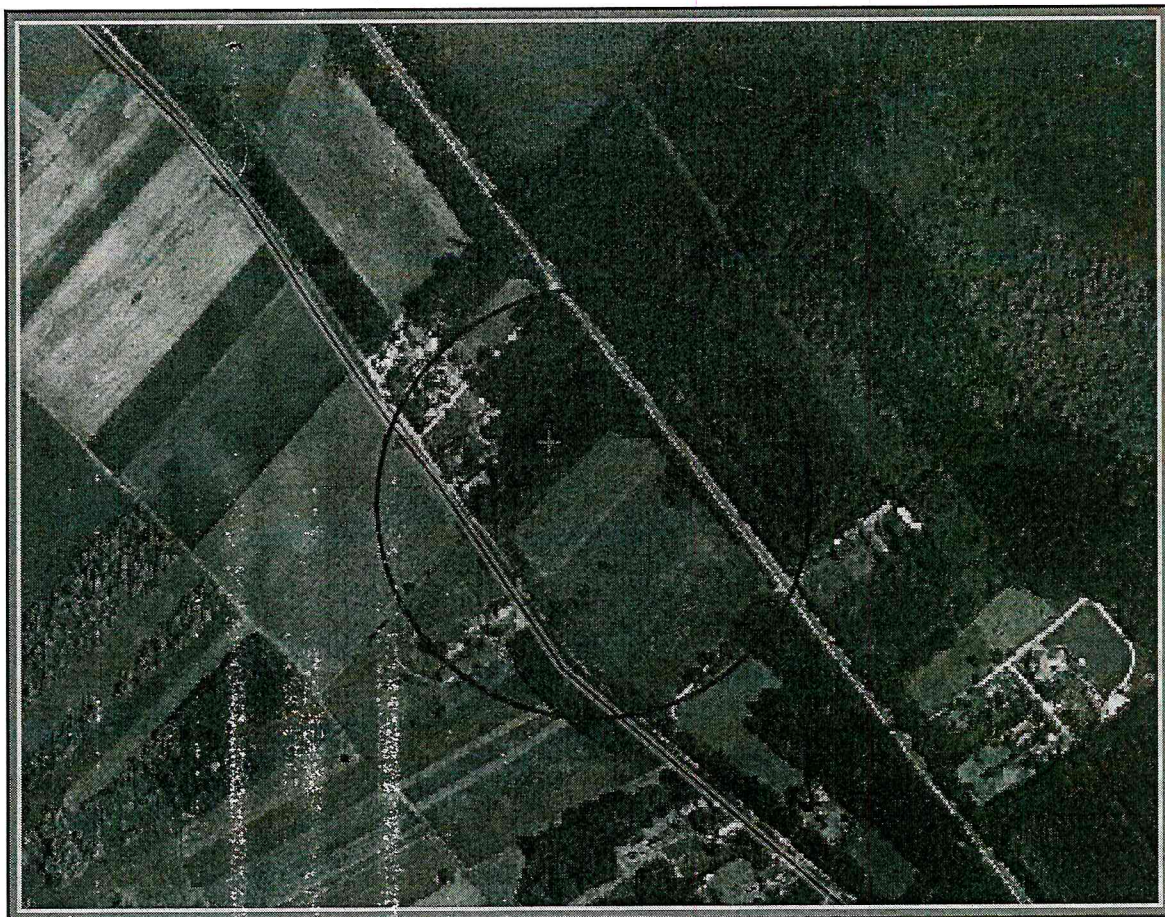


*Készült: kettő példányban*



# **ERDŐÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZAKVÉLEMÉNY**

***az Ócsa 0517/38 hrsz.-ú ingatlanról***

## **K É S Z Ü L T:**

*Az Ócsa Város Önkormányzata I/11837-3/ ügyiratszámú  
megbízása szerint*

## **K É S Z Í T E T T E:**

*Dr. Tács Mihály erdőmérnök, igazságügyi szakértő  
(ingatlan-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés)  
nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ 280719  
2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: magyartolgy@invitel.hu*

*2020. november 05.*

## **TARTALOM**

1. A SZAKÉRTŐ FELADATA.....	2
2. A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA.....	2
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS IDŐPONTJA.....	2
4. A SZAKÉRTÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK.....	2
5. KIINDULÁSI ADATOK .....	3
6. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE .....	6
7. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE .....	7
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE .....	8
9. TANÚSÍTVÁNY.....	8
10. FELHASZNÁLT IRODALOM .....	9

### **MELLÉKLETEK:**

- 11.1 ÁLLOMÁNYLEÍRÓ LAP MÁSOLAT
- 11.2 ERDÉSZETI TÉRKÉP KIVÁGAT
- 11.3 FAÁLLOMÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS



## 1. A szakértő feladata

Az Ócsa Város Önkormányzata az I/11837-3/ ügyiratszámú megrendelésében kérte az Ócsa 0517/38 hrsz. alatt felvett, erdő művelési ágú ingatlan értékbecslését dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértőtől, a Magyartölgy Mérnöki Iroda ügyvezetőjétől.

**A szakértő feladata:** helyszíni szemle megtartásával, a vizsgálandó erdő értékének megállapítása.

## 2. A helyszíni szemle időpontja: 2020. október 13.

A helyszíni szemle találkozhelyén, a kérelmezett ingatlan előtt megjelentem 9:00 órakor és elkezdtem el a helyszíni a szemlét.

A helyszíni bejárás során összehasonlítottam az általam kiváltott Országos Erdőállomány Adattárból származó adatokkal. Eltérést nem tapasztaltam, ezért számításaimnál az Országos Erdőállomány Adattárból származó adatokat fogom alkalmazni. A vizsgált területről fényképfelvételeket is készítettem, melyet a szakvéleményemben is bemutatok.

A helyszíni szemlét 10:00 órakor fejeztem be.

A helyszíni szemléről készült hivatalos feljegyzést mellékletként csatoltam.

## 3. Az értékbecslés időpontja: 2020. november 05.

A helyszíni szemlén tapasztaltak, a rendelkezésemre álló dokumentációk, és az erdőértékelési, ingatlanpiaci információk alapján a szakvéleményemet 2020. október 05.-én készítettem el, és e-mailben adtam fel az Ócsa Város Önkormányzatának.

## 4. A szakértés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

**A feladat elvégzéséhez rendelkezésemre állt:**

- Általam kiváltott, Országos Erdőállomány Adattári, ingatlanra vonatkozó erdőszeti nyilvántartási adatok
- a Soproni Egyetem Erdőmérnöki Kara által kiadott erdőértékelési segédletek
- a térségi, erdőértékeléshez kapcsolódó, információk

**Az érték megállapításánál figyelembe vettem:**

- az erdő értékbecslése a Soproni Egyetem, Erdőmérnöki karán, az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint készült
- Az erdő modellezésénél a Dr. Sopp László által szerkesztett fatermési tábla adatait használtam fel a fatömeg megállapításakor.



- A nevelővágások tervezésénél Dr. Halupa Lajos, Dr. Kiss Bezső, Dr. Rédei Károly által összeállított erdőnevelési modelltablót alkalmaztam.
- Az erdőtalaj értékét meg kellett megállapítani.
- A faállomány értékelésnél a környezőzős módszert alkalmaztam, mivel középkorú állományról van szó.
- Az árbevétel és a költségadatoknál az Erdőműveléstechnikai Szövetkezet, és a Magyartölgy Mérnöki Iroda Kft 2019. - 2020. évi adatait használtam fel.
- 

## 5. Kiindulási adatok (Erdőgazdálkodási nyilvántartási adatok)

Az értékelt ingatlanon két üzemtervezett erdőrészlet (Ócsa 610/B és a 610/C) található, melyet az alábbi légi felvételen mutatok be:



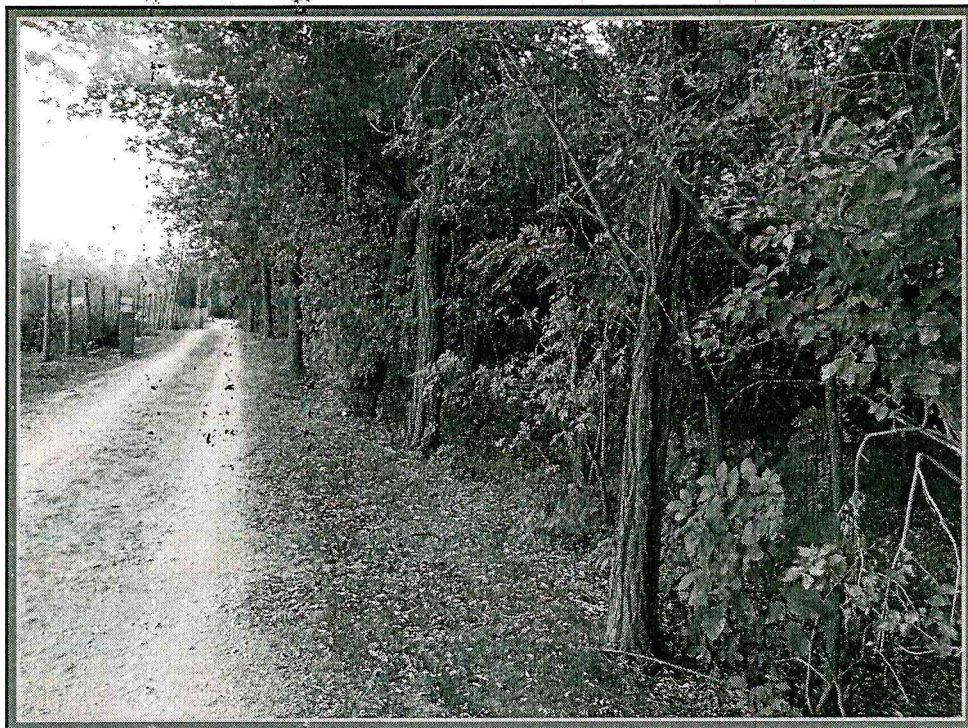
Az erdőrészletek főbb jellemzőit mutatom be az alábbiakban:

Az erdőrészleten bejegyzett erdőgazdálkodó: rendezetlen/gazdálkodási viszony

Erdészeti táj: Dunamenti-síkság

Az erdőrészlet nem része a Natura 2000 hálózatnak





### Ócsa 610 B

Területe: 0,89 ha

Faállomány típusa: egyéb lomb elegyes-akácos

Védettség foka: nem védett terület

Elsődleges rendeltetés: Faanyagtermelő

Természetesség: Kultúrerdő

Üzem mód: vágásos erdő

Talajtípus: ESZTY-TVFLEN-HH-MÉ-H

Termőréteg vastagság: mély

Fekvés: Nem ártéri sík

Hidrológia: terület vízhatástól független

Domborzat, lejtés: sík és hullámos

Fafaj: Akác (90%), Zöld juhar (10%)

Eredet: mag, gyökérsarj

Kor: 16, 31 év

Magasság: 10, 13, 18 m

Átmérő: 14, 27, 31 cm

Fakészlet: A - 106 m<sup>3</sup>/ha, ZJ - 14 m<sup>3</sup>/ha

Vágásérettségi kor: 30-35 év





### Ócsa 610 C

Területe: 0,99 ha

Faállomány típusa: nemes nyáras

Védettség foka: nem védett terület

Elsődleges rendeltetés: Faanyagtermelő

Természetesség: Kultúrerdő

Üzem mód: vágásos erdő

Talajtípus: ESZTY-TVFLEN-HH-MÉ-H

Termőréteg vastagság: mély

Fekvés: Nem ártéri sík

Hidrológia: többlet vízhatástól független

Domborzat, lejtés: sík és hullámos

Fafaj: Pannónia nyár (92 %), Szürke nyár (8 %)

Eredet: mag

Kor: 31 év

Magasság: 25-26 m

Átmérő: 36-41 cm

Fakészlet: PANY - 278 m<sup>3</sup>/ha, SZNY - 38 m<sup>3</sup>/ha

Vágásérettségi kor: 20 - 35 év

## 6. Az értékelés módszere

Az erdő értékelését Soproni Egyetem, Erdőmérnöki karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint kell végezni.

Erdő esetében az érték az alábbi elemekből tevődik össze:

- az erdőtalaj
- a faállomány
- az erdőhöz kapcsolódó mellékhaszonvételek, szolgáltatások
- a különböző védelmi és szociális (közjóléti-rekreációs) értékéből.

Az erdőtalaj értékelésére a szakirodalom több módszert ismer, a gyakorlatban azonban két módszer alkalmazása elfogadott:

a./ A piaci összehasonlítás módszerénél az ingatlanértékelési gyakorlatban elterjedt módszert alkalmazzuk, vagyis a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált területre való kiterjesztésével képezzük az értéket, figyelembe véve a vizsgált ingatlan és az összehasonlítási halmazban szereplő ingatlanok eltérő sajátosságait (korrekciók)

A módszer olyan esetekben alkalmazható, amikor az erdőtalaj fekvése alapján fennáll a mezőgazdasági termelésbe való átváltásnak (síkvidéki ültetvények) a reális lehetősége és a közvetlen környezetben hasonló adottságú földingatlanok gazdát cseréltek. Olyan esetben is alkalmazható ez a módszer, mikor az erdőterület közösségi célra kisajátításra kerül, s ilyenkor a más művelési ágakban, azonos végfelhasználói céllal kisajátított földingatlanok adják az összehasonlítási alapul szolgáló értékalmazt.

b./ A hozadéki értékszámítás módszerénél a vágásforduló összes értékhozamát és a ráfordításait vesszük figyelembe. A végfelhasználati időpontra számított értékhozam- és költségkülönbséget egy örökös korszaki járadéknak lehet tekinteni és ez a tőkésített örökös korszaki járadék adja az erdőtalaj hozadéki értékét

### A faállomány (élőfakészlet) értéke

A faállomány értékének meghatározására a termelési ciklus egyes szakaszaiban eltérő módszereket kell alkalmazni.

a./ Az élőfakészlet költségalapú értékelését az állomány életének első időszakában (folyamatban lévő erdősítések és a befejezést követő néhány év) lehet alkalmazni. Itt az állomány létesítése érdekében elvégzett és szükséges feladatok reális költségeit összegezzük, a vizsgált időszakig számított kamatokkal. Vagyis az állomány értéke legalább egyenlő az értékelés időpontjáig felmerült munkaműveletek jelenértékével.

A módszer alkalmazásánál elvi problémát jelent, hogy az erdősítések minősége, piaci értéke nem feltétlenül van arányban a befektetett munkával. A gyengébb termőhelyeken ugyanolyan minőségű erdősítés létrehozásához több munkaráfordítás kell, s ezt a piac nem ismeri el.



b./ A faállomány kitermelési értékét a véghasználati korú, vagy ahhoz közelálló állományoknál lehet meghatározni (a vágásérettségi mutató 10 alatt van). A kitermelési érték az az elérhető piaci ár, amelyet az állomány kitermelése és a faanyag felkészítése után kapunk, ha az értékesítési árbevétellől a kitermelési költségeket levonjuk.

c./ Az állomány hozadék alapú értékelését középkorú állományok esetében lehet alkalmazni. A hozadéki érték a véghasználati időpontra meghatározott kitermelési értéknek a vizsgálat időpontjára számított jelenértéke. Két módon közelíthetjük meg ezt az értéket:

- a véghasználati érték diszkontálásával, mikor a véghasználati korra számított kitermelési értéket a vizsgált időpontra diszkontáljuk a megadott diszkontráta alapján,
- környezős értékmeghatározással, ahol a véghasználati értékből egy tapasztalati úton levezetett korérték faktorral számítjuk a jelen időszakra vonatkozó állomány értéket.

A vizsgált erdőrészleteken az erdőtalaj értékének meghatározásánál a hozadéki érték módszerét, a faállomány-értékének meghatározásánál, mivel véghasználati korú erdőről van szó, ezért a kitermelési értékmeghatározás módszerét, alkalmaztam.

## 7. Az értékek levezetése

A faállományok értékelésénél a Soproni Egyetem, Erdőmérnöki karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktató módszereket alkalmaztam.

Árbevétel és költségadatoknál a térségben kialakult adatokat alkalmaztam.

A részletes számításokat a csatolt mellékleteknél mutatom be, az összesített eredményt pedig az alábbiakban.

Tag erdőrészlet	Teljes terület (ha)	Erdőtalaj érték (Ft)	Faállomány érték (Ft)	Erdőérték (Ft)
610 B	0,89	180 215	829 034	1 009 309
610 C	0,99	763 410	3 650 736	4 414 176
Összesen:	1.88	943 625	4 479 860	5 423 485

Számításaim szerint, az Ócsa 0517/38 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, ingatlan jelenlegi értéke összesen:

**5 423 485 Ft azaz**

**Ötmillió - négyszázhuszonháromezer – négyszáznyolcvanhét forint**

**Ez a számított érték nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!**



## 8. Korlátozó feltételek rögzítése

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- A szakértő nem végezett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalom felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltem.
- Ez a szakvélemény az 1. pontban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásom mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, a vagyoneértékelő személye, vagy a vagyoneértékelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a **dr. Tácsik Mihály**-al történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven 2 példányban írásban, és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült.

## 9. Tanúsítvány

**Dr. Tácsik Mihály szakértő** ezennel legjobb tudása, és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményem és következtetésem kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a Soproni Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint történt.

## **Az értékelés eredménye**

Az előzőekben említett szempontok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzéseim alapján **az Ócsa 0517/38 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, ingatlan jelenlegi értékét összesen:**

**5 423 485 Ft azaz**

**Ötmillió - négyszázhuszonháromezer – négyszáznyolcvanöt forintban  
állapítom meg.**

**Ez a számított érték nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!**

A szakvélemény a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Gödöllő, 2020. november 05.





## 10. Felhasznált irodalom

1. Dr. Márkus László – Dr. Mészáros Károly (2000): Erdőérték-számítás. Az erdőértékelés alapjai Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó, Budapest
2. Dr. Rumpf János (2003): Erdőhasználat. Oktatási segédlet. Erdő- és Kárérték Számítási továbbképző tanfolyam, Sopron
3. Dr. Halupa Lajos, Dr. Kiss Rezső, Dr. Rédei Károly (1980): Akácok erdőnevelési modelltáblája. ERTI Kutatási Jelentés, Budapest
4. Dr. Sopp László (1974): Fatömegszámítási Táblázatok – fatermési táblákkal. Mezőgazdasági Kiadó, Budapest
5. Dr. Héjj Botond (1980): Az erdő talajvédő funkciójának értékelése. Erdészeti Kutatások 80-81. évf. 209-214.
6. EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK (2015) Magyar Ingatlanszövetség kiadási jogának felhasználásával a FÜTI OMEGA Kiadványozási és Oktatási Kft., Budapest
7. Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok.

## 11. Mellékletek

- 11.1 Állományleíró lap másolat
- 11.2 Erdészeti térkép kivágat
- 11.3 Faállományérték számítás

