

A termőföld értékbecslés aktuális kérdései

**EUFIM újratanúsítás * felkészítő konzultáció
2010. március 17.**

Készítette:
Dr. Kardos Kázmér értékbecslő

Helyzetelemzés I.

- **„Sok az eszkimó, és kevés a fóka”**

- Igen sok értébecslő dolgozik, a korlátozott piacon.
- A megbízások száma drasztikusan visszaesett.
(elsősorban az ingatlanfedezetű Banki hitelfelvételek csökkenése miatt)
- „kenyérharc folyik az értébecslők között. Attól, hogy a legnagyobb megrendelők, a bankok egyre lejjebb szorítják a díjakat, nemcsak a megrendelések száma csökken, hanem az egy munkára jutó bevétel is .” (Mehrli P. MAISZ)
- A közbeszerzési pályázatok problémái
- Nincs aktuálisan elfogadható, egységes elveket tartalmazó, koherens jogi szabályozás!

Mezőgazdasági terület művelési ág szerinti megoszlása

Forrás:FVM	2007		2008			
Művelési ág	Terület eha	%-os arány	Terület eha	%-os arány	Változás %	MNV adat
szántó	4506	58,4	4503	58,0	-0,1	4393
gyep	1016	13,2	1010	13,0	-0,6	925
gyümölcs	102	1,3	98,5	1,3	-3,4	103
szőlő	86	1,1	82,6	1,1	-4	94
nádas	57	0,7	59,4	0,8	4,2	61
halastó	34,4	0,4	34,7	0,4	0,1	34
konyhakert	96	1,2	96,1	1,2	0	96
Összesen:	5897,4	76,3	5884,3	75,7		5706
erdő	1822	23,7	1884	24,3	3,4	1853
Összesen:	7719,4		7768,3		0,63	7559

Eltérés:

209,3

97,30%

A földhasználat megoszlása a szektorok között 2008

A földhasználat megoszlása a különböző szektorok között

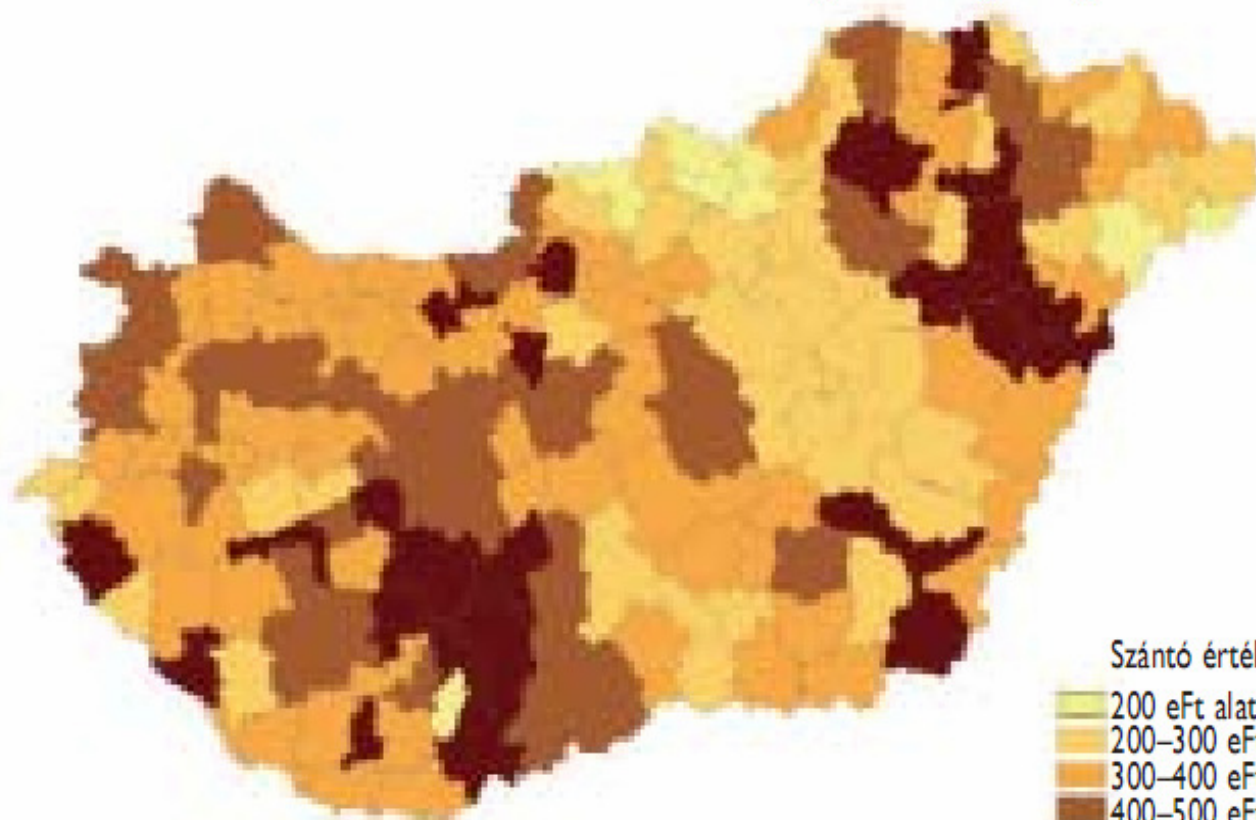
(hektár)

Földhasználók	Összes terület	Fajlagos terület
Magánszemélyek	3 294 260	9,38
Szövetkezetek	340 052	307,46
Gazdasági társaságok	2 715 843	302,53
Egyéb	284 647	102,06

Forrás: FVM

2007

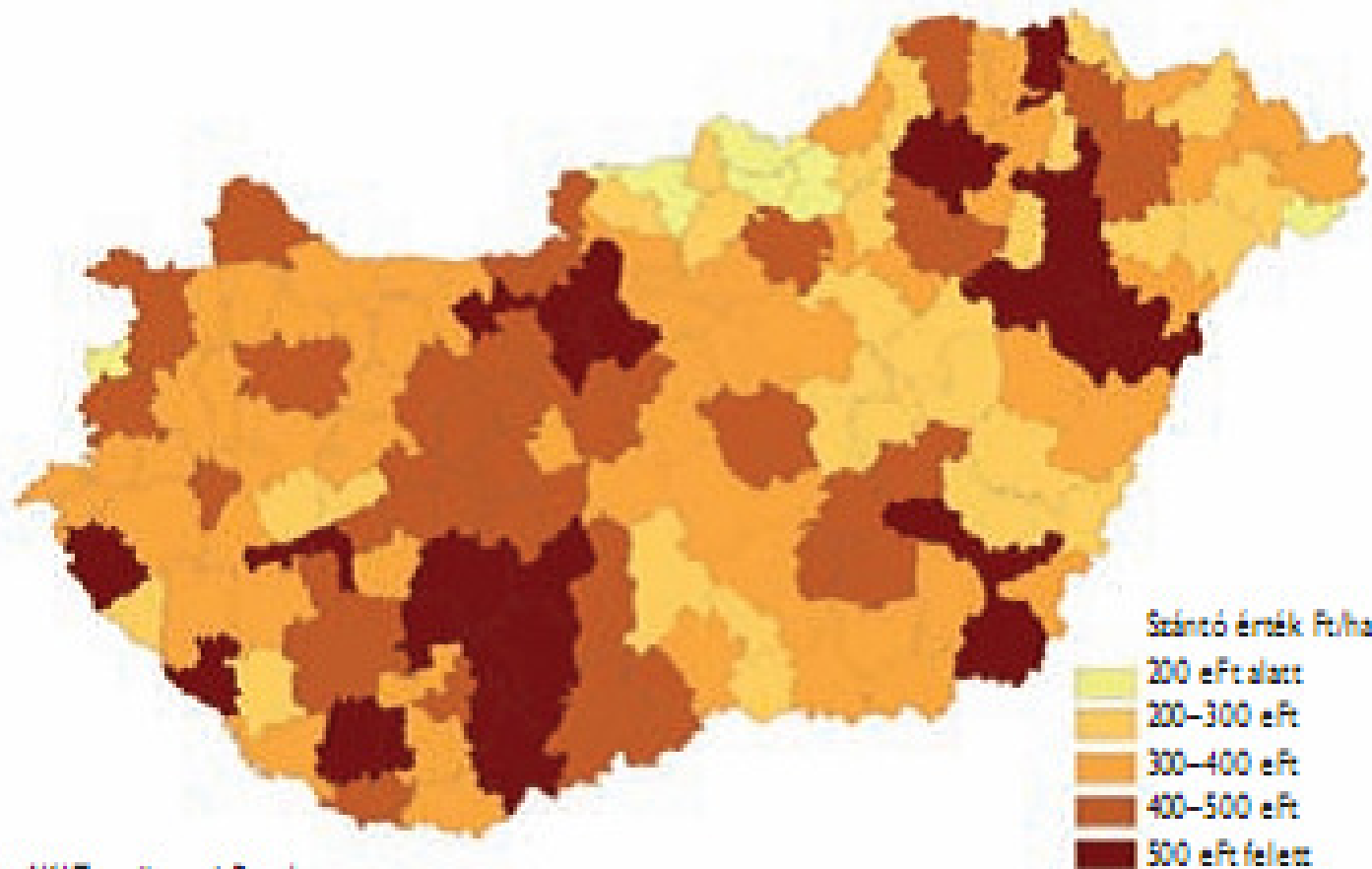
A szántóföld ára kistérségenként (2007)



Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

2008

A szántóföld ára kistérségenként



Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

2007

Földár régiónkénti bontásban (2007)

(ezer Ft/ha)

Régió	Szántó	Gyep	Szőlő	Gyümölcs
Közép-Magyarország	450	335	441	743
Közép-Dunántúl	409	245	1046	732
Nyugat-Dunántúl	404	278	644	988
Dél-Dunántúl	557	235	1762	882
Észak-Magyarország	362	106	1885	1075
Észak-Alföld	375	137	376	793
Dél-Alföld	347	195	447	483
Magyarország	411	184	900	781

Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

2008

Földár régiónkénti bontásban				
(ezer Ft/ha)				
Régió	Szántó	Gyep	Szőlő	Gyümölcs
Közép-Magyarország	449	333	471	680
Közép-Dunántúl	398	180	1030	836
Nyugat-Dunántúl	415	290	579	910
Dél-Dunántúl	596	239	1696	882
Észak-Magyarország	379	115	1945	1019
Észak-Alföld	441	127	399	832
Dél-Alföld	365	221	425	476
Magyarország	439	192	948	791
Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer				

2008

A szántóföld ára aranykorona-érték és régiók szerinti bontásban

(ezer Ft/ha)

Régió	17 AK alatt	17-30 AK	30 AK felett	Összesen
Közép-Magyarország	383	482	590	449
Közép-Dunántúl	293	413	443	398
Nyugat-Dunántúl	368	426	466	415
Dél-Dunántúl	522	544	753	596
Észak-Magyarország	344	400	304	379
Észak-Alföld	292	444	919	441
Dél-Alföld	302	371	406	365
Magyarország	361	433	647	439

Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

FVM (belső) tájékoztató

FÖLDÁRAK ÉS BÉRLETI DÍJAK

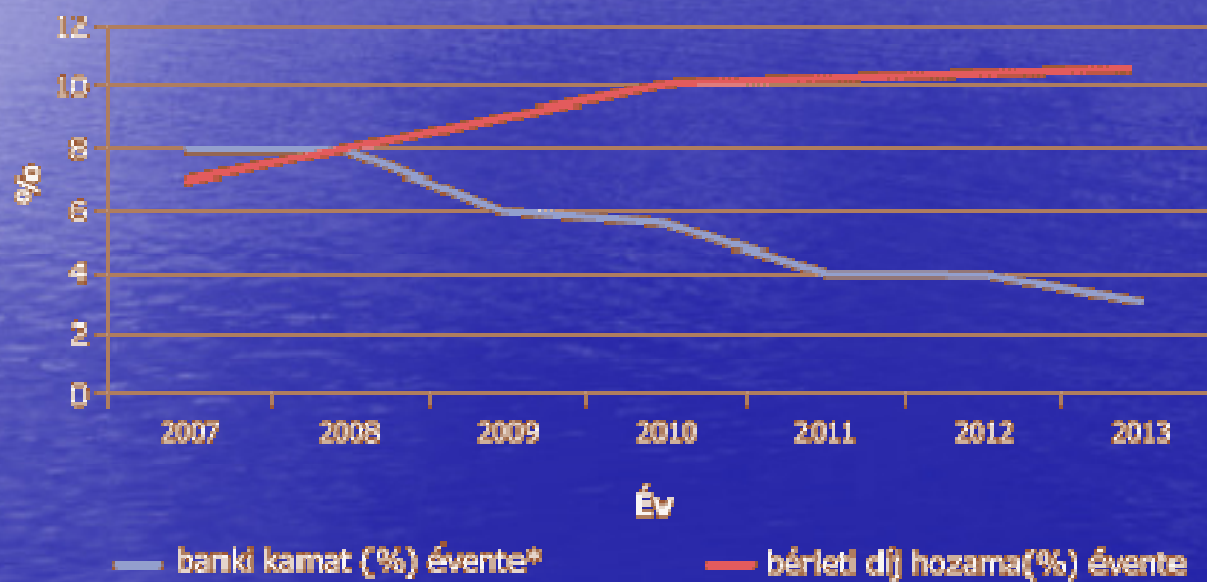
Szántóföld árak régiók és földminőség szerint, 2008. január (ezer Ft/hektár)

Régió	Gyenge minőség (17 AK/ha alatt)	Átlagos minőség (17-25 AK/ha)	Jó minőség (25-30 AK/ha)	Kiváló minőség (30 AK/ha felett)
Közép-Magyarország	200-300	350-400	600-800	800-1000
Közép-Dunántúl	300-450	400-650	500-800	800-1000
Nyugat-Dunántúl	200-400	300-600	450-800	500-1200
Dél-Dunántúl	300-500	400-750	600-1000	800-1500
Észak-Magyarország	150-250	250-400	300-550	400-650
Észak-Alföld	200-800	350-900	450-1800	550-2300
Dél-Alföld	150-250	300-400	450-600	600-850
Országosan	150-800	250-900	300-1800	400-2300

Szántóföld bérleti díja régiók és földminőség szerint, 2008. január (ezer Ft/hektár)

Régió	Gyenge minőség (17 AK/ha alatt)	Átlagos minőség (17-25 AK/ha)	Jó minőség (25-30 AK/ha)	Kiváló minőség (30 AK/ha felett)
Közép-Magyarország	15	20	25	35
Közép-Dunántúl	10-20	15-30	25-35	35-45
Nyugat-Dunántúl	10-25	15-30	20-35	25-45
Dél-Dunántúl	15-45	25-55	35-70	35-90
Észak-Magyarország	5-15	10-20	15-40	20-40
Észak-Alföld	10-30	15-40	25-50	30-60
Dél-Alföld	15-25	20-30	25-40	35-45
Országosan	5-45	10-55	15-70	20-90

**A banki kamat és a haszonbérleti díj hozamának várható alakulása
2008 és 2013 között
(350.000 Ft/ha áron történő befektetés esetén)**



Forrás: Tiszacesh

Jelenlegi és várható tendenciák a termőföldpiacon

- Jelenleg: viszonylag alacsony ár (mihez képest?)
 - kisebb területeknél vevő: - a viszonylag kiegyensúlyozott kereslet-kínálat
 - vevő: - a kevésbé fizetőképes, túlélésért küzdő helyi gazda
 - nagyobb területeknél vevő: - keresleti piac,
 - vevő: - az erős tőke háttérrel rendelkező befektetők, a kettős állampolgársággal rendelkező külföldi tőke
- Bár még fönntállnak a tulajdonszerzési korlátok, már érezhető, a jogszabályi kiskapukat kihasználó külföldi tőke megjelenése!
- **Az árnövekedés folyamatos! (Forintban!)**
- A moratórium lejártának közeledésével, folyamatosan növekszenek az árak. Valószínűsíthető, hogy „megugrik” a piac.
(de ez már Európában mért árakkal, és ellehetetleníti a hazai, termelni is akaró, magyar gazdálkodási háttérű, kis tőkeerejű, vásárlókat)

**Az egyetlen, korlátozottan rendelkezésre álló,
nem bővíthető, nemzeti tulajdonunk !
Érdemes eladni? (már ami megmaradt)
Nem azonos anyagi feltételekkel indulunk a
felszabaduló piacon!**

Dr. Bagi István (Professzor úr, volt alkotmánybíró):

**„A föld (és a vízkészlet) az adott ország
szuverénitásának a biztosítéka, és kérdése
is!”**

Dr. Kardos Kázmér értébecslő

A Jogszabályi háttér kérdései I.

- **Évek óta nincs koherens, szakmailag megalapozott jogszabályi háttér (miért?)**
- **Minden szakmailag jártas résztvevő tudja, hogy ez a kérdés évek óta nincs megoldva !!)**

A jelenleg érvényben lévő jogszabályok

- A Földtörvény (1997 LV. Trv. és módosítása a 2007 CXXIX. Trv.)
- Hitelfedezeti értékelés (54/1997 FVM; 25/1997 PM rend. Módosított a 32/2000-el)
- 254/2002.(XII.13.) Korm. Rendelet, (NFA trv.) Hatályon kívül, de.....
- Önkormányzati vagyon értékelése (1/2002 BK.8.)
- 2005 évi CXXII. Trv. az Ing. nyilvántartásról
- 1993. évi II. trv. a földrendező és földkiadó bizottságokról
- 1990 évi XCIII. Trv. az illetékekről
- 2003. évi XCII. Trv. az adózás rendjéről
- 2004 évi CXL. Trv. a hatósági szolgáltatásokról (adó-érték biz.)
- 253/1997. (XII.20. Korm. Rendelet, OTÉK
- 105/1999. (XII.22.) a földminősítés részletes szabályairól
- 184/1999. (XII.13.) a földhasználati nyilvántartás részl. Szabályairól
- 85/2000. (XI.8.) a telekalakításról
- 225/2008. (IX.9.) a termőföld elővásárlási és előhaszonbérleti jog
- 31/2009. (XI.18.) ÖM rend. Az üzletszerű értékelés és közvetítés feltételei
- 9/2006. (II.27.) IM. Rend. Az igazságügyi szakértők képesítési, szakmai felt-i
- 1/2010. (I.14.) FVM rend. Agrárszakértői tevék. feltételeiről
- MNV 2008/38 értesítő az egyszerűsített földértékelésről;
- Magyar Ig.ügyi Szakértői Kamara 2008. aug. Agrár irányelvek
- 75/2007 FVM és a 7/2008. (I. 19) FVM Ültetvénytelepítési rendelet

A Jogszabályi háttér kérdései I.

(Módszertani problémák)

- Az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről
 - A rendelet, még mindig a búza **előző évi tőzsdei átlagárának** alkalmazását írja elő, holott 4 éve, már az NFA is EU intervenciós ár alkalmazását kívánta meg. (akkor az NFA is jogszabályellenesen járt el?)
 - **A tőzsdei átlagár – a terméseredmények függvényében – jelentősen változhat, évről-évre!** (2006-7-ben 30 eFt/t körül, 2007-8-ban 50 eFt/t fölött volt az átlagértéke).
 - az előírt „tőzsdei átlagár” megfoghatatlan! A jelenlegi előírás szerint, alkalmatlan az érték meghatározására!

A Jogszabályi háttér kérdései II.

(Módszertani problémák)

- Ennek függvényében, a termőföld értéke is, e változásnak megfelelően + - irányban, évről-évre jelentősen eltérhet !?
- **A rendelet hozamszámítási képlete hibás!** (hiányzik egy zárójel)
- A hozamszámításhoz nem áll rendelkezésre jövedelmezőségi „standard”, aminek segítségével ellenőrizni lehetne a tulajdonostól kapott adatokat!
(támpont lehet: 7/2008. (I.19.) FVM rendelet melléklete)
-

A Jogszabályi háttér kérdései III.

(Módszertani problémák)

- **„A tőkésítési kamatláb”** mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására (54/97-es)
(Nincs kifüggesztve, és több helyen kérésre sem adták meg!)
- **Nem országosan egységes tőkésítési kamatlábat kellene alkalmazni?**
- Más ingatlanoknál (ház, lakás, ipari-kereskedelmi, stb.) a tőkésítési kamatláb 7-12 % között mozog, a jövedelmezőségi mutatók függvényében.
- **A termőföldnél - a tényleges piaci értékváltozások függvényében – rendszeresen „módosítgatunk”, hogy reális értéket kapjunk! Azaz, hogy a rossz számítási módszer hibáját egy másik rossz gyakorlattal korrigáljuk!**

A Jogszabályi háttér kérdései V.

**A fenti előírások nagy része elavult, idejétmúlt,
ugyanakkor betartásuk természetesen kötelező, ami
irreális eredményekhez vezethet !**

**Manapság minden értékbecslés, valamilyen indok
alapján támadható!**

**Ha el akarjuk kerülni a problémákat, fokozott
figyelemmel járjunk el, és minden döntésünket
alaposan indokoljuk!**

A Jogszabályi háttér kérdései VI.

- **Képesítések, regisztráció**
- **SAPS, Top-Up, kontra SPS (történelmi bázisjogosultság)**
- **OTÉK, RT-k, HÉSZ**
- **Az 1/2010 FVM rend. Bizonytalanságai**
- **Szolgalmi jogok figyelembevétele**
- **254/2002.(XII.13.) Korm. Rendelet, (hatályon kívül helyezve, de új rendelet, nem szabályozott bizonyos kérdéseket)**

„Állam az államban”.

A Banki szektor egyedi „szabályozása”.

Tény: minden Bank maga határozza meg a hitelezési politikáját, de ezt egységes elvek és szabályok szerint kellene megtennie!

A számított becsértéknek, nem az egyes bankok döntésétől kellene függenie, hanem országosan egységesnek kellene lennie, minden földterületre!

Ma minden Bank saját „belső döntéseire és előírásaira” hivatkozó, eltérő szabályokat alkalmaz, és olyan módon „diktál” az értékbecslőknek, ami szerintem elfogadhatatlan!
és

Megkérdőjelezi az értékbecslői függetlenséget!

Az EVS szabályai, alkalmazásuk

- Egységes Európai sztenderdet próbál kialakítani
- Első magyar megjelenése 2004-ben
- A termőföldet 3 szempontból kezeli
 - a termőföld általában
 - a termés és egyéb vagyontárgyak, amelyek különválaszthatók
 - évelő növények értékelése
- Az úgynevezett „legjobb hasznosítás elve”
- A jelenlegi hazai előírások nem felelnek meg teljesen, az EVS –ben megfogalmazott elveknek !!!!

Hol van a felelősség határa?

- Az értékbecslés, az adott gazdasági viszonyok között, az aktuális ingatlanpiaci helyzetnek megfelelően készül!
- Az értékbecslésnek – kötelezően előírt – tartalma, az érvényességi határidő!
- Az általánosan megfogalmazott elvek szerint: „**az értékbecslés, csak változatlan gazdasági viszonyok mellett érvényes**”
- A jelenlegi – kritikus – helyzetben, megváltoztak a gazdasági viszonyok, és ennek megfelelően az ingatlanpiaci helyzet! (világszerte az ingatlanpiaci problémák voltak a kiváltó okok!), ezért az értékváltozás miatt, a becslő vonható felelősségre?
- **Ajánlom figyelmükbe dr. Horváth Csaba kollégánk, 2009 márc. 4-én kelt cikkét „Az értékbecslői felelősségről” (KIVOSZ honlap)**
- Köszönettel vettük a MAISZ „Értékbecslői nyilatkozat” ajánlását! Több hasonló – az egységes szemléletet megkönnyítő – közlésre lenne szükség!

Konklúzió, javaslatok I.

1, A termőföld értékbecsléseknek, országosan, megbízótól függetlenül, egységes elvek és gyakorlat alapján kellene készülnie!

Az egyes Bankok üzletpolitikája természetesen eltérhet, de az alapértéket, az egységes elvek alapján számított becserék kellene, hogy meghatározza!

Az eltéréseknek az egyes bankok hitelpolitikai, és finanszírozási irányelveiben kellene érvényesülnie !!!

2, Szükséges a felelősségi kérdések szabályozása!

Konklúzió, javaslatok II.

Szükségesnek tartom és javasolom

3, Egy minden értébecslő számára hozzáférhető, hiteles adatbázis létrehozását!

(de legalább, a kiírt MNV pályázatok és árverések, eredményeinek is a közlését, hiszen az MNV, érték-meghatározó tényező a piacon).

4, Az értékbefolyásoló változók (tőkésítési és diszkont kamatláb, alkalmazandó gabonaár, telepítési költség) (államigazgatás, meghatározó pénzügyi intézetek, és szakmai szövetségek általi közös) egységes (nem bankfüggő) meghatározását, és rendszeres közlését!

5, A jelenlegi jogszabályi háttér – mai elvárásoknak megfelelő – koherens újraszabályozását, ami összhangban van az európai elvárásokkal!

6, A felelősséggel és a ráfordításokkal arányos díjazás kérdésének a megoldását!



Köszönöm a figyelmüket!

Dr. Kardos Kázmér
értékbecslő

A TÉR rendszer IV-es verziójával
kapcsolatban várja megkeresésüket, a
KARDOS Tanácsadó és Ker. Kft.

1028 Budapest, Rákóczi u. 63.

kazmer.kardos@t-online.hu

e-mail címen, vagy

Tel/fax:1-397-5089

Mobil:30-231-8711