

## A Nemzeti Földalap föld-értékbecslési rendszere

Czinege Anikó

Debreceni Egyetem Agrártudományi Centrum,  
Agrárgazdasági és Vidékfejlesztési Kar,  
Agrárgazdaságtani és Közgazdaságtani Tanszék, Debrecen  
agroland@vnet.hu

### ÖSSZEFOGLALÁS

A Nemzeti Földalap létrehozásakor „zászlajára az lett kítűzve”, hogy valósítsa meg az állami tulajdonban lévő termőföldvagyonnal való ésszerű gazdálkodást, segítse elő a birtokpolitikai irányelvek megvalósulását, továbbá a családi gazdaságokon alapuló korszerű birtokszerkezet kialakítását. Három éves működése alatt az NFA lett a magyar földpiac meghatározó szereplője. 15.000 ha termőföld adás-vételét bonyolította le, ami a földforgalom közel 50%-át teszi ki. A földjelzálog hitelek mögé történő hitelfedezet vállalással megteremtette a létjogosultságát a földnek, mint hitelbiztosítéki értéknek. Az NFA a termőföld fedezet mellett nyújtott, hosszúlejárátú mezőgazdasági célú jelzáloghitelzés érdekében 11 bankkal kötött együttműködési megállapodást. 2004-ben az NFA már közel 1000 db feltételes földvásárlási nyilatkozatot adott ki a bankok részére, ezzel is elősegítve a mezőgazdasági szféra kölcsöntőkéhez jutását.

A Nemzeti Földalap által kialakított „TÉR” értékbecslési rendszer a jogszabályi alapok felhasználásával, a mai magyar viszonyokhoz igazodva egy sokoldalú, flexibilis értékbecslési rendszert dolgozott ki, ami képes megbízhatóan megállapítani az adott földterületek értékét. Független felülvizsgálók alkalmazásával további kontrollt is beépített az értékbecslési folyamatba, ezzel is biztosítva a reális földérték megállapítását.

**Kulcsszavak:** termőföld értékelés, föld-értékbecslés, Nemzeti Földalap, földpiac

### SUMMARY

The aim of establishing a National Land Fund was to realise the rational management of land property belonging to the Hungarian State, to assist in the realisation of estate political directives, and also to support the development of a modern property structure based on family farms. During this 3 years operation the National Land Fund has become the major player of the Hungarian land market. It has arranged land trades totaling 15,000 hectares, which makes 50% of total related turnover. The NLF created the reason for the existence of land as credit security with the provision of security of mortgage credits. National Land Fund has written co-operation contracts with 11 commercial banks in order to provide long-term agricultural mortgage with the background of land security. NLF has issued almost 1,000 conditional declarations of land purchase to the banks, helping the credit system of agricultural companies.

The valuation system „TÉR” created by the National Land Fund, is a many-sided, flexible system adjusted to Hungarian conditions. This evaluation system can determine the value of land in a reliable way. NLF built further controls into the process with the co-operation of independent revisers providing real determination of land value.

**Keywords:** land evaluation, appraisal of land, National Land Fund, land market

### BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

A Nemzeti Földalap létrehozásának igénye a rendszerváltás óta szerepelt szinte minden politikai erő mezőgazdasági programjában. A Magyar Állam a Nemzeti Földalap (NFA) létrehozásával olyan földportfólió kialakítását célozta meg, mely egyfelől a természetvédelem alá nem eső állami tulajdonú földek vonatkozásában ésszerű vagyongazdálkodásra hivatott, másfelől a birtok-politikai irányelvek szerint képes az életképes és versenyképes birtoktestek kialakítására. Számos politikai vita után 2001-ben az ÁPV Rt. és a Kincstári Vagyon Igazgatóság kezelésében lévő állami földek bázisán létrejött először a Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú Társaság (MNFA Kht.), illetve mára annak jogutódja a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA).

A portfólióba tartozó földek nagyobb hányada törvényi rendelkezés útján került a Nemzeti Földalaphoz, míg kisebb hányada az NFA ügyfélszolgálati tevékenysége révén kapcsolódott – és kapcsolódik – az állami tulajdonhoz. A Nemzeti Földalaphoz beérkező igények és az ehhez kapcsolódó értékbecslések jelentik az egyetlen objektív kapcsolódási pontot az NFA és az ügyfelek között, ezért kiemelt fontosságot kell tulajdonítani az értékbecslések megfelelő elkészítésnek, ellenőrzésének és kezelésének.

A Nemzeti Földalap vagyonyilvántartási szabályairól szóló 254/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet 10. §-a rendelkezik arról, hogy az NFA pályázat útján választja ki saját ingatlan értékbecslői hálózatát, akiket saját névjegyzékébe vesz fel. A fentiek értelmében 2003. év elején az NFA pályázatot hirdetett meg értékbecslők részére, amelyen 89 cég és magánszemély nyerte el a lehetőségét annak, hogy föld-értékbecsléseket készítsen az NFA részére.

Már a pályázat megjelenésekor felmerült a kérdés, hogy bár megvannak az értékbecslések szakmai és formai részére vonatkozó előírások, mivel azok nem kötelezően előírtak, így ahány értékbecslő, annyi féle formátumban fognak beadásra kerülni az NFA-hoz az értékbecslések. Másik azonnal felmerülő kérdés, hogy hogyan biztosítható az, hogy kizárólag az NFA által kiválasztott értékbecslők kerüljenek az ügyfelek által kiválasztásra, mivel a jogszabály ezt kötelezően nem írja elő. A termőföldért életjáradékot program esetében ez a kérdés megoldott, mivel itt a föld tulajdonosa közvetlenül keresi meg az NFA-t, ami kizárólag a saját értékbecslői által készített, egységes formátumú értékbecsléseket fogadja el. Földjelzálog hitelek mögé történő hitelfedezet vállalás esetében (feltételes vásárlási nyilatkozat kiadása) az NFA nem közvetlenül az ügyféllel áll

kapcsolatban, az értékbecslésekre a pénzügyi intézetek adják a megbízást, amelyek, ha rendelkeznek saját értékbecslői hálózattal, nem az NFA értékbecslőit bízzák meg e feladat ellátásával. A problémát ebben az esetben nem a szakmai követelményeknek való meg nem felelés okozza, hanem az, hogy ez által nem lehet egységes formátumot megkövetelni, ami adatfeldolgozási és ellenőrzési többletmunkát jelent. Jelenleg egyetlen pénzügyi intézet, az OTP Rt. a termőföld fedezeti ügyletek több mint 50%-át képviseli 2004. október 31-ig, ami saját Ingatlan Rt-jével készíti az értékbecsléseket.

Az NFA szervezetében az alábbi gazdasági cselekvési szándékkal készülnek értékbecslések:

- vételi szándék esetén,
- eladási szándék esetén,
- hitelfedezeti szándék esetén,
- birtokrendezés, csere szándék esetén,
- felajánlások esetén.

### JOGSZABÁLYI HÁTTER

Az értékbecslések elkészítésének jogszabályi háttere évek óta rendelkezésre áll.

- Az általános jellegű, legfontosabb fogalmakat (pl. a tulajdonnal kapcsolatos alapvető fogalmak, a használat kérdései, a szerződés általános fogalmai) a *Polgári Törvénykönyv* (1959. évi IV. törvény és módosításai) tartalmazzák.
- Az illetékre (az igazgatási, bírósági eljárásra szintén) a többször módosított *Illeték Törvény* (1990. évi XCIII. Törvény) vonatkozik.
- A termőföldek értékbecslése szempontjából az egyik leglényegesebb jogszabály az 1994. évi LV. „*A termőföldről*” szóló törvény, amelynek hatálya alá tartozik az ország területén található valamennyi termőföld, kivéve az erdővel kapcsolatos szabályokat.
- Az 1996. évi LIV. törvény az *Erdőről és az erdő védelméről*.
- A *Nemzeti Földalapról* szóló 2001. évi CXVI. törvény, ami általánosan szabályozza az NFA működését, tevékenységét, kiemelve az állami tulajdonú termőföldvagyonnal való ésszerű gazdálkodást, a termőföldek ökológiai feltételeit, valamint a gazdaságos és jövedelmező hasznosítását.
- A *Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyonykezelésének és hasznosításának részletes szabályáról* szóló 254/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet, ami meghatározza az NFA vagyonyilvántartási rendszerét, vagyonyhasznosítását, valamint az egyszerűsített és a részletes ingatlan értékbecslések alkalmazásának szabályait, a termőföld és az erdővagyony egyszerűsített értékbecslésénél alkalmazandó szempontokat.
- Az értékbecslésre vonatkozó leglényegesebb jogi szabályok: A *termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről* szóló 54/1997. (VII. 1.) FM rendelet, valamint a *termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó* 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet. Ezek a már nem túl új keletű előírások az óvatosság elvét követve, a nemzetközi gyakorlatnak megfelelő

előírások szerint szabályozzák az értékbecslési gyakorlatot.

- A 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet „*A földminősítés részletes szabályairól*” szól. E rendelet határozza meg az osztályba sorolás kérdéseit és a földminősítési térképpel kapcsolatos néhány fontos kérdést.
  - A *földbirtok-politikai irányelvekről* szóló 48/2002. (VII. 19.) Országgyűlési határozat, amelynek elvei szerint történik az NFA vagyonykezelése és hasznosítása.
  - Az életjáradékos ügyletek jogszabályi hátterét a 255/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet „*A termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megvásárlásáról*” és az azt módosító 115/2003 (VII. 29.) Kormányrendelet biztosítja.
  - A *termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhasznábérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól* szóló 16/2002. (II. 18.) Kormányrendelet.
  - Az értékbecslések elkészítése szempontjából meghatározó fontosságú a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszert szabályozó 1997. évi CXLI. törvény az *Ingatlan-nyilvántartásról*, valamint a *végrehajtásról* szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet.
  - Az 1996. évi LV. törvény „*A vadászatról és a vadgazdálkodásról*” figyelembevételét az indokolja, hogy a földtulajdon a vadászati jogosultság alapja. Nagy területknél már ma is számottevő és értékelhető jogot jelent a vadászati jog, melynek értéke a következő években várhatóan tovább fog nőni.
  - Az *államháztartásról* szóló 2000. évi XXXVIII. törvény.
  - A *számvitelről* szóló 2000. évi C. törvény.
  - Az *államháztartás működési rendjéről* szóló 217/1998. (XII. 30.) Kormányrendelet.
  - A *jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről* szóló 1997. évi XXX. törvény.
  - A *hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról* szóló 1996. évi CXII. törvény.
  - A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszeréről szóló *2003. évi TEÁOR jegyzék*.
  - Az NFA *Alapító Okirata és Működési Szabályzata*.
- A fent leírt jogszabályokon kívül iránymutatásul szolgál az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapításakor az Európai Értékbecslési Standard (EVS: European Valuation Standard), ami az 1997-ben megalakult, 37 ország különféle értékbecslő szakmai szervezetét egybegyűjtő TEGoVA (The European Group of Valuers Association) kezdeményezésére, a Nemzetközi Szabványügyi Bizottság (IVSC) által kiadott szabványoknak megfelelően lett kialakítva. A TEGoVA tagszervezetei között van a Magyar Ingatlanszövetség is. Az EVS a mezőgazdasági ingatlanok hitelbiztosítéki célú értékelése kapcsán az alábbi kérdéseket vizsgálja:
- tulajdonlási, használati és üzleti kérdések,
  - különbségek,
  - struktúraváltásra irányuló szándék,
  - általános fizikai jellemzők és szabályzók,

- lehetséges információforrások,
- értékelési módszertan,
- piaci érték meghatározása,
- földérték alakulása évelő növények termesztése esetén.

A jelenlegi hazai értékelési gyakorlat több ponton is eltérést mutat az EVS előírásaitól. Kérdéses a mezei leltár elkészítése – szőlő, gyümölcsös és erdő kivételével –, az évelő növények szerepe és az érték-megállapításnál játszott szerepük. A magyar gyakorlat szerint „aki vetett, az arat” elv érvényesül.

### **A NEMZETI FÖLDALAP ÉRTÉKBECSLÉSI RENDSZERE**

A Nemzeti Földalap vagyonynyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályiról szóló 254/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet 11-12. §-a alapján az NFA részletes, valamint egyszerűsített értékbecsléssel állapíthatja meg az ingatlan értékét. A rendelet ezen kívül lehetőséget ad az NFA-nak arra, hogy saját hatáskörében az egyszerűsített értékbecslés alkalmazására vonatkozó feltételeket állapítson meg, annak eldöntésére, hogy az alkalmazás feltételei fennállnak-e, illetve a részletes értékelés elvégzéséhez az egyes és kettes számú életjáradéki pályázat során szerzett tapasztalatait és a rendelkezésére álló összehasonlítható piaci adatait felhasználva, kiegészítő elveket és korrekciós tényezőket, általános és művelési ágtól függő egyéb feltételeket állapítson meg.

A Nemzeti Földalap saját értékbecslői hálózatát kiegészítve nyolc felülvizsgáló értékbecslőt is foglalkoztat.

Felülvizsgálatra kerül minden hitelfedezeti ügylettel kapcsolatos értékbecslés. A további ügyletekhez készült értékbecslések közül felülvizsgálatra csak az alábbi esetekben kerül sor:

- területi NFA vezető javaslata alapján,
- központi NFA vezető javaslata alapján,
- ügyfél kérésére.

A hitelfedezeti ügyleteken kívüli értékbecsléseknek a felülvizsgálati aránya nem éri el az 5%-ot, és ezeknek is a 80%-át a területi vezetők javaslata alapján végzik el a felülvizsgálók.

### **Az értékbecslésnél alkalmazott módszerek**

A termőföld (és eszköz) értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés.
2. Hozam alapú értékelés.
3. Közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével számított hozam alapú értékelés (csak termőföld esetében).
4. Újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények esetén).
5. Erdő értékelés (254/2002. Kormányrendelet 2. sz. melléklete szerint)
  - egyszerűsített értékbecslés 500.000 Ft-os erdő értékhatárig,
  - részletes értékbecslés a Nyugat-Magyarországi Faipari Egyetem módszere alapján.

### **A TÉR értékbecslési standard értékelési módszerei**

A Nemzeti Földalap értékbecslői részére kidolgozott egy egységes értékbecslési rendszert. A software neve TÉR (Termőföldingatlanok Értékbecslési Rendszere) értékbecslési standard. A TÉR értékbecslési standard a termőföldek egyszerűsített értékbecslésére hivatott.

A termőföldet *három értékelési módszerrel*, a piaci, a hozam, valamint a közvetlen területi alapú támogatás módszereivel és azok súlyozásával értékeli.

### **TÉR rendszer értékelési módszerei**

#### **➤ Piaci összehasonlítható értékelés**

A termőföld piaci alapú értékbecslésének még ma is alig vannak meg a feltételei. Ennek alapvető oka az, hogy nincsenek megbízható, a tényleges adásvételi körülményeket, ingatlan azonosításokat és árakat tükröző összehasonlítható adatok. A piaci alapú értékbecslések elkészítését indokolja, hogy vannak olyan különleges ingatlanok, amelyek agrárcélú hasznosítása csak átmeneti. Értéküket nagyjából nem a mezőgazdasági művelés során megszerezhető, hanem a fajlagosan nagyobb jövedelmet biztosító alternatív hasznosítás lehetősége, vagy már ismert ténye adja.

Az információk nehézségei ellenére ma már a legtöbb helyen hozzá lehet jutni a konkrét üzletkötések adataihoz. A piaci árakra vonatkozóan információkat elsősorban a Földhivataloktól, az Illetékhivataloktól, az Önkormányzat illetékes dolgozóitól, valamint a helybéliektől (helyi sajtóból) lehet kapni.

Az értékeléshez a TÉR rendszer legalább három, a közelmúltban megkötött, összehasonlítható üzletkötés adatai alapján történő értékelést ír elő. Az értékeléshez rendelkezésre álló összehasonlítható adatok Ft/AK-ban és Ft/ha-ban is megadhatóak, attól függően, hogy éppen milyen adat áll rendelkezésre.

#### **➤ Hozam alapú értékelés**

A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó értékbecslést az 54/1997. FM rendeletben foglaltaknak megfelelően, néhány ésszerű módosítással kiegészítve számítja a TÉR értékbecslési standard.

Az ültetvények értékének becslésénél az 54/1997. FM rendelet, valamint a 254/2002. Kormányrendeletben foglaltak alapján – hozam-adatok hiányában – költségalapú számítással állapítja meg a software az értéket. Ültetvények értékelése esetén is eltérés tapasztalható a törvényi előírások és a TÉR rendszer értékszámítása között.

#### **➤ Közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével készített értékelés**

A közvetlen területi támogatás figyelembevételével készített értékelés tulajdonképpen egy hozam alapú értékelés, ahol

számításba vesszük az Európai Unióval kötött megállapodásban rögzített földalapú közvetlen támogatás mértékét és a magyar kormány által a költségvetésben biztosítandó, ezt kiegészítő támogatás mértékét. A jelenleg érvényes Európai Unió 100%-os közvetlen támogatás mértéke 298 EUR/ha, melynek 25%-a jár 2004-ben. A 2004. évi magyar támogatás mértéke 30%.

Magyarországon a mezőgazdaságilag művelt terület körülbelül 5,3 millió ha, melyből az EU csak körülbelül 4 millió ha nagyságú területet ismer el támogatott területként. Annak érdekében, hogy, senki ne legyen kizárva a támogatott körből, az NFA egy arányszámot állapított meg a két terület aránya alapján. Ennek értéke 73,6%, amit a rendszer megszoroz a 298 EUR/ha EU-s támogatás összegével, annak százalékaival (25%). A TÉR rendszerben negyedévente rögzítésre kerül a Ft/EUR MNB középárfolyam, aminek segítségével, valamint a magyar támogatási hozzájárulás százalékos értékének megadásával a program automatikusan kiszámítja a támogatás összegét és azt a tőkésítési kamatlábbal (6%) elosztva állapítja meg a termőföld értékét (Kardos, 2004b).

A TÉR értékbecslési standard alkalmas az épületek, építmények, valamint az erdővagyon értékbecslésére is. Ezeknek az értékbecslése azért nem említhető külön módszerként, mivel épület, építmény esetében az érték hozzáadódik a föld

értékéhez, míg erdő esetében 500.000 Ft érték esetében az értékelés módszere megegyezik a termőföldek értékelésével. Hitelfedezeti értékelés esetén a műszaki felépítmény érték a hitelfedezeti értékbe nem vonható be az NFA részéről.

**A TÉR értékbecslési rendszer alapkövetelményei, alapadatai**

Az értékbecsléseket egy helyrajzi számra kell készíteni, több helyrajzi szám összevont értékbecslése nem lehetséges. Az egy helyrajzi számhoz tartozó egyes művelési ágakat, és minőségi osztályokat külön-külön kell részletezni. Amennyiben hatnál több művelési ág található, úgy lehetőség van az azonos művelési ágba tartozó, de különböző minőségi osztályok összevonására (Kardos, 2004b).

Az ingatlan aranykorona értékét az ingatlan-nyilvántartásban rögzített művelési ágankénti bontásban kell megadni (Kardos, 2004b).

Amennyiben az ingatlanok több tulajdonosa van, úgy minden tulajdonost, azok tulajdoni hányadát és a szerzés jogcímét is fel kell tüntetni (Kardos, 2004b).

A termőföld forgalomképességét az egész ingatlanra nézve kell vizsgálni. Forgalomképesség szempontjából vizsgálni kell az alábbiakat (1. táblázat) (Kardos, 2004b):

1. táblázat

**Forgalomképességet befolyásoló tényezők**

Forgalomképességet befolyásoló tényezők(1)	Válaszok(2)	
Per és tehermentesség(3)	igen(12)	nem(13)
Per alatt állás(4)	igen(12)	nem(13)
Bejegyzett haszonélvezet(5)	van(14)	nincs(15)
Forgalomképességet bármilyen okból korlátozó tényező(6)	van(14)	nincs(15)
Külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott belföldi(7)	igen(12)	nem(13)
Egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés)(8)	van(14)	nincs(15)
Szolgalmi jog(9)	van(14)	nincs(15)
Bejegyzett jelzálogjog(10)	van(14)	nincs(15)
Terület művelője(11)	tulajdonos(16)	bérlő(17)

Forrás: Kardos, 2004b(18)

Table 1: Influential factors of negotiability

Influential factors of negotiability(1), Answers(2), Unencumbered status(3), Under litigation(4), Registered usufruct(5), Prohibitive factors of negotiability(6), Alien, or Prohibited acting Citizen(7), Other prohibitive factor (e.g. long-term leasing contract)(8), Easement(9), Registered hypothec(10), Tiller of the land(11), Yes(12), No(13), Has(14), Does not have(15), Owner(16), Lessee(17), Source: Kardos, 2004b(18)

Amennyiben a forgalomképesség szempontjából kedvezőtlen válasz kerül beírásra, úgy az értékbecslés automatikusan felülvizsgálatra, vagy elutasításra kerül.

Az értékbecslési rendszer automatikusan adja meg a tőkésítési kamatlábat, melynek jelenlegi mértéke 6%, s amit az NFA negyedévente felülvizsgál. A tőkésítési kamatlábról a 254/2002. Kormány rendelet rendelkezett, értékét 6,5%-ban

állapítva meg. Bár a jogszabály az érték további megállapítását a jelzálog-hitelintézetre bízta, ennek ellenére az NFA és a bankok maguk alakítják ki annak értékét.

A diszkontálási kamatláb – hasonlóan a tőkésítési kamatlábhoz – az NFA által kerül megállapításra, értéke jelenleg 8%, ami negyedévente kerül felülvizsgálatra.

A termőföld ingatlan adottságainak leírásánál megadandó adatok:

- Ingatlan alakja
- Ingatlan mérete ha-ban
- Ingatlan fekvése, elhelyezkedése
- Domborzati és lejtésvizonyok
- Csapadékviszonyok, vízjárás, vízboritottság, vízrendezés
- Talajtani jellemzők
  - talajtípus
  - szerkezete
  - kötöttsége
  - hidrológiai viszonyok
- Tápanyag gazdálkodás
- Különleges agrokémiai beavatkozás
  - jellege
  - időpontja
- Terület beépítettsége, nyitottsága
- Művelést gátló tereptárgy
- Ingatlanon lévő, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező épület, építmény
- Azonosítható-e a birtokhatár
- A birtokhatárok leírása
- A terület művelt-e? (igen/nem)
- Az ingatlanon található növények
- A környező ingatlanok jellemző hasznosítása
- A legcélszerűbb hasznosítás a becslő szerint
- A legközelebbi lakott településtől való távolság (km)
- Várostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság
- Meglévő infrastruktúra
- Megközelíthetősége és hossza
- Egyéb ingatlan értékét befolyásoló körülmény

**Termőföld hozam alapú értékbecslése a TÉR értékbecslési rendszerrel**

**A jogszabályok által meghatározott termőföld érték számítás**

A korábbiakban is említettek szerint a termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. FM rendelet szabályozza, mely ültetvények estében kiegészül a 254/2002. Kormány rendelet mellékletében található költségalapú számítással.

Ezek alapján az alábbi módon lehet kiszámítani a termőföld hozam alapú értékét:

*Számítási alapadatok:*

- a A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó értéke (AK/ha)
  - $n_j$  A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)
  - b A környezetben kialakult, ill. tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti díj) étkezési búza (kg/AK)
  - p Étkezési búzának az előző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/tonna)
  - $p_{100}$  Étkezési búzának az előző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/100 kg)
  - i Tőkésítési kamatláb (%)
  - t Az értékelt alrészlet területe (ha)
  - k Korrekciós tényező (%)
  - ük Ültetvény kora
  - üé Ültetvény megnevezése és élettartama
  - TK Szakmailag indokolt telepítési költség
  - Má Művelési ág szerinti szorzó
- |            |     |
|------------|-----|
| Szántó:    | 1   |
| Rét:       | 0,8 |
| Legelő:    | 0,4 |
| Kert:      | 1   |
| Ültetvény: | 1   |

*Számítás termőföld esetén:*

$P_j = n_j \cdot a$	Termőföld járadék jellegű jövedelme (búza kg/ha)
$B = B \cdot a$	Haszonbérleti díj (búza kg/ha)
$F_{t\epsilon} = (P_j + B) \cdot p_{100} / (2 \cdot i)$	Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)
$F_{t\epsilon k} = F_{t\epsilon} \cdot (1 + k / 100)$	Termőföld korigált fajlagos forgalmi értéke (Ft/ha)
$f_{tm} = f_{t\epsilon k} \cdot M\acute{a}$	Termőföld fajlagos értéke Má szorzóval (Ft/ha)
$F_{tm} = f_{tm} \cdot t$	<b>Termőföld értéke (Ft)</b>
$t_{\epsilon} = (1 - \acute{u}k / \acute{u}\acute{e}) \cdot TK$	Ültetvény fajlagos értéke (Ft/ha)
$T_{\epsilon} = t_{\epsilon} \cdot t$	<b>Ültetvény érték (Ft)</b>
$FT_{\epsilon} = F_{tm} + T_{\epsilon}$	<b>Termőföld és ültetvény érték összesen (Ft)</b>

**Az NFA által alkalmazott TÉR értékbecslési rendszer segítségével végzett termőföld érték számítás**

*Számítási alapadatok:*

- a A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó értéke (AK/ha)
- a\* Az értékeltő által felülbírált, a további számításban alkalmazandó 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)**
- $n_j$  A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)
- b A környezetben kialakult, ill. tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti díj) étkezési búza (kg/AK)
- p A gabona intervenciós ára (Ft/tonna)**
- $p_{100}$  A gabona intervenciós ára (Ft/100 kg)

- i Tőkésítési kamatláb (%)
  - t Az értékelt alrészlet területe (ha)
  - k Korrekciós tényező (%)
  - Má Művelési ág szerinti szorzó
- |            |     |
|------------|-----|
| Szántó:    | 1   |
| Rét:       | 0,8 |
| Legelő:    | 0,4 |
| Kert:      | 1   |
| Ültetvény: | 1   |
- ük Ültetvény kora
  - üé Ültetvény megnevezése és élettartama
  - üü Ültetvény hiánytalanságának mértéke (%)**  
**(100% = a teljesség ennél csak alacsonyabb érték lehet)**
  - TK Szakmailag indokolt telepítési költség

*Számítás termőföld esetén:*

$P_j = n_j * a$	Termőföld járadék jellegű jövedelme (búza kg/ha)
$B = B * a$	Haszonbérleti díj (búza kg/ha)
$F_{te} = (P_j + B) * p_{100} / (2 * i)$	Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)
$F_{tek} = f_{te} * (1 + k / 100)$	Termőföld korrigált fajlagos forgalmi értéke (Ft/ha)
$f_{tm} = f_{tek} * Má$	Termőföld fajlagos értéke Má szorzóval (Ft/ha)
$F_{tm} = f_{tm} * t$	<b>Termőföld értéke (Ft)</b>
$t_\epsilon = (1 - \ddot{u}k / \ddot{u}é) * TK$	Ültetvény fajlagos értéke (Ft/ha)
$T_\epsilon = t_\epsilon * t * \ddot{u}h$	<b>Ültetvény érték hiánytalansággal korrigálva (Ft)</b>
$FT_\epsilon = F_{tm} + T_\epsilon$	<b>Termőföld és ültetvény érték összesen (Ft)</b>

Az NFA a rendeleti szabályozást alapul véve, de azokat korrigálva határozza meg a termőföld értékét.

Ezeket az eltéréseket és ezek szükségességét mutatja be a 2. táblázat.

2. táblázat

**Eltérések az 54/1997. FM rendelet és a 254/2002. Kormány rendelet előírásai és az NFA TÉR rendszerének termőföld-érték megállapítása között**

Megnevezés(1)	Az 54/1997. FM rendelet és a 254/2002. Kormány rendelet alapján(2)	Az NFA TÉR értékbecslési rendszer szerint(3)	A változtatás indoklása(4)
p=Búza ára (Ft/tonna)(5)	Étkezési búzának az előző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/tonna)(9)	A gabona intervenciósi ára (Ft/100 kg)(12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A rendeletben meghatározott ár nem pontos, mivel többféle tőzsdei átlagár van.(15)</li> <li>➤ Az intervenciósi, vagyis EU garantált felvásárlási árat jogszabály szabályozza, jól követhető.(16)</li> </ul>
ü <h>h=Ültetvény hiánytalanságának mértéke(6)</h>	Nincs(10)	Van(13)	A hiánytalanság, mint korrigáló tényező bevezetését két tényező indokolja(17): <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Normatív tőkeszámtól való eltérés.(18)</li> <li>➤ Hálózathoz képest meglévő valós darabszám.(19)</li> </ul>
Üé=Normatív élettartam beruházási fázisban lévő ültetvénynél(7)	Normatív élettartam(11)	Normatív élettartam + termőre fordulás éve(14)	Indoka az, hogy ne legyen az ültetvény már termőre fordulási fázisban amortizálva.(20)
a <sup>*</sup> =Az értékelő által felülbírált, 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)(8)	Nincs(10)	Van(13)	Az AK érték felülírását indokolja(21): <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nagyon elhanyagolt szántó.(22)</li> <li>➤ Ültetvények esetében szükséges, mivel általában az ingatlan-nyilvántartásban már figyelembe vették az AK megállapításnál, hogy ültetvényről van szó.(23)</li> </ul>

Table 2: Differences between regulations of 54/1997 Decree of Agricultural Minister, 254/2002 Decree of Government and NLF TÉR land valuation system

Denomination(1), Regulations of mentioned decrees(2), On the basis of TÉR system(3), Justification of the modification(4), Price of the wheat(5), Measure of incompleteness of the farm(6), Normative life-span at farms being in investment phase(7), AK value pr 1hectare adjusted by the reviser(8), Average price of the wheat(9), No(10), Normative life-span(11), Intervention price of the grain(12), Has(13), Normative life-span + age of becoming productive(14), The price in the decree is not precise because of the different average prices(15), Intervention price (guaranteed by EU) is regulated(16), There are two reasons of introduction of incompleteness as a correction factors(17), Difference from normative Capital value(18), Real amount(19), The farm should not be amortised in the phase of production(20), The possible reasons of overwriting AK values(21), Untended field(22), In case of plantation(23)

**A termőföld értékét befolyásoló korrekciós tényező**

Az 54/1997. FM rendelet szabályozza a termőföld értékelésénél figyelembe vehető korrekciós tényezőket (k). Az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal jellemzik, melynek előjelesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel. A rendelet azon kívül, hogy lehetőséget ad e tényezők pozitív és negatív értékének megadására, semmilyen korlátozó, szabályozó rendelkezést nem állapít meg.

Az NFA szakértők bevonásával a 3. táblázatban feltüntetett alsó-felső határokat állapította meg az

egyek korrekciós tényezők esetében (Kardos, 2004a).

A korrekciós értékek mind a piaci, mind a hozam értékelésnél külön-külön megadásra kerülnek. Az alapvető különbség a két korrekciós tábla között az, hogy míg a piaci összehasonlító módszernél a közvetlen környezetből vett termőföldek tulajdonságaihoz képest határozzuk meg az eltéréseket, addig a hozamszámításnál az országos átlagtól való eltérés kerül felmérésre. Az előzőekből az következik, hogy a piaci értékelés során figyelembe vehető korrekció százalékos értékének kisebbnek, vagy egyenlőnek kell lennie a hozamszámításra alapuló értékelés korrekciós értékénél.

NFA által meghatározott korrekciós tényező határok (%)

Korrekciós tényező(1)	Alsó(2)	Felső(3)
Forma, területi méret(4)	-10	10
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés(5)	-50	150
Megközelíthetőség, útviszonyok(6)	-30	25
Domborzati és lejtési viszonyok(7)	-30	0
Vízjárás rendezettsége, melioráció(8)	-20	20
Öntözés feltételei(9)	0	30
Művelést gátló tereptárgyak(10)	-15	0
Demográfiai viszonyok(11)	-15	15
Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága mg-i termelésre(12)	-20	20
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége(13)	-70	5
Kerítettség(14)	0	15
Esztétikai benyomás(15)	-10	10
Környezeti állapot, szennyezettség(16)	-10	5
Gazdasági helyzet(17)	-20	20
Infrastruktúra, közműellátottság(18)	0	20
Földterület természeti védettsége(19)	-20	0
Kultúrállapot(20)	-10	10
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok)(21)	-25	25
Jogi környezet(22)	-100	5
Összesen(23)	-	-

Forrás: Kardos, 2004b(24)

Table 3: Correction factor limits defined by NLF

Correction factor(1), Bottom(2), Top(3), Form, measure of area(4), Location, Geographical berth(5), Approachment, roads(6), Relief(7), Melioration(8), Irrigation conditions(9), Objects blocking operation(10), Demography circumstances(11), Economic traditions(12), Likelihood of extreme wild, rain and frost damage(13), Fence(14), Aesthetic impression(15), Pollution(16), Economic situation(17), Infrastructure(18), Conservation(19), Cultural status(20), Other(21), Legal circumstances(22), Overall(23), Source: Kardos, 2004b(24)

### A különböző értékbecslési módszerek összesítése, harmonizálása

A TÉR értékbecslési rendszerrel elkészített piaci hozam, valamint támogatási alapú értékelési módszer eredményei – a módszerek eltérő volta miatt – eltérőek. Ezek az eltérések lehetnek csekélyek, de jelentősek is, így szükséges az objektívebb érték meghatározására a három értéket harmonizálni. A harmonizáláshoz az NFA azt a módszert választotta,

hogy az értékbecslők maguk határozhatják meg, hogy a háromféle értékelési módszer közül melyiknek hány százalékos súlyértéket adnak. A Nemzeti Földalap csupán azt a korlátot állította fel, hogy a támogatási alapú hozam módszerrel kapott értékét az egészhez viszonyítva maximum 20%-kal lehet figyelembe venni, valamint a piaci alapú értékelésnek kell a legnagyobb százalékos arányt képviselnie a három érték között.

### IRODALOM

Kardos K. (2004a): Termőföld értékbecslések ellenőrzési rendszere. NFA belső anyag, Budapest  
 Kardos K. (2004b): Termőföld-ingatlanok értékbecslési rendszere (TÉR értékbecslési standard). NFA belső anyag, Budapest

TEGoVA (2003): European Valuation Standards. FÜTI Omega Kft., 155-173.