

A termőföld értékbecslés aktuális kérdései

(egy hétköznapi kis cég, mindennapi munkájában
felmerülő kérdések szempontjából)

**Ingyanvagyon-gazdálkodási és ingatlan-
forgalmazási konferencia**
Székesfehérvár, 2009. június 8-9.

Készítette:
KARDOS Tanácsadó és Kereskedelmi Kft.

Helyzetelemzés I.

- **„Sok az eszkimó, és kevés a fóka”**
 - Igen sok értébecslő dolgozik, a korlátozott piacon.
 - A megbízások száma drasztikusan visszaesett.
(elsősorban az ingatlanfedezetű Banki hitelfelvételek csökkenése miatt)
 - „kenyérharc folyik az értébecslők között. Attól, hogy a legnagyobb megrendelők, a bankok egyre lejjebb szorítják a díjakat, nemcsak a megrendelések száma csökken, hanem az egy munkára jutó bevétel is .” (Mehrlí P. MAISZ)
 - Nincs aktuálisan elfogadható, egységes elveket tartalmazó, koherens jogi szabályozás!

Helyzetelemzés II.

- A szakmában és a „piacon” teljes káosz uralkodik.
 - a, a számtalan kérdést fölvető jogi szabályozás területén
 - a, a szervezeti keretek kialakulásában
 - b, az érdekképviselő területén
(gyakorlatilag minimális, ill. nincs,
kiszolgáltatott helyzetben vagyunk)
 - c, az elismert végzettségek, jogosultságok terén
 - d, az árképzés, ill. a vállalási árak területén
(kontrollálatlan árharc folyik a túlélésért)

Mezőgazdasági terület művelési ág szerinti megoszlása

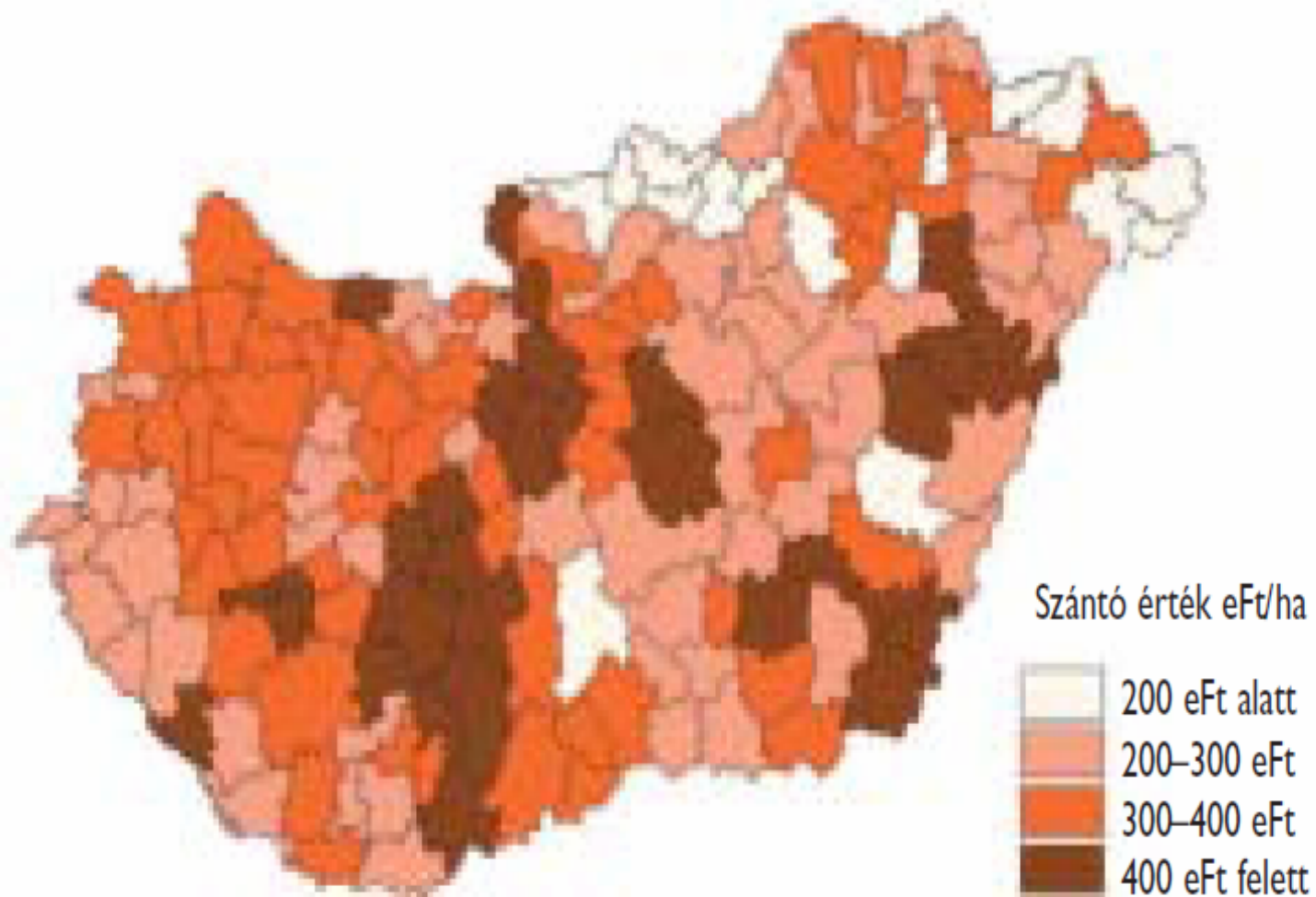
| Forrás:FVM | 2007 | | 2008 | | | tegnap |
|-------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|----------|
| Művelési ág | Terület eha | %-os arány | Terület eha | %-os arány | Változás % | MNV adat |
| szántó | 4506 | 58,4 | 4503 | 58,0 | -0,1 | 4393 |
| gyep | 1016 | 13,2 | 1010 | 13,0 | -0,6 | 925 |
| gyümölcs | 102 | 1,3 | 98,5 | 1,3 | -3,4 | 103 |
| szőlő | 86 | 1,1 | 82,6 | 1,1 | -4 | 94 |
| nádas | 57 | 0,7 | 59,4 | 0,8 | 4,2 | 61 |
| halastó | 34,4 | 0,4 | 34,7 | 0,4 | 0,1 | 34 |
| konyhakert | 96 | 1,2 | 96,1 | 1,2 | 0 | 96 |
| Összesen: | 5897,4 | 76,3 | 5884,3 | 75,7 | | 5706 |
| erdő | 1822 | 23,7 | 1884 | 24,3 | 3,4 | 1853 |
| Összesen: | 7719,4 | | 7768,3 | | 0,63 | 7559 |

Eltérés:

209,3

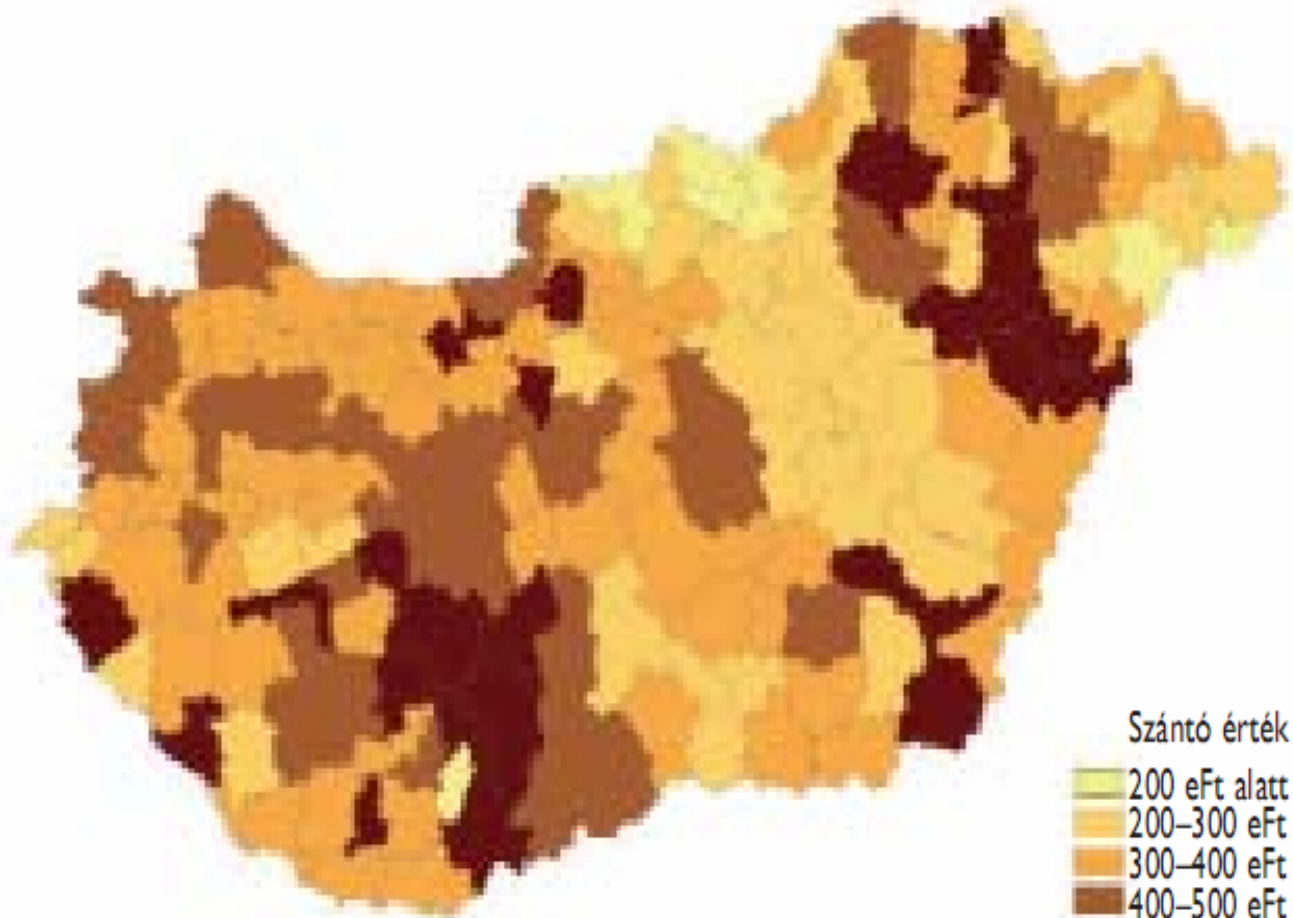
97,30%

A szántóföld ára kistérségenként (2006)



Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

A szántóföld ára kistérségekenként (2007)



Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

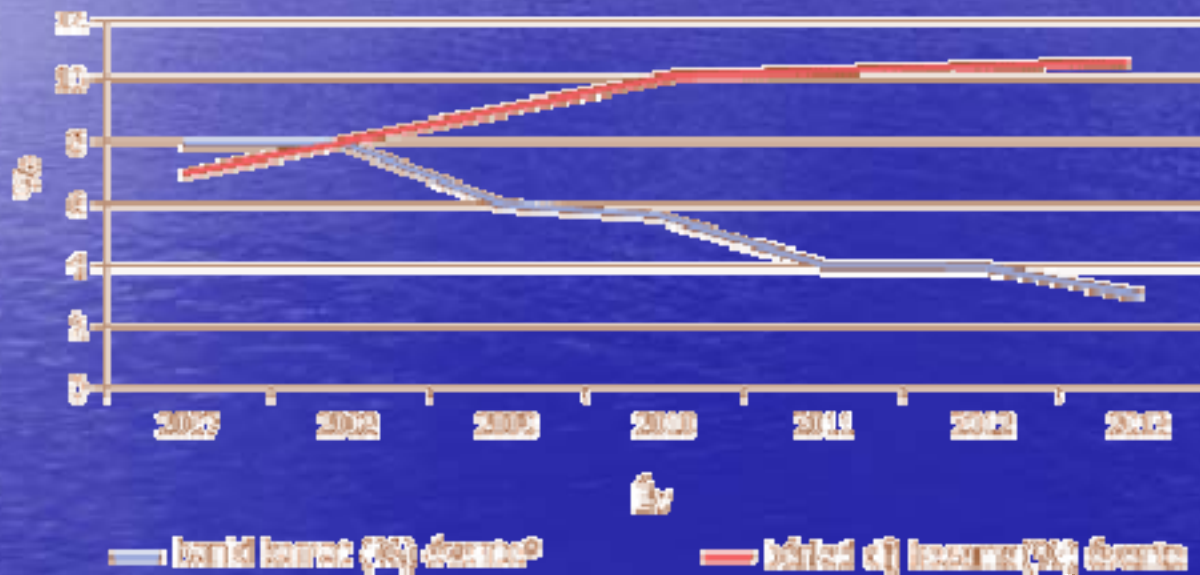
Földár régiókénti bontásban (2007)

(ezer Ft/ha)

| Régió | Szántó | Gyep | Szőlő | Gyümölcs |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Közép-Magyarország | 450 | 335 | 441 | 743 |
| Közép-Dunántúl | 409 | 245 | 1046 | 732 |
| Nyugat-Dunántúl | 404 | 278 | 644 | 988 |
| Dél-Dunántúl | 557 | 235 | 1762 | 882 |
| Észak-Magyarország | 362 | 106 | 1885 | 1075 |
| Észak-Alföld | 375 | 137 | 376 | 793 |
| Dél-Alföld | 347 | 195 | 447 | 483 |
| Magyarország | 411 | 184 | 900 | 781 |

Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer

A banki kamat és a haszonbérleti díj hozamának várható alakulása
2008 és 2013 között
(350.000 Ft/ha áron történő befektetés esetén)



Forrás: Tiszacesh

Jelenlegi és várható tendenciák a termőföldpiacon

- Jelenleg: viszonylag alacsony ár (mihez képest?)
 - kisebb területeknél - a viszonylag kiegyensúlyozott kereslet-kínálat
 - vevő: - a kevésbé fizetőképessé, túlélésért küzdő helyi gazda
 - nagyobb területeknél - keresleti piac,
 - vevő: - az erős tőke háttérrel rendelkező befektetők, a kettős állampolgársággal rendelkező külföldi tőke
- Bár még fönnullnak a tulajdonszerzési korlátok, már érezhető, a jogszabályi kiskapukat kihasználó külföldi tőke megjelenése!
- **Az árnövekedés folyamatos! (Forintban!)**
- A moratórium lejártával, nagy valószínűséggel „megugrik” a piac.

(de ez már Európában mért árakkal, és ellehetetleníti a hazai, termelni is akaró, magyar gazdálkodási háttérű, kis tőkeerejű, vásárlókat)

**Az egyetlen, korlátozottan rendelkezésre
álló, nem bővíthető, nemzeti tulajdonunk !
Érdemes eladni? (már ami megmaradt)
Nem azonos anyagi feltételekkel indulunk a
felszabaduló piacon!**

Dr. Bagi István (Professzor úr, volt alkotmánybíró): tegnap

**„A föld az adott ország szuverénitásának a
biztosítéka, és kérdése is!”**

A Jogszabályi háttér kérdései I.

(Módszertani problémák)

- **Évek óta nincs koherens, szakmailag megalapozott jogszabályi háttér (miért?)**
- **Holott minden szakmailag jártas résztvevő tudja, hogy ez a kérdés évek óta nincs megoldva !!)**

A Jogszabályi háttér kérdései II.

(Módszertani problémák)

- Az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről
- A rendelet, még mindig a búza **előző évi tőzsdei átlagárának** alkalmazását írja elő, holott 4 éve, már az NFA is EU intervenciós ár alkalmazását kívánta meg. (akkor az NFA is jogszabályellenesen járt el?)
- **A tőzsdei átlagár – a terméseredmények függvényében – jelentősen változhat, évről-évre!** (2006-7-ben 30 eFt/t körül, 2007-8-ban 50 eFt/t fölött volt az átlagértéke).
- E szerint a termőföld értéke is, ennek a változásnak a függvényében + - irányban, évről-évre jelentősen eltérhet!?

A Jogszabályi háttér kérdései III.

(Módszertani problémák)

- az előírt „tözsdei átlagár” megfoghatatlan!
- A jelenlegi előírás szerint, alkalmatlan az érték meghatározására!
Minden értékbecslő különböző bázison számított értékeket alkalmaz, mert éves átlag, nincs sehol megadva, közzétéve hivatalosan!
- **Ennek függvényében változik ÉVENKÉNT a termőföld ára ???**

Javaslatom: legalább 3 év átlagát kellene figyelembe venni, a reális érték megállapításához! Amit közzé kellene tenni!

- **A rendelet hozamszámítási képlete hibás!** (hiányzik egy zárójel)
- A hozamszámításhoz nem áll rendelkezésre Jövedelmezőségi „standard”, aminek segítségével ellenőrizni lehetne a kapott adatokat!

Ez sehol a világon nincs így, és nem felel meg a föld reális érték-megállapítás elveinek! Az ÉVS- ről már ne is beszéljünk!

A Jogszabályi háttér kérdései IV.

(Módszertani problémák)

- **„A tőkésítési kamatláb”** mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására (54/97-es)
- Nincs kifüggesztve, és több helyen kérésre sem adták meg!
- **Nem országosan egységes tőkésítési kamatlábat kellene alkalmazni?**
- Más ingatlanoknál (ház, lakás, ipari-kereskedelmi, stb.) a tőkésítési kamatláb 8-12 % között mozog, a jövedelmezőségi mutatók függvényében.
- **A termőföldnél - a tényleges piaci értékváltozások függvényében – rendszeresen „módosítgatunk”, hogy reális értéket kapjunk! Azaz, hogy a rossz számítási módszer hibáját egy másik rossz gyakorlattal korrigáljuk!**

A Jogszabályi háttér kérdései V.

(Módszertani problémák)

254/2002.(XII.13.) Korm. Rendelet,

- 1. sz melléklet szerint
- alkalmazandó a z étkezési búza tárgyévi irányára (ez mi pontosan? (tőzsdei átlagár? Intervenciós ár? Egyértelmű előírás hiányában ahány értébecslő annyi „irányár”!
- tőkésítési kamatláb (az elején elértük, hogy az NFA megadja a bankoktól bekért adatok alapján, az általa reálisnak tartott átlagértéket, ezt néhány alkalom után, azóta sem közölték !
Következmény: bankoktól függő eltérő értékek alkalmazása!
- Az ún. TK (telepítési ktg.) a „ mindenkori támogatási rendeletben megadott érték”. Ki, és hol látta? Azt hiszem, minden értébecslő szívesen fogadná, ha tudná mit kell figyelembe vennie!
- Kötelezően előírt normatív jövedelem 30 kg/AK étk. búza, és 6,5 %-os tőkésítési kamatláb. **Hol vagyunk már ettől?**

A Jogszabályi háttér kérdései VI.

A **2-es számú melléklet** (Erdővagyon egyszerűsített értékbecslése)
- a számításhoz megadott értéktáblázatok 2002-óta változatlanok!
(mennyit is változtak az értékek azóta?...pl. a fa piaci ára, stb.)

A rendeletek mai napig érvényben vannak!

Az FHB, mint irányadó Bank, ma jelenleg 4,5 körüli tőkésítési kamatláb értéket tart reálisnak!

Jelentős eltérés van a bankok között!

**Szóval mit is kellene tennünk, nekünk
értékbecslőknek?**

**Hogy ne legyünk támadhatóak és a valós piaci
értéket tudjuk megállapítani ?**

A Jogszabályi háttér kérdései VI.

**A fenti előírások nagy része elavult, idejétmúlt,
ugyanakkor betartásuk természetesen kötelező, ami
irreális eredményekhez vezethet !**

**Manapság minden értékbecslés, valamilyen indok
alapján támadható!**

„Állam az államban”.

A Banki szektor egyedi „szabályozása”.

Tény: minden Bank maga határozza meg a hitelezési politikáját, de ezt egységes elvek és szabályok szerint kellene megtennie!

Ma minden Bank saját „belső döntéseire és előírásaira” hivatkozó, eltérő szabályokat alkalmaz, és olyan módon „diktál” az értékbecslőknek, ami szerintem elfogadhatatlan!

és

Megkérdőjelezi az értékbecslői függetlenséget!

Csak néhány példa I.

- Bankonként teljesen eltérő előírások, elvárások léteznek a gyakorlatban! (szinte követhetetlen, hogy az egyes Bankok mikor, mit várnak el a becsülő cégektől!)
- Szakmai hozzáértés hiányából fakadó előírások, elvárások fogalmazódnak meg. (csak néhány példa:)
 - tűzzük ki az ingatlan határait jelzett karókkal és úgy fényképezzük le,
 - a min. 3 egyedi összehasonlító adat egyenkénti korrekcióját várja el a Bankok egy része (ez lehetetlen!!!)
 - egyedileg meghatározott szóhasználat (esetenként egymásnak ellentmondó szóhasználat (pl.: likvidációs érték, menekülési érték, esetenként belekeverve a HB értéket)
 - a munkaráfordítás mértékével, nincs összhangban a díjazás
 - van, ahol a fordulónap a helyszíni szemle napja (az 54/1997 –es szerint: az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja)

Akkor melyik is?

Csak néhány példa II.

„a tőkésítési (és diszkont) kamatláb mértékét a Bank ill. a jelzálog-hitelintézet határozza meg” (54/97-es).

Ennek nem egységesnek kellene lennie országosan ???,
amit – mondjuk – 3 havonként – a Bankok egységes, egyeztetett
álláspontja szerint - módosítani lehetne, és közzétenni !!!!,

az értékbecslők számára - a gazdasági helyzet változásának függvényében?

Hiszen, az ez alapján **számított becsértéknek, nem az egyes bankok döntésétől kellene függenie, hanem országosan egységesnek kellene lennie, minden földterületre!**

Javaslatunk:

Az alkalmazott tőkésítési és diszkont kamatláb egységes meghatározását és közzétételét, és azt nem Bankfüggően megállapítani!

Eredmény !?

A bank illetékes ellenőreinek nem tetsző becslés miatt,
(teljesen mindegy, hogy igaza van, vagy sem!)
szankciókat érvényesítenek a becslőkkel szemben!
(változtatási elvárás, díjcsökkentés, díjmegvonás, „fekete lista”, kizárás
az értékelői körből, stb.)

Az értékbecslőnek nincs semmi lehetősége, hogy megvédje
álláspontját, ill. becslése helyességét!

Ennek oka, az egységes előírások hiánya! És a szakmai érdekeket
képviselő szervezetek, nem kellő, érdekvédelmi közös fellépésének
hiánya!

Teljesen kiszolgáltatott a helyzetünk!

Piaci érték, „kontra” hitelfedezeti érték

A piaci- forgalmi érték megállapítása, több objektív és szubjektív elemet is tartalmaz, amelynek forrása:

- a, a nem egyértelmű jogszabályi háttér (tőzsdei átlagár, tőkésítési ráta, telepítési ktg, stb.)
- b, az előírások és az egyedi banki elvárások ellentmondása (ami nincs szabályozva)
- c, a banki hitelfedezeti érték megállapításánál mit kell figyelembe venni? (Termőföld érték, ültetvény érték, járulékos beruházások értéke, stb.)

Ezt a Banknak kell eldönteni, mit finanszíroz, és mit nem, és milyen mértékben!

Nem az értékbecslőnek! Nekünk országosan egységes elvek alapján számított piaci értéket kellene megadnunk!

- d, és nem utolsó sorban a becslő felkészültsége, gyakorlata, független, korrekt hozzáállása, az eldöntendő paraméterek meghatározásánál!

Piaci érték, „kontra” hitelfedezeti érték

Korábban jeleztük a bankok felé, hogy ültetvényes ingatlanoknál, csak a termőföld értéke a „biztos”!

Amennyiben az egyes bankok kockázatelemzése és a hitelpolitikai irányelvei szerint, „mindent hiteleztek” úgy ma egy csomó „bedőlt hitel” van, mert a piacon nem lehet realizálni az ültetvényes ingatlanok, járulékos beruházásokkal növelt értékét!

Az értékbecslő a hibás ?

Vagy a bank kockázatkezelési és hitelpolitikai irányelvei !?

Az értékbecslők korrekt szakmai, etikai és erkölcsi megítélése érdekében, egyértelmű, aktualizált, érvényes, koherens jogszabályi háttér szükséges!

Az EVS szabályai, alkalmazásuk

- Egységes Európai sztenderdet próbál kialakítani
- Első magyar megjelenése 2004-ben
- A termőföldet 3 szempontból kezeli
 - a termőföld általában
 - a termés és egyéb vagyontárgyak, amelyek különválaszthatók
 - évelő növények értékelése
- Az úgynevezett „legjobb hasznosítás elve”
- A jelenlegi hazai előírások nem felelnek meg teljesen, az EVS –ben megfogalmazott elveknek !!!!

A Szakmai szervezetek I.

Szervezet

Taglétszám:

- IME 82
- KIVOSZ 280
- MAISZ 573
- MIGSZ 78
- MIÉSZ 120
- MIKSZ 11
- MIOSZ 30
- MIT Magyar Ingatlan Tanács (nem minden szervezet a tagja) **MIÉRT NEM?**
- **Összesen: 1174**

A Pszáf-nél regisztrált értékbecslők száma: 512 fő

- A MAISZ becslése szerint 17 ezren szereztek értékbecslői képesítést!
- A MIÉSZ vizsgálata szerint 50 ezer vállalkozás tevékenységi körében szerepel az értékbecslés
- A differencia, milyen szervezeti keretek, vagy cég képviselőjében dolgozik?
- Nincs rendszeres „hivatalos” kommunikáció, (de jók a privát kapcsolatok)

A MIT részéről a különböző szervezetek PR okokból történő „vetítése” miatt az alábbi táblázatot tartjuk tényszerűnek:

A Szakmai szervezetek

| <u>Szervezet</u> | <u>Taglétszám:</u> | |
|------------------|------------------------|--------------------------|
| IME | Szervezetek száma 87 | Egyéni tagok száma: 246 |
| KIVOSZ | | Egyéni tagok száma 300 |
| MAISZ | Szervezetek cca. 110 | Egyéni tagok száma: 482 |
| MIGSZ | Szervezetek száma 75 | Egyéni tagok száma: 1216 |
| MIÉSZ | | Egyéni tagok száma 176 |
| MIKSZ | Szervezetek száma 10 | Egyéni tagok száma: 33 |
| MIOSZ | Szervezetek száma 30 | Egyéni tagok száma: 147 |
| IGE | | Egyéni tagok száma: 63 |
| LÉTÉSZ | Szervezetek száma 443 | |
| TTOE | | Egyéni tagok száma: 160 |
| LOSZ | Szervezetek száma 1386 | |
| IFSZK | | Egyéni tagok száma: 46 |
| LABE | | Egyéni tagok száma: 9000 |
| MIT * | Szervezetek száma: 10 | |
| Összesen: | 2151 | 11.869 |

* Magyar Ingatlan Tanács a szövetségek szövetsége, melynek tagszervezetei: **IME, MIGSZ, MIKSZ, MIOSZ, IGE, LÉTÉSZ, TTOE, LOSZ, IFSZK, LABE**, de több ezer fős szakember állományánál többet jelent a szervezet egységes fellépésében megjelenő szakmai, tudományos potenciálja.

A Szakmai szervezetek II.

**A hatóságokkal, pénzügyekkel, biztosítókkal,
stb. (azaz a közös szakmai ügyekkel
kapcsolatosan), nincs egységes, hatékony
fellépés, érdekképviselés !**

**A szakma, több mint 10 éve, képtelen létrehozni az
egységes, ingatlanszakmai kamarát, a megfelelő
tagozatokkal !**

**Ami az egységes szakmai fellépés keretében, végre rendet
teremthetne több területen!**

Vajon ennek a helyzetnek

ki, vagy mi az oka?

**Miért nem képes összefogni a szakma, a közös
érdekek képviselésében?**

A szakmai felelősségbiztosítás kérdése

A Szakmai Szövetségek tagjainak (bár nem mindegyiknél) van egységes elvek alapján , tagsághoz kötött, felelősségbiztosítása.

De mire is elég ez?

- Egyszeri káreseményre nyújt, részbeni fedezetet
- Limitált kárösszeg
- Káresemény esetén szankció, azaz megszűnik a biztosítás!
- Mindenki tévedhet, de egy ilyen „ügy” bekövetkezése gyakorlatilag egzisztenciavesztést jelent! Azaz a csalókkal egy kalap alá veszik az értékecslőt!
- Mielőtt „elítélnének” , nem kéne e szankció érvényesítéséhez, egy Szövetségi + Biztosító által végzett szakmai-etikai vizsgálat?
- **A biztosítás, jelenleg nem tölti be eredeti funkcióját, csak egy plusz adó!**

Egyedi biztosítás, gyakorlatilag nem létezik, ill. csak irreálisan magas költségek mellett, ami a vállalási díjakban nem érvényesíthető!

Hol van a felelősség határa?

- Az értékbecslés, az adott gazdasági viszonyok között, az aktuális ingatlanpiaci helyzetnek megfelelően készül!
- Az értékbecslésnek – kötelezően előírt – tartalma, az érvényességi határidő!
- Az általánosan megfogalmazott elvek szerint: **„az értékbecslés, csak változatlan gazdasági viszonyok mellett érvényes”**
- A jelenlegi – kritikus – helyzetben, megváltoztak a gazdasági viszonyok, és ennek megfelelően az ingatlanpiaci helyzet! (világszerte az ingatlanpiaci problémák voltak a kiváltó okok!), ezért az értékváltozás miatt, a becslő vonható felelősségre?
- **Ajánlom figyelmükbe dr. Horváth Csaba kollégánk, március 4-én kelt cikkét „Az értékbecslői felelősségről” (KIVOSZ honlap)**
- Köszönettel vettük a MAISZ „Értékbecslői nyilatkozat” ajánlását! Több hasonló – az egységes szemléletet megkönnyítő – közlésre lenne szükség!

Az értékbecslés díjazása I.

Mibe is kerül ténylegesen egy értékbecslés?

- **A képzés (alap és tanfolyami, nem elhanyagolható) költsége!**
- **Eszközigény: gépkocsi, fényképezőgép, (ma már) GPS, lézeres távolságmérő, számítógép (hardware-software), stb.**
- **Helyszínelés: (kedvező esetben 50 km-en belül, de sok esetben 100 km fölötti a távolság), üzemanyagköltség, gpk. amortizáció, és idő, (helyszín, Önkormányzat, Falugazdász, szükség szerint Földhivatal, ez minimum 4 óra,)**
- **Munkaráfordítás (a legegyszerűbb esetben is, minimum 3 óra)**
- **Technikai költség (helyiségbérlés, fűtés, világítás, nyomtatás, papír, festék, kötés, stb.)**
- **Szakmai szövetségi tagdíj, felelősségbiztosítás, adók**
- **Összességében: kb. 1 napi időráfordítás + egyéb költségek**

Az értékbecslés díjazása II.

Ha a fentieket forintosítjuk, méltatlanul alacsony a díjazás mértéke!

Ennyit ér a felkészültségünk, a munkánk, a felelősségünk?

A Versenyhivatal, ugyan megszüntette a Mérnök Kamara (mérnök munkanap díja) és a MAISZ munkadíj ajánlásait, de ettől függetlenül

létezik, a „ráfordítás arányos díjazás” fogalma!

A mai kritikus helyzetben, sokan 8-10 eFt-ért vállalnak munkát hrsz-ként! Ez nem fedezi a ráfordítás költségeit!

Ez törvényellenes, mert a költségek alatti értékesítés, az árúknál nem megengedett!

A szolgáltatásoknál igen?

Az értékbecslés díjazása III.

Mi a teendő egy ilyen helyzetben?

**Javasolom, (ha az értékbecslő kollégák is egyetértenek vele),
hogy a Szakmai szervezetek képviseljének, egy
„minimális vállalási díj”**

**értéket, ami legalább, a költségek megtérülését fedezi, és
tisztes mértékű megélhetést biztosít!**

- **Külön téma fizetési fegyelem kérdése!**

- a magán megbízóktól – általában – ajánlott, a megbízási díj,
helyszíneléskori átvétele, elismervény, vagy számla ellenében.

- az államigazgatás (NIF Zrt, MNV, Közig. Hiv.) hónapokig nem fizeti a
kibocsátott számlát, aminek terhei (ÁFA) a becslő céget terhelik!

Viszont ha mi késünk az állam felé, azonnal késedelmi kamatot terhelnek
ránk, inkasszót nyújtanak be!

Igazság ez?

Végzettség, jogosítványok, szakértők

„teljes a káosz az ingatlan értébecslők jelenleg megszerezhető képesítései és az általuk biztosított jogosítványok körül.” (Origo Ingatlan 09.05.17)

Minden szakmai szervezet vezetősége tudja, hogy a jelenlegi helyzet tisztázatlan, és megoldásra vár!

Mégse történik semmi, azonkívül, hogy egymással nem konform szabályok, ajánlások és előírások látnak napvilágot!

(lásd: Érvényben lévő korábbi előírások; MNV 2008/38 értesítő az egyszerűsített földértékelésről; Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara 2008. aug. Agrár irányelvek; stb.)

Az igazságügyi szakértői szabályozás is mérnöki végzettséget ír elő!

És nem a szakmai hozzáértés a mérvadó!

A „TÉR” rendszer I-III.

- Javaslatunk alapján az NFA megbízására készült
- 6 év óta, az egyetlen, szakmailag elfogadott termőföld értékbecslési rendszer!
- 2005 évben elnyertük a MAISZ különdíját, amellyel a termőföld értékbecslés elméleti és gyakorlati alkalmazásáért végzett tevékenységünket díjazták.
- Az eltelt idő alatt, - becslésünk szerint –

**több mint 30 ezer értékbecslés
készült a rendszerrel!**

A „TÉR” rendszer IV-es verziója.

Örömmel tapasztaltuk, hogy szakmai anyagaink egyre több része kerül máshol is felhasználásra, ill. az Ajánlások, Irányelvek kiadása esetén, ezekben alkalmazásra!

A jelenlegi III-as verzió elavult, és a többéves tapasztalatok alapján átalakítottuk !

Elkészült a IV-es verzió, amellyel készséggel állunk rendelkezésükre!.

A „TÉR” rendszer IV-es verziója.

- A rendszert teljesen automatizáltuk, azaz a szöveges része is döntően automatikusan készül.
 - összevonásokkal lecsökkentettük az oldalak számát
 - a rendszer változói úgy lettek kialakítva, hogy változások esetén is alkalmazható
 - 54/1997-es rendelet szerinti hozamszámítás is beépítésre került.

(hozzá kell fűznünk azonban, hogy sztenderdek hiányában, a jelenlegi, előírások szerinti gyakorlat jelentős mértékben szubjektív, ill. az adatszolgáltatótól kapott jövedelmezőségi adatok befolyásolják.

Objektív adatok hiányában igen nehezen ellenőrizhető! A becslő számára is! Viszont a rendszerben, csak a jelenleg is érvényes előírásokat vehettük figyelembe!)

Konklúzió, javaslatok I.

A termőföld értékbecsléseknek, országosan, megbízótól függetlenül, egységes elvek és gyakorlat alapján kellene készülnie!

Az egyes Bankok üzletpolitikája természetesen eltérhet, de az alapértéket, az egységes elvek alapján számított becsérték kellene, hogy meghatározza!

Az eltéréseknek az egyes bankok hitelpolitikai, és finanszírozási irányelveiben kellene érvényesülnie !!!

Konklúzió, javaslatok II.

Szükségesnek tartom és javasolom

- **egy minden értékbecslő számára hozzáférhető, hiteles adatbázis létrehozását!**
(de legalább, a kiírt MNV pályázatok és árverések, eredményeinek is a közlését, hiszen az MNV, érték-meghatározó tényező a piacon).
- **Az értékbefolyásoló változók (tőkésítési és diszkont kamatláb, alkalmazandó gabonaár, telepítési költség)**
(államigazgatás, meghatározó pénzügyintézetek, és szakmai szövetségek általi közös) **egységes meghatározását, és rendszeres közlését!**
- **A jelenlegi jogszabályi háttér – mai elvárásoknak megfelelő – koherens újraszabályozását, ami összhangban van az európai elvárásokkal!**
- **A felelősséggel és a ráfordításokkal arányos díjazás kérdésének a megoldását!**

Úgy gondolom, hogy a termőföld
értékbecsléssel (és más becslésekkel)
foglalkozó sok kollégában is fölmerültek
hasonló kérdések!

Örömmel üdvözölnénk, ha érdemi, és
egyértelmű változások történnének az
illetékes hatóságok és érdekképviselői
szervek részéről!

Köszönöm a lehetőséget, hogy mindezt
elmondhattam!

Köszönöm a figyelmüket!

És örömmel várnánk az érdemi válaszokat,
és intézkedéseket!

Dr. Kardos Kázmér

értékbecslő

A TÉR rendszer IV-es verziójával
kapcsolatban várja megkeresésüket, a
KARDOS Tanácsadó és Ker. Kft.

1028 Budapest, Rákóczi u. 63.

kazmer.kardos@t-online.hu

e-mail címen, vagy

Tel/fax:1-397-5089

Mobil:30-231-8711