

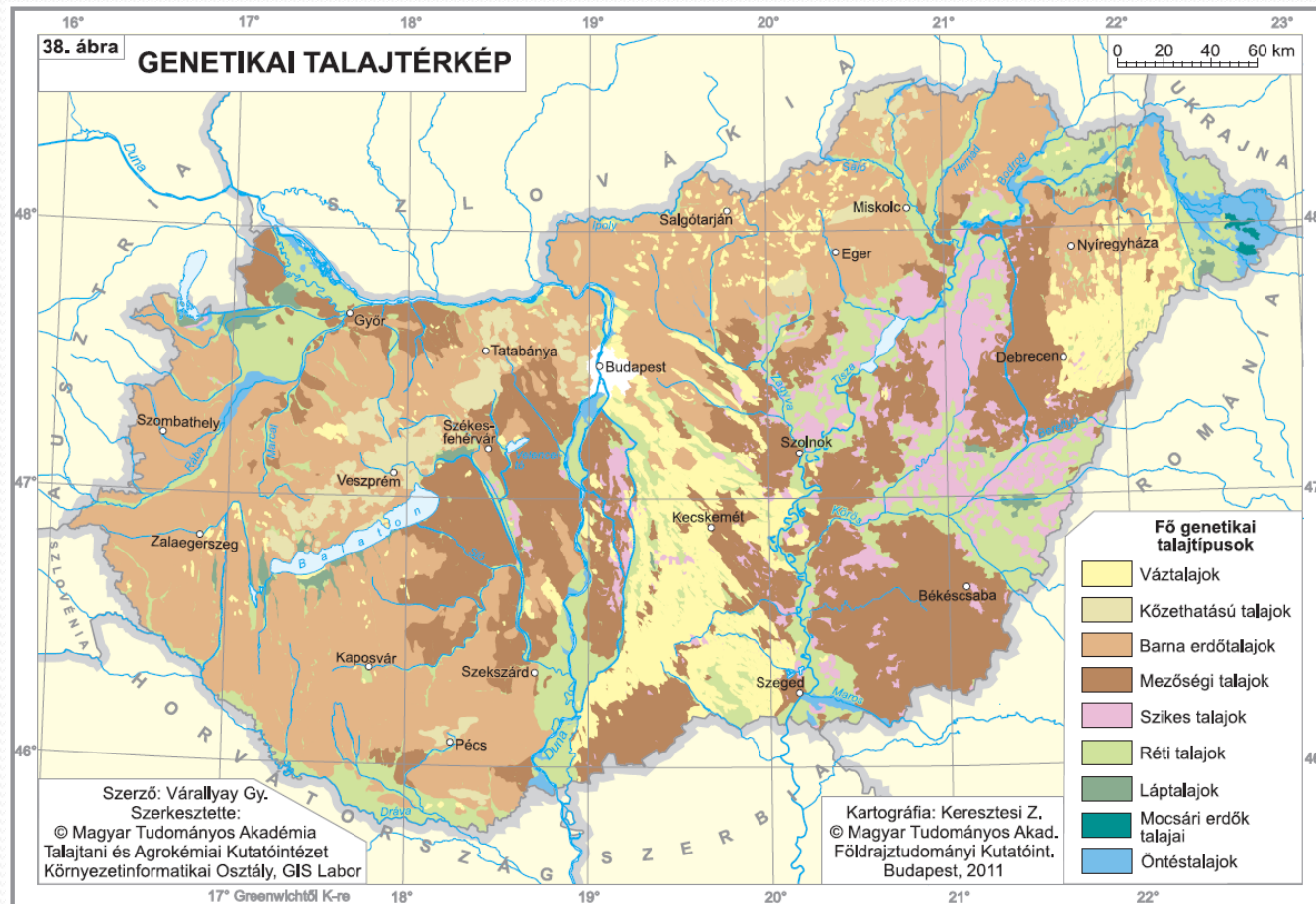
Az agrárium számára elkészített első igazságügyi szakértői módszertani levél bemutatása, várható hatása a termőföld haszonbérleti díj megállapodásokra.

Jáger János Igazságügyi szakértő
MISZK Agrárgazdasági Tagozat Elnöke

Területi egység	Szántó	Gyümölcsös	Szőlő	Gyep	Erdő
Közép-Magyarország	262,5	8,2	4,6	56,5	143,3
Közép-Dunántúl	402,8	4,4	6,6	66,8	171,7
Nyugat-Dunántúl	465,9	5,7	3,5	49,1	205,3
Dél-Dunántúl	597	6,2	10,7	52,7	258,7
Észak-Magyarország	378,7	11,9	13,5	98,2	347,8
Észak-Alföld	816,8	30	1,1	183,2	160,3
Dél-Alföld	906,8	11,8	23,5	183,2	180,1
Ország összesen	3830,5	78,2	63,5	689,7	1467,2

<i>Területi egység</i>	<i>Szántó</i>	<i>Gyep</i>
Közép-Magyarország	109,2	18,1
Közép-Dunántúl	255,4	31,4
Nyugat-Dunántúl	297,8	21,3
Dél-Dunántúl	388,8	20,1
Észak-Magyarország	240,5	41,8
Észak-Alföld	374,6	94,7
Dél-Alföld	449,8	63,5
Ország összesen	2116,1	290,9

Magyarországi talajok

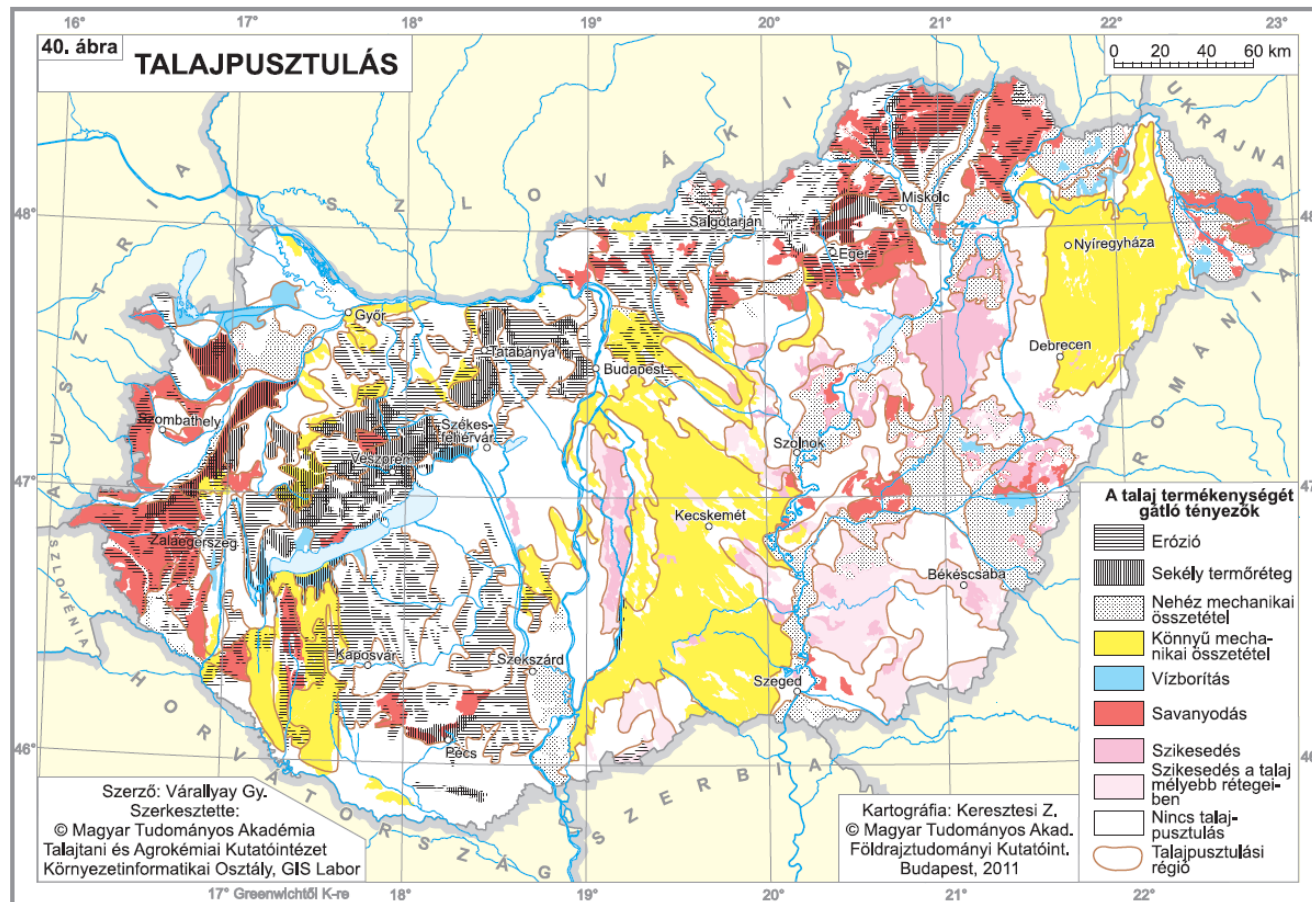


Ország	Időtartam	Meghosszabbítás
Hollandia	Min. időszak: 12 év (farm) ill. 6 év (parcella)	Meghosszabbítás a bíróság részéről: 6 év (farm és parcella)
Belgium	Min. időszak: 9 év	Ismétlődő megújítás időszaka: 9 év
Luxemburg	Min.:9 év (farm), ill. földparcella évente	Csak hallgatólagos szerződés meghosszabbítás a földtulajdonos megszüntetheti a szerződést a min. időszak vagy minden következő időszak után
Franciaország	Min.:9 év	Ismétlődő időszak megújítása: 9 év
Spanyolország	Min.:6 év	Első megújítás 6 év, következő megújítások követő 4 megújítás 15 éve, összesen 21 év után a földtulajdonos megszüntetheti a szerződést
Portugália	Az un.nem autonóm farmerek esetén min.: 6 év	Egyszer 3 éves megújítás
	Az un. autonóm farmerek esetén összesen min.:1-9 év (autonóm farmerek), ill. 6 év (nem autonóm farmerek)	Több egymást követő megújítás lejártá után a földtulajdonos komoly indokai bizonyításával a szerződést megszüntetheti.
Olaszország	Min.:15 év(a hegyes régióban 6 év)	A földtulajdonos megszüntetheti a szerződést
Görögország	Min.:4 év	A földtulajdonos megszüntetheti a szerződést
Németország	A felek megállapodhatnak a szerződés meghatározott és meghatározatlan időtartamában	Ha farmok bérleténél még nem telt el 18 év és földrészek részleténél 12 év, akkor a mezőgazdasági bíróság meghosszabbíthat
Nagy-Britannia Anglia	Periodikus bérletnél és meghatározott időtartamú bérletnél - min.: 1 év	A bíróságnak helyben kell hagynia a bérletnek a földtulajdonos oldaláról történő megszüntetését, ha a bérleti időszak meghaladta a 2 évet. A felek kiköthetik a farmernak a védelmét a bérletre vonatkozóan, ha az időtartam 2 és 5 év közöttinek a földtulajdonos oldaláról történő megszüntetések.
Skócia	Periodikus bérlet és meghatározott időtartamú bérlet	A bíróságnak helyben kell hagynia a bérlet megszüntetését a földtulajdonos részéről
Írország	Periodikus bérlet és meghatározott időtartamú bérlet	
Dánia	Max.15 év (farmok), ill. 10 év (földparcellák)	

Termőföld ingatlan értékelése

- A föld mint a tranzakciók tárgya, különleges árucikknek tekintendő, a következő jellegzetes tulajdonságai miatt:
- a hely kötöttsége,
- mennyisége korlátozott,
- használati ideje korlátlan,
- a föld minden működés alapja,
- értékét nem veszíti el (nincs értékcsökkenési leírás),
- nem lehet exportálni, importálni,
- nem lehet megsemmisíteni,
- gyakran érzelmi kötődés tárgya („apáink földje”),
- nem öregedik, nem válik divatjamúlttá, nem romlékony.

Termőképeség korlátai



A jogszabály

- **A piaci haszonbérleti díj megállapítását Földforgalmi Törvény keretei között a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjat a MFTV.50/A. § (1) bekezdésben foglaltak szerint kell végezni.**
- A szakértői feladatot a 2013. évi CCXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 50/A § 1-6 bekezdése szabályozza.

Normaszöveg

- 50/A. § * (1) A legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződő felek bármelyike az e §-ban foglaltak szerint a szerződéskötést követő 5 év elteltével - ha a haszonbérleti szerződés időtartama meghosszabbítás folytán éri el a 10 éves időtartamot, a meghosszabbítás időpontjától számított 5 év elteltével -, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó **helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása** érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra.
- (2) A kezdeményezésben a piaci haszonbérleti díj mértékét igazságügyi szakértői vélemény alapján kell megállapítani. A haszonbérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezéshez csatolni kell az igazságügyi szakértői véleményt.

A módszertani levél előkészítésének fázisai 2018-2020

- 2018
 - Szakmai konzultáció igazságügyi szakértőkkel
 - A Mi Földünk nyilvános szakmai konferencia
 - 3 érintett igazságügyi tagozat szakmai állásfoglalása
- 2019
 - Szakmai konzultáció két helyszínen
 - Egyeztetés megkezdése Agrárminisztériummal
- 2020
 - Egyeztetés Igazságügyi Minisztériummal
 - Egyeztetés Agrárminisztériummal
 - MISZK Elnökség jóváhagyása
 - Támogató agrárminiszteri nyilatkozat kiadása



Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara

2/2020 Módszertani levele

A földhaszonbérleti díj megállapításáról

A módszertani levél bizottság

- Jáger János elnök
- Hausmann Aurél
- Dr. Marosán Miklós
- Dr. Mikus Gábor Gyula
- Dr. Motika Dezső

igazságügyi szakértők

Dr. Szűcs István szakértő
MTA doktora

Tartalomjegyzék

•	I.	<u>A MÓDSZERTANI LEVÉL TÁRGYA</u>	5
•	II.	<u>A KIADÁS INDOKOLÁSA</u>	5
•	III.	<u>HATÓKÖR</u>	6
•	IV.	<u>MEGHATÁROZÁSOK</u>	6
•	IV.1.	Fogalmak	6
•	IV.2.	Rövidítések	6
•	V.	<u>BEVEZETÉS</u>	6
•	V.1.	A témakör hazai helyzete, a téma indokolása	6
•	VI.	<u>A módszertani levél szakmai részletezése</u>	7
•	VI.1.	<u>A földhaszonbérlet meghatározásának alapelvei és módszere</u>	7
•	VI.1.1.	Módszertani levél szakmai alapelvei	7
•	VI.1.2.	Az igazságügyi szakértő helyszíni szemléje	7
•	VI.1.3.	Szaktevékenységek megalapozó adatok:	8
•	VI.1.3.1.	Kötelező adattartalmak	8
•	VI.1.4.	Felhasznált alapadatok ismertetése	9
•	VI.1.5.	Egyéb térképi információk	11
•	VI.2.	<u>Haszonbérleti díj meghatározás módszere, számítási metodika</u>	11
•	VI.2.1.	<u>A termőföld haszonbérleti díj számítási módszerek ismertetése</u>	12
•	VI.2.2.	Kiindulási, felhasznált alapadatok	13
•	VI.2.3.	A haszonbérleti díj számítása	15
•	VI.3.	<u>Speciális földbérleti esetek</u>	16
•	VI.3.1.	Ültetvények bérlete	16
•	VI.3.2.	Felépítménnyel rendelkező területek bérlete	17
•	VII.	<u>JAVASLAT A MÓDSZERTANI LEVÉL ALKALMAZÁSÁHOZ</u>	17
•	VII.1.	<u>Az alkalmazások feltételei a hazai gyakorlatban</u>	17
•	VII.1.1.	Igazságügyi szakértő	17
•	VII.2.	<u>A módszertani levél használatát támogató adatbázisok</u>	17
•	VIII.	<u>Módszertani levél felülvizsgálatának terve</u>	18

Piaci érték definíciója

- Az Európai Értékelési Szabvány (EVS), a piaci értéket az alábbiak szerint definiálja:
- **„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”**

Téma indoklása

- Az agrárgazdaságban hosszú távú tulajdonosi és termelői kockázattal jár a termőföld földbérleti díjának megállapítása.
- Jelenleg Magyarországon kizárólagosan a termőföld haszonbérleti díj megállapítására vonatkozó hivatalos jogszabály vagy igazságügyi szakértői módszertani levél nincs.
- A földhasználat feltételrendszerét a jogalkotó részletesen szabályozta, a földhaszonbérleti díj megállapítását a piacra bízta.
- Jogvita esetén igazságügyi szakértő igénybevételelét írja elő.

Módszertani levél alapelvek

- A termőföld haszonbérleti díj megállapítása (jelen módszertani levél) hatóköre az ingatlan-nyilvántartásban szántó, rét, legelő (gyep), gyümölcsös, szőlő, kert, nádas művelési ágban nyilvántartott minőségi osztályba besorolt területek.
- A termőföld haszonbérleti díj igazságügyi szakértői megállapítását s termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő végezhet.
- Módszertanilag a helyszíni szemle nem mellőzhető.
- Az összehasonlító adatok vonatkozásában követni kell az ingatlan értékelési standardokat.
- A felhasznált jogtiszta adatok forrását és tartalmát a szakvéleményben utólag ellenőrizhető módon közölni kell.
- Az alkalmazott számítási módszert is ellenőrizhető és reprodukálható módon kell bemutatni.
- Minden olyan esetben, ha bármilyen ok miatt a szakértő szaktudása arra nem terjed ki, be kell vonni a társ kompetencia terület értékelésére jogosult igazságügyi társszakértőt.

Helyszíni szemle

- A mezőgazdasági ingatlanok releváns értékmérő tulajdonságainak a meghatározásához nem elhagyható a helyszíni szemle.

VI.1.3.1. Kötelező adattartalmak

- A megbízás vagy végzés azonosító adatai
- A közreműködő szakértők neve, azonosító száma, kompetencia területe, gyakorlati tapasztalata
- Ingatlan-nyilvántartás adatai
- A vizsgált és hivatkozott termőföld ingatlanok adatai
- Az értékelt termőföld ingatlan és az összehasonlító adatok területeinek térbeli fekvését átnézeti térképen kell bemutatni.
- Mellékletben:
 - Tulajdoni lap
 - Földhivatali térképmásolat
 - MePAR térkép
 - Számításokat megalapozó és beazonosítható adatok
 - Fényképek

Az ingatlan értékelések csoportjai

- módszertani szempontból három fő csoportba sorolhatók
 - **piaci összehasonlító** módszer
 - **hozamszámításon** alapuló módszer
 - **költségszámításon** alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerek

- Értékelési módozatok:
 - Csoportos
 - Páros összehasonlító módszer.

A termőföldek haszonbérleti díj meghatározása esetében javasolt releváns értékmódosító korrekciós tényezők:

- időkorrekció;
- fekvés, elhelyezkedés;
- terület mérete, alakja, formája;
- minőségi osztály / fajlagos aranykorona érték;
- vízrendezés, melioráció, öntözés;
- eltérő művelési ág;
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

Ajánlások

- Számításaink során törekedni kell az összegzett korrekció tekintetében a 30% alatti korrekciós értékre.
- A jelentősebb – 30% feletti – korrekciókat szövegesen is meg kell indokolni.
- Törekedni kell, hogy a végső számsor szórása 20% alatti legyen.
- A piaci haszonbérleti díj javasolt mértékegysége: Ft/hektár/év.

JAVASLAT A MÓDSZERTANI LEVÉL ALKALMAZÁSÁHOZ

Az alkalmazás alapelve, hogy a földhaszonbérleti díj igazságügyi szakértői meghatározása megalapozó jellegű kell, hogy legyen.

- Ez azt jelenti, hogy a következő díjmódosítások megállapításánál figyelembe lehessen venni és indokolt esetben követhető módon korrigálni lehessen.
- Mindez összhangban van az értékelési standardokkal.



2020. 09. 23.



2020. 09. 23.



2020. 09. 23.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket

Jáger János meliorációs mérnök
Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara
Agrárgazdasági tagozat Elnök
jager.janos.4tagozat@misk.hu