

Értékbecslési szakvélemények szakmai követelményei

Az értékbecsléseket, az alábbi jogszabályokat és ajánlásokat figyelembe véve szükséges elkészíteni:

262/2010. (XI.17) Korm. rendelet, 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény), a TEGoVA és az EVS ajánlásainak alkalmazása.

A 262/2010. (XI. 17.) Korm. Rendelet 4 §-a szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának több esetben előfeltétele az érintett földrészet piaci értékének meghatározása (továbbiakban Értékbecslés).

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Kormányrendelet 4. § (2b) bekezdése szerint nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészetben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt. Minden más termőföld esetén az értékbecslés helyszíni szemlén alapul.

Az értékbecslési szakértő a helyszínen ellenőrzi és rögzíti a valós állapotot, és azt összehasonlítja az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett adatokkal. Üzemtervezett erdőknél fafajonként és termőhely típusonként ellenőrzi a szakértő a valós állapotot és azt összeveti az erdő leíró lapokon feltüntetett adatokkal, szükség esetén, ha eltérést talál, indoklással módosítja azokat. A különböző adatbázisok használatát a NFK nem korlátozza, és nem írja elő, azok alkalmazása szakértői felelősség és kompetencia tárgyköréhez tartozik. A különböző nyilvántartások, illetve a valóság különbözőségeinek az igazolása a helyszíni szemlén elvárt (ide értve a különböző helyszíneken észlelt, a nyilvántartások által nem tartalmazott adatokat is, melyek az értékmeghatározást befolyásoló tényezőknek minősülnek is, pl. ha a szakértő a helyszíni szemle során észleli, hogy illegális szemét került elhelyezésre az adott ingatlanon, úgy erről fotódokumentáció készítése szükséges).

Az értékbecslés készítése során, a szakértő tudomására jut, hogy a földrészet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészet értéknövelő beruházással érintett, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékmeghatározás nem készíthető. A helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem alkalmazható abban az esetben sem, ha az értékesítésre telekalakítással egybekötően kerül sor, vagy az ingatlan a helyi építési szabályzat alapján nem vagy nem csak mezőgazdasági övezeti besorolással rendelkezik.

Az értékbecslés elkészítése előtt térinformatikai módszerekkel (légi fotók, műholdképek elemzése) az értékbecslő szakértő ellenőrzi, hogy felépítmény (épületek, műtárgyak),

telepítmény (ültetvény, fás szárú növényzet) illetve egyéb értéknövelő beruházás található-e a területen.

Az értékbecslés elkészítése előtt az értékbecslő szakértő ellenőrzi az adott ingatlanhoz tartozó HÉSZ (helyi építési szabályzat) dokumentációkat, s ha az adott ingatlan nem vagy nem csak mezőgazdasági besorolású övezetben található, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem készíthető.

A helyszíni szemle nélküli értékbecslés elkészítése során a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint kell eljárni az alábbi eltérésekkel.

A rendelet szerint az ingatlan piaci értékének meghatározásához lehetőség szerint a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és az ingatlan járadék jellegű jövedelméből hozamszámításon alapuló módszert kell (lehet) alkalmazni.

A NFK elvárása alapján a piaci összehasonlító módszer elvégzése a fő módszer ennek alkalmazásától nem lehet eltérni. A hozamszámításon alapuló módszer pedig az ellenőrző módszer. Lehetőség szerint mindkét módszer alkalmazása szükséges. Ezen előírásoktól eltérni kizárólag szakmailag indokolt esetben lehetséges.

Az ingatlan forgalmi értékének számítását a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 1. számú mellékletében foglaltak szerint kell elvégezni a jelen feladatleírásban rögzített eltérések figyelembevételével.

A piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hiteles és aktuális adat áll rendelkezésre. A megfelelő összehasonlító adatok rendelkezésre állása és alkalmazása az értékbecslési szakértő kompetenciája. A NFK nem korlátozza az adatbázisok használatát. A számítás elvégzéséhez a településről és a környező településekről összesen három-öt (az ingatlan értékbecslés elkészítésének évét maximálisan két évet megelőző) realizált adásvételi adatot kell felhasználni.

Az értékbecslés során az alábbiakban meghatározott korrekciós tényezők közül minimum 10 tényező alkalmazása kötelező (a szakértő azon korrekciós tényezőket alkalmazza, amelyet térinformatikai adatbázisok / alkalmazások felhasználásával megállapíthatóak).

Alkalmazható korrekciós tényezők:

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- földrajzi elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,

- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció,
- kataszteri jövedelem,
- szolgalmi jog.

Az összehasonlító adatok esetén az értékelendő ingatlannal történő páronkénti összehasonlítás során kell meghatározni a fajlagos árakat, majd az értékelés tárgyát képező ingatlan fajlagos árát az összehasonlító adatok korrigált fajlagos árainak átlagából kell számítani. A számított fajlagos ár és az értékelendő terület szorzataként határozható meg az értékelendő ingatlan forgalmi értéke. Abban az esetben, ha az értékelendő ingatlan több művelési ágból (szántó, rét, legelő) áll akkor elsősorban művelési áganként külön (művelési ággal megegyező módszertannal) kell elvégezni az értékmeghatározást. Amennyiben nem áll rendelkezésre elegendő számú összehasonlító adat, úgy a megfelelő szakmai indokolás és alátámasztás mellett művelési ág szorzók alkalmazására is lehetőség van. Azonban felhívjuk az értékbecslési szakértők figyelmét, hogy ezen előbbiekről szerinti esetben az összértéken belül szükséges kimutatni a telepítmények, vagy építmények értékét is. (2013. évi CXXII. törvény 8/A § (3) bekezdése és 24. § (3) bekezdés hb) alpontja)

A termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 2. számú mellékletében foglaltak szerint kell megvizsgálni az ingatlan hozam (járadék) számításán alapuló értékét.

Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, földalatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani. A termőföld hozamszámításon alapuló értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK hasznobérleti díj és az értékelt ingatlan saját kataszteri jövedelmének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb), melyet az előbbieken ismertetett jellemzők felhasználásával számítunk ki.

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.

A termőföld forgalmi értékének (Ft_f) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,

- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció.

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

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

ha $i = 0$, akkor $T_{\acute{e}i} = 0^*$

ahol

$T_{\acute{e}i}$: 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 $(i+k)$ -edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n : az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n -edik év), (év)

k : az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszáma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke $n-i$), (év),

d : diszkont kamatláb

*: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{\acute{e}i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-1} * F_{\acute{e}n}$$

ahol

T_i: a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben (Ft)

n: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d: diszkont kamatláb

F_n: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben (Ft)

Az a) és b) pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlanok nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

A meghatározott érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

A meghatározott érték a fordulónaptól számított 180 naptári napig érvényes.

Értékbecslési szakvélemények tartalmi és formai követelményei

A helyszíni szemlés értékbecslések tartalmi és formai követelménye/tartalomjegyzéke:

0. Előlap: Értékelt ingatlan jellemző fotója, értékelt ingatlan címe, helyrajzi száma, értékelt tulajdoni hányad, értékbecslést készítő szakértő neve, nyilvántartási száma, dátum.

1. Tartalomjegyzék (oldalszámmal)

2. Értékelési Bizonyítvány/ Az értékre vonatkozó tanúsítvány: Tartalmazza a lényeges, legfontosabb adatokat egy oldal terjedelemben.

A megbízás tárgya

A Megbízó/tulajdonos adatai

A Megbízott adatai

Az értékelés célja

Forgalomképesség

Védettség

Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot:

Természetbeni állapot

Helyi építési szabályzat szerinti övezeti besorolás, beépíthetőség

A tulajdonjogra vonatkozó nyilatkozat, értékelt tulajdoni hányad

Az értékelés alkalmazott módszere/módszerei

Termőföld érték, Felépítmény érték, Telepítmény érték, Összes érték

A helyszíni szemle időpontja

Az értékelés fordulónapja

Szakvélemény érvényessége

Szakvélemény készítésének dátuma

A szakvélemény készítőjének a neve, engedélyszáma, elérhetősége, digitális aláírása, amennyiben az értékbecslést készítő szakértő nem rendelkezik digitális aláírással, két példányt nyomtatva és aláírva, gazdasági társaság esetén cégszerű aláírással ellátva postai úton kérünk megküldeni.

3. Megrendelő adatai, előzmények

4. Az értékelés célja

5. Ingatlanazonosítási adatok, az értékelt jog megnevezése, adatszolgáltatás

6. Az értékelő azonosítása, feladatának meghatározása

7. Az értékelt ingatlan hasznosításának módja

8. A helyszíni szemle megállapításai

9. Az értékelt ingatlan környezete, műszaki jellemzői, helyi építési szabályzat

10. Az értékelt ingatlan általános leírása

11. Az ingatlanon fellelhető építmények jellemzése

12. Az ingatlan értékelés során használt értékformák, módszerek megnevezése és a leírása

13. Értékelés Az alkalmazott módszer/ek szerinti értékbecslési számítás levezetése, a végső piaci érték meghatározása, súlyozás.

14. Feltételezések és korlátozó feltételek

15. Mellékletek

Az értékbecslési szakvélemények kötelező melléklete az értékbecslési szakvéleményt aláíró és készítő személy részéről:

Igazolás az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékbe vételről

Igazolás az Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Nyilvántartó Rendszer névjegyzékébe vételről

Igazolás a termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületről

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Országos Erdőállomány Adattár üzemtervi kivonatát

Felépítmény esetén alaprajz vagy helyiségleltár

Szabályozási tervrészlet, helyi építési szabályzat

Fotók

Helyszíni szemle nélküli értékbecslések tartalmi és formai követelménye/tartalomjegyzéke

0. Előlap: Értékelt ingatlan jellemző fotója, értékelt ingatlan címe, helyrajzi száma, értékelt tulajdoni hányad, értékbecslést készítő szakértő neve, nyilvántartási száma, dátum.

1. Tartalomjegyzék (oldalszámmal)

1. Értékelési Bizonyítvány/ Az értékre vonatkozó tanúsítvány: Tartalmazza a lényeges, legfontosabb adatokat egy oldal terjedelemben.

A megbízás tárgya

A Megbízó/tulajdonos adatai

A Megbízott adatai

Az értékelés célja

Forgalomképesség

Védettség

Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot:

Természetbeni állapot

Helyi építési szabályzat szerinti övezeti besorolás, beépíthetőség

A tulajdonjogra vonatkozó nyilatkozat, értékelt tulajdoni hányad

Az értékelés alkalmazott módszere/módszerei

Termőföld érték

A helyszíni szemle időpontja

Az értékelés fordulónapja

Szakvélemény érvényessége

Szakvélemény készítésének dátuma

A szakvélemény készítőjének a neve, engedélyszáma, elérhetősége, digitális aláírása, amennyiben az értékbecslést készítő szakértő nem rendelkezik digitális aláírással, két példányt nyomtatva és aláírva, gazdasági társaság esetén cégszerű aláírással ellátva postai úton kérünk megküldeni.

2. Értékelt ingatlan tágabb és szűkebb környezetének rövid leírása és az értékelt ingatlan rövid jellemzése (e-kozmu adatok, légi fotók, minden információ, ami a rendelkezésre áll illetve elérhető).

3. Értékelés Az alkalmazott módszer szerinti értékbecslési számítás levezetése

4. Nyilatkozat Az értékbecslő szakértő nyilatkozik, hogy a természetbeni állapot nem tér el az ingatlan-nyilvántartási állapottól.

5. Mellékletek

Az értékbecslési szakvélemények kötelező melléklete az értékbecslési szakvéleményt aláíró és készítő személy részéről:

Igazolás az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékbe vételről

Igazolás az Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Nyilvántartó Rendszer névjegyzékébe vételről

Igazolás a termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületről