

DEBRECEN, 2023. SZEPTEMBER 29.

AZ INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK ÉRTÉKE – HASZONBÉRLET

Dr. Buzás Ferenc¹ - Nagy Nándor² – Kiss Sándor³

¹DE-GTK-Gazdálkodástudományi Intézet

²Talensis Consulting Zrt.

³Biblio-Markt Kft.

AZ INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK (IngVÉJ) ÉRTÉKBENI NAGYSÁGRENDEK

- * EMF (European Mortgage Federation): 6,9 e mlrd EUR vagyon fölött rendelkezik – ennek kb. 3-4%-a IngVÉJ érintett ➡ ~240 mlrd EUR
- * Magyarország lakásállományának becsült értéke (KSH, 2022 adatok alapján) **256** e mlrd HUF ($GDP \times 3,85$!)
- (ha) ennek 3-4%-a IngVÉJ érintett ➡ 9-10 e mlrd HUF
- * Mezőgazdasági szektorban a haszonbérlet VÉJ ~ 200 mlrd HUF

AZ INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK ÉRTÉKE ÉS ÉRTÉKELÉSE

- ▶ * Globális tendencia ➡ az immateriális javak értékének növekedése a vállalati vagyonban ➡ **ezzel együtt** növekszik az ingatlanok használatával kapcsolatos jogok jelentősége (és értéke)
- ▶ Hazai viszonylatban lassabban érvényesült - az új PTK (2014) rendelkezései felgyorsították a folyamatot
- ▶ Szt. 26. § (3): *földhasználat, haszonélvezet és használat, bérleti jog, szolgalmi jogok, egyéb (...)*
- ▶ IRÁNYADÓ ÚTMUTATÓ: TEGOVA – EVS előírások, alapelvek: **GN5.09-GN5.14**
- ▶ ***Az értékelői gyakorlatban sok esetben még megemlítésre sem kerül (!)***

A HASZONBÉRLET JOGI FOGALMA

A haszonbérleti jogviszonyok jellemzői:

- ▶ hosszabb távra jönnek létre,
- ▶ tartós jogviszonyt keletkeztetnek
- ▶ valamilyen gazdasági tevékenységet is feltételeznek.
- ▶ Közvetett tárgyuk jellemzően ingatlan vagy hasznosítási jog

Ptk. (új) 6:349-6:356. §-ai

A haszonbérleti szerződés:

- a haszonbérelő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

Speciális részletszabályok (Ptk-n kívül)

- a termőföldről szóló 1994. évi LV.

...

A HASZONBÉRLET - MINT VAGYONI ÉRTÉK

* VAGYONI ÉRTÉK = minden dolog, jog, aminek pénzben kifejezhető értéke van

- Haszonbérlet – jövedelemtermelésre lehetőséget biztosító jogviszony
- VAGYONI ÉRTÉKŰ JOG – a tulajdonjogon kívül minden olyan jog, amelynek pénzben kifejezhető értéke van

* **HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS:**

- - kötelezően írásba foglalandó
- - rendes gazdálkodás követelményeinek érvényesítése (jogsabályok)
- - földhasználati jogcímként kataszter nyilvántartásban rögzítésre kerül (f.használati lap)
- Jövedelem/járadék gyűjtés lehetősége

A HASZONBÉRLET - MINT VAGYONI ÉRTÉK ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

- Milyen célból lehet vagy kell értékelni ?
 - vagyonmegosztás (magánszemélyek, vállalati-, önkormányzati szféra)
 - vagonszerzés (akvirálás- vállalati szférában)
 - polgári peres eljárások (amennyiben felmerül (pl. válóperek) / sokszor nincsenek tisztába ennek értékével)
- Büntetőügyek (fraud ügyletek/csalás, fedezetelvonás stb.)
- Hitelügyletek során pótfedezetként (?)
- **NINCS/ HIÁNYZIK - (széles szakmai körben) EGYSÉGESEN ELFOGADOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN !**

A HASZONBÉRLET – MINT HITELFEDEZET ?

- Mezőgazdasági hitelfelvétel (KSH, 2022): 380 mlrd. HUF
- Mezőgazdasági hitelállomány (KSH, 2022): 1021 mlrd. HUF
- Haszonbérlettel érintett területek (KSH, 2022): ~ 2,45 mill. ha
- **I. Illetékhivatali módszerrel** értékelve (F.é.1/20-ad rész)
- Átlagos szántóár (KSH,2022): 1,8 mill Ft/ha x 5% → 93.490 Ft/ha/év vagyoni érték → teljes mezőgazdasági területre vetítve:
- kb. **230 mlrd. HUF/év – többletforrás/fedezet az agrárium számára**
- (+) Gazdasági szervezetek (f.haszn. 39%-a) számára – **24 mlrd. HUF** amortizációs alap

EGYÉB (LEHETSÉGES) ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

- II./1 Kumulált jövedelem/eredmény számítás (5-10 évre):
 - Tesztüzemi (FADN-AKI) ágazati adatok alapján ágazati eredmény (támogatás nélkül) – 6 szántóföldi növény átlagos ágazati eredménye: 95.000 HUF/ha/év
 - szántóföldre vetítve 232 mlrd HUF/Év – ebből kb. 10% amortizáció-hányaddal csökkentve
 - ~ **200 mlrd. HUF** szabad CF (?) – fedezetként számításba vehető
- II./2 Kumulált jövedelem (támogatás diszkontált értéke – nem tartalmazza a technikai és vállalkozói járadékot):
 - 2022 évi támogatás diszkontált 1 évi átlag értéke (rd=6%) 79 985 HUF/ha
 - szántóföldre vetítve ~**194 mlrd HUF**
- **III. Járadék elvű módszer - 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján**
 - Kalkulatív módszerként :

FÖLDJÖVEDELEM/JÁRADÉK 1980-1990 KÖZÖTT (SZŰCS, 1998)

MEGYEI ÁTLAGOK - KG BÚZA /HA

Baranya	830,8	Nógrád	389,7
Bács K-K	523,1	Pest	451,3
Békés	815,4	Somogy	666,7
Borsod A-Z	420,5	Szabolcs Sz-B	184,6
Csongrád	512,8	Szolnok	656,4
Győr M-S	943,6	Tolna	1030,8
Fejér	830,8	Vas	502,6
Hajdú-B.	656,4	Veszprém	512,8
Heves	656,4	Zala	476,9
Komárom-E.	651,3	ORSZ. ÁTLAG	594,9

A TERMŐFÖLD 1 AK-RA JUTÓ NORMATÍV JÖVEDELME (NFA)

KSH kód	Megye	Búza kg/AK
02	Baranya	42,7
03	Bács-Kiskun	30,4
04	Békés	28,3
05	Borsod-Abaúj-Zemplén	26,7
06	Csongrád	28,3
07	Fejér	34,7
08	Győr-Moson-Sopron	37,4
09	Hajdú-Bihar	30,9
10	Heves	30,9
16	Jász-Nagykun-Szolnok	30,7
11	Komárom-Esztergom	38,3
12	Nógrád	25,6
13	Pest, Főváros	23,3
14	Somogy	37,0
15	Szabolcs-Szatmár-Bereg	13,8
17	Tolna	40,1
18	Vas	31,8
19	Veszprém	31,7
20	Zala	21,9

EGYÉB (LEHETSÉGES) ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

III. Járadék elvű módszer (folytatás):

Országos átlagos földjövedelem:

- $594,9 \text{ kg búza/ha} \times 95 \text{ Ft/kg} \times 2,45 \text{ mill ha} = \mathbf{138}$ mlrd HUF/év

IV. DCF ? Megfontolandó - Kidolgozás alatt ➡ Megoldásra váró feladat:

- megfelelő vetésforgó kiválasztása (legalább 3 növény)
- hozamok/árak/költségek becslése (föld minőségéből eredő különbségek érvényesítése)
- megfelelő diszkont ráta megválasztása (...)

SZÜKSÉGSZERŰ ➡ EGYSGÉGESEN ELFOGADOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN

Szakmai egyeztetésre ajánlott szervezetek:

- ▶ - Ingatlanszakma (MAISZ)
- ▶ - Bankok, jelzálogintézetek (Bankszövetség, MNB)
- ▶ - Agrárszektor (Agrárkamara, MAGOSZ)
- ▶ - Igazságügyi szakértők (MISZK)
- ▶ - Felsőoktatási intézmények, kutatóintézetek

► **KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET !**