:kisspeter.zeg@freemail.hu)

- az ingatlan megközelíthetőségét (több oldalról, aszfaltúton)
- az ingatlan tulajdoni viszonyai ( 1/1 tulajdoni hányad)
- belterület közvetlen közelsége

Értécsökkentő tényezők:

- az ingatlan ápolatlansága
- az ingatlanon lévő faállomány jelenlegi állapota (elhanyagoltság, stb.)

Összehasonlító forgalmi adatok, fajlagos területértékek:

- Felsőpáhok település 086/7 hrsz-ú külterületi **erdő** művelési ágú ingatlan esetében 2013. évben (kisajátítást pótló adásvételi eljárás keretében megállapított: 480 Ft/m<sup>2</sup>
- Felsőpáhok település 086/12 hrsz-ú külterületi **erdő** művelési ágú ingatlan esetében 2013. évben (kisajátítást pótló adásvételi eljárás keretében megállapított: 480 Ft/m<sup>2</sup>
- Felsőpáhok település 086/13 hrsz-ú külterületi **erdő** művelési ágú ingatlan esetében 2013. évben (kisajátítást pótló adásvételi eljárás keretében megállapított: 480 Ft/m<sup>2</sup>

#### Az erdő értékének meghatározása

$$EE = THÉ + AHÉ$$

A számításnál Márkus László és Mészáros Károly módszerét alkalmazom. A faállomány véghasználati korra prolongált jellemző értékeit az ERTI fatermési táblából veszem. Választékbecslés hiányában (illetve annak lehetetlensége miatt) a fakitermelési árbevételek és költségek meghatározására irodalmi adatokat használok fel.

Az alábbi táblázatokban és képletekben szereplő jelzések értelmezése:

ÁHÉ	- faállomány hozami értéke
TER	- erdőrészlet területe
FAF	- fafaj
EAR	- elegyarány
FTO	- fatermési osztály
Mo	- minőségi osztály
E <sub>sz</sub>	- előhasználati szorzó
V	- véghasználati fakészlet
D	- véghasználati átlagátmérő
F <sub>k</sub>	- felújítás költségei
B <sub>v</sub>	- véghasználat árbevétele
K <sub>t</sub>	- véghasználat költségei
V <sub>k</sub>	- vágásérettségi kor
Kor	- aktuális kor
p	- diszkont kamatláb

A faállomány hozami értékének kiszámítására szolgáló képlet:

$$\text{ÁHÉ} = \frac{E_{sz} * V * (B_v - K_t) - F_k}{(1 + 0,01 * p)^{V_k - \text{Kor}}}$$

Mint arról fentebb már volt szó, a termőhely akár tölgyesnek is megfelelne, azonban tölgyes kialakítása illuzórikus törekvés lenne. Reálisan akácok kialakítására és fenntartására van lehetőség. A potenciális állomány fatermő képességét a lehető legmagasabbra kell értékelnünk.

A faállomány-érték meghatározásához szükséges adatok:

FAF	TER ha	EAR %	FTO	Mo	D cm	V m <sup>3</sup>	E <sub>sz</sub>	B <sub>v</sub> Ft/m <sup>3</sup>	K <sub>t</sub> Ft/m <sup>3</sup>	F <sub>k</sub> Ft/ha	V <sub>k</sub> év	Kor év	p %
Akác	1,1192	100	4	5	20	183	1,1	15 000	11 000	123 000	35	20	3

A faállomány hozami értéke:

$$\text{ÁHÉ} = \frac{1,1 * 183 * (15000 - 11000) - 123000}{(1 + 0,01 * 3)^{35-20}} = \underline{\underline{437\,880}} \text{ Ft/ha}$$

A teljes területre vonatkoztatva:

$$\text{ÁHÉ} = 437880 \text{ Ft/ha} * 1,1192 \text{ ha} = \underline{\underline{490\,075}} \text{ Ft}$$

$$\underline{\underline{\text{ÁHÉ} = 43,78 \text{ Ft/m}^2}}$$

Az összehasonlító adatokként szolgáló területek tulajdonságait valamint az értéket befolyásoló (értéknövelő és csökkentő) tényezők hatásait figyelembe véve az alkalmazandó fajlagos talajértéket a fenti ingatlanra **211 Ft/m<sup>2</sup>** mértékben határozom meg.

**A teljes területre vonatkoztatva:**

$$\text{THÉ} = 2\,110\,000 \text{ Ft/ha} * 1,2792 \text{ ha} = \underline{2\,699\,112 \text{ Ft}}$$

$$\underline{\text{THÉ} = 211 \text{ Ft/m}^2}$$

**Az ingatlan teljes értéke:**

$$\text{EÉ} = \text{THÉ} + \text{ÁHÉ} = 2\,699\,112 \text{ Ft} + 490\,075 \text{ Ft} = 3\,189\,187 \text{ Ft}$$

**A Hévíz külterület 044 helyrajzi számú erdő művelési ágú összesen 1 ha 2792 m<sup>2</sup> területnagyságú, 7,16 Ak értékű 4. minőségi osztályú terület jelenlegi nettó**

**forgalmi értékét**

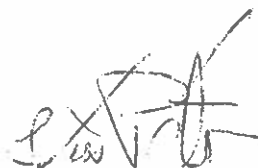
**3 189 187.-Ft**

**azaz**

**hárommillió-száznyolcvankilencezer-száznyolcvanhét forintban állapítom meg.**

Az ingatlanforgalmi szakértői értébecslés 2 példányban készült, ezen példány sorszáma: 1  
Ezen dokumentumot a szerzői jogok védik.

Zalaegerszeg, 2013. augusztus 12.



Kiss Péter

ügyvezető

Igazságügyi szakértő

**KISS KER-ING KFT**

**KISS KER-ING Kft.**  
**8900 Zalaegerszeg,**  
**Kertész u. 2.**

Kiss Péter igazságügyi szakértő  
Tel: 06/30-777-8171. E-mail: kisspeter.zeg@freemail.hu

