
**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**

***Inárcs község külterületén tervezett
fotovoltaikus erőművek létesítéséből adódóan,
az Inárcs 132/22 kV-os alállomás 132 kV-os közcélú hálózatra történő
csatlakozásával, Inárcs-Ócsa 132 kV-os távvezeték
elhelyezésével érintett idegen ingatlanok használatának
akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott kárral összefüggésben
fizetendő kártalanítási összeg megállapítására***

Megbízó:

**GYEPES ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA
(képviseli: dr. Gyepes Krisztina ügyvéd)**

1123 Budapest, Greguss utca 7. III/1.

Készítette:

**Császár Credit Kft.
8500 Pápa, Rohonczi u. 16.**

2021. július 12.

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Értékelési bizonyítvány</i>	<i>3. oldal</i>
<i>Feltételezések és korlátozó tényezők</i>	<i>17. oldal</i>
I. <i>Előzmények</i>	<i>18. oldal</i>
II. <i>Az ingatlanok adatai-Környezet</i>	<i>19. oldal</i>
III. <i>A mezőgazdasági területek tulajdonjog átruházásával kapcsolatos áttalás és jogi szabályozás</i>	<i>20. oldal</i>
IV. <i>Általános leírás</i>	<i>20. oldal</i>
V. <i>Értékvesztést befolyásoló tényezők</i>	<i>21. oldal</i>
VI. <i>Az alkalmazott értékelés módszere, és annak indoklása</i>	<i>22. oldal</i>
VI/A. <i>Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján</i>	<i>23. oldal</i>
VI/B. <i>Forgalmi érték számítása költségalapú módszer alapján</i>	<i>26. oldal</i>
VI/C. <i>Forgalmi érték számítása hozadéki értékelés alapján</i>	<i>27. oldal</i>
VII. <i>Értékmeghatározás</i>	<i>28. oldal</i>
VIII. <i>Az értékelési szakvélemény feletti rendelkezési jog</i>	<i>30. oldal</i>
<i>Mellékletek</i>	
<i>Tulajdoni lapok, térképkivonatok, Tervdokumentáció, Tervezői terület kimutatások, Záradékkolt vázrajzok, Hatósági határozat</i>	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

ÖSSZEFOGLALÓ

MEGBÍZÓ: **GYEPES ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA**
(képviseli : **dr. Gyepes Krisztina ügyvéd**)
1123 Budapest, Greguss utca 7. III/1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA: a Megbízó által képviselt gazdasági társaságok, együttesen:
mint Beruházók:

- **Virgin Solar Kft.** (2365 Inárcs, Kastély u. 3. B. ép., cégjegyzékszám: 13-09-181810; adószám: 25591994-2-13) -mint Beruházó – Inárcs település közigazgatási területén egy 48MW teljesítményű Inárcs-I. elnevezésű fotovoltaikus, napelemes erőművet,
- **EZRT-Solar Finance Kft.** (2365 Inárcs, Kastély u. 3. B. ép., cégjegyzékszám: 13-09-194681; adószám: 25308769-2-13) – mint Beruházó - szintén Inárcs település közigazgatási területén egy 48MW teljesítményű Inárcs-II. elnevezésű fotovoltaikus, napelemes erőművet kíván megvalósítani.

A Beruházók a Projektek megvalósítása során Inárcs külterületén a fotovoltaikus, napelemes kiserőművek működését biztosító kapcsoló állomásokat létesítenek, melyben termelt villamos energiát egy-egy 22kV-os termelői vezetékeken keresztül tervezik eljuttatni a hálózati csatlakozást megvalósító, új 132/22 kV-os transzformátorállomásba. Innen pedig egy új 132 kV-os távvezeték létesül a MAVIR Ócsa alállomásig, így jön létre az új csatlakozási pont az erőművek számára. Ezáltal biztosított napelemes erőművekben előállított villamos energia eljuttatása közcélú energiahálózatba.

A transzformátor alállomásokból egy 132 kV-os távvezeték indul, melyen keresztül kapcsolódnak a naperőművek a közcélú energiahálózathoz. Ezen távvezeték nyomvonala idegen, harmadik fél tulajdonában lévő ingatlanokat érintenek. A Megbízó – aki a Beruházók jogi képviselője - ezen ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapítását alátámasztó szakértői vélemény készítésére adott megrendelést.

Az ingatlanok rövid bemutatása: az előző pontban körülírt és megvalósítandó beruházások létrehozása miatt szükséges 132 kV-os távvezeték Inárcs, Ócsa és Alsónémedi település közigazgatási határán belüli külterületi ingatlanokat érintenek. Ezen területekre a hatályos jogszabályok alapján szolgalmi jog (vezetékjog) bejegyzésére kerül sor. Az érintett idegen ingatlanok közül a Megbízó 156 db ingatlanra kért értékelést. A jelen szakértői vélemény ezen ingatlanok használatának akadályozásával, korlátozásával okozott károk összegének megállapítására terjed ki.

AZ INGATLANOK ADATAI: 156 db ingatlan részletes adatait a következő bekezdésben található táblázat tartalmazza.

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

*Az értékelésben nem vállalom felelősséget olyan, **később jelentkező** gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.*

Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogviszonnyal kapcsolatos kérdésekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam. Feltételeztem, hogy a tulajdon jog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanokat kötelmi terhektől mentes állapotukban értékeltem.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalom felelősséget.

Tekintettel arra, hogy adatszolgáltatásként felmérési tervek álltak rendelkezésemre, műszaki felmérést nem végeztem. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén tapasztaltak, továbbá a Megbízó szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

A vagyonértékelési feladattal kapcsolatban nem végeztem geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Az értékelés során veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztaltam. Nincs tudomásom ilyen anyagok jelenlétéről. Az ilyen anyagok jelenléte, vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok befolyásolhatják az ingatlan értékét.

Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma sem részben, sem egészben nem hozható nyilvánosságra.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatomat.

I. ELŐZMÉNYEK

Megbízó: Gyepes és Társa Ügyvédi Iroda
(képviseli dr. Gyepes Krisztina ügyvéd)
székhelye: 1123 Budapest, Greguss u. 7. III/1.

Beruházó: Virgin Solar Kft.
székhelye: 2365 Inárcs, Kastély u. 3. B. ép.
EZRT-Solar Finance Kft.
székhelye: 2365 Inárcs, Kastély u. 3. B. ép.
Együttesen: Beruházók

Megbízott: Császár Credit Kft.,
székhelye: 8500 Pápa, Rohonczi u. 16.

Megbízás célja:

A Beruházók által Inárcs község külterületén megvalósítandó fotovoltaiikus napelemes kiserőművek működéséhez szükséges kapcsoló állomások létesítése, melyben termelt villamos energiát egy-egy 22kV-os földkábel vezetékeken keresztül tervezik eljuttatni a hálózati csatlakozást megvalósító, új 132/22 kV-os transzformátorállomásba. Innen pedig egy új 132 kV-os távvezeték létesül a MAVIR Ócsa alállomásig, így jön létre az új csatlakozási pont az erőművek számára. Ezáltal biztosított napelemes erőművekben előállított villamos energia eljuttatása közcélú energiahálózatba.

A transzformátor alállomásokból egy 132 kV-os távvezeték indul, melyen keresztül kapcsolódnak a naperőművek a közcélú energiahálózathoz. Ezen távvezeték nyomvonala idegen, harmadik fél tulajdonában lévő ingatlanokat érintenek. A Megbízó – aki a Beruházók jogi képviselője - ezen ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapítását alátámasztó szakértői vélemény készítésére adott megrendelést.

Ezen vezeték nyomvonala idegen, harmadik fél tulajdonában lévő ingatlanokat érint. A megrendelés célja a nyomvonal által érintett ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott károkkal összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapítására vonatkozó szakértői vélemény elkészítése.

Rövid tényállás:

1. a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (továbbiakban: VET) 121. § (3) bekezdése szerint a megújuló energiaforrást hasznosító erőmű termelő vezetékeinek idegen ingatlanon történő elhelyezése céljából az építető vezetékJogot kérhet.
2. Ezen vezetékek építésének engedélyezése a VET 132. § (1) bekezdése alapján vezetékJogi engedélyezési eljárások lefolytatásával történik. Ezen eljárásokban a Termelői vezetékek a Megbízó által átadott, Budapest Főváros Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztálya (mint Hatóság) által kiadott VB-202/2021. engedélyezési számú hatósági határozattal engedélyezésre került, jogerőre emelkedése folyamatban van.
3. A villamos-energia ipari engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII.23.) Korm. rendelet 10. § szerint a VET 121.§-ában meghatározott jogok gyakorlása során az idegen ingatlanok használatának akadályozásával vagy korlátozásával

okozott kárral összefüggésben a hálózati engedélyes (jelen esetben a Beruházó) kártalanítást köteles fizetni az ingatlan tulajdonosának a felek közötti megállapodás alapján. Ennek hiányában csak szakértői véleménnyel alátámasztott kártérítési összeg az elfogadott.

A Megbízott szakértő feladata: a Megbízó által átadott dokumentációk és információk, továbbá a helyszíni bejárás során tapasztaltak alapján az alállomások a közcélú elosztó hálózatba kapcsolásához szükséges vezeték nyomvonalát által érintett idegen ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott károkkal összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapítása.

Megbízott szakértői nyilatkozatok: Jelen szakvéleményt elkészítésére a Megbízó a Császár Credit Kft-nek adott megbízást, mely szakvélemény elkészítésére Császár László ingatlanvagyonértékelő jogosult szakvéleményt adni, jelen esetben a Beruházót képviselő Megbízó által megbízott szakértőként jár el.

Megbízás tárgya: a Beruházók által nagyjából Ócsa, kisebb részt Alsónémedi és Inárcs külterületén nyilvántartott ingatlanokon megvalósítandó fotovoltaikus napelemes kiserőművek alállomásokon keresztül a közcélú hálózatba kötéséhez szükséges távvezeték helyezésével érintett, 156 db harmadik, idegen fél tulajdonában lévő ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott károkkal összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapítása.

A Megbízó által átadott dokumentumok: A távvezetékek és annak biztonsági övezetei a Korm. rendelet előírásai alapján készített és a vezeték engedélyezési eljárásban benyújtott tervdokumentációk szerinti mértékben érintenek idegen ingatlanokat. A Megbízó a következő dokumentumokat bocsátotta a Megbízott vállalkozó részére:

a projektek Tervdokumentációit, a Tervezői terület kimutatásokat és a Záradékkelt Vázrajzokat és Budapest Főváros Kormányhivatal illetékes főosztálya által kiadott, még nem jogerős a termelői vezeték létesítésére vonatkozó hatósági határozatait.

Helyszíni szemle időpontja: 2021. július 06.

Az értékelés határnapja: A jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztem, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettem minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésemre állt ebben az időpontban. A jelen értékelés keretében a vizsgált ingatlanok értékének meghatározását 2021. július 12-i határnapra végeztem.

AZ INGATLANOK ADATAI:

II. KÖRNYEZET:

A távvezeték majdnem teljes mértékben Ócsa, kisebb részt Inárcs és Alsónémedi települések közigazgatási határán belül helyezkednek el. Ócsa város Pest megyében a Gyáli járásban található, a Budapesti agglomerációban, a fővárostól déli irányban 30 km-re. Az M5 autópálya és az 5-ös út is keresztül szeli a települést. Ócsa történetének kezdete az Árpád-kor vezethető vissza, fejlődésében meghatározó az egyház, azon belül is a reformátusok szerepe. A lakosság száma az utolsó adatok szerint 9.300 kismértékben meghaladja, a 2010-es évek közepétől emelkedő tendenciát mutat. A főváros közelsége alapvetően határozza meg a település gazdasági életét, mai napig is jelentős a Bp-re ingázók száma.

Alsónémedi Ócsával szomszédos település, attól É-Ny-i irányba található. Szintén Árpád-kori település. Lakosság száma 5.200-5.300 fő. Gazdasági szerepe viszont jelentősebb, mivel a CBA, Penny Market és a GLS futárszolgálat székhelye is itt található.

A környék éghajlata kontinentális, a forró, száraz nyarat általában hideg tél követi. Ezen a tájon jelentős a napsütéses órák száma, mely rendkívül alkalmassá teszi napelemes projektek telepítési helyszínéül.

III. A Mezőgazdasági területek tulajdonjog átruházásával kapcsolatos általános és jogi szabályozások

A termőföld vásárlásra, tulajdonszerzésre Magyarországon speciális szabályok vonatkoznak. Tulajdont csak belföldi magánszemély, vagy EU-s tagállami helyben lakó állampolgár szerezhethet, emellett szakképesítéssel is kell rendelkezniük. További korlátozó tényező, a tulajdonban lévő területek össz nagysága, pl. magánszemély esetében jelenleg 300ha. A tulajdonszerzés esetén elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot, ill. speciális esetekben a helyben lakó és gazdálkodó magánszemélyeket. Ezen előírások a termőföld védelmében, a helyi gazdálkodókat előnyben részesíti másokkal szemben.

Mindezekon felül a helyi földkiadó bizottságok és az agrárkamara jóváhagyása is szükséges az adásvételi szerződések hatályba lépéséhez.

A mezőgazdasági területek mindezen tényezők figyelembevételével csak bizonyos, előírt feltételek teljesítése esetén ruházhatók át más tulajdonában és a hasznosításra, művelésre is különféle jogszabályi előírások vonatkoznak. Ezen tényezők a mai napig is jelentős hatással bírnak a mezőgazdasági ingatlanok piaci értékének a megállapítására, illetve ebben a jövőben sem várható változás, mivel a jelenlegi szabályozás széles társadalmi alapokon nyugszik.

IV. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS:

A tervezett tervezési terület bemutatása:

A tervezett 132/22 kV-os alállomás Inárcs település észak-nyugati (Ócsa várostól dél-keletre lévő) külterületen kerül létesítésre, a MAVIR Zrt. által megjelölt csatlakozási pont pedig Ócsa 220/132 kV-os alállomás, ami Ócsa várostól észak-nyugatra (Ócsa-Alsónémedi határán) külterületen található.

A tervezett nyomvonal rövid leírása:

A tervezett 132 kV-os távvezeték nyomvonal a tervezett Inárcs 132/22 kV-os állomástól észak-keleti irányba indul, majd az 1. sz. végfeszítő oszlopnál észak-nyugati irányba törve halad tovább Ócsa külterületi szántóin, keresztezve a 4603 sz. utat. A 21 sz. feszítő oszlopnál a nyomvonal nyugati irányba törik, majd keresztezi a 142 sz. vasútvonalat. A vasútkeresztezését követően a nyomvonal ismét észak-nyugati irányba törve halad tovább, alul keresztezve az Ócsa – Zuglói 220 kV-os távvezetékét. A nyomvonal Alsónémedi területét elérve délnyugati irányba törik a 31 sz, majd dél-keleti irányba a 32 sz. feszítő oszlopnál. Ezt követően éri el a tervezett 132 kV-os távvezeték nyomvonala meglévő Ócsa MAVIR 220/132 kV-os alállomást. A tervezett összeköttetés nyomvonallevezetése az LR.19-0007/203/01a-04a sz. rajzokon látható.

A távvezeték nyomvonalhossza közel 9,2 km, mely 189 db harmadik fél tulajdonában lévő, főleg mezőgazdasági jellegű ingatlan területén halad keresztül.

A tervezett szabadvezeték több helyen érint erdő művelési ágú ingatlant, illetve keresztez fasorokat, fás-, bokros területeket. A biztonsági övezet szélességében erdőnyiladékokat kell létesíteni.

Helyrajzi szám és művelési ág	Erdőrészlet	Létesítendő nyiladék
Ócsa 0233/7 E/6	-	122,4 m ²
Ócsa 0259/11 Ft 5	151/D	327,9 m ²
Ócsa 0259/25 karám	-	303,8 m ²
Ócsa 0113/4 L6	-	313,0 m ²
Ócsa 037/19, 20, 21 Sz4	-	431,7 m ²
Ócsa 037/17 Sz4	-	470,3 m ²
Ócsa 038 út	-	
Ócsa 027/62 E3	209/F	418,7 m ²
Ócsa 027/60 E3	-	293,8 m ²
Inárcs 0158/25, 26 Sz3	-	1033,3 m ²

V. ÉRTÉKVESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK (a szolgalmi jog bejegyzésével kapcsolatosan)

A szakvélemény tárgyát képező ingatlanokon a távvezeték a talajvízszintjéhez mért legalacsonyabb pontja legalább 7m, egyes helyeken 8m, amely a belógási ponttól az oszlopokon található felfüggesztési pontok felé haladva a talajtól mért távolságot növelve (helyenként akár a 15-20m magasságot is elérve, illetve meghaladva) halad át a nyomvonal által légvonalban érintett területek felett. A biztonsági zónát pedig az oszlopokon elhelyezett vezetékektől számítva mindkét irányban 13-13m-ben állapították meg. A vezeték elhelyezés tervezésénél kiemelt tervezői feladat volt, hogy a vezeték nyomvonala a lehető legkisebb mértékben zavarja a mezőgazdasági gazdálkodást. A Vezetékjogi engedélyezési eljárásban készített Műszaki leírás 2. pontjában, (annak 2.1. és 2.3. pontjában) felsorolásra került az az 56db jogszabály és 12db szabvány, melynek figyelembevételével készült az Engedélyes terv. Ebből az 56 db jogszabályból az általam összeszámolt legalább 14 db jogszabály foglalkozik a mezőgazdasági tevékenység végzéséhez szükséges feltételeinek védelméről. (a Műszaki leírás 9,10, 11, 12 oldala a jogszabályok tételes felsorolását tartalmazza). Ezen jogszabályok és szabványok a kivitelező és a beruházó cégeket is kötelezi arra, hogy a projektek megvalósítása során figyelembe vegye azokat, és a káros következményektől megóvja a mg-i területen gazdálkodókat. Információim szerint a kártalanítással érintett magánszemélyek egyrésze ezen káros következmények hatása miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály-Földhivatali Osztály három, a 13.341-33/2021. számon meghozott termőföld időleges máscélú és a 13.343-20/2021. számon meghozott termőföld végleges máscélú hasznosítási engedéllyel, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természet és Bányafelügyeleti Főosztálya által PE-06/KTF/00021-51/2021. ügyiratszámom meghozott határozatával szemben jogorvoslatként közigazgatási pert indított.

Az általam ismert dokumentumok véleményem szerint kizárják azokat a félelmeket, melyet ezen ingatlan tulajdonosok megjelöltek. A megépítendő távvezeték nem veszélyezteteti a környezetet, sem a földművelők egészségét, testi épségét, a növény-

és állatvilágra káros élettani hatása nem lehet és az átlagosnál nagyobb mértékben nem akadályozza az érintett ingatlanok használatát sem. Ezen feltételek vizsgálata egyébként az engedélyező Pest Megyei Kormányhivatal feladatkörébe tartozik. Véleményem szerint a szakhatóság ezt körültekintően megvizsgálta, és ennek eredményeként kapott a beruházás engedélyt. Illetve ellenkező esetben, ha káros következményektől kellene tartani, vagy az érintett ingatlanok használatát a légvezeték lényegesen akadályozna, mezőgazdasági művelésüket ellehetetlenítené, akkor a hatóság elutasította volna a Beruházó által benyújtott kérelmet.

A vezeték elhelyezés az előzőekben felsoroltak miatt az élővilágra káros hatással nem lehet, a jelenleg folytatott mezőgazdasági tevékenység végzését és így az érintett ingatlanok használatát lényegesen nem akadályozhatja, a talajművelési és termesztés technológiai tevékenység bármely formája végezhető azzal, hogy a légvezeték biztonsági övezetében bizonyos előírások betartása szükséges.

VI. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE, ÉS ANNAK INDOKLÁSA:

A piaci érték (Market Value) definíciója:

Az értékbecslési szakvéleményben alkalmazott piaci érték definícióját a TEGOVA ingatlanértékelési ajánlásait tartalmazó „Kék Könyv” (European Valuation Standards 2012. 7th Edition) - ben találjuk (az Európai Tanács ajánlásában szereplő definíció):

Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Az értékbecslési szakvélemény elkészítése során figyelembe vettem 25/1997 (VII.1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM rendelet tartalmi és módszertani előírásait. A szakvélemény elkészítése során figyelembe vettem az EVS 2016 (Európai Értékbecslési Szabványok) ajánlásait.

A forgalmi érték meghatározására a magyarországi és nemzetközi gyakorlatban is több értékelési módszer alakult ki. Értékelésünket a TEGOVA által javasolt módszer és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet alapján végezzük, mely kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

A 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet és a gyakorlat alapján is termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetében háromféle módszer alakult ki az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés

A konkrét feladat ismeretében kerül meghatározásra az adott feladathoz alkalmazható módszer.

Mivel az ingatlanpiacon hasonló nagyságrendű és kategóriájú ingatlanra találtam összehasonlító adatokat a forgalmi érték meghatározását a piaci

összehasonlító adatok elemzésén alapján határoztam meg.

Az alaphalmazba összehasonlítás céljából elméletileg kizárólag olyan ismert ingatlanok műszaki paraméterei (terület, alapterület stb.) és adásvételi adatai (eladási ár) kerülhetnek be, melyek az értékelt ingatlan közelében találhatók, funkciójuk azonos a vizsgált ingatlanéval és a közelmúltban nyílt ingatlanpiaci körülmények között értékesítésre kerültek.

Megbízható és teljes körű információkkal feltöltött adatbázisok hiányában Magyarországon hallgatólagos megegyezéssel elfogadott gyakorlat az is, hogy az alaphalmazba ténylegesen megtörtént ingatlanügyek adatai mellett, vagy azok helyett aktuális nyílt ingatlanpiaci adatok, vagyis kínálati árak is bekerülnek. Jelen szakvélemény elkészítése során én nem így jártam el, az alaphalmazba csak megvalósult korábbi vételi adatok kerültek be.

A célom az volt, hogy a további számításokhoz kevesebb számú, de a vizsgált ingatlanokhoz a lehető legjobban hasonlító ingatlanok adatai álljanak rendelkezésemre, vagyis a mennyiség helyett a minőségi adathalmaz kerüljön előtérbe.

VI/A. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékebecslések során kimunkált érvanyagot.

Az összehasonlító adatok általában csak akkor adnak elfogadható támpontot, ha az értéket befolyásoló tényezők közül több fő jellemző konkrétan összevethető.

Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- > a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- > a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése, felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek, ...), infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- > az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- > az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- > lehetséges összehasonlító adatok.
- >

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értébecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítették elő az ár alkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását.

A becslést olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

A vagyonértékelés elkészítésekor az épületek értéket növelő és - csökkentő tényezőit mindig az alábbi szempontok szerint vizsgáltam:

Műszaki (statikus) szempontok

- építési terület, hasznos alapterület
- alapozás, fő teherhordó szerkezetek
- földemek és tetőszerkezetek
- határoló szerkezetek és nyílászárók
- szakipari és épületgépészeti munkák
- esetleges kivitelezési hibák, károsodások

Építészeti szempontok

- az épület célja
- helyiségek száma, alapterülete, belső elrendezése
- komfort és esztétika
- tájolás (benapozás)

Használati szempontok

- építés, felújítás éve
- káresemények
- karbantartottság helyzete
- az üzemeltetés gondossága, rendeltetésszerű használat

Infrastruktúra

- szűkebb értelenben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni és szennyvízcsatorna, szemétszállítás)
- tömegközlekedés, megállók, útburkolat

- távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- oktatási, szórakozási és sportlétesítmények
- telekommunikáció (telefon, kábeltévé, internet)

Környezeti szempontok

- szomszédos létesítmények,
- zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- környezeti ártalmak,
- rendezési terv besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- funkcióváltásra alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- tulajdonviszonyok,
- kapcsolódó jogok,
- ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett egyéb jogok,
- OÉSZ és helyi építési szabályozás

Telek adottságok

- telek alakja
- tájolás, lejtés, talajviszonyok
- építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- növényzet, telek tartozékai

Föld és telekingatlan értékelése

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

Föld és telekingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- a tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- a kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- a telek méretét, geometriai alakját, tájolását
- az övezeti besorolását
- a beépíthetőség %-os arányát
- a telekalakítás lehetőségeit
- az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jogokat, tényeket
- a telken belüli lejtésviszonyokat
- a telek növényzetét

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe veszem az illetékhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tény adatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkám során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

VI/B. Forgalmi érték számítása költségalapú módszer alapján:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú értékelést a piaci alapú értékelés ellenőrzéseként, az építés alatt lévő létesítményeknél, a károsodott létesítményeknél, valamint olyan speciális épületeknél, építményeknél kell alkalmazni, ahol megfelelő összehasonlító értékadat, valamint módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségnek meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkákat takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási értékbe kell érteni a közművesítés, tervezési kivitelezési, beruházói, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeknek a költségeket a tényleges adott időpontban érvényes építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újraelőállítási árak a Magyarországon jellemző építési és kivitelezési technológiákra, átlagos anyagminőségre, és a tételszövegben rögzített műszaki tartalomra vonatkoznak.

A fajlagos árak (Ft/nr) a speciális technológiák nélküli munkanemekből állnak:

♦ **alapozási munka,**

♦ **építőmesteri munka:**

felmenő	homlokzati falak
szerkezetek belső	födémszerkezet
válaszfalak	
tetőszerkezet	

♦ **szakipari munka:**

szigetelések	tetőhéjjazat
nyílászárók	burkolatok
felületképzések	

♦ **elektromos munka**

♦ **épületgépészeti munka**

Az avuláson az idő múlása miatti értékcsökkenést értem, melynek három fő eleme van:

- a fizikai romlás
- a funkcionális avulás
- a környezeti avulás

A fizikai romlás esetén figyelembe kell venni az épület fő szerkezeti elemeinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulás számításánál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetekben a jelenlegi előírásoknak megfelelően a következő gazdaságilag

=> városi téglapépületek	60-90 év
=> szerelt szerkezetű épületek	40-70 év
=> családi ház jellegű épületek	50-80 év
=> ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év

hasznos teljes élettartamot veszem figyelembe az értékelés során.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelni kell a korszerű létesítmények adta többlétszolgáltatásokat, illetve a korszerű mai kor igényeinek maximálisan megfelelő megoldásokat.

VI/C. Forgalmi érték számítása hozadéki értékelés alapján:

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlító adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható tiszta adózás utáni bevételeket becsüljük a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket.

A hozam elvén alapuló értékelés feltétele, hogy normál piaci körülmények között történő hasznosítás esetén keletkezzen hozam, amit vagyoneértékké lehet átszámítani. Az ingatlan jelenlegi rendeltetésszerű használatához tartozó funkcióhoz tartozó keresleten túl egyéb, többféle hasznosítási mód is lehetséges, így a hozamtermelő képessége is funkciótól eltérően más és más lehet.

A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok között a kereslet-kínálat, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításra alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól.

A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

VII. ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

A tervezett távvezeték nyomvonala 189 db idegen, harmadik fél ingatlanát érinti, melyek szinte teljes mértékben mezőgazdasági jellegű ingatlanok, döntő többségben szántó művelési ágú területek. A Megbízó rendelkezése alapján ebből 156 db ingatlanra vonatkozóan kért szakvéleményt a légvezeték áthaladásából származó kárpótlási összeg megállapítására tekintettel arra, hogy a fennmaradó ingatlanok tulajdonosai akként nyilatkoztak, hogy nem tartanak igényt kártalanításra vagy a kártalanítás mértékét saját belső szabályzatuk határozza meg.

A mezőgazdasági ingatlanok értékelését a **„Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok”** elemzési módszer alkalmazásával végeztem el, mivel megítélésem szerint az a legalkalmasabb módszer a valós piaci érték megállapítására.

A Piaci összehasonlító ingatlanokat pedig a Magyarország.Hu honlapon a Közigazgatási hirdetések között fellelhető archív állományból, az Önkormányzatok által hivatalosan közzétett adásvételi szerződések adataiból használtam fel. Ócsa és Alsónémedi települések közigazgatási határán belül bonyolított mg-i ingatlan adásvételi szerződések alapján elegendő adat áll rendelkezésre a bázis adatok megállapítására a szántó művelési ágba sorolt ingatlanokra. Ugyanakkor az erdő besorolású ingatlanokra viszonylag kevés a rendelkezésre álló adat, ezért az óvatosság elve alapján kártérítési összeg a szántó besorolásúakra megállapított átlagár került megállapításra (annak ellenére, hogy az erdők piaci ára alatta marad a szántókhoz képest). A távvezeték elhelyezése, kiépítése során fellépő zöldkár nem lett számszerűsítve, mivel az nagyban függ, hogy a vegetáció melyik szakaszában fog megvalósulni. Ez külön vizsgálat tárgya kell, hogy legyen.

A rendelkezésre álló adatok alapján így a mezőgazdasági területek, szántó és erdő művelési ágú területek piaci átlagos fajlagos m² ár 275,-Ft.

Az infrastrukturális ingatlanok esetében a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által általánosan elfogadott 550,-Ft/m² árral számoltam.

Az érintett ingatlanok esetében, a Megbízó által hozzám eljuttatott, Tervező által készített Területkimutatásban szereplő adatok alapján kiszámolt biztosági zóna, terület alapján került meghatározásra a kártérítési összeg.

Az ingatlanok használatának akadályoztatásával, illetve korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítási összeg megállapításánál a szántó, legelő, fásított terület esetében a piaci értékük 50%-os, az infrastrukturális ingatlanok (közút és a kivett saját használatú út) esetében szintén 50%-os arányt javaslok megállapítani. Az oszlop elhelyezések esetében pedig a teljes területre egészére számított 100%-os kártalanítás fogadható el.

Piaci összehasonlító módszer- Mezőgazdasági területek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.			Piaci összehasonlító 4.			Piaci összehasonlító 5.			Piaci összehasonlító 6.
Cím	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Ócsa	Alsónémedi	Alsónémedi	Alsónémedi	
hírsz		0175/72	0305/18	027/106	046/38	0263/23	0120/48										
mg-i besorolás	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	
terület nagysága ha/ tulajdoni hányad		20178	1/1	7111	1/1	31557	1/1	14238	1/1	17087	1/1	8402	1/1				
Adásvételi vételára		6.053.400		2.100.000		6.750.000		4.271.400		5.500.000		1.700.000					
Tranzakció dátuma		2021.05.11.		2021.06.23.		2021.04.21.		2021.04.09.		2021.05.10.		2021.06.10.					
Fajlagos piaci ára (F/m ²)		300		295		214		300		322		202					
Elhelyezkedés	átlagos	átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos					
Telek lejtése		nincs adat		nincs adat		nincs adat		nincs adat		nincs adat		nincs adat					
Telek beépíthetősége																	
Ingatlan rendezettség	rendezett	rendezett		rendezett		rendezett		rendezett		rendezett		rendezett					
Építési korlátozások	nincs	nincs		nincs		nincs		nincs		nincs		nincs					
Infrastruktúra, közművek																	
Egyéb szempont 1																	
Egyéb szempont 2																	
Korrektció																	
Korrigált fajlagos ár Összes korrektúra (F/m ²)	275	300		295		214		300		322		202					
összehasonlításon alapuló érték:		6.053.400		2.100.000		6.750.000		4.271.400		5.500.000		1.700.000					

VIII. Az értékelési szakvélemény feletti rendelkezési jog

Nem vállalok felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket nem végeztem, ez nem képezte megbízásom tárgyát.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltam, felelősséget nem vállalok azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattam, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden mellékletével együtt a Megbízó által képviselt Beruházók tulajdonát képezi. Készítője csak Beruházók felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

A szakvélemény két példányban készült, melyből egy példány a Megbízó részére átadásra került, egy példány pedig a Megbízott irattárában került elhelyezésre.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakvélemény vonatkozó megállapításait. Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

Hozzájárulok ahhoz, hogy szükség esetén a szakvélemény a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti eljárásokban, úgymint a bírósági letétbe helyezési eljárás során felhasználásra kerüljön a Beruházók által. Hozzájárulok továbbá ahhoz, hogy jelen szakvéleményt a Beruházók kívül a Beruházók pénzügyi-, műszaki- és jogi tanácsadói, valamint az idegen ingatlan tulajdonosai is megismerjék.

Az értékelési jelentés 90 napig érvényes.

Győr, 2021. július 12.


Császár László
ingatlanvagyon értékelő