

Javaslatok a termőföld értékelés irányelveinek és jogszabályi alapjainak aktualizálásához

Recommendations for actualization of land valuation legal frameworks and directives

BUZÁS F.1, CEHLA B.2, KISS S.3, MEZŐ I.,4, TÓTH CS.5

Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Gazdálkodástudományi Intézet,
buzas.ferenc@econ.unideb.hu
Biblio-Markt Kft., bela@vagyonertekeles.hu
Biblio-Markt Kft., info@biblio.hu
Biblio-Markt Kft., istvan@vagyonertekeles.hu
Debreceni Egyetem, Ihrig Károly Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola,
Toth.Csaba@oc.hu

Absztrakt

A hazai termőföld értéke becsült piaci értéken nagyságrendileg néhány ezermilliárd forintra tehető, azonban valós természeti és közgazdasági értékének megállapítása összetett módszertani eljárást igényel. A termőföld értékelésére vonatkozó jelenleg érvényben levő hivatalos, jogszabályban rögzített módszertani irányelv (54/1997 FM rendelet) a hitelfedezeti értékelés céljából került megalkotásra illetve meghirdetésre az akkori jelzálog-intézményi követelményeknek megfelelően. Az azóta eltelt időszakban a társadalmi-gazdasági téren végbement változások szükségszerűvé tették a rendeletben foglalt módszertani alapok újragondolását, pontosítását helyenkénti módosítását. A szerzők az elmúlt két évtized tapasztalatainak felhasználásával a nemzetközi irányelvek és hazai jogszabályi alapok figyelembevételével javaslatokat dolgoztak ki a termőföld-értékelés aktualizálására vonatkozóan a jogalkotók és a vagyonerőértékelői szakma számára egyaránt.

Kulcsszavak: földértékelés, földár, jogszabály, értékelési alapelvek

Abstract

The estimated market value of domestic land in terms of scale reach some thousand billions HUF, but the estimation of the real natural and economical value need a sophisticated methodological approach. The official methodology laid on legal basis (see decree 54/1997 Min. of Agriculture) was shaped for collateral valuation fulfilled to requirements of mortgage institutes. In the years since, at the socio-economical level many things have changed, which therefore made it necessary for re-thinking, accurate or change of the methods comprised in the mentioned decree. Considering the observations of the last two decades, accordingly with international guidelines and domestic legislation, the authors try to draw up recommendations for updating land valuation rules and methods both for legislators and real appraisal professionals.

Keywords: land valuation, land price, directives, valuation principles

JEL: K25

¹ <https://orcid.org/0000-0002-2122-413X>

² <https://orcid.org/0000-0002-8609-7792>

³ <https://orcid.org/0000-0003-4680-9502>

⁴ <https://orcid.org/0000-0002-5429-8047>

⁵ <https://orcid.org/0000-0002-7849-9089>

Bevezetés

A nemzeti vagyron közel 1/5-ét jelentő termőföld (mezőgazdasági terület) jelenlegi piaci értéke több ezermilliárd forintra tehető, ami a meglévő telepítmények (szőlőültetvények, gyümölcsök), erdők értékével kiegészítve további néhány ezermilliárd forint többlet-értéket eredményezne. Valós közgazdasági hasznának vagy értékének meghatározása viszont igen sokrétű, szerteágazó szemlélet és módszertani eljárást igényel (Marjainé, 2001; Lóczy, 2002; Szűcs - Ugrósdý (2013).

A tanulmányban áttekintjük a hazai termőföld-értékelés módszertani alapjait, jogszabályi környezetét és az irányadó nemzetközi standardokat. A gyakorlatban szerzett tapasztalatok alapján 10 pontban összefoglalva javaslatokat teszünk az irányadó jogszabály lehetséges módosítására vonatkozóan, kiegészítve a témakörben korábban tett megállapításainkat (Buzás - Kiss, 2010). Ugyanitt kívánjuk megjegyezni, hogy a Rendeletbe foglalt telepítményekre és erdőkre vonatkozó értékelési előírások szintén felülvizsgálatot igényelnek, viszont ennek taglalása jelen tanulmányunk kereteit meghaladja.

Anyag és módszer

Jelen tanulmány az elmúlt közel két évtized vagyoneértékelői tapasztalatainak összegzésére épül. A megállapítások, észrevételek és javaslatok hitelfedezeti, jogi (peres és büntetőügyi), hatósági és magánszakértői megbízásokkal kapcsolatos értékelői munkák készítése során felmerült problémákhoz kapcsolódnak. Az alkalmazott kvalitatív módszertanra épülő vizsgálataink eredményeit az alábbiakban foglaljuk össze.

A termőföld-értékeléssel kapcsolatos adatok *hét* nagy adatkörbe sorolhatók: 1. kataszteri nyilvántartási adatok; 2. a piaci elvű értékeléshez kapcsolódik, ennek keretében pedig három forrás jelölhető meg: illeték (adó) hivatali-, kifüggesztett hirdetményi- és nyilvános hirdetési adatok. 3. a hozam elvű értékelés adatait foglalja magában (földjövdelem, haszonbérleti díj, a búza tőzsdei ára, tőkésítéshez alkalmazott kamatláb); 4. az agrár-szakigazgatási adatok (ld. MEGPAR); 5 a földhasználatot befolyásoló adatok (talajadottság, agropotenciál); 6. helyi építéshatósági, településrendezési adatok; 7. egyéb, földértéket befolyásoló adatok (demográfiai, települési adatok stb.). A termőföld értékelése során az összes adatszoport figyelembevételét szükségesnek tartjuk, az értékalkotók arányainak mértéke szakértői mérlegelés alapján megfelelő indokok mellett állapítható meg.

Eredmények

1. A termőföld-értékelés jogszabályi és módszertani alapjai

1.1. Jogszabályi alapok, előzmények

A jelzálog-hitelintézetek megjelenésével egy időben megalkotott 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet „*a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről*” (továbbiakban 54/1997-es, 54-es Rendelet) nemcsak a hazai vagyoneértékelés történetében jelentett mérföldkövet, hanem többszintű nemzetgazdasági és társadalmi kapcsolódása révén a hivatali-, hatósági-, privát- és vállalkozói szféra érintettjei számára is megalapozott jogszabályként szolgált (ld. Alvincz és mtsai (1996) és Szűcs (1998). A társadalmi-gazdasági életben történt változásokból eredően viszont a rendelet több helyen kiegészítésre szorul, módosítást, pontosítást igényel.

A földértékelés módszertanának korszerűsítését célzó kutatások és erre épülő javaslatok már az 50-es-60-as években megjelentek. Mérföldkönek számított Főríz és mtsai (1971) által közölt talaj-értékszám meghatározására épülő (100 pontos”) földértékelési rendszer. A 80'-as évek második felére sikerült egy olyan módszert kifejleszteni, ami a „100 pontos rendszer” eredményeinek felhasználásával adott feltételek mellett alkalmas lett volna a régi aranykorona-rendszer leváltására (Kelemen, 2007). A tudományosan megalapozott elméleti háttér ellenére a gyakorlati alkalmazásra mégsem került sor (Szűcs (1990).

A rendszerváltást követően új lendületet vett a hazai talajértékelés (Stefanovits, 1999), melynek eredményeképp egy olyan uniós nyilvántartási normáknak megfelelő parcella alapú földhasználati tervezési rendszer készült, mely alkalmazható a föld gazdasági értékelésében is (Gaál és mtsai, 2007). A D-e-Meter rendszernek nevezett földminőségi és földhasználati információs integrált rendszer alapján Vinogradov (2009) egy olyan módszertani eljárást dolgozott ki, mely a termőföld komplex közgazdasági értékelését is lehetővé teszi (ld. még: Szűcs és mtsai (2016).

A korszerű informatikai eszközökkel támogatott nagy tömegű értékelések (*Automated Valuation*) alapjait már a '70-es években létrehozták (Rossiter – Wambeke, 1997) viszont az alkalmazott módszertani alapok elég szerteágazóak és csak korlátozott feltételek mellett használhatók fel (Glumac – Rosiers, 2018). A vagyoneértékelői szakmában az utóbbi években egyre elterjedtebb a nagy adatbázisokat integráló innovatív földértékelési modellek (*Innovative Land Valuation Model*) használata (Bencure et al., 2019). A biztató eredmények ellenére azonban a hazai gyakorlatban az eljárás csak korlátozott feltételek mellett alkalmazható addig, míg nem áll rendelkezésre egy olyan egységes adatbázis, amelyik a kataszteri adatok mellett a helyi építészeti besorolásokat, közigazgatással kapcsolatos információkat is magába foglalja.

1.2. Az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani alapjai

A jogszabály két érték-meghatározást alkalmaz, a *piaci és hozadék elvű* módszert. A Rendelet – ahogy a címe is utal rá – a hitelfedezeti értékelést szolgálja, viszont ennek alapját a *forgalmi érték* képezi, melyből a hitelfedezeti érték levezethető (ld.3. § (2)). A rendelet előírja továbbá, hogy lehetőleg mindkét módszert alkalmazni kell (ld. 4-es pont).

- **Piaci értékelés:** A rendelet nem nevesíti, de a módszer alapján a páros összehasonlítás elvére épül, a fontosabb értékalkotó tényezők számbavétele és minősítése révén. Az érték hasonló, közeli termőföldek ismert realizált adás-vételi vagy hirdetmény-adatai alapján becsülhető (összehasonlító elemzés, minősítés), majd a fajlagos alapértéket megfelelő korrekciókkal módosítani kell. Előírás, hogy legalább három összehasonlító adat felhasználása szükséges.
- **Hozam/hozadéki elvű értékelés:** módszertani szempontból a járadék (földjövedelem) tőkésítésével történik. A járadékot a normatív földjáradék és az övezetben jellemző haszonbérleti díj átlagaként kell meghatározni, majd ezt tőkésíteni kell a jelzálogbank által megadott kamatlábbal. A *kg búzában* megadott normatív járadék megyei bontásban került közlésre hivatalosan a 17/2002. (II. 18.) Korm. rendeletben, (2002-ben egy másik kormányrendelettel ezt hatálytalanították). A haszonbérleti díj megadását a rendelet az értékelőkre, szakértőkre bizza *kg búza/AK* mértékegységben. A kapott fajlagos alapértéket szintén korigálni kell megfelelő korrekciókkal.

Az alkalmazandó képlet: $F_{ie} = (P_j + B) \times p / (2 \times i) \pm k$, ahol:

P_j a föld járadék jellegű jövedelme, étkezési búza kg/AK egységben; *B*: az ingatlan környezetében jellemző haszonbérleti díj (kg búza/Ak) és az ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg); *p*: az étkezési búza előző évi tőzsdei átlagára (Ft/kg); *i*: tőkésítési kamatláb

- A Rendelet tartalmazza továbbá a *telepítmények értékelésére* vonatkozó előírásokat is, azonban ennek részleteivel kapcsolatos állásfoglalásainkat és javaslatainkat külön tanulmány keretében kívánjuk kifejteni.
- A Rendelet a 3. sz. mellékletben röviden kitér a hitelbiztosítéki érték levezetésére, a 4. számú melléklet pedig az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeit vázolja fel röviden.

2. A termőföld-értékeléshez kapcsolódó egyéb irányadó jogszabályok

A jogszabályi környezet tanulmányozása keretében a közvetlenül és a közvetetten kapcsolódókat egyaránt áttekintjük az alábbiak szerint.

2.1. Vagyonértékeléssel kapcsolatos áljogszabályok

A termőföld-értékeléshez legszorosabban kapcsolódó jogszabályt a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet (*mód.: 26/2005.(VIII. 11.) PM r.*) jelenti, mely a felépítmények és egyéb vagyoni értékkel bíró eszközök értékelésének alapját képezi, mely három értékelői módszert javasol: a piaci-, költség- és hozam elvű értékelést. Fontos megjegyezni, hogy az 54-es rendeletről eltérően a piaci értékelés keretében a *csoporthoz hasonlítás* elvű módszert írja elő.

Függetlenül attól, hogy hitelfedezeti vagy egyéb célból kerül értékelésre termőföld, fontosnak tartjuk, hogy a nem hitelfedezeti célból készített szakvélemények tartalmi, formai és megbízhatósági szempontból az egyéb vagyonelemek értékelésével szemben támasztott feltételeknek ugyanúgy meg kell feleljenek, melyek a következők:

- 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről.
- Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről.
- 17/2002. (II. 18.) Korm. rendeletet mellékletének 7/B. §-a.

2.2. Földértékeléssel közvetetten kapcsolatos jogszabályok

A hiteles, szakmai szempontból aggálytalan földértékelés alapkövetelményének tartjuk, hogy az értékalkotó tényezők figyelembevételkor mezőgazdasági szakigazgatási vonatkozásban is összhangban álljanak az ingatlan-nyilvántartással, földminősítéssel kapcsolatos előírásokkal és megfelelően dokumentálhatók legyenek. A fontosabb irányadó jogszabályok erre vonatkozóan az alábbiak:

- 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet a földminősítés részletes szabályairól (becslőjárások, osztályozási vidékek, minőségi osztályok és a becslőjárások kataszteri jövedelmeit tartalmazza)
- 2013. évi CXXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (*mód. 2016. évi LXI. Törvény*). Az értékelésekben is használt alapfogalmak értelmezése mellett a talajvédelemmel, használattal tulajdonszerzéssel, földhasználattal, jogokkal kapcsolatos jogszabályi alapot képezi.
- 2007. évi CXXIX. Törvény a termőföld védelméről (*mód. 2013. évi CLXIX. Törvény*). A termőföld védelmével kapcsolatos alapfogalmak mellett a földvédelemmel, használati móddal, bírságokkal kapcsolatos előírásokat tartalmazza.
- 1997. évi CXLI. Törvény az ingatlan-nyilvántartásról (*vhr. 109/1999. (XII. 29.) FVM r.*). Alapelvekről, nyilvántartás rendszeréről, adatszolgáltatás módjáról tartalmaz előírásokat.
- 2012. évi XLVI. Törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről. A fogalomértelmező rendelkezéseken és definíciókon túl, a földmérés- és kapcsolódó adatbázisok kezelésének, térképészeti tevékenységnek jogszabályi alapjait rögzíti.

A jogszabályi alapokon túl szükségesnek tartjuk az értékbecslői gyakorlatban tapasztalt esetekről szóló hivatalos vagy tájékoztató jellegű feljegyzések, esettanulmányok, joganyagok figyelembevételét is mint pl. Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának egyes kiadványait vagy kapcsolódó szakmai-jogi tanulmányokat (Marton - Inámi, 2015).

2.3. Nemzetközi értékelői irányelvek, szabványok és útmutatók

Unió csatlakozásunkkal Magyarország számos olyan szabályozást, jogi normatívát vett át jogrendszerébe és gyakorlatába amelyek nem kötelező jellegűek, de nemzetközi szinten vagy közösségen belül általánosan elfogadott eljárásokra vagy szabályokra épülnek. Ebbe a kategóriába sorolhatók a vagyoneértékeléssel kapcsolatos szabványok és ajánlások, szakértőkre vonatkozó előírások (ld. Csirmaz (2012; 2014(b)), az alábbiakban mindössze kiemeljük a legfontosabbakat:

- Nemzetközi Értékelői Szabványok (IVS - International Valuation Standards) és ezzel kapcsolatos Tanács (IVSC) Független globális szabványügyi nonprofit testület.
- Európai Értékelői Szabványok (EVS - European Valuation Standards). az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGOVA - The European Group of Valuers' Associations) ajánlásai.
- Minősített Értékelők (Királyi) Intézménye (GB) – (RICS-Royal Institution of Chartered Surveyors).
- Hivatásos Értékelők Egységes Szakmai Standardjai (US) - (USPAP - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).

A fentiekkel összefüggésben hivatkozunk az Európai Parlament és Tanács 2014/17/EU Irányelvének (26) pontjára, mely rögzíti, hogy az értékbecsléssel kapcsolatos előírások meg kell feleljenek az IVSC, RICS és a TEGOVA által kidolgozott szempontoknak. Függetlenül attól, hogy az irányelv a „lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról” szól, az ennek való megfelelést termőföld esetében is koherensnek tartjuk.

3. A földértékelésről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet problémái

Előjáróban rögzíteni kívánjuk, hogy a jelzáloghitelezés fedezetértékelésének biztosítása céljából megalkotott 54-es Rendeletben részletezet módszertani alapelvek megfelelő alapot nyújtanak más (ingatlanforgalmi, igazságügyi stb.) célú értékeléshez is. A két módszer együttes használata indokolt a jövőben is, a rendelet egyes részei viszont módosítást vagy kiegészítést igényelnek. Az értékbecslésekkel kapcsolatos problémák zöme többnyire a pontatlan vagy hiányos leírás és gyakran szakszerűtlen módszertani alkalmazás illetve a szakértelem hiányából ered.

A Rendelettel kapcsolatos alapvető hiányosságokat, problémákat röviden 10 pontban foglaltuk össze, az érdemi változtatásokat azonban széleskörű szakmai vita és elfogadtatás mellett tudjuk elképzelni. Vitaindítónak is tekinthető észrevételeinket az alábbiakban részletezzük.

3.1. Megtévesztő a Rendelet címe, mely úgy szól, hogy „... a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről ...”. Csak a 3 §.(2) pontjából derül ki, hogy az értékelés alapját a *forgalmi érték* jelenti. Annak ellenére, hogy a hitelfedezeti értékelés céljából alkották meg a jogszabály, az értékelések csak egy viszonylag kisebb része készül ezen célból, java részük elsősorban a forgalmi érték meghatározást célozza (ingatlanforgalmi, peres, hatósági stb. ügyekben).

3.2. A rendelet nem értelmezi illetve határozza meg külön a *forgalmi értéket*. Megjegyezzük, hogy a *forgalmi érték* legalább négy másik jogszabályban (ld. Illeték-, ÁFA-, Adó-, Kisajátítási törvényben) is megtalálható alapfogalomként, viszont pontos – nemzetközi irányelvekkel harmonizáló - meghatározása nincs rögzítve egyikben sem (!).

3.3. A Rendelet 1. sz. melléklete röviden tartalmazza a piaci elvű értékelés leírását, ebben viszont nem nevesíti azt, hogy a módszer a *páros összehasonlítás* elvére épül. Bizonyos esetekben előfordulhat, hogy a *csoportos összehasonlító eljárás* célravezetőbb lehet (pl. korlátozott adattartalom esetén), erről a rendelet nem tesz említést, ami sok esetben jogvitákat eredményezett elsősorban peres ügyekben, de hitelfedezeti értékelések során is.

3.4. Amennyiben a körülmények megkívánják az értékelő részéről, a csoportos összehasonlítás módszerének választása esetén a szakértőknek mérlegelniük kell a *korrekciók* alkalmazását és ezek mértékét. Erre vonatkozóan a Rendelet 2. sz. mellékletében találunk leírást, de ez a hozam elvű értékelésre vonatkozik és részben korlátozottan, adott feltételek mellett alkalmazható a piaci értékelés keretében használt korrekcióként.

A hozam elvű értékelés (Rendelet 2. sz. melléklete) leírásában említett értékcorrekciók egy része ill. értékhatárai elavultak és tágak azok az intervallumok, amelyeket a szakértők alkalmazni szoktak. A Rendelet megalkotását követően számos gazdasági-társadalmi változás történt, mely a termőföld értékalkotó tényezőinek arányait jelentősen módosította, ezért ezek felülvizsgálatát célszerűnek tarjuk.

3.5. A hozam elvű értékelés (Rendelet 2. sz. melléklete) során átlagolásra kerül a haszonbérleti díj és (a 80-as években végzett kutatásokkal megalapozott és megyénként megállapított) normatív földjára. Az így kapott földjára (járadék) adott kamatlábbal való tőkésítésével határozható meg a fajlagos hozam elvű alapérték (Ft/ha-ra számítva), amit korrekciós tényezővel módosítani kell adott esetben. A *normatív járadékot* megyei bontásban a jelenleg hatálytalan 17/2002 (II.18.) Kormányrendelet melléklete tartalmazza (ld. 1. sz. táblázat). Az értékecselői gyakorlatban ezt a járadék-mértéket alkalmazzák az 54-es Rendeletben előírt hozamszámításhoz. Mivel a jogszabályban nincs részletezve ennek használati feltételei, a problémát az jelenti, hogy az értékelők zöme (szakmai hibát vétve) az adott megyére ugyanazt a normatív járadékot használja fel az 5 aranykoronás terület értékeléséhez, mint a 40 aranykoronás „prémium” minőségű szántóhoz. Ennek eredményeként a hozam elvű érték gyenge földek esetében túlértékelt, jó minőségűek esetében meg alulértékelt lesz.

1. táblázat: **A termőföld normatív földjára megyénként**
(*The normative land income by county*)

Megye	Földjára (kg búza /AK)	Átlagos földminőség* (AK/ha)
Baranya	42,7	19,4
Bács-Kiskun	30,4	17,2
Békés	28,3	28,8
Borsod-Abaúj-Zemplén	26,7	15,7
Csongrád	28,3	23,3
Fejér	34,7	23,9
Győr-Moson-Sopron	37,4	25,2
Hajdú-Bihar	30,9	21,2
Heves	30,9	21,2
Jász-Nagykun-Szolnok	30,7	21,3
Komárom-Esztergom	38,3	17,0
Nógrád	25,6	15,2
Pest, Főváros	23,3	19,4
Somogy	37,0	18,0
Szabolcs-Szatmár-Bereg	13,8	13,3
Tolna	40,1	25,7
Vas	31,8	15,8
Veszprém	31,7	16,2
Zala	21,9	21,7

Forrás: 17/2002. (II. 18.) Korm. rendelet ill_ 101/2002. (V. 5.) Korm.rendelet
* Mizseiné (2010) nyomán

Tapasztalataink szerint a hozam elvű értékelés a hitelintézetek által alkalmazott (4,5% vagy azt meghaladó) kamatláb mellett a piacihoz képest alulértékelést eredményez főleg a jó minőségű szántóterületek esetében, a gyengébb minőségű területeknél ez nem számottevő. A kamatláb hatástól csak részben függően ennek tényét több tudományos vizsgálat is alátámasztotta (Naárné és mtsai, 2012; Vinogradov, 2009; Kapusztza, 2011). Az okok összetettek, de rávilágítanak arra, hogy a földárakban a földminőségi hozadék-részen felül egyéb tényezők is értékalkotóként jelennek meg (támogatások, a helyzeti járadék, fekvés, gazdasági környezet és a spekulációs motívum is).

3.6. A rendeltben rögzített hozamelvű értékszámítás szakszerű alkalmazásának egyik korlátját a járadékszámítás „előző évi tőzsdei átlagár”-ra vonatkozó előírása jelenti. Az elmúlt években előfordult, hogy határidős kontraktus nem született malmi búzára, másrészt a földhasználati viszonyokban végbement változások sem indokolják ennek használatát (a haszonbérleti díjakat minimum 5 évre rögzítik). Külön problémát gerjeszt az is, hogy a haszonbérleti díjakat egyre elterjedtebben fix forint-összegben állapítják meg és nem kilogramm terményben.

3.7. Az uniós csatlakozást követően a földárak emelkedésében kiemelkedő szerepet játszott a támogatások növekedése, ezek jelentős mértékben tőkésedtek a földárakban. Gazdálkodási szempontból a támogatások transzferjövedelemnek minősülnek, amelyre a földhasználó csak akkor jogosult, ha eleget tesz a megfelelő előírásoknak. Közgazdasági szempontból kvázi adminisztratív járadékként is lehetne értelmezni, mely valamilyen részben tőkésedett a földárakban (Bíró, 2009). Ezen okból kifolyólag a hozam elvű értékelés során a támogatások külön figyelembevételét nem tartjuk indokoltnak.

3.8. A hozam elvű értékelésben alkalmazott kamatlábra vonatkozóan a Rendelet a következőképpen szól: „... a tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét...”. Több jelzálogbank fiókjának üzleti helyiségét látogattuk meg és sajnos egyetlen esetben sem került kifüggesztésre a kamatláb. A bankok a partneri körbe tartozó értékbecslők számára megküldik az alkalmazandó kamatlábakat, mely jelenleg 4,5-9,5% között változnak hitelintézetenként és település-kategóriaként, a számítás forrásáról, módszertani alapjairól nem sikerült információt kapni. Álláspontunk szerint a közel egy évtizede változatlan mértékű tőkésítési kamatláb indokolatlanul magas és nem áll összhangban sem a földpiac közgazdasági sajátosságaival, sem a makrogazdasági fundamentumokkal.

3.9. A piaci értékelésre vonatkozó megállapítások között említésre került az értékelés során alkalmazandó korrekciók problematikája. Tekintettel kell lenni arra, hogy a piaci és hozam elvű értékelés eltérő szemléletmódot kíván meg az értékelőtől. Vannak egyezőségek, átfedések az egyes értékalkotó tényezők tekintetében viszont a két érték között tapasztalt különbségek is mutatják, hogy egyes korrekciók szintjén a differenciálás szükségszerű. Hozam elvű értékelés során a földterület elhelyezkedése, fekvése, szűkebb- és távolabbi környezete, öntözési lehetőség, kerítettség korrekciója nagyobb intervallumú keretek között vehető figyelembe mint a piaci értékelés esetében, ahol homogénebb képet mutatnak az összehasonlítandó területek jellemzői. A Rendelet szerinti értékelés során kiindulópontot jelent Szűcs (1998) és Mizseiné (2010) által közölt korrekció-intervallumok, melyek némely értékalkotó tényezők esetében igen széles határok között mozognak.

3.10. A Rendelet 3.§ (4) pontja szerint: „Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni”. Nincs konkrét leírás arra vonatkozóan, hogy milyen szempontok kerüljenek figyelembevételre és hogyan kerüljön meghatározásra a végleges forgalmi érték. A szakértői gyakorlatban előfordul, hogy csak egy értéket (jellemzően a piacit) állapítják meg és ezt tekintik forgalmi értéknek, de találkozunk különböző arányú súlyozással is, ahol nagyobb súllyal veszik figyelembe a piaci értéket.

Javaslatok

A javaslataink részletezése előtt néhány általános megállapítást, véleményt fontosnak tartunk megemlíteni, az alábbiak szerint:

- Tapasztalataink alapján úgy gondoljuk, hogy a jelenlegi feltételek mellett a hatályban levő Rendelet megfelelő felülvizsgálat és módosítást követően belátható időtávon belül alkalmas maradhat a termőföld forgalmi- és hitelfedezeti értékelésére egyaránt.
- Megkerülhetetlennek tartjuk, hogy előzetesen megfelelő szakmai egyeztetésre kerüljön sor, melyen a közvetlen érintettek (Agrárminisztérium, hitel- és jelzálogintézetek, Szakértői Kamara), szakmai szervezetek (Ingatlanszövetség, Jelzálogbank Egyesület) mellett a Magyar Nemzeti Bank, az Igazságügyi Minisztérium és Pénzügyminisztérium és nem utolsósorban a vagyonértékelői szakma valamilyen szintű képviselője is biztosítva legyen.
- Kiemelten fontosnak tartjuk az értébecslést végző szakemberek kompetenciájával, jogosultságával, minősítésével kapcsolatos jogi és szakmai keretek felülvizsgálatát. A jelenlegi állapot szinte „tragikusnak” nevezhető a nemzetközileg elfogadott és elterjedt gyakorlattal szemben (ld. Csirmaz, 2014a; 2014b) továbbá hazai viszonylatban sem tisztázott megfelelően egyes szakterületek elhatárolása (Tóth, 2018).

A hazai földértékeléssel és az irányadó jogszabállyal kapcsolatos problémák részletezését követően az alábbiakban 10 pontban összefoglalva javaslatokat teszünk a jogszabályi alapok újragondolására, aktualizálására vonatkozóan az alábbiak szerint:

4. a földértékelésről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelettel kapcsolatos javaslatok:

4.1. A rendelet címének megváltoztatását javasoljuk a következőképpen: „... *Rendelet a termőföld forgalmi értéke meghatározásának módszertani elveiről ...*”. Sokkal tisztább képet nyújtana a Rendelet céljáról, rendeltetéséről, alkalmazhatóságáról és számos jogvita is megelőzhető lenne ezzel.

4.2. A vonatkozó hazai jogszabályok legnagyobb hiányossága, hogy nem tartalmazza a *forgalmi érték* meghatározását. Ehhez a nemzetközi szinten is elfogadott, IVS-ben vagy ezzel harmonizált - a TEGOVA által az EVS (Európai Értékelői Szabványok) 2003 4. számú szabványában rögzített definíció (MAISZ, 2003) átvételét ill. használatát javasoljuk.

A forgalmi érték meghatározása mellett javasoljuk, hogy a Rendeletben új fogalomként rögzítésre kerüljön a *haszonbérlet értéke* és ennek meghatározása az . EVS 2003 S4.11. szabványnak megfelelően.

4.3. A piaci értékelési módszer vonatkozásában a Rendeletben javasoljuk a két módszertani eljárás - *páros- és csoportos összehasonlítás* - együttes nevesítését, értelmezését, használatának szabályozását. Ugyanitt javasoljuk „*A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről*” szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. sz. melléklet 1-6 pontjában leírtak adaptációját a termőföld értékelésre vonatkoztatva, valamint ugyanezen rendelet 5. sz. mellékletében leírtakat. Megjegyezzük, hogy a két rendeletben rögzített módszertan nem zárja ki, hanem helyettesítheti vagy kiegészítheti egymást.

Hasonlóképpen alkalmazható a csoportos összehasonlítás módszertana a *haszonbérlet* értékelésére is, melynek a Rendeletbe történő belefoglalását a fentiek szerint javasoljuk.

4.4. A piaci értékelés keretében javasoljuk az alkalmazott korrekciók felülvizsgálatát, három vagy legfeljebb öt korrekció-csoport megalkotását, adott intervallumok között megadott értékekkel, az

alábbi példák alapján (telepítványekre vonatkozó korrekciók meghatározása nem képezi jelen tanulmány tárgyát):

Lehetséges korrekció-csoportok termőföld értékeléshez:

- *elhelyezkedés, fekvés, alak/forma, megközelíthetőség, útviszonyok*
- *gazdálkodási/termelési viszonyok (kerítettség, művelést szolgáló vagy korlátozó létesítmények, kultúrállapot domborzati- és lejtésviszonyok, öntözhetőség, időszakos vízhatás stb.)*
- *jogi viszonyok (tulajdonviszonyok, természetvédelmi besorolás, korlátozások stb.)*
- *környezeti hatások, demográfiai viszonyok, művelési hajlandóság, tradíciók*
- *településfejlesztési szempontok, övezeti besorolás*

Fontosnak tartjuk, hogy a piaci elvű módszer esetében a korrekciók összege együttesen ne haladja meg a 30%-ot, hiányos alapadatok vagy szabályozási tervvel érintet terület esetén legfeljebb az 50%-ot.

4.5. A hozam elvű értékelés keretében a normatív jövedelem számítása során feltétlenül szükségesnek tartjuk az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a földminőség szerinti *arányosítás* elvégzését, amit a rendeletben is rögzíteni kellene. Így mérsékelhető lenne az eddig előfordult és szakmai hibának tekinthető alul- és túlértékelés. Hiányos vagy pontatlan adatállomány (pl. ha nyilvántartástól eltérő földhasználat) esetén a megyei átlagos földjáraadékból kiindulva települési vagy becslőjárás átlagot lehet származtatni (ld.47/2017. (IX. 29.) FM r.) - bizonyos korrekció alkalmazásával.

4.6. A földjáraadék számítása esetében a Rendeletben említett „előző évi tőzsdei átlagár” helyett javasoljuk az elmúlt 5 évi búza átlagár használatát a KSH vagy az Agrárgazdasági Kutató Intézet Piaci Árinformációs Rendszeréből átvett, adott paritáson rögzített búzaár használatát.

4.7. Nem tartjuk célravezetőnek a hozamszámítási képlet módosítását, ezért javasoljuk, hogy a pénzösszegben kifejezett haszonbérleti díj a 4.6. javaslatban említett piaci áron átszámításra kerüljön *kg búza* mértékegységre és ennek alapján járadékként figyelembe venni. (Ennek indoka mindössze abban áll, hogy az eredeti számítási képletet ne kelljen külön módosítani abban az esetben, ha a haszonbérleti díj nem *kg búzában*, hanem *forint összegben* kerül közlésre).

A 4.2. és 4.3. pontokban a *haszonbérleti díj* meghatározására tett javaslatunkat kiegészítve kívánjuk megjegyezni, hogy a Rendelet hozam elvű módszere alkalmas a haszonbérleti díj meghatározására is a tőkésítés „fordított” eljárásával a következőképpen: egy adott földterület piaci elven meghatározott értékét megszorozva a tőkésítési rátával meghatározható a termőföld kalkulatív haszonbérleti díja. Javasoljuk, hogy az említett eljárás (és a képlete) a Rendeletben kerüljön külön feltüntetésre, így a haszonbérlet hozam elvű értékelésének jogszabályi alapja hivatalosan is lefektetésre kerülhet.

4.8. A tőkésítési kamatláb meghatározására sokféle megközelítés kínálkozik (ld. Szűcs, 1998). Lehetséges meghatározási módként javasolnánk a 10 éves állampapír-referenciahozam öt éves átlagából kiindulni vagy 5-10 éves idősor adatából előrejelzéssel (pl. simító eljárással) becslést végezni, 2-3 évenkénti felülvizsgálat mellett. Másik megközelítés lehetne egy reprezentatív földhasználati gazdasági modell belső megtérülési rátájából levezetni az eszközjáradék előzetes levonását követően. Ehhez szélesebb körű szakmai egyeztetést feltétlenül szükségesnek tartunk.

4.9. A korrekciók meghatározására vonatkozóan a helyzeti járadék, a környezeti adottságok (infrastruktúra, öntözés, gazdasági jellemzők, övezeti besorolás) értékmódosító hatása erőteljesebb lehet a piacinál, az alkalmazott korrekciók összege viszont ne haladja meg az 50%-ot. Amennyiben ez mégis szükségszerűvé válna, akkor nem az 54-es Rendelet szerinti módszertan, hanem a 25/1997 PM rendelet szerint kell értékelni a területet (termőföldtől eltérő hasznosítás szempontja szerint).

Javasoljuk továbbá ebben az esetben is maximum 5 korrekciócsoportot alkotni. A helyzeti járadék értékelése során javasoljuk Nagy (1988) és Naárné - Szűcs (2004) kutatási eredményeinek figyelembevételét.

4.10. A végleges forgalmi érték meghatározása során a piaci és hozam elven levezetett érték egyszerű átlagolását elfogadhatónak tartjuk, amennyiben a két érték közötti különbség nem haladja meg a 10%-ot, 11-30%-os eltérésnél 1/3 hozam – 2/3 piaci arányú súlyozást, 31% fölött a piaci érték 1/1 arányú elfogadását javasoljuk. A hozam elvű értékelés alkalmazását mindenféleképpen indokoltnak tartjuk egyrészt gazdálkodási- és hitelfedezeti szempontból, másrészt a jogszabálynak való megfelelés szempontjából is (ld. Kúria, 2015).

Összefoglalás

A földértékelés hazai jogszabályi megalapozása minisztériumi rendeletben történt meg 1997-ben kifejezetten a föld alapú jelzáloghitelezés egyik alapfeltételként. Az 54/1997-es FM rendelet módszertani alapjai javarészt megfelelnek a nemzetközi irányelvekben leírtaknak, a módszertan alkalmazási specifikumai viszont a Rendeletben nem kellően tisztázottak, továbbá az eltelt több mint két évtizedben végbement gazdasági-társadalmi változások az értékelési jogszabály egyes részeinek felülvizsgálatát, pontosítását igénylik.

A tanulmány keretei között a szerzők 10 pontban összefoglalva rávilágítottak az 54/1997. (VIII. 1.) FM jelentős problémáira, hiányosságaira és további 10 pontban javaslatokat tettek a módosításokra vonatkozóan. Kiemelten fontosnak és hiánypótlónak tartjuk, hogy a Rendeletben a haszonbérlet értékelésére vonatkozó előírások is rögzítésre kerüljenek. A szerzők egyetértenek abban, hogy a Rendelet módosítása csak széleskörű szakmai egyeztetéssel valósítható meg.

Irodalomjegyzék

Alvincz J., - Balogh Á., - Spitzszky M. - Szűcs I. (1996): *A földjelzálog tárgyát képező mezőgazdasági termőföld és objektum értékelésének módszere*. Szakértői tanulmány. Budapest. In. Szűcs I: (1998): *A föld ára és bére*. Agroinform Kiadó. Budapest. p.191.

Bencure J.C., Tripathi N.K., Miyazaki H., Ninsawat S., Minsun K.S. (2019): *Development of an Innovative Land Valuation Model for Mass Appraisal Application in Sub-Urban Areas Using AHP: An Integration of Theoretical and Practical Approaches*. Sustainability 2019, 11. pp. 1-17.

Bíró Sz. (2009): *A földjelzálog-hitelezés intézményrendszere és alkalmazási lehetőségei a magyar mezőgazdaságban*. PhD doktori értekezés. SZIE. Gödöllő. 181 p.

Buzás F.–Kiss S. (2012): *A termőföldértékelés tapasztalatai - Javaslatok a vonatkozó jogszabályi háttér átdolgozásához*. Magyar Ingatlanszövetség – Szakmai konferencia. Budapest.
<http://www.vagyonertekes.hu/en/publikaciok/28-a-termofold-ertekes-tapasztalatai?showall=1>

Csirmaz L. (2012): *Értékelési szabványok*. Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara részére készített tanulmány.
http://ingatlan-ertekes.eu/wp-content/uploads/2017/04/rtekelesi_szabvanyok.pdf

Csirmaz L. (2014a): *Az igazságügyi ingatlan és termőföld-értékbecslő szakterületek képesítési követelményeiről*. A szakértői bizonyítás a bírósági eljárásban (Tanulmányok a szakértői bizonyítás témaköréből). Kúria Joggyakorlat-Elemző Csoport . Budapest, 2014. december 19. pp. 88-101.

Csirmaz L. (2014b): *A szakvélemény elkészítésének főbb szabályai és a módszertani levelek problémája*. Összefoglaló Vélemény - A szakértői bizonyítás a bírósági eljárásban (Tanulmányok a szakértői

bizonyítás témaköréből) Kúria Joggyakorlat - Elemző Csoport. Budapest, 2014. december 19. pp.158-169.

Magyar Ingatlanszövetség (2003): *European Valuation Standards*. MAISZ - Füti Omega Kft.. Budapest. ISBN 072820414 2. pp. 1-425.

Fórizs J.né – Máté F. – Stefanovits P. (1971): *Talajbonítási-földértékelés*. Agrártudományi Közlemények. 2. sz. pp. 359-378.

Gaál Z., - Toth G., - Debreceni B.né, - Hermann T., - Kuti L., Mako A., - Máté F., Németh T., - Nikl I., Speiser F., - Szabó B., - Szabóné Kele G., - Szakadát I., - Tóth Z., - Vass J., - Várallyai Gy. (2007): *D-e-Meter? Földminősítés a XXI. században!* Konferencia kiadvány. Keszthely, 2007. november 22-23. MTA-TAKI. Budapest.

Glumac B., - Des Rosiers F. (2018): Real estate and land property automated valuation systems: A taxonomy and conceptual model. ISER. Working Paper. Luxembourg. pp. 1-25.

Kapuszta Á. (2011): *A szántóföldek árát befolyásoló tényezők elemzése Magyarországon*. Doktori (PhD) értekezés. SZIE-Gazdálkodás- és Szervezéstudományok DI.. Gödöllő. pp.1-174.

Kelemen K. (2007): *„Fából – vaskarika” Kisérletek a földpiac-földár pótlására 1945-től az ezredfordulóig Magyarországon*. Doktori (PhD) értekezés. PPKE-BTK, Történettudományi DI. Budapest.

Kúria (2015): *A kisajátítási perek gyakorlata*. Összefoglaló vélemény. Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium- Kisajátítási Joggyakorlat-elemző Csoport 2014.El.II.F.1/7. pp. 87-107

Lóczy D. (2002): *Tájértékelés, Földértékelés*. Dialóg Campus Kiadó. Budapest-Pécs. pp. 155-268

Marjainé Sz. Zs. (2001): *A természeti erőforrások pénzbeni értékelése*. Közgazdasági Szemle. XLVIII évf. febr. pp. 114-129.

Marton I., - Inámi B.K. (2015): *Az ingatlanok értékének meghatározása a kisajátítási perekben, szakértői módszerek és megközelítési módok..*[Bsz. 29-30.§] Közigazgatási - Munkaügyi Kollégium Kisajátítási Joggyakorlat-elemző Csoport 2014.El.II.F.1/7. Budapest. pp. 87-107.

Mizseiné Ny.J. (2010): *Földminősítés és ingatlan-értékelés-5*. FIÉ5 modul. A termőföld értékelése, a földértékelés jelenlegi helyzete. NyME - Geoinformatikai Kar. Székesfehérvár. p. 10.

Nagy L. (1988): *A fekvési járadék és a földértékelés kapcsolatáról*. Tér és Társadalom 2. évf. 1988/1. pp. 3-18.
SZIE - Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola. Gödöllő.

Naárné T.Zs, Baranyai Zs., Vinogradov Sz. (2012): *A szántóföld árának és közgazdasági értékének összefüggései Magyarországon*. LV. Gerogikon Napok. Keszthely. ISBN 978-963-9639-52-2. pp. 310-317.

Naárné T.Zs., - Szűcs I. (2004): *A helyzeti járadék számbavételének módszertani problémái*. Földminőség, földérték és fenntartható földhasználat az Európai Unió adottságok között Kutatási jelentés NKFP-2004-4/015. pp. 1-7.

Rossiter D.G., Wambeke A.R. (1997): *Automated Land Evaluation System ALES Version 4.65 User's Manual*. Cornell University. Ithaca. pp.1-285.

Stefanovits P. (1999): *Mit kell tenni a termőföld minőségének jobb megismerése és értékelése érdekében?* in: Stefanovits P. szerk. (1999): A talajminőségre épített EU-konform földértékelés elvi alapjai és bevezetésének gyakorlati lehetősége „Magyarország az Ezredfordulón” Stratégiai Kutatások. MTA–Agrártudományok Osztálya. Budapest.

Szűcs I. (1998): *A föld ára és bére*. Budapest: Agroinform Kiadó, 199 p.

Szűcs I. (1990): *Verseny és rendszerszemlélet a földhasznosításban*, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest. p. 128.

Szűcs, I., Szép, K., Laczkó, I. (1990): *Kísérlet a Magyar mezőgazdaság érték- és járadéktermelő képességének számítására, Cobb-Douglas függvények segítségével*. Gazdálkodás. 36 (3). 67-76 p.

Szűcs I., Farkasné F., Vinogradov Sz. (2016): *Kísérlet egy automatizált komplex földértékelési rendszer kidolgozására*. Gazdálkodás. 60. Évf. 6 sz. pp. 496-505.

Szűcs I., Ugrósd Gy. (2013): *Természeti erőforrások vagyoneértékelése*. (Témaösszefoglaló). SZIE-Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar. TÁMOP 4.2.1.B-11/2/KMR-2011-0003. pp. 1-84.

Tóth N.P. (2018): *Értekezés a mező- és erdőgazdálkodási területen bejegyezhető „termőföld-értékbecslés” szakterületnek a lakásügyi területen bejegyezhető „ingatlan-értékbecslés” szakterületről való elkülönültségéről*. Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara „a 9/2006. (II. 27.) IM szakanyag. https://miszk.hu/files/szakmai-tagozatok/4.tagozat/Ertekezes_termofold_ertekbecsles_kompetenciarol.pdf.

Vinogradov Sz. (2009): *Szántóföldek komplex közgazdasági értékelése Magyarországon*. PhD. disszertáció. Szent István Egyetem - Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola. Gödöllő. pp.1-151.

Rendeletek és jogszabályok

54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet *a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről*

254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet *a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyonykezelésének és hasznosításának részletes szabályairól*

17/2002. (II. 18.) Korm. rendelet *a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyonykezelésének és hasznosításának részletes szabályairól*

25/1997.(VIII.1.) PM rendelet (mód.: 26/2005.(VIII. 11.) PM r.) *„a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről*

40/2016. (X. 11.) MNB rendelet *az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről*.

Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről.

47/2017. (IX. 29.) FM rendelet *a földminősítés részletes szabályairól*

2013. évi CXXII. Törvény *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (mód. 2016. évi LXI. Törvény)*.

2007. évi CXXIX. Törvény *a termőföld védelméről (mód. 2013. évi CLXIX. Törvény)*

1997. évi CXLI. Törvény az ingatlan-nyilvántartásról (vhr. 109/1999. (XII. 29.) FVM r.).

2012. évi XLVI. Törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről.

Európai Parlament és Tanács 2014/17/EU Irányelve