



MAGYAR IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA

2/2020.

MÓDSZERTANI LEVÉL

A földhaszonbérleti díj megállapításáról

2020.

Tartalom

I.	A MÓDSZERTANI LEVÉL TÁRGYA.....	5
II.	A KIADÁS INDOKOLÁSA	5
III.	HATÓKÖR.....	6
IV.	MEGHATÁROZÁSOK.....	6
	IV.1. Fogalmak.....	6
	IV.2. Rövidítések.....	6
V.	BEVEZETÉS.....	6
	V.1. A témakör hazai helyzete, a téma indokolása.....	6
VI.	A MÓDSZERTANI LEVÉL SZAKMAI RÉSZLETEZÉSE.....	7
	VI.1. A földhaszonbérlet meghatározásának alapelvei és módszere.....	7
	VI.1.1. Módszertani levél szakmai alapelvei.....	7
	VI.1.2. Az igazságügyi szakértő helyszíni szemléje.....	7
	VI.1.3. Szakvéleményeket megalapozó adatok:.....	8
	VI.1.3.1. Kötelező adattartalmak.....	8
	VI.1.4. Felhasznált alapadatok ismertetése.....	9
	VI.1.5. Egyéb térképi információk.....	11
	VI.2. Haszonbérleti díj meghatározás módszere, számítási metodika.....	11
	VI.2.1. A termőföld haszonbérleti díj számítási módszerek ismertetése.....	12
	VI.2.2. Kiindulási, felhasznált alapadatok.....	13
	VI.2.3. A haszonbérleti díj számítása.....	15
	VI.3. Speciális földbérleti esetek.....	16
	VI.3.1. Ültetvények bérlete.....	16
	VI.3.2. Felépítménnyel rendelkező területek bérlete.....	17
VII.	JAVASLAT A MÓDSZERTANI LEVÉL ALKALMAZÁSÁHOZ.....	17
	VII.1. Az alkalmazások feltételei a hazai gyakorlatban.....	17
	VII.1.1. Igazságügyi szakértő.....	17
	VII.2. A módszertani levél használatát támogató adatbázisok.....	17
VIII.	Módszertani levél felülvizsgálatának terve.....	18

IX. SZAKIRODALOM	19
IX.1. Interneten elérhető adatbázisok	20

A módszertani levél kidolgozásában részt vettek:

A MISZK elnöksége által összehívott öt tagú bizottság:

Jáger János, a bizottság elnöke

Termőföld- értékelési és termőföld-forgalmazási igazságügyi szakértő

MISZK Agrárgazdasági Tagozat Elnök

Hausmann Aurél

Termőföld- értékelési és termőföld-forgalmazási igazságügyi szakértő

Dr. Marosán Miklós PhD igazságügyi szakértő

Egyetemi docens, c.egyetemi tanár

Dr. Mikus Gábor Gyula

Termőföld- értékelési és termőföld-forgalmazási igazságügyi szakértő

Lechner Tudásközpont Távérzékelés Főosztály Főosztályvezető

Dr. Motika Dezső Zsolt igazságügyi szakértő

A bizottság munkáját tanácskozási joggal meghívottként segítette:

Dr. Szűcs István, az MTA doktora

I. A MÓDSZERTANI LEVÉL TÁRGYA

Jelen módszertani levél rögzíti a termőföld haszonbérleti díjának megállapítása során követendő eljárást és az alkalmazandó módszereket. Tárgyi témában a Módszertani levél készítésének jelentőségét egyrészt a haszonbérleti díj meghatározására vonatkozó szakvélemények készítése iránti növekvő bírósági és piaci igény, másrészt a kalkulált bérleti díj meghatározási módszerek, számítási metodikák sokszínűsége adja és igényli az egységes tartalmi és formai követelmények kidolgozását.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) szabályozása fokozott jelentőséget ad a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározásának.

A termőföld értékelés módszertanára az EVS (European Valuation Standards 2012, Seventh Edition) Értékelési Szabványokban többek között a S4.01.-S4.76. részekre GN7.37 (tőkésítés módszere) GN7.49 (piaci megközelítés), valamint ezekkel harmonizáló egyetlen hazai hivatalos értékelési előírásokra az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a meghatározó. Kiemelendő, hogy „Kizárólag a föld haszonbérleti díj megállapítására” vonatkozó hivatalos jogszabály, vagy módszertan Magyarországon nincs, hanem a módszer tekintetében a föld forgalmi értékelésére vonatkozó jogszabályt kell alkalmazni:

A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a forgalmi érték meghatározására épül, a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a *piaci összehasonlító elvű értékelés*, a 2. számú melléklet pedig a *hozam elvű értékelés* fontosabb módszertani leírását. A Módszertani levél készítésekor legfőbb szempontként azt határoztuk meg, hogy minden igazságügyi szakértő által készített „haszonbérleti díj megállapítása” tárgyú értékelés esetében egy gyakorlatban is alkalmazható, hozzáférhető kiindulási adatok felhasználásával, mind az agrárszakemberek, mind az ingatlan értékbecslő szakemberek által elfogadott számítási módszerek alkalmazásával egységes metodika alapján készüljenek a szakvélemények.

II. A KIADÁS INDOKOLÁSA

Hazánk Országgyűlése a Fétv. szabályozásával lehetővé tette, hogy igazságügyi szakértő szakvéleményére alapozva egyes, a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő haszonbérleti szerződésekben szereplő haszonbérleti díj mértéke a szerződés időtartama alatt

a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjnak megfelelően módosításra kerüljön. Jelenlegi piaci körülmények mellett a jogalkotó által biztosított lehetőséggel nagyszámú földtulajdonos él, és várhatóan a jövőben ezen eljárások száma jelentősen növekedni fog. Az igazságügyi szakértők eljárásának segítése és egységesítése céljából a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Elnöksége szükségesnek tartotta a módszertani levél megalkotását.

III. HATÓKÖR

Jelen módszertani levél alkalmazandó a Fétv. 50/A. § foglalt eljárásban és minden olyan, a polgári jog hatálya alá tartozó eljárásban, mely során az ingatlan-nyilvántartásban – a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül – szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep) és nádas művelési ágban nyilvántartott ingatlan helyben szokásos piaci haszonbérleti díjának megállapítására kerül sor igazságügyi szakértő bevonásával. Az erdő és fásított terület művelési ágak haszonbérleti díjának megállapítása külön módszertani levélben kerül szabályozásra tekintettel arra, hogy a jogalkotó részéről a bevezetéshez szükséges megalapozó jogszabály jelen módszertani levél kidolgozása idején előkészítés alatt áll.

IV. MEGHATÁROZÁSOK

IV.1. Fogalmak

A dokumentum nem alkalmaz önálló fogalom meghatározást.

IV.2. Rövidítések

A dokumentum nem alkalmaz rövidítéseket.

V. BEVEZETÉS

V.1. A témakör hazai helyzete, a téma indokolása

Az agrárgazdaságban hosszú távú tulajdonosi és termelői kockázattal jár a termőföld földbérleti díjának megállapítása. Jelenleg Magyarországon kizárólagosan a termőföldföld haszonbérleti díj megállapítására vonatkozó hivatalos jogszabály vagy igazságügyi szakértői módszertani levél nincs. A földhasználat feltételrendszerét a jogalkotó részletesen szabályozta, a földhaszonbérleti díj megállapítását a piacra bízta. Jogvita esetén igazságügyi szakértő igénybevételezt írja elő.

VI. A MÓDSZERTANI LEVÉL SZAKMAI RÉSZLETEZÉSE

VI.1. A földhaszonbérlet meghatározásának alapelvei és módszere

VI.1.1. Módszertani levél szakmai alapelvei

A korábbi felvezető tételek alapján az alábbi módszertani elvek megfogalmazását tartjuk irányadóknak:

- 1. A termőföld haszonbérleti díj megállapítása (jelen módszertani levél) hatóköre az ingatlan-nyilvántartásban szántó, rét, legelő (gyep), gyümölcsös, szőlő, kert, nádas művelési ágban nyilvántartott minőségi osztályba besorolt területek.**
- 2. A termőföld haszonbérleti díj igazságügyi szakértői megállapítását s termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő végezhet.**
- 3. Módszertanilag a helyszíni szemle nem mellőzhető.**
- 4. Az összehasonlító adatok vonatkozásában követni kell az ingatlan értékelési standardokat.**
- 5. A felhasznált jogtisza adatok forrását és tartalmát a szakvéleményben utólag ellenőrizhető módon közölni kell.**
- 6. Az alkalmazott számítási módszert is ellenőrizhető és reprodukálható módon kell bemutatni.**
- 7. Minden olyan esetben, ha bármilyen ok miatt a szakértő szaktudása arra nem terjed ki, be kell vonni a társ kompetencia terület értékelésére jogosult igazságügyi társszakértőt.**

VI.1.2. Az igazságügyi szakértő helyszíni szemléje

A mezőgazdasági ingatlanok releváns értékmérő tulajdonságainak a meghatározásához nem elhagyható a helyszíni szemle. A helyszíni szemlét úgy kell végrehajtani, hogy valamennyi, az értékelés végrehajtásához szükséges információnak birtokába kerüljünk, és ezeket a megállapításainkat úgy dokumentáljuk, hogy az bármilyen eljárási szakaszban hitelt érdemlően alátámasztható legyen.

Szükséges a helyszíni szemléről jegyzőkönyvet készíteni, amely tartalmazza a vizsgált ingatlan azonosító jeleit, a helyszíni, szemle időpontját, a résztvevők neveit. Ezen a

jegyzőkönyvön kell rögzítenünk mindazokat a megállapításokat, amelyeket értékmódosító tényezőként figyelembe kell vennünk az értékelés során.

A termőföld értékelése sok esetben a rajta található több éves telepítmények, szőlő, gyümölcsös kultúrák értékelésével is kiegészül. Ez sem szorítkozhat kizárólagosan egy közgazdasági szempontú, darabszámon alapuló értékelésre, hiszen sajnálatos módon az ültetvények állapota széles skálán eltér az alkalmazott agrotechnológiának, növényvédelemnek, termőhelyi sajátosságoknak megfelelően. Ezeket a paramétereket is rögzítenünk kell a helyszíni szemle során.

A helyszíni szemléről fotó dokumentációt kell készítenünk, erre megfelelő digitális fényképezőgéppel. A fotó dokumentáció minőségi feltétele a későbbi teljes körű reprodukálhatóság. Célszerű olyan képeket készíteni, amelyről azonosítható, hogy a feladatban meghatározott ingatlanról készült, illetve minden olyan részből kell képet készíteni, amelynek szerepe van az értékelésben, mint érték módosító jellemző. A későbbi beazonosíthatóság érdekében célszerű egy a helyszíni szemlére való felkészülés során nyomtatott helyszín vázlaton jelölni az egyes fényképfelvételek készítési helyét is.

A helyszíni szemlére köteles a szakértő az érdekelt feleket előzetesen időben kiértesíteni. Ettől csak abban az esetben térhet el a Szakértő, ha a megbízása ezt lehetővé teszi. Tekintettel a termőföld értékelés – haszonbérleti díj meghatározása – specifikus tényezőire, melyek teljes körű megismerése csak a helyszínen lehetséges, minden esetben szükséges helyszíni szemlét tartani.

A szakértőnek kötelező módon össze kell vetni az ingatlan-nyilvántartási állapotot a helyszínen tapasztaltakkal. Külön értékelni kell az eltéréseket az ingatlanon.

VI.1.3. Szakvéleményeket megalapozó adatok:

A felhasznált adatforrások egyértelmű hivatkozása kötelező követelmény.

VI.1.3.1. Kötelező adattartalmak

- A megbízás vagy végzés azonosító adatai
- A közreműködő szakértők neve, azonosító száma, kompetencia területe, gyakorlati tapasztalata
- Ingatlan-nyilvántartás adatai
- A vizsgált és hivatkozott termőföld ingatlanok adatai
- Az értékelt termőföld ingatlan és az összehasonlító adatok területeinek térbeli fekvését átnézeti térképen kell bemutatni.

- Mellékletben:
 - Tulajdoni lap
 - Földhivatali térképmásolat
 - MePAR térkép
 - Számításokat megalapozó és beazonosítható adatok
 - Fényképek

VI.1.4. Felhasznált alapadatok ismertetése

Ingatlan-nyilvántartás

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr.) szabályozza az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott adatokat. Alapvetően szükséges a **Tulajdoni lap** és a **Földhivatali térképmásolat** beszerzése, mely a számítások kiindulási alap dokumentumai. Az ingatlanok értékét és az azt befolyásoló tényezőnek egy jelentős részét, az úgynevezett kataszteri - ingatlan-nyilvántartási - adatok tartalmazzák. A mértékadó kataszteri adatokat (nagyság, aranykorona érték, terület formája stb.) az ingatlanokról vezetett hatósági nyilvántartás tartalmazza.

Az ingatlanok összehasonlítása szempontjából a tulajdoni lap tartalmazza a legfontosabb adatokat, amely három részből áll:

- I. Rész tartalmazza az ingatlanra vonatkozó általában számszerűsíthető vagy kódolt adatokat.
- II. Részre jegyzik be a tulajdonjogra vonatkozó adatokat,
- III. Rész tartalmazza az ingatlant terhelő jogilag jelentős tényeket és az ingatlanra vonatkozó jogokat.

Tulajdoni lap I-II-III rész

Az adott konkrét földterület értékének megállapítása szempontjából a tulajdoni lap I. részén nyilvántartott legfontosabb adat a település neve, helyrajzi száma, a terület nagysága, művelési ága, minőségi osztálya, a kataszteri tiszta jövedelme alrészletenként, aranykorona értékben kifejezve. A tulajdoni lap II. részén a tulajdonosok neve főbb adatai és tulajdoni hányadok találhatóak. A tulajdoni lap III. részén tartják nyilván az termőföld ingatlannal kapcsolatos tényeket, jogokat, kötelezettségeket valamint a széljegyet is – lásd Inytv.Vhr. 4.§ (1) bekezdése. A tulajdoni lap III. részében találhatóak azok a különböző terhelések, bejegyzések, korlátozások, amelyek a haszonbérleti díj megállapításakor értékmódosító tényezőként figyelembe veendőek.

Értékelt terület

Az értékelt terület meghatározását a Megbízásnak, illetve a Kirendelő végzésnek egyértelműen tartalmaznia kell. Az értékelés vonatkozhat az ingatlan teljes területére, egy, vagy több alrészletére, vagy ezek azaz az ingatlan tulajdoni hányadára. Az értékelendő tulajdoni hányad - amennyiben ettől eltérően nem szerepel a Megbízásban, illetve a Kirendelő végzésben - 1/1 tulajdoni részre vonatkozik. Termőföld esetében az ingatlan helyrajzi szám szerinti Tulajdoni lapon szereplő adatai és az értékelés tárgyát képező tulajdoni hányad alapján kell az értékelést elkészíteni.

Ingatlan-nyilvántartási térkép

Az ingatlan-nyilvántartásnak részét képezi az ingatlan-nyilvántartási térkép is, mely adott földterület értékének meghatározásánál számos, a térképi ábrázolásban megjelenő információt tartalmaz.

Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerben nyilvántartott információk

Egy mezőgazdasági ingatlan elhelyezkedésére, tényleges hasznosítására vonatkozóan a helyszíni szemlét megelőzően a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerből tudunk tájékozódni. A Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR) az agrártámogatások eljárásainak kizárólagos országos földterület-azonosító rendszere. **Kizárólagos abban az értelemben, hogy a földterülethez kapcsolódó részben, vagy egészben európai uniós támogatások igénylése során csak ennek az azonosítási rendszernek az adatait lehet használni.** Az ilyen jellegű támogatások igénylésekor semmiféle más nyilvántartás (pl. az ingatlan-nyilvántartás) adatait a MePAR adataival szemben nem lehet figyelembe venni, legyenek azok a mezőgazdasági táblák elhelyezkedésére, azonosító számára, vagy éppen a tábla területére vonatkozó adatok. A MePAR azonosítási egységei a fizikai blokkok, amelyek időben relatív állandó természetes határokkal rendelkeznek és általában több mezőgazdasági táblát (és így ingatlant) is magukba foglalnak. A MePAR rendkívül sok mezőgazdasági művelés vagy támogatási szempontból fontos nyilvántartást integrál. Ezeket az értékelés során is figyelembe veendő információkat a MePAR publikus térképi felületén a MePAR Bőngészőn (<https://www.mepar.hu>) tudjuk elérni. Ezen a térképi felületen a megye, település, helyrajzi szám megadásával a térkép a keresett ingatlanra pozicionál és annak elhelyezkedését egy kereszttel jelöli. Az ábrázolás térképi háttere a legfrissebb légi fényképezésből származó ortofotó (térképhelyes légi felvétel). Ez az ortofotó lehetőséget ad arra, hogy a helyszíni szemlét megelőzően tájékozódjunk a területünk tényleges hasznosítási módjáról, megközelíthetőségéről.

A térképi felület bal oldalán elérhető a földrészletet magába foglaló MePAR fizikai blokk legfontosabb adatai, azonosítója, támogatható területe, Natura 2000 érintettsége, Nitrát érzékenysége.

A MePAR Böngésző segítségével távolság és területmérések is elvégezhetőek.

VI.1.5. Egyéb térképi információk

Az értékelendő területünket a helyszíni szemlét megelőzően a Google felvételein is ellenőrizhetjük. Erre alkalmas az ingyenesen letölthető Google Earth alkalmazás. Itt a MePAR Böngészőn már beazonosított területet kell megkeresnünk a térkép mozgatásával. Itt lehetőségünk van a területről korábban készült felvételek tanulmányozására. Ezeknek az információknak az összegyűjtése mindenképpen szükséges a helyszíni szemle megtervezéséhez, abban is segíthet, hogy előre fel tudunk készülni abban a vonatkozásban, hogy mely értékmódosító tényezők felvételére kell kiemelt figyelmet fordítanunk a helyszíni szemlén. Nagyobb kiterjedésű, komplex területek esetében azt is előre megtervezhetjük, hogy az ingatlan mely részeit kell feltétlenül érintenünk a helyszíni szemle során. A (<http://map.fomi.hu/copernicus/>) oldalon található térképi böngésző felület több hasznos alaptérkép mellett tartalmazza a teljes ország területét negyedéves gyakorisággal ábrázoló Sentinel 2 űrfelvételekből készített mozaikot. Ezek az Európai Unió által finanszírozott Copernicus program keretében készített és ingyenesen felhasználható multispektrális űrfelvételek. Az RGB opció egy hamisszínes megjelenítést ad, ahol a vegetációt általában a piros és sárga színek intenzitása jelzi, a talajt pedig a zöld és kék színek. Ez a negyedéves gyakoriságú idősor segít a mezőgazdasági ingatlanok tényleges hasznosításának ellenőrzésében, illetve egy további rétege a gyakorta belvizes területek azonosításában.

VI.2. Haszonbérleti díj meghatározás módszere, számítási metodika

Kizárólag a termőföld haszonbérleti díj megállapítására vonatkozó hivatalos jogszabály, vagy módszertan Magyarországon nincs, hanem a módszer tekintetében a föld forgalmi értékelésére vonatkozó jogszabályt kell alkalmazni.

A haszonbérleti díj meghatározási módszere az ingatlan értékbecslés alapelveinek figyelembe vételével, az ingatlan értékelések során alkalmazott számítási módszerek specifikus adaptációja által került kidolgozásra.

A haszonbérleti díj meghatározásánál a Fétv. keretei között, a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok módszerét alkalmazzuk, mint fő értékelési módszert.

VI.2.1.A termőföld haszonbérleti díj számítási módszerek ismertetése

Az ingatlan értékelések módszertani szempontból három fő csoportba sorolhatók:

- **piaci összehasonlító módszer**
- **hozamszámításon alapuló módszer**
- **költségszámításon alapuló módszer**

Az ingatlan értékelési szakma alkalmazza még a felépítmény nélküli telek értékelésénél a **maradványelvű értékelést**, mely lényegében egy elképzelt beruházás által elérhető hozamszámítás, mely során a futamidő végén levonjuk a felmerülő összes költséget és elvárt nyereséget, majd az így kapott maradványértéket tekintjük a telekingatlan értékének.

A **termőföldek értékelése** esetében az értékbecslések során a felsorolt módszerek közül a **piaci összehasonlító**, valamint a **hozamszámításon alapuló** értékelési módszereket alkalmazzák az értékelők. Általában a piaci összehasonlító módszert fogadják el, a hozamszámításon alapuló módszert ellenőrző módszerként alkalmazzák.

A **haszonbérleti díj meghatározásának** alapmódszere a **piaci összehasonlító** módszer, melynek keretében konkrét piaci haszonbérleti díjak képezik az összehasonlítás alapjául szolgáló adatbázist. A haszonbérleti díj meghatározásánál alkalmazható **ellenőrző módszer** az adott **termőföld piaci értékéből tőkésítési kamatláb alapján visszszámolt haszonbérleti díj**. Ez utóbbi módszer a termőföld értékének meghatározásánál piaci összehasonlító módszert, majd a hozamszámítások során alkalmazott tőkésítési kamatlábat alkalmaz.

Az ismertetett ellenőrző módszer szakmai körökben is számos vitatott ponttal rendelkezik. Maga a metodika is rendkívül leegyszerűsített, az ingatlan értékbecsléseknél direkt tőkésítés elnevezéssel ismert képletből visszszámolva határozza meg a haszonbérleti díjat. Az ingatlan piaci forgalmi értéke – melyből ez a számítás kiindul – pontosan meghatározható, viszont a tőkésítési kamatláb értékének meghatározása már nem egyértelmű (az alapkamatláb, a különböző bankok által finanszírozott hitelek kamatlába jelentősen eltérhet). A kamatláb kismértékű változása is már jelentős eltérést eredményez a haszonbérleti díj tekintetében.

További problémát jelent, hogy a piaci érték változása esetén eltérő mértékű haszonbérleti díjváltozást tapasztalható, tehát a képlet nem minden esetre érvényes.

Mindezek miatt – továbbá mivel az ellenőrző (második) módszert jogszabály nem írja elő – a haszonbérleti díj meghatározásakor nem tartjuk szükségesnek az ellenőrző módszer használatát.

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló haszonbérleti díj meghatározás** a már realizált haszonbérleti szerződések és/vagy haszonbérletre felajánlott ingatlanok haszonbérleti díjainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló** módszeren belül két értékelési módozat ismert: egyrészt a csoportos, másrészt a páros összehasonlító módszer. A **csoportos összehasonlító módszer** lényege, hogy a kiválasztott összehasonlító adatokból egy egyszerű átlagszámítással fajlagos átlagárat képezünk, majd ezt a fajlagos értéket korrigáljuk az értékelt ingatlan tulajdonságainak megfelelően különböző értékmódosító tényezőkkel.

A **páros összehasonlító módszer** lényege, hogy a kiválasztott összehasonlító adatokat külön-külön korrigáljuk az értékelt ingatlan tulajdonságainak megfelelően különböző értékmódosító tényezőkkel, majd az így meghatározott fajlagos értékeket átlagoljuk. Adott esetben súlyozott átlagszámítást is alkalmazhatunk, amennyiben az összehasonlításra használt adatok nem egyenértékűek. A **haszonbérleti díj meghatározásakor a páros összehasonlító módszert kell alkalmazni**, mivel ez minden tekintetben pontosabb érték meghatározást tesz lehetővé, mint a csoportos összehasonlító módszer.

VI.2.2. Kiindulási, felhasznált alapadatok

Alapvetően szükséges a **Tulajdoni lap** és a **Földhivatali térképmásolat** beszerzése, mely a számítások kiindulási alapidokumentumai. Tekintettel a termőföld értékelés – haszonbérleti díj meghatározása – specifikus tényezőire, melyek teljes körű megismerése csak a helyszínen lehetséges, **minden esetben szükséges helyszíni szemlét tartani**.

A piaci összehasonlító módszernél az **összehasonlító adathalmaz** összetétele, minősége (részletessége, beazonosíthatósága, stb.) döntő hatású az értékebecslés szakmai, minőségi színvonalára. A haszonbérleti díj meghatározásokhoz kizárólag beazonosítható, kontrollálható forrásból lehívott, helyrajzi számmal rendelkező összehasonlító adatokat kell használni, melyek adott esetben lekérdezhetőek.

Mivel a termőföld gyűjtőfogalmába több művelési ág tartozik (szántó, szőlő, rét, legelő, stb.) az értékeléseknél azonos művelési ágú összehasonlító adatokat használunk. Esetenként az értékelendő ingatlan több művelési ágból tevődik össze, melyek eltérő értéket képviselnek. Ezen esetekben mérlegeljük, hogy az ingatlan értékét mely művelési ág, vagy ágak determinálják, ennek megfelelően választjuk ki az értékeléshez az adatbázist. Fő alapelv, hogy pl. szántót szántóval, rétet réttel, stb. hasonlítunk.

Amennyiben több művelési ágból tevődik ugyan össze az ingatlan, de a fő művelési ágon kívül csak volumenében kismértékű (max. 15% mértékű) más művelési ágú része van, akkor a fő művelési ágnak megfelelő összehasonlító adatokat használva „eltérő művelési ág” korrekciót alkalmazunk az értékelés során. Nagyobb eltérés esetén második összehasonlító alaphalmazt állítsunk össze, mely a másik művelési ágnak megfelelő összetételű.

Az összehasonlító adathalmazt elsősorban az értékelt ingatlan környezetéből, valamint a környező települések területéről kell kigyűjteni. Törekedni kell az azonos közigazgatási és természeti (talajtani, vízrajzi) körzetbe eső adatok használatára.

Javasoljuk, hogy a felhasznált összehasonlító adatok az értékelés fordulónapján érvényben lévő, illetve azt maximum 2 évvel megelőzően meghirdetett/megkötött a kormányzati weblapon szereplő, helyrajzi szám alapján beazonosítható, hivatalos hirdetések közül kerüljenek kiválasztásra.

Az itt szereplő meghirdetett haszonbérleti árakat a „helyben szokásos” piaci árszinten képzik, figyelembe véve a helyi adottságokat. A hirdetések kötött árakat tartalmaznak, alku kizárásával.

A hirdetések kivonatos adatokat tartalmaznak, melyeket teljessé tehetünk az adott hrsz. alapján az illetékes Földhivatal weblapjáról lehívott Tulajdoni lap fejrészsel, melyen a terület, minőségi osztály, aranykorona érték szerepel. A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő, szélsőséges értékű összehasonlító adatokat a vizsgálat során, figyelmen kívül kell hagyni. Az alaphalmazból kiválasztott a helyi viszonyokat leginkább tükröző releváns alapadatok szolgáltatják a haszonbérleti díj meghatározás alapját.

A kiválasztott összehasonlító adatok fajlagos értékének szórása lehetőség szerint ne lépje túl a 30%-ot. A számításokhoz minimálisan 3 db, de lehetőség szerint 5 db összehasonlító adatot használjunk fel.

VI.2.3. A haszonbérleti díj számítása

A kiválasztott összehasonlító adatok felhasználásával, páros összehasonlító módszer alkalmazásával határozzuk meg az adott ingatlan haszonbérleti díját.

A számításokhoz célszerű excel táblázatot használni, amely tartalmazza az értékelt ingatlan alapadatait (település, területi besorolás, művelési ág, terület, minőségi osztály, aranykorona érték, tulajdoni hányad) és lehetőleg ennek megfelelően az összehasonlító adatok alapadatait is kiegészítve az adat keletkezésének időpontjával.

A következő lépésben az összehasonlító adatokat egyesével hasonlítjuk össze az értékelt ingatlannal. Az eltérő tulajdonságok az összehasonlító adat értékét +/- korrekciókkal módosítják, javasoljuk az jobb átláthatóság érdekében az 5%-os korrekciós lépcsők alkalmazását.

A termőföldek haszonbérleti díj meghatározása esetében javasolt releváns értékmódosító korrekciós tényezők:

- időkorrekció;
- fekvés, elhelyezkedés;
- terület mérete, alakja, formája;
- minőségi osztály / fajlagos aranykorona érték;
- vízrendezés, melioráció, öntözés;
- eltérő művelési ág;
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A szükséges korrekciókat a leírtaknak megfelelően minden összehasonlító adat vonatkozásában végezzük el.

Az időkorrekciónál a termőföld árak, haszonbérleti díjak emelkedési tendenciáját kell figyelembe venni, a régebbi keltezésű adatokat emiatt korrigálni kell. A terület mérete esetében két ellentétes tényező hatása érvényesül: egyrészt a kisebb területek potenciális vevőköre/haszonbérleti köre szélesebb, mint a nagyméretű, esetenként több tízmillió/százmillió Ft értékű ingatlanok esetében, másrészt a nagyobb méretű táblán viszont kedvezőbb hatékonyságú mezőgazdasági termelés valósítható meg. Az értékbecslőnek az adott ingatlan vonatkozásában a gazdasági környezetet figyelembe véve kell mérlegelnie.

Az aranykorona érték tekintetében a fajlagos aranykorona értékek változása nem minden esetben jelent azonos mértékű haszonbérleti díjváltozást, a korrekciónál az óvatos becslés elvét kell alkalmazni.

Számításaink során törekedni kell az összegzett korrekció tekintetében a **30% alatti korrekciós értékre**. A jelentősebb – 30% feletti – korrekciókat szövegesen is meg kell indokolni. Törekedni kell, hogy a végső számsor szórása **20% alatti legyen**.

Nagyobb szórás, nagyobb összegzett korrekció esetén megfontolandó új összehasonlító adatokat válogatni, mivel vélhetően nem tükrözik megfelelően az értékelt ingatlan tulajdonságait. A számításokat követően a korrigált összehasonlító adatokat átlagoljuk, mely átlag jelenti az adott ingatlan haszonbérleti díját. A megbízásnak megfelelően összegszerűen, vagy fajlagos értéken adjuk meg az ingatlan „helyben szokásos” haszonbérleti díját.

A piaci haszonbérleti díj javasolt mértékegysége: Ft/hektár/év.

VI.3. Speciális földbérleti esetek

A termőföld haszonbérlet meghatározása többségében külterületi, mezőgazdasági övezetben fekvő termőföldekre - szántó, rét, legelő (gyep), – területekre történik. Ugyanakkor a termőföld fogalmi körébe esik a szőlő, gyümölcsös, kert, nádas és fásított terület is. Ezen területek esetében a művelési ágnak megfelelően speciális haszonbérleti díjszámítást kell alkalmazni.

Alapelv, hogy a termőföld művelési ága ingatlanonként legalább 50% területlefedettséget biztosítson. Ellenkező esetben ingatlan értékbecslés szakterületre kijelölt igazságügyi szakértő jogosult eljárni és neki kell bevonnai a termőföld értékbecslőt.

VI.3.1. Ültetvények bérlete

Az **ültetvényes ingatlanok** értékelésekor elsőként az adott földterület minőségi osztályának megfelelően a környező telepítvény nélküli földterületek (jellemzően szántó területek) fajlagos haszonbérleti díját kell meghatározni a korábban részletesen leírt piaci összehasonlító adatok páros elemzésén alapuló módszerrel.

Ezt követően az eltérő művelési ág miatt korrekciós szorzót kell alkalmazni a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves adatsor szerint, mely az egyes művelési ágak fajlagos haszonbérleti díjait tartalmazza (szántó, gyep, szőlő, gyümölcs, erdő). Végül az így kapott fajlagos haszonbérleti díj alapján a telepítvény életkorának, minőségének, kultúrállapotának és más releváns korrekciós tényezők alkalmazásával tudjuk a helyben szokásos haszonbérleti díjat meghatározni.

VI.3.2. Felépítménnyel rendelkező területek bérlete

A felépítményes ingatlanok esetében az övezeti besorolásnak, a felépítmény nagyságának, funkciójának, piaci értékének mérlegelésével kell meghatározni, hogy az adott ingatlan termőföld, vagy építmény jellege az elsődleges érték meghatározó tényező. Amennyiben a termőföld jelleg a domináns, akkor a rajta lévő felépítményt korrekciós tényezőként vesszük figyelembe. Amennyiben a felépítmény jelleg a domináns, akkor ingatlan értékbecslés szakterületre kijelölt igazságügyi szakértőnek kell a haszonbérleti díj meghatározást elkészítenie.

VII. JAVASLAT A MÓDSZERTANI LEVÉL ALKALMAZÁSÁHOZ

VII.1. Az alkalmazások feltételei a hazai gyakorlatban

Az alkalmazás alapelve, hogy a földhaszonbérleti díj igazságügyi szakértői meghatározása megalapozó jellegű kell, hogy legyen. Ez azt jelenti, hogy a következő díjmódosítások megállapításánál figyelembe lehessen venni és indokolt esetben követhető módon korrigálni lehessen. Ez így összhangban van az értékelési standardokkal. Az alapelvünk megköveteli, hogy az összehasonlító adatok beazonosíthatók és korrekciós tényezők egyértelműek legyenek. A termőföld haszonbérleti díj megállapításánál a termőföld forgalmi érték megállapításánál kevesebb korrekciós tényezők is elegendőnek tartunk.

VII.1.1. Igazságügyi szakértő

A szakértőnek rendelkeznie kell a termőföld-értékbecslés igazságügyi szakértői szakterületen jogosultsággal és a szűkebb területen gyakorlattal.

VII.2. A módszertani levél használatát támogató adatbázisok

A módszertani levél elkészítése során összegyűjtött szakmai anyagok, nemzetközi kitekintés, közgazdasági módszerek áttekintése és további földhaszonbérleti díj megállapítását segítő anyagok a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara honlapján a <https://miszk.hu/index.php/szakmai-tagozatok/4-mezo-erdogazdalkodas> címen a módszertani levél közzététele után elérhetők.

VIII. Módszertani levél felülvizsgálatának terve

A módszertani levél a az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény, 91.§ (1) bekezdésben rögzítettek szerinti módon, a kormányzati portálon történő közzététel napján lép hatályba. Jelen módszertani levél legkésőbbi felülvizsgálatának időpontja: 2021. december 31.

A Módszertani Levél felülvizsgálat hiányában nem veszíti érvényét.

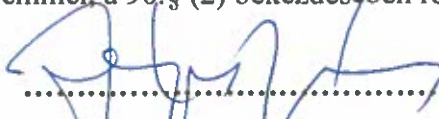
IX. SZAKIRODALOM

<i>Sorszám</i>	<i>Szerző</i>	<i>A mű címe</i>	<i>Kiadó</i>	<i>Megjelenés</i>
1	Ed.	Agricultural statistics, 1989	Norwich, United Kingdom Ministry of Fish and Food	1991
2	Dövényi Zoltán Szerk.	Magyarország Kistájainak Katasztere	MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest	2010
3	Enese László:	A földbérleti rendszer az EK-ban.	Gazdálkodás, 1993/4.	1993
4	Laczkó István:	Vidék, mezőgazdaság, vidékfejlesztés.	Szaktudás Kiadó Ház, Budapest	2007.
5.	Dr. Madari Kreybig Lajos	Mezőgazdasági természeti adottságaink és érvényesülésük a növénytermesztésben.	Kulcsár Andor Könyvnyomdája, Budapest	1946
6	Naarné T. Zs.	A termőföld közgazdasági értéke és piaci ára.	Budapest, Agroinform,	2009.
7	Pewez, W.	Mezőgazdasági és földpolitika Ausztriában.	Bécs, 12. füzet.	1983.
8	Rossiter,	ALES értékelési modellek.	SZIE tanulmány	2013.
9		SAFER (Sociétésd aménagement détablisementural)	Egyetemi jegyzet, Gödöllő,	2001.
10	Sipos Aladár	A technikai haladás hatása a fejlett tőkés országok agrárviszonyaira.	Akadémiai Kiadó, Budapest,	1977.
11	Dr. Stefanovits Pál	Talajvédelem, környezetvédelem	Mezőgazdasági Kiadó, Budapest	1977
12	Dr. Stefanovits Pál	Talajtan	Mezőgazdasági Kiadó, Budapest	1981
13	Szabó János	Melioráció kézikönyve	Mezőgazdasági Kiadó, Budapest	1977
14	Szücs István	A föld ára és bére	Agroinform	1988
15	Szücs István - Molnár József:	A termőföld közgazdasági értékelésének monografikus feldolgozása.	SZIE, Gödöllő,	2013.
16	Tanka Endre	A földbirtokpolitika alapkérdései az átalakuló magyar mezőgazdaságban	AKII. Budapest,	1993.

IX.1. Interneten elérhető adatbázisok

1. www.foldhivatal.hu
2. www.mepar.hu
3. www.fentrol.hu
4. www.miszk.hu
5. www.map.mbfisz.gov.hu

A Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara földhaszonbérleti díj megállapításáról szóló, fentiekben részletezett módszertani levelének kiadását az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 90.§ (1)-(3) valamint a 91. § (2) bekezdésekben foglaltakra figyelemmel, a 90.§ (2) bekezdésében rögzített módon támogatjuk:


.....
Jäger János elnök

2020. 07. 02.napján.


.....

Hausmann Aurél

2020. 07. 02.napján.


.....

Dr. Marosán Miklós

2020. 07. 02.napján.


.....

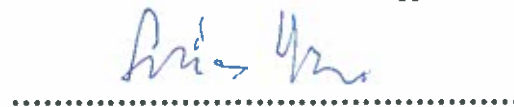
Dr. Mikus Gábor Gyula

2020. 07. 02.napján.


.....


Dr. Motika Dezső Zsolt

2020. 07. 02.napján.


.....

Dr. Szücs István MTA doktora

2020. 07. 02.napján.


2020. 07. 29.



