

A termőföld és mezőgazdasági területek értékelése

EUFIM minősítésre felkészítő
továbbképzés előadása

Dr. Berdár Béla

A termőföld jellemzői

A föld alapvető funkciói:

- **A nemzet létezésének alapja, benne ölt teste a „haza” fogalma**
- **A termelés tárgyi alapja és eszköze**
- **A föld mint alapzat, mint térbeli műveleti bázis funkcionál.**



A művelési ágak szerinti felosztás

- a KSH adatai alapján:

■ <u>Művelési ág</u>	<u>%</u>
■ Szántó	50,6
■ Gyep (rét+legelő)	12,3
■ Szőlő	1,4
■ Kert	1,2
■ Gyümölcsös	1,0
■ Erdő	19,0
■ Nádas	0,4
■ <u>Halastó</u>	<u>0,4</u>
■ Termőterület összesen:	86,3
■ <u>Művelés alól kivett terület:</u>	<u>13,7</u>
■ Összesen:	100,0

Alapfogalmak I.

- **Termőföld:** az a földrészlet, amelyet az ingatlan nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.
- **Talaj:** a Föld szilárd felszínének élő közege, amelynek a legfontosabb tulajdonsága a termékenység, feltételelesen megújuló természeti erőforrás
- **Tanya:** a település külterületén lévő, mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó-, illrtőleg gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

Alapfogalmak II.

- **Mezőgazdasági ingatlan:** a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlannyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével együtt,
- **Telepítmény:** a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznát növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény.
- **Aranykorona:** Olyan komplex mutatószám., amely a földek minőségét a XIX. század végi, XX. század eleji ráfordítások és terméseredmények becslése alapján mutatja. Jele: AK.

Mértékegységek

- - Hektár (ha) 10 000 m²
- - 1 katasztri hold 0,5754 ha
- 1 600 □-öl
- - 1 hektár 1,7377 kat.hold (kh)
- - 1 □-öl 3,5966 m²

A termőföldpiac sajátosságai

I.

- Elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik
- Térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye
- Nem amortizálódik, vagyonmegőrző képessége van
- Összkínálata természeténél fogva viszonylag fix

A termőföldpiac sajátosságai II.

- **Területe nem növelhető korlátlanul,**
- **Biológiai és termelési folyamatok összekapcsolódása.**
- **A termőföld piaca, a piaci szereplők mozgástere szigorúan szabályozott, korlátozott.**
- **A föld iránti kereslet származékos kereslet,**

A termőföldpiac sajátosságai

III.

- **Járadék: a korlátozott mennyiségű erőforrásokból eredő jövedelem**
- **Abszolút földjáradék.** A földnek, mint sajátos, tetszőlegesen nem bővíthető erőforrásnak a tulajdonlása következtében keletkezik.
- **Különbözeti földjáradék.** A jobb minőségű földön azonos befektetéssel több termést érhetünk el, tehát egységnyi terméket mindig olcsóbban tudunk előállítani, s ez a gazdasági előny behozhatatlan
- **A termőföld értéke jelentősen és tartósan eltérhet árától.**

A termőföld értékelésének módszerei

A földértékelés egységes rendszerének kialakítását két tényező motiválta :

- a földbirtokok megadóztatása
- a tulajdonosok bankhitel igénye a fejlesztéshez
- Az elmúlt közel másfél évszázadban több módszert alkalmaztak a termőföld értékének megállapítására, de valamennyi módszerben meghatározó szerepet kapott az 1875. Évi VII. Tc.-vel bevezetett és mindmáig alkalmazott

kataszteri aranykorona tisztajövedelem
rendszere

Mi az aranykorona?

- „ ... a föld tiszta jövedelmének vétetik a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középtermésének értéke, levonva belőle a gazdálkodási rendes költségeket.” (1875.évi tv.)
- Közel 30 évig tartott a kidolgozása (211 becselő járás, 8 minőségi osztály), majd újabb 30 év után korrigálták (1909)
- A föld minősége és termőképessége mellett figyelembe vették az akkori közgazdasági tényezőket is

Mi indokolja az AK életben tartását?

- **nincs jobb általánosan elfogadott módszer**
- **becslőjáráson belül ma is mutatja a földek „tiszta jövedelmének” különbségét**
- **Valamennyi művelési ágra országosan rendelkezésre áll**
- **Tartalmazza az ingatlannyilvántartás**
- **A változások vezetése, korrigálás folyamatos**

Földértékelési módszerek- Időrendi áttekintés

- **1.Földjáradék
figyelembevételével (Tsz-eknél:
10 kg búza/Ak)**
- **2.Kárpótlási törvény alapján: alap
1000 Ft/AK – licitár**
- **3.Kisajátítási törvény alapján**
- **4. Értékelés a földvédelmi járulék
alapján**

3. Kisajátítási törvény alapján

- . A kártérítés összege átlagos minőségű (IV: minőségi osztályú) föld esetén a kataszteri tiszta jövedelem (AK) 7 200-szoros szorzatának megfelelő forint összeg.
- Az egyes minőségi osztályoknál alkalmazott szorzószámok:
- I. minőségi osztály esetén 9 900
- II. minőségi osztály esetén 9 000
- III. minőségi osztály esetén 8 100
- IV: minőségi osztály esetén 7 200
- V. minőségi osztály esetén 6 700
- VI. minőségi osztály esetén 6 100
- VII. minőségi osztály esetén 5 600
- VIII. minőségi osztály esetén 5 000
- A számított értéket módosíthatja:
- a föld fekvése,
- megközelíthetősége,
- művelésre való alkalmasság,
- a művelés módja,
- egyéb

4. Értékelés a földvédelmi járulék alapján

- Termelésből való végleges kivonás esetén kell fizetni.
 - A nyolcadik minőségi osztály esetén az AK érték négyezerszres szorzatának megfelelő forintösszeg.
 - Jobb minőségű föld esetén a szorzót minőségi osztályonként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú termőföldnél az ötödik minőségi osztályig **ötezerrel**, az öttől az első minőségi osztályig **hétezerrel**, gyeper, nádas, halastó esetén az ötödik minőségi osztályig **kétezerrel**, az öttől az első minőségi osztályig **négyezerrel** kell növelni.
 - Ennek megfelelően a szorzószámok az egyes minőségi osztályokban:
- | Minőségi osztály | szántó szőlő, kert,
Gyümölcsös | gyeper, nádas
halastó |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| I. | 47 000 x AK | 26 000 x AK |
| II. | 40 000 x AK | 22 000 x AK |
| III. | 33 000 x AK | 18 000 x AK |
| IV. | 26 000 x AK | 14 000 x AK |
| V. | 19 000 x AK | 10 000 x AK |
| VI. | 14 000 x AK | 8 000 x AK |
| VII. | 9 000 x AK | 6 000 x AK |
| VIII. | 4 000 x AK | 4 000 x AK |

A termőföld értékelés jelenleg használt módszerei

A termőföld értékének meghatározása alapvetően két módszerrel történhet:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésével,
- a hozamszámításon alapuló módszerrel

1. A termőföld értékelése piaci összehasonlítással

- Már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével , összehasonlításával történik.
- A piaci érték az az ár , amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:
- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik
- Az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem vesszük figyelembe.

Az értékelés lépései a következők

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Az értékmódosító tényezők elemzése.
a viszonyítás alapja az összehasonlításban résztvevő ingatlanok jellemző tulajdonsága.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- A végleges (piaci) érték számítása.

2. Földértékelés hozamszámítással

- A klasszikus közgazdaságtan föld árát a földjáradék (a földnek tulajdonítható jövedelemrész) és a tőkésítési kamatláb hányadosaként határozza meg.

$$F_{té} = Fj / i$$

- A földértékelés fogalmait használva:
- $F_{té} = Fj / i$
- Ahol:
- $F_{té}$ = a föld értéke Ft/ha
- Fj = a földjövedelem Ft/ha
- i = tőkésítési kamatláb

Az alapkérdés: mekkora az a járadék, ami a földnek, mint termelési tényezőnek tulajdonítható.

- **Komplett termőföld értékelési módszer a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával- az AK-ra épül :**
- **ma is kifejezi a földek minőségi különbségét,**
- **az AK-ra épül a jelenlegi földbérleti rendszer**
- **rendelkezésre áll a földjövedelmek kalkulált értéke megként (búza kg/AK)**
- **A termőföld értéke az alábbi összefüggéssel határozható meg:**

$$F_{té} = \frac{(P_j + B)}{2xi} \frac{xP}{x(1 + \sum k)}$$

Ahol:

- F_t = a termőföld forgalmi értéke
- P_j = a termőföld járulék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben az FvM tesz közzé
- B = az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj, étkezési búza kg/AK értékben kifejezve
- P = az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult tőzsdei átlagára (t/Ft)
- i = tőkésítési kamatláb (a jelzálog hitelintézet határozza meg)
- k = a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező.

Korrektációs tényező	alsó	felső	becsült korrekció
Forma, terület, méret	-10	+10	
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	+250	
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	+25	
Domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	
Vízrendezés, melioráció	-20	+20	
Öntözés feltételei	0	+30	
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	
Demográfiai viszonyok	-15	+15	
Gazdálkodási hagyományok, a lakosság fogékonysága a mg.ra	-20	+20	

Korrektációs tényező	alsó	felső	Becsült korrekció
Szokásosnál nagyobb fagy-, jég-, és vadkárveszély	-70	+5	
Kerítettség	0	+15	
Esztétikai benyomás	-10	+10	
Környezeti állapot, szennyezés	-10	+5	
Gazdasági környezet	-20	+20	
Infrastruktúra, közművek	0	+20	
Természeti védettség	-20	0	
Kultúrállapot	-10	+10	
Egyéb(piac, feldolgozási visz.)	-25	+25	
összesen			

- **A korrekció indokolt értéke a felsorolt tényezők nagyobb részénél egyaránt lehet pozitív és negatív előjelű is.**

Csak „0” vagy negatív érték adhat:

- **művelést gátló tereptárgyak**
- **domborzati és lejtviszonyok, valamint**
- **természeti védettség (természetvédelmi korlátozás) esetén.**

Csak „0” vagy pozitív érték adható:

- **öntözhető, vagy azzá tehető területre,**
- **kerített ingatlanra,**
- **művelést segítő infrastruktúra, közműellátottság esetén.**

- A "k" tényező összevont értéke az esetek többségében –50 és +50 % között van.
- A termőföld megállapított forgalmi értéke nem lehet magasabb , mint ami a mezőgazdaságban reálisan megtermelhető jövedelem alapján realizálható.

A telepítmények értékelése

- **Az ültetvény értékelés nagy körültekintést és speciális szakmai ismereteket kíván.**
- **A telepítmény értékelésekor megkülönböztetjük :**
- **a termőrefordulás előtti és a**
- **termőrefordulás utáni időszakot**

- **A termőrefordulás előtt az értéket a telepítéssel és műveléssel kapcsolatban eddig ténylegesen felmerült és indokolt költség alapján kell meghatározni.**

- **A termőrefordulás után három módszer alkalmazható:**
- **Értékelés a beruházás alapján ,**
- **Értékelés a termőfa egység alapján,**
- **Értékelés a tiszta hozam alapján**

- Minden esetben az ingatlan értékét három összetevő adja:
- a föld terület értéke
- a telepítmény értéke
- az ingatlanon található felépítmények értéke

Értékelés a beruházás alapján

- **A beruházás (telepítés) költségét elosztjuk az ültetvény tervezett hasznos élettartamával.**
- **A módszer gyengéje, hogy nem veszi figyelembe a pénz időértékét, az ültetvényből származójövedelmet és az ültetvény állapotát.**

Értékelés a termőfa-egység alapján

- **Alapvetően gyümölcsösökben alkalmazható módszer. Lényege, hogy a számbavett gyümölcsfákat "termőfa-egységben" fejezzük ki, majd meghatározzuk egy termőfa értékét forintban. Az egy termőfa egység értékét megszorozzuk az összes mennyiséggel és így kapjuk a teljes értéket.**

Értékelés a tiszta hozam alapján

- **A telepítmény értéke : az abból a jövőben várható jövedelmek (tiszta hozamok) jelenértéke. Ezt az alábbi összefüggés fejezi ki:**

$$T_{ei} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k \times J_{(i+k)}$$

Ahol:

- T_{ei} = a telepítmény értéke az i - edik évben (az értékbecslés évében Ft-ban)
- J_i = az ültetvény i -edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)
- $J(i+k)$ = az ültetvény $(i+k)$ –edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)
- n = az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-ik év) a kivágásig (n -edik év)
- k = az éveknek az értékbecslés évétől számított száma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke $n-i$).
- d = diszkont kamatláb.

Az erdők értékelése

- A klasszikus erdőérték számítás az erdőtalaj, a faállomány és az ún mellékhaszonvételek (vadászat, erdei gyümölcsök, gomba stb) alapján határozza meg az erdő értékét.

$$E_e = T_e + \acute{A}_e + M_e$$

Ahol:

- E_e az erdő értéke
- T_e az erdőtalaj értéke
- $\acute{A}_e$ a faállomány értéke
- M_e a mellékhasználatok értéke

- **Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, mindenekelőtt a hosszú termelési ciklust (60 - 120 év) ami miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.**
- **Ezért az erdő nem mérhető össze szokványos piaci árukkal, értékelemeinek összessége bonyolult összefüggéseken alapszik.**
- **Az erdőértékelés önálló tudományág, ami speciális erdészeti, faipari ismeretet igényel.**

Az erdőtalaj értékelése

- **Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni.**
- **Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásúánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.**

A faállomány értékének meghatározása

- **Az élőfakészlet (faállomány) értéke hozadéki érték:, meghatározására három alapszámítás használatos:**
- **Kitermelési vagy forgalmi értéke (vágásérett állományok esetén)**
- **Költségértékszámítás (fiatal korban)**
- **Hozadéki érték kalkuláció (a fenti két időszak között)**

Vágásérett állományok értékelése

- A vágásérett állományok forgalmi értéke az az elérhető piaci ár, amelyet az állomány kitermelése és felkészítése után a fakitermelési költségeket levonva kapunk.
- Ez megfelel a felszámolási értéknek:
- $T_n = \sum m_i \times (a_i - w_i)$

Ahol:

- T_n = forgalmi vagy kitermelési érték (Ft)
- m_i = az egyes választékok térfogata (m^3)
- w_i = a fakitermelési, anyagmozgatási költségek összege
- a_i = választék árak Ft/ m^3

A számítás az alábbi lépésekben történik:

- meghatározzuk az adott faállomány fatérfogatát fafajonként és választékonként (Ft/m^3)
- Meghatározzuk a fahasználati, anyagmozgatási költségek fajlagos összegét (Ft/m^3)
- Fafajonként és választékonként meghatározzuk a fatérfogat nettó értékét
- A részeredményeket az egész faállományra összegezzük.
- A helyes számítása alapvetően a választék-összetétel pontos meghatározásának a függvénye, ami nagy gyakorlatot és szakértelmet igényel.

Fiatal állományok költség érték meghatározása

- Fiatal állományoknál lehet alkalmazni, ahol még nincs kitermelhető és értékelhető fatömeg. Itt az értékét a felmerült költségek kamatokkal számított értékének összege adja.
- A k-adik évben lévő fiatal állomány értéke:
- $F_{ék}$ = az állomány költségértéke
- C_n = a felmerült költségek
- P = kamatláb
- K = a vizsgált év

$$F_{ék} = \sum C_n \cdot 1,0p^k$$

Várható hozam alapján történő értékelés

- Az állomány "i" évben lévő értéke a véghasználati korban elérhető hozam "i" évre diszkontált értékének felel meg:

$$T_{ei} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-i} \times F_{én}$$

Ahol:

- T_{ei} a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben
- n az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (vágásforduló)
- d diszkont kamatláb
- $F_{én}$ a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben

Egyszerűsített módszer az erdő értékelésére

A Nemzeti Földalap belső módszere, vagyonnyilvántartásának, ami alkalmazható, ha az NFA:

- **egy éven belül**
- **ugyanattól a tulajdonostól,**
- **ugyanazon a településen**
- **legfeljebb 500 ezer forintért vásárol termőföldet illetve erdőt.**

Egyszerűsített módszer erdőtalaj értékelésére

- A táblázat fatermési osztályonként adja meg az egyes főfafajokhoz tartozó értéket eFt/ha-ban

TALAJÉRTÉK (eFt/ha) egyszerűsített értékeléshez

Fafaj/termőhelyi osztály	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Kocsányos tölgy	209	180	127	91	56	25
Kocsánytalan tölgy	198	171	120	86	53	24
Cser, gyertyán	42	28	12	6	4	3
Bükk	211	189	174	13	93	59
Akác	52	33	12	6	4	3
Egyéb keménylomb	65	38	25	7	5	3

TALAJÉRTÉK (eFt/ha) egyszerűsített értékeléshez

Fafaj/termőhelyi osztály	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Nemes nyár	172	152	124	89	12	3
Hazai nyár	111	84	55	29	5	3
Egyéb lágy lomb	130	78	58	49	30	10
Erdei fenyő	145	105	58	47	23	8
Fekete fenyő	102	75	43	32	17	6
Lucfenyő	185	167	115	83	51	20

Fiatal erdőállomány egyszerűsített értékelése

- A befejezett erdőértékből indul ki

A FAÁLLOMÁNY KÖLTSÉGÉRTÉKE (eFt/ha)

Fafaj/kor	Folyamatban lévő	Befejezett	10-19 év	20-29 év	30-39 év	Felújítási időszak
Kocsányos tölgy	245	350	462	565	691	9
Kocánytalan tölgy	245	350	462	565	691	9
Cser, gyertyán	105	150	196	240	294	6
Bükk	193	275	363	444	543	7

A FAÁLLOMÁNY KÖLTSÉGÉRTÉKE (eFt/ha)

Fafaj/ Kor	Folya mat- ban lévő	Befeje -zett	10-19 év	20-29 év	30-39 év	Felújít ási idő- szak
Akác	56	80	105	0	0	3
Egyéb k. lomb	140	200	264	333	395	5
Nemes nyár	126	160	238	0	0	4
Hazai nyár	70	100	130	159	195	5
Egyéb l. lomb	70	100	130	159	195	5

A FAÁLLOMÁNY KÖLTSÉGÉRTÉKE (eFt/ha)

Fafaj/ kor	Folya- mat- ban lévő	Befeje- zett	10-19 év	20- 29 év	30-39 év	Felújí- tási időszá- k
Erdei fenyő	126	180	237	290	355	5
Fekete fenyő	140	200	263	322	304	6
Luc- fenyő	154	220	290	355	434	6

Idősebb állományok egyszerűsített értékelése

- **A kitermelési értéket a megállapított fatérfogat és a táblázatban átmérő figyelembevételével megadott érték szorzata adja :**

Fajlagos állományérték átmérő szerint (Ft/bruttó m³)

Fafaj/átmérő (cm)	15	20	30	40	50
Kocsányos tölgy	-	1 450	3 500	5 250	6 200
Kocsánytalan tölgy	-	1 350	4 050	6 000	7 200
Cser, gyertyán	350	700	1 150	1 150	1 150
Bükk	-	2 050	4 500	6 500	7 200
Akác	350	700	1 500	1 500	1 500
Egyéb keméyn lomb	350	800	1 650	2 150	2 500

Fajlagos állományérték átmérő szerint (Ft/bruttó m³)

Fafaj/ átmérő (cm)	15	20	30	40	50
Nemes nyár	-	800	2 000	2 650	2 650
Hazai nyár	-	800	1 850	2 300	2 300
Egyéb lágy lomb	-	700	1 600	1 600	1 600
Erdei feynő	-	1 650	2 650	3 300	3 800
Fekete feynő	-	1 400	2 100	2 700	3 100
Luc fenyő	-	1 850	2 950	3 600	4 200

Információ források és segédletek az erdőértékeléshez

- A termőhelyre és az erdőállományra vonatkozó természetes adatokat az **erdőtervekből** kell átvenni és az értékelés időpontjára aktualizálni.
- Az erdőtervi adatok az Állami Erdészeti Szolgálatról (ÁÉSZ) szerezhetők be térítés ellenében.
- A faállomány térfogata, fatermése a **fatermési táblákból** és az **erdőnevelési modellekből** állapítható meg, illetve a helyszínen felmért adatokból a **fatérfogat táblák** segítségével számítható ki.

A fatermési táblákban alkalmazott fontosabb rövidítések

- **h** famagasság (m)
- **d13** átlagos mellmadassági átmérő (cm)
- **V** főállomány fatérfogata (m^3/ha)
- **Vm** mellékállomány fatérfogata (m^3/ha)
- **Vö** összfatermés (m^3/ha)
- **G** mellmagassági körlapösszeg (m^2/ha)
- **N** törzsszám (db/ha)

A termőföld hitelbiztosítéki értéke

A hitelbiztosítéki érték :

- **valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Megállapítása során a jelzálog hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait veszi figyelembe.**
- **A hitelbiztosítéki érték megállapításának az alapja a forgalmi érték.**
- **$H_{bé} = F_{é} - K_{é}$**

Ahol:

- $H_{bé}$: az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
- $F_{é}$: az ingatlan ÁFA nélküli értéke (Ft)
- $K_{é}$: a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

Forgalmi érték hitelbiztosítéki értékhez

A forgalmi érték meghatározására két módszer alkalmazását írja elő a rendelet:

- **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,**
- **a hozamszámításon alapuló értékelés**

Az értékelést lehetőleg mindkét módszerrel el kell készíteni .

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszere megegyezik az ingatlanértékelés gyakorlatában alkalmazott módszerrel

A termőföld forgalmi értéke-
hitelbiztosítéki értékhez
Hozamszámítás alapján

$$F_{té} = \frac{(P_j + B)}{2xi} \frac{xP}{x(i+k)}$$

A termőföld forgalmi értéke- hitelbiztosítéki értékhez Hozamszámítás alapján

Ahol:

- **Fté : a termőföld forgalmi értéke (Ft)**
- **Pj : a termőföld járadék jellegű jövedelme étkezési búza kg/AK-ban**
- **B : haszonbérleti díj étkezési búza kg/AK-ban,**
- **P : az étkezési búzának tőzsdei átlagára (Ft/kg)**
- **i : tőkésítési kamatláb (a jelzálog hitelintézet határozza meg)**
- **k: korrekciós tényező (százalékban)**

A telepítmények forgalmi értéke hitelbiztosítéki értékhez Hozamszámítás alapján

$$T_{éi} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k \times J_{(i+k)}$$

A telepítmények forgalmi értéke hitelbiztosítéki értékhez Hozamszámítás alapján

Ahol:

- T_i : a telepítmény értéke az i – edik évben (Ft)
- J_i : az ültetvény i –edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)
- $J(i+k)$: az ültetvény $(i+k)$ adik évhez tartozó adózás előtti jövedelme
- n : az ültetvény élettartama a telepítéstől a kivágásig (n -edik év),
- k : az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszáma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobbértéke $n-i$),
- d : diszkont kamatláb
- A telepítés évében a telepítmény értéke 0.

Az erdő forgalmi értéke –
Hitelbiztosítéki értékhez
Várható hozam alapján

$$T_{éi} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-i} \times F_{én}$$

Az erdő forgalmi értéke – Hitelbiztosítéki értékhez Várható hozam alapján

Ahol:

- **Téi** : a faállomány értéke az i-edik évben (Ft)
- **n**: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (vágásforduló),
- **d**: diszkont kamatláb
- **Fén** : a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben (Ft)

Kockázatok elemzése I

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a szokásosan elemzett kockázatok közül elsősorban a következőket kell figyelembe venni:

- **az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázata,**
- **a piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata,**
- **egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata,**
- **a követelés jogi úton történő érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek stb.)**

Kockázatok elemzése II

A kockázatok csökkentése érdekében :

- **hosszú távú előrejelzést kell készíteni az ingatlan piaci környezetére, használatára és állapotára.**
- **Minden piaci számadatra legalább három összehasonlító adatot kell megjelölni és igazolni.**
- **Az adatok forrását meg kell jelölni és értékelni kell azok valósághűségét.**

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait (a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat) nem szabad figyelembe venni.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET !!!

Dr. Berdár Béla