

„Azt hiszem mindenki meglegedésére szolgált az a tény, hogy addig, amíg egy perben beszerzett különböző szakértői vélemények homlokegyenest ellent mondanak egymásnak, legalább a kisajátítási perekben felvetett jogi problémákra adott bírói válaszok nagyjából azonosak”.

Magyar Bíróképző Akadémia (szeminárium 2007.)

Kisajátítási eljárás, kártalanítás és a termőföld értékelése.

Csirmaz László

okl. ingatlangazdálkodási szakértő, EUFIM minősített felsőszintű ingatlan értékelő

Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara

Bevezetés

A legújabb igazságszolgáltatási reform kapcsán manapság sok szó esik az igazságszolgáltatás átalakításáról, benne kiemelt jelentőséggel a bírósági eljárások felgyorsításának igényével. Az elérendő legfőbb cél a gyors és hatékony igazságszolgáltatás megteremtése. Jelen tanulmány közzétételének időpontjában még minimális elképzelés sem látott napvilágot arról, hogy az igazságügyi szakértők milyen szerepet játszhatnának a kitűzött célok megvalósításában. Azt gondolom, hogy a mai kor követelményeinek megfelelő információ technológiai támogatással, korszerű tudásszinttel és egységes szakmai szempontrendszerrel rendelkező szakértők nagymértékben hozzájárulhatnak az elérendő legfőbb cél teljesüléséhez.

Tízéves bírósági ingatlanértékelő szakértői tapasztalataim szerint igen sok esetben idézi elő a perek elhúzódását a szakértő nem megfelelő felkészültsége, hiányos tudása és aggályos szakvéleménye. A peres felek ugyanis gyakran nem fogadják el és aggályosnak vélik ezeket a szakvéleményeket és utána jöhet az újabb és újabb szakértői bizonyítás. Nem lehet kétséges továbbá az sem, hogy az egységes ingatlanértékelési szakmai szempontrendszer megfogalmazása a kisajátítási eljárásokat is rövidítené és a kisajátítási hatóságok munkáját is nagymértékben segítené. Továbbá a társadalom érdekét is alapvetően szolgálná és nem utolsósorban az igazságszolgáltatás gyors és hatékony működését is támogatná. Teljes mértékben érthetetlen, hogy azon a szakterületen, ahol különböző hatósági kirendelések folytán évente több ezer ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésére jelentkezik igény, és az egyik legkritikusabb pontja a kisajátítási eljárásoknak is, ott egységes ingatlanértékelői szakmai szempontok, alapvető irányelvek mindeddig nem kerültek kidolgozásra.

Noha az igazságügyi szakértői tevékenységről alkotott törvény 30/A. paragrafusa a módszertani levél keretében a szakértői tevékenység egységes és magas színvonalú ellátása érdekében az egységes alapelvek kidolgozására ösztönzi (kötelezi?) a kamarát, de a törvénymódosítás hatályba lépését követően erre a mai napig nem került sor. Az igazságügyi

ingatlan-értékbecslő szakmában és gyakorlatban az ingatlanértékelés terminológiája, egységes alapelvei még nem állandósultak jogszabályi kerek között annak ellenére, hogy az értékeléssel összefüggő hazai szakirodalomban ez egyre szélesebb körben megjelenik.

A tanulmány elsősorban a termőföld értékelésével összefüggő kérdésekre koncentrálna, amelyek bírósági ingatlanszakértői tapasztalataim alapján szerintem a kisajátítási eljárás legfőbb problémáit jelentették és jelentik. A témakörválasztást nagymértékben elősegítette a kisajátítási eljárásban a bírósági honlapról letöltött bírósági ítéletek és közigazgatási hivatali határozatok, melyek a kisajátítási eljárás során felmerült értékbecslési szakvélemények hiányosságaira és nagyon sok esetben annak alkalmatlanságára mutatnak rá. Álláspontom szerint a termőföld piaci érték-meghatározásának fontos agrárgazdasági összefüggései vannak, és legalább olyan jelentőségű földvédelmi kérdésnek tekinthető, mint például annak használata, vagy mennyiségi, illetve minőségi védelme. Ugyanis a termőföld törvényben szóba kerül a tulajdonszerzés, a forgalom, az adásvétel, a haszonbérleti jog fogalmak, melyek mind az értékeléshez is szorosan kapcsolhatók.

1. A téma legszűkebb jogi vonatkozásai

Véleményem szerint szakszerű ingatlanértékelés alapvető polgári és dologi jogi ismeretek nélkül nem képzelhető el, mégpedig azért nem, mert például többek között a *„dologi jog szabályai mondják meg, hogy a vagyoni jogi uralom határain belül az érdekelteket milyen fontosabb alanyi jogok illetik meg és esetleg milyen kötelezettségek terhelik”* (Dr. Lenkovic B. 2001)

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint,a termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A Ktv. 25. § (4) bekezdése szerint *„a szakértő a szakvéleményt a külön jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával köteles elkészíteni.”* Alapvető problémának tekinthető, hogy ez a külön jogszabály a mai napig különböző okok miatt nem készült el.

Pénzben történő kártalanítás mértékéről a Ptk. nem rendelkezik, illetve „megfelelő” kártalanításról szólt, a kisajátítási jogszabályok pedig hosszú időn át rögzítették a kártalanítási értékhatárokat, ezzel korlátozták a kisajátítást kérők „szerződési szabadságát”, ugyanakkor nagyra emelték az ún. kisajátítási kártalanítási perek számát. Alapvető jogelv, hogy a kártalanítás az okozott kárral egyenértékű, azaz teljes kell hogy legyen. Az is nyilvánvaló, hogy amíg a kártalanítás mértékében nincs megállapodás, (vagy jogerős bírói ítélet), addig nincs tulajdonszerzés sem, amely a szabályozatlanság hiánya miatt az eljárás elhúzódásához vezethet. (Dr. Lenkovic B. 2001.)

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma a kártalanítás összegének meghatározásával két ízben foglalkozott és adott ki állásfoglalást. A KK 30. számú véleményében *„Az ingatlan kisajátítása esetén a megszűnt haszonélvezeti jog értékének megállapításánál figyelembe veendő körülmények”* és a 16/2010. (XI. 8.) számú véleményében *„A kisajátítási kártalanítás*

összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről” címmel. Az utóbbi 3. pontja szerint „A Ktv. 9. § (3) bekezdés b) pontja meghatározza, hogy ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában - nem állapítható meg, milyen tények, körülmények alapján határozható meg a kártalanítás összege. Termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontját és az ingatlan jövedelmezőségét figyelembe véve, valamennyi mérlegelésével kell megállapítani a kártalanítás összegét; önmagában az aranykorona érték nem lehet irányadó” Itt jegyzem meg, hogy a bírósági gyakorlatban elsődleges az összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés, melyhez adatok termőföldek esetében általában rendelkezésre állnak.

2. Termőföld értékelés

Annak ellenére, hogy az előbbieken idézett L.B.K.K. vélemény megállapítja, hogy önmagában az aranykorona érték nem lehet irányadó, az általam ismert szakértői vélemények döntő többsége aranykoronára vetített, irreális, igen magas fajlagos árral határozta meg a termőföldek értékét. A jelenlegi vagyoneértékelés gyakorlatában a mezőgazdasági termőföldek értékelésekor a szakirodalmak szerint sem az aranykorona értéke, sem a jelenlegi földbérleti díjak nem hanyagolhatók el, ezért hozamalapú, kombinációs rendszer alkalmazását dolgozták ki, amely figyelembe veszi a föld potenciális jövedelemtermelő-képességét és a jelenlegi földbérleti díjakat. Mindezek mellett viszont több indok is szól az aranykorona rendszer alkalmazása mellett a szántóföldi növények tiszta jövedelme és az AK között legalább közepes vagy annál erősebb a korreláció, valamint a jelenlegi földbérleti rendszer az AK-ra épül, a földbérleti díjak szinte kivétel nélkül az 1 AK-ért fizetett búza kg-ban vannak meghatározva. Érdekességként megemlítem, hogy az 1976. évi Ktvr. valamint a végrehajtási rendeletéhez a kisajátítási földért járó kártalanítás megállapításához a 7001/1984. (MÉM.É.13.) számú irányelv taglalja részletesen, hogy a föld minőségétől függően milyen kisajátítási értékek állapíthatók meg. Például egy 4. minőségi osztályba sorolt 20 AK termőföld kisajátítási értéke = $7200 \times 20 = 144\ 000$ Ft. A módszer alapját a minőségi osztályok képzik, ehhez állandó jellegű szorzókat csatol.

3. A termőföld értékelés alapvető sajátosságai

A szakirodalmak szerint a termőföld piaci értéke a relatív (összehasonlító) módszerrel és hozamalapú értékelés többféle módszerével számítható. Legelső eldöntendő kérdés, hogy melyek azok a fő értékmérő (értékalkotó, értékösszetevő) tényezők, amelyek a termőföld értékét meghatározhatják. Egy szántó művelési ágú termőföld esetében alapvetően annak területe határozza meg az értéket, azaz az összehasonlító adatok áraiból képzett hektárra vetített korrigált fajlagos ár és a terület nagyságának szorzata adja a piaci értéket. Az alábbiak szerint a termőföld piaci értékét alapvetően határozza meg annak minősége, (AK/ha) értéke is.

- A termőföld forgalmi értékét alapvetően befolyásolja annak jövedelemtermelő képessége, föld minősége (termőképessége) fekvése, művelésre való alkalmassága, művelési módja, illetve a művelési ága. Ezek a jellemzők sem a piaci összehasonlító, sem a hozamalapú értékelési módszerek esetén nem hagyhatók figyelmen kívül.

- A termőföld aranykorona szerinti földminősége, valamint az egységnyi földterület mezőgazdasági hasznosításával több év átlagában megtermelhető jövedelem között igen szoros közel lineáris összefüggés mutatható ki. (Balogh 2006)
- A föld értékére általában több tényező hat, amelyek közül a kereslet-kínálat fontos szerepet tölt be, mégis azt kell mondanunk, hogy a gazdaságos használat az, amely a föld árát a piacon meghatározza.... Mezőgazdasági célú hasznosítás esetén az adott földterületen elérhető jövedelem (földhozadék) a mérvadó, de nyilván az is változik a különböző érdekeket hordozó keresleti-kínálati viszonyoknak megfelelően. Adásvételek összehasonlítása során több tényezőt kell egyidejűleg mérlegelni. Ilyenek lehetnek a talajok fizikai és kémiai tulajdonságai, a természetes termékenység, a földbe rögzített tőkeérték, az útviszonyok, az infrastrukturális ellátottság stb. (Soós 2005.)

A föld iránti kereslet származékos kereslet, így árát a rajta termelt termékek marginális bevételei határozzák meg. Ez a földek minőségétől függ, így a különböző minőségű földek ára attól függően változik, hogy az adott területen milyen termékek termelhetők és hogy milyen mennyiségi összefüggés szerint alakul az egyes termékek marginális hozadéka, illetve átlag-és határhatékonyasága. A földár számításának alapját képző marginális hozadék a termelt termékek egyedi, marginális hozadékának súlyozott átlaga. (Szűcs, 1998)

- Az Agrárgazdasági Kutató Intézetének (AKI) statisztikája szerint a szántók négy kategóriája különböztethető meg a földminőség (AK/ha) értéke szerint;

a 17 AK/ha alatti termőföld gyenge minősítésű,

a 17-25 AK/ha értékű átlagos (konkrét átlagos értéknek a 20 AK/ha szántót tekintik),

a 25-30 AK/ha között jó,

a 30 AK/ha felett kiváló minőségű kategóriába sorolandó.

Az AKI statisztikája szerint a szántóföldek 2008. évi árai az Észak-Alföldi régióban a statisztika alapján saját számításom szerint a földminőség szerint az alábbiak szerint térnek el egymástól.

A gyenge és az átlagos minőségű kategória között 25%-os különbség, a közepes és a jó minőségű kategória között 80%-os a különbség, míg a jó és kiváló kategória között 25%-os különbség tapasztalható. A gyenge és a kiváló minőség között 2,75 szeres a különbség, ami azt jelenti, hogy például egy 16 AK/ha minőségű szántó egy hektárra vetített értéke 500 000 Ft/ha, addig a 31 AK/ha minőségű szántó értéke a piaci adatok szerint 1 375 000 Ft/ha.

4. A termőföld árát meghatározó tényezők

A termőföld piac árának átlagát megvizsgálva szélsőértékként nagyjából 150 ezer forintos hektárarat tekinthetünk minimumnak (gyengébb minőségű és rossz adottságú, alacsony AK értékű termőterületek, gyepterületek), míg a felső határ ennek tízszerese is lehet (magas presztízsértékű, jó fekvésű, egyben jól hasznosítható, nagy táblaméretű szántóterületek, kiemelt borvidéken található szőlőterület,...).

Földpiaci elemzések szerint mindenképpen elmondható, hogy egy szóban forgó termőföld terület értékének meghatározása a mérettel kezdődik. Alapvetően minél nagyobb a föld területe annál többet ér arányaiban is, vagyis a fajlagos értéke is nagyobb. A 10 hektárnál nagyobb területeken az ár nagyságrendileg dupla szorzóval rendelkezik. A második fontos pont a tulajdoni szerkezet. Ebben az esetben az 1/1-es tulajdoni viszony az ami igazán sokat ér, az osztatlan közös tulajdon pedig akár a felére is leviheti a föld értékét. Mindössze a harmadik helyen áll a föld minősége (12-13 AK/ha alatti, vagyis hektáronkénti aranykorona minőség nem jó sehol az országban, semmilyen méretben), végül pedig az határozza meg a föld értékét, hogy az országon belül hol található a terület. (www.foldbroker.hu)

5. Értékcsökkenést, értéknövekedést befolyásoló tényezők

Szántó művelési ágú termőföldek esetében az alábbi korrekciós tényezőket szükséges figyelembe venni. (Balogh, 2006)

1. Területméret. Alapvetően minél nagyobb a föld területe annál többet ér arányaiban is, vagyis egy hektárra vetítve. Jellemző az 5 ha-t meghaladó téglalap alak. Szabálytalan kisebb birtoktesteknél negatív, nagyüzemileg is művelhető, szabályos alakzatú ingatlannál pozitív értéket kell adni.
2. A föld egy hektárra vetített aranykorona értéke. Ennek az egyik legfontosabb értékmérő tényezőnek meghatározásával foglalkozom az alábbiakban részletesen, mert összehasonlító értékeléssel összefüggő szakirodalmi leírás ebben a témakörben eddig nem jelent meg.
3. Az elhelyezkedés, településtől való távolság. A termőföldek a Dunántúlon a jelentősebb településektől mintegy 1,5 kilométerre, az Alföldön átlagosan 3,0–3,5 kilométerre helyezkednek el. Ha az ingatlan ennél közelebb van, akkor pozitív, ha távolabb van, akkor arányos mértékű negatív érték indokolt.
4. A megközelíthetőség, műúttól való távolság. Jellemző megközelítési lehetőség az olyan földút, amely időjárás biztos, vagyis minden évszakban biztonsággal használható. A legnagyobb pozitív érték az aszfalt burkolatú utak mellett elhelyezkedő ingatlanoknál adható, míg a legrosszabb érték a csak időszakosan járható földút mentén elhelyezkedő termőföldek esetében alkalmazható. Ez utóbbi esetben a föld megművelése és a termékek betakarítása nem szavatolható minden esetben, illetve csak jelentős többletköltséggel oldható meg.
5. A tulajdoni szerkezet. Ebben az esetben az 1/1-es tulajdoni viszony az, ami igazán sokat ér, az osztatlan közös tulajdon pedig akár a felére is leviheti a föld értékét.

6. Az összehasonlítás földminőség vonatkozású kritériumai

A továbbiakban azokra a kérdésekre keresem a választ, hogy egy szántó művelési ágú termőföld relatív értékelése kapcsán milyen fő értékmérő paramétert kell választani, vagyis hogy a fajlagos érték vetítési alapja a területnagyság, vagy az aranykorona érték legyen? Lehet-e a fajlagos érték vetítési alapja az aranykorona? Továbbá ha a vetítési alap a területnagyság, akkor az aranykorona eltéréseket milyen módon lehet és kell korrigálni?

Tapasztalataim szerint ma ugyanis mindkét eset gyakori a kisajátítás során, és ha nincs megfelelő korrekció, akkor az érték meghatározás jelentős eltérést mutat a valós piaci értéktől.

A relatív (összehasonlító) értékelés folyamatában egy eszköz értékét hasonló eszközök árából határozzuk meg, valamilyen közös fő értékképző paraméter - például lakóingatlan esetében Ft/nm - értékkel arányosítva. Az összehasonlító árak mintavételen alapuló statisztikai módszer, az összehasonlítás az értékmérő tényezők meghatározott halmaza alapján történik. Az összehasonlíthatóság legegyszerűbb – de ingatlan esetében a legritkábban előforduló - módja, ha eszközünk az értékelési minta elemivel megegyezik, vagyis közvetlen összevetésről beszélhetünk. Ha az eszköz több értékmérő paraméterében jelentős szórás tapasztalható, akkor a sokaság csonkolásával a szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni, vagy a helyzeti középértéket (módusz) célszerű választani.

A következő lépcsőfok, ha az eszközök közvetlen nem egyeznek meg ugyan egymással, de értékük túlnyomó részét egy értékképző paraméter determinálja, mint például adott művelési ágú területek, mondjuk legelők esetében a területnagyság vagy az aranykorona érték. A fő értékképző paraméter azonosítása és kiválasztása több esetben nem egyszerű szakértői feladat. Ha több értékmérő paraméter is befolyásolja a vagyonelem értékét, akkor az első feladat a fő értékképző elem kiválasztása. Ha a további értékképző paraméterek függetleneknek tekinthetők mind egymástól, mind a fő paramétertől, akkor a fő paraméter által generált érték additív korrekciója adja a végső értéket. Vagyis a fajlagos érték eltérésarányos kiigazítását kell elvégezni minden olyan esetben, ahol az alaphalmaz értékmérő tényezői és az értékelte eszköz értékmérő tényezői között különbség van. Csak az összes eltérő tulajdonság kiigazítását követően feleltethető meg a hasonlított vagyontárgy fajlagos értéke az értékelendő vagyontárgy fajlagos értékének.

Egy adott elemszámú tranzakciós adathalmaz vizsgálata alapján általában megállapítható, hogy a nagyobb aranykorona értékű földek magasabb áron kelnek el, de az értéktöbblet egy-egy konkrét esetben jelentős szórást mutat az átlaghoz képest. Vannak olyan vélemények is, melyek szerint a jelenlegi piaci földárakban az aranykorona érték nem is tükröződik.

Tehát az összehasonlító módszer esetében a hektárra vetített fajlagos érték számításnál éppen ez a szórás okozhatja azt, hogy ha az értékelendő szántó aranykorona értéke a halmaz elemeinek aranykorona értékeitől jelentősen eltér, akkor a megállapított érték nem ad reális eredményt. Ha a tárgyi szántó földminősége a hasonlított halmaz AK/ha átlagától alacsonyabb, akkor az aranykorona alapú fajlagos érték módszerrel a termőföldet alulértékeljük, ha nem alkalmazunk a minőség tekintetében kiigazítást. Például ha az alaphalmazban szereplő adatok átlagos fajlagos földminősége 18 AK/ha, és az értékelte szántó 15 AK/ha fajlagos minőségű, akkor az értékelés ~16%. Ahhoz, hogy az összehasonlító módszer korrekt eredményt adjon, az kellene, hogy a halmaz aranykorona értékei az értékelendő szántó értékéhez nagyon hasonlóak legyenek, de ilyen halmaz összeállítása jelenleg illuzórikus. A korrekt érték megállapítása végett mindenképpen szükséges az összehasonlítás folyamán a föld minőség eltéréseinek megfelelő korrekció. A fentiekből következően nem lehet kérdés, hogy az értékelés során a jövedelemtermelő képesség (jövedelmezőség) mindenképpen figyelembe veendő. Mint minden más eszköz értékét, a

termőföldét is alapvetően meghatározza annak jövedelmezősége. De milyen mértékű legyen ez a korrekció?

7. Földminőség alapú korrekciós tényező számítása

Számításaimat Excel táblázatok segítségével végeztem, az eredményeket függvények formájában hasonlítottam össze.

TERMŐFÖLD ÉRTÉKELÉSE, SZÁNTÓ MŰVELÉSI ÁG

	Értékelés időpontja: 2011.08.12	ÉRTÉKELT INGATLAN	ÉRTÉKADATOK ÁLLAMI ADÓHATÓSÁG ADATBÁZIS				
			1.	2.	3.	4.	5.
			Földes	Földes	Földes	Földes	Földes
	Település:	Földes	010/11	010/9	0210/4	0219/17	0343/2
	Helyrajzi szám:						
ÉRTÉKMÉRŐ TÉNYEZŐK	művelési ág		szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
	elhelyezkedés településtől való távolság						
	megközelíthetőség műúttól való távolság						
	földrészlet terület ha	1,0000	1,8742	5,6534	2,1545	3,6180	1,3621
	földminőség AK	18,00	18,51	63,99	65,02	55,71	34,32
	fajl. földminőség AK/ha		9,88	11,32	30,18	15,40	25,20
	eladási ár	Ft	550 000	1 900 000	1 745 000	1 483 000	849 000
fajlagos árszint	Ft/ha	293 459	336 081	809 933	409 895	623 302	
fajlagos árszint	Ft/AK	29 714	29 692	26 838	26 620	24 738	
	földminőség átlag Ak/ha	18,39					
	átlag Ft/ha	494 534					
	átlag Ft/Ak	27 520					
	területalapú érték	494 534					
	minőség alapú érték	495 365		180			

Az Excel táblázatban öt összehasonlító adat alapján elvégeztem 1 ha szántó értékelését Ft/AK és Ft/ha fajlagos érték számítással. A görgető sávval a föld AK értéke folyamatosan változtatható. A táblázat két legalsó sorában szereplő érték alapján megállapítható, hogy közel azonos érték (494 534, illetve 495 365) csak abban az esetben adódik, ha az értékelendő szántó AK/ha fajlagos értéke közelítőleg megegyezik a halmazban szereplő adatok AK/ha értékek átlagával, azaz a 18,39 AK/ha értékkel. Az összehasonlító mintában a fajlagos földminőségek tekintetében az értékek a 9,88 11,32 30,18 15,4 25,2 AK/ha mértékben változnak.

Tehát a fentiekből egyértelműen következik, hogy a piaci alapú összehasonlító módszer alkalmazása esetén mindenképpen fontos az AK/ha eltérést kifejező korrekciós tényező számítása. Egy 25 AK/ha fajlagos értékű föld értékelése esetében a két módszerrel történő értékelés hektáronként 193 473 Ft eltérést okoz, ha nem alkalmazunk minőség alapú

korrekciót. Véleményem szerint a reális piaci érték számítása AK/ha -ként minimum +/- 2,5 - 5 % fajlagos árkorrekciót igényel.

A két érték között a számítás esetében akkor elhanyagolható a különbség, ha 1 AK/ha eltérés esetén az összehasonlítás során +/- 10% értékkiigazítást végzünk AK/ha -ként.

ÉRTÉK KIIGAZÍTÁS	1. területi méret						
	korrekció						
	2. földminőség		151,24%	136,81%	-51,79%	96,02%	-1,96%
	korrekció		443 820	459 797	-419 440	393 581	-12 241
	3. elhelyezkedés						
	korrekció						
	4. megközelíthetőség						
	korrekció						
	5. tulajdonviszonyok						
	korrekció						
korrigált fajlagos árszint (Ft/ha)			737 279	795 878	390 493	803 476	611 061
átlagos fajlagos ár (Ft/ha)			667 637				

Példának állítanám az AK érték és piaci földérték összefüggésére a kártalanítás földértékelés 1995. évi értékmutatóit, melyek a regionális vizsgálatok alapján a következők voltak:

Művelési ág	AK- érték	Földérték
Szántó	40 AK/ha	396.000 Ft/ha
Szántó	24 AK/ha	194.400 Ft/ha
Szántó	16 AK/ha	115.200 Ft/ha
Legelő	1,8 AK/ha	9.000 Ft/ha

Összegezve az előbbieket. Eddig egy megoldatlan dilemma előtt áll az értékelő, hogy a relatív értékelési eljárás során a földérték esetén mely értékmérő tényezőt lehet tekinteni a fő meghatározó elemnek, azaz mi legyen a fajlagos érték vetítési alapja, a terület méret, vagy az aranykorona érték. A fenti számítási példa és az Agrárgazdasági Kutató Intézet statisztikai adatai alapján megállapítható, hogy az értékelés során a földminőség nem hagyható figyelmen kívül.

Összefoglalás.

A hazai vagyoneértékelés - ezen belül az ingatlanértékelés - egységes alapelvek szerint történő végzésére több éve folynak csekély eredményt produkáló próbálkozások. Az európai országokban már régóta felmerült az értékbecslés egységesítésének gondolata, mely a különböző szintű értékelési szabványok kidolgozásával és alkalmazásának kötelezésével meg is valósult. A szakterület és annak eszköztára, módszerei közös fogalomtára napjainkban folyamatosan fejlődik, egyre teljesebben kialakítva a közös szakmai alapokat és alapvető normákat. A szakmai fejlődés során az utóbbi években különböző normatívák, jogszabályok,

alapelvek és szabványok jöttek létre, melyek ugyan átfogóan nem szabályozzák az értékelés bonyolult folyamatát, de mégis jó támpontot szolgáltatnak az értékelők számára. Az értékelési szabványok, egységes szakmai alapelvek az európai értékelői gyakorlatban már több éve megfogalmazódtak, és hazánkban is magyar fordításban ezek a szakirodalmak (pl. EVS 2003. European Valuation Standards - Európai Értékelési Szabványok, RICS Red Book - Angol értékbecslési alapelvek) megjelentek. A szabványok eljárási szabályokat állítanak fel, és az értékbecslési megbízások legtöbb típusa esetében iránymutatásul szolgálnak az értékbecslők számára. A szabványok rendeltetése, hogy biztosítsák a feddhetetlenség, az átláthatóság és a pártatlanság követelményének teljesülését a tagok által készített értékbecslésekben, illetve annak biztosítása, hogy az értékbecslések elfogadott, a célra alkalmas alapokra (avagy értékformákra) épüljenek. (RICS Red Book 2010) Ennek ellenére az igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértői területen az európai értékelési standardok és alapelvek nem kerültek előtérbe, ezek ismeretét és alkalmazását eddig a jogalkotó nem követelte meg.

Álláspontom szerint egy szakterület fejlettségét többek között nagymértékben az is meghatározza, hogy milyen szintű eszközrendszerrel, illetve milyen szakirodalmakra alapozott egységes alapelvekkel rendelkezik. Rendkívül fontosnak gondolom, hogy a vagyoneértékelésben munkálkodó szakemberek olyan szemléletmód alapján dolgozzanak és produkáljanak, hogy eredményeik integrálhatók legyenek, ilyen módon hozzájáruljanak az említett szakmai szempontrendszer, értékelési modellek és egységes alapelvek kialakításához illetve fejlődéséhez. Az általam közzétett tanulmány téma választása az értékbecslés területén pontosan ebbe az irányba történő fejlődést szeretné szolgálni.

Irodalomjegyzék

Dr. Balogh Ádám: Agrárgazdasági és termőföld értékelési ismeretek. (BME Mérnök-továbbképző Intézet jegyzet 2006)

Csirmaz László: Szakdolgozat Kisajátítási eljárásban a kártalanítási összeg egységes szakértői elvek mentén történő meghatározásáról (ELTE Jogi Továbbképző Intézet 2011)

Lenkovics Barnabás: Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Budapest, 2001)

Dr. Soós János: Ingatlan-gazdaságtan. (KJK-KERSZÖV Kft. Budapest 2005)

RICS Értékbecslési Szabványok (Royal Institution of Chartered Surveyors 2010)

2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma 16/2010. (XI.8.) számú véleménye: A kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről.

A Magyar Bíróképző Akadémia kisajátítási szekciójának összefoglalója. (2007)

www.foldbroker.hu www.aki.gov.hu