



AGROTAX

PRECÍZIÓS TERMŐFÖLD-ÉRTÉKELÉS

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Agrotax® digitális értékelés

Inhomogenitás vizsgálat

AZONOSÍTÓ ADATOK

Megrendelő adatai

Név	Földbirtok-értékelés minta
E-mail	kapcsolat@agrotax.hu
Telefon	0630-318-0095
Számlázási név	Földbirtok-értékelés minta
Számlázási cím	9026 Győr Vízűkör utca 4.A.
Adószám	

Ingtalan műszaki adatai

MINTA (0123)

Művelési ág	Vegyes	Teljes méret	33,8486 ha
Tulajdoni hányad	1/1	Tulajdonrész	33,8486 ha
Terület:	33,8486 ha		
Kerület	2 374 m		
Aranykorona érték	624,54 ak (18,45 ak/ha)		

Település adatok

Nyugat-Dunántúl régió
 Győr-Moson-Sopron megye
 Mosonmagyaróvári járás

Művelési ágak, alrészletek

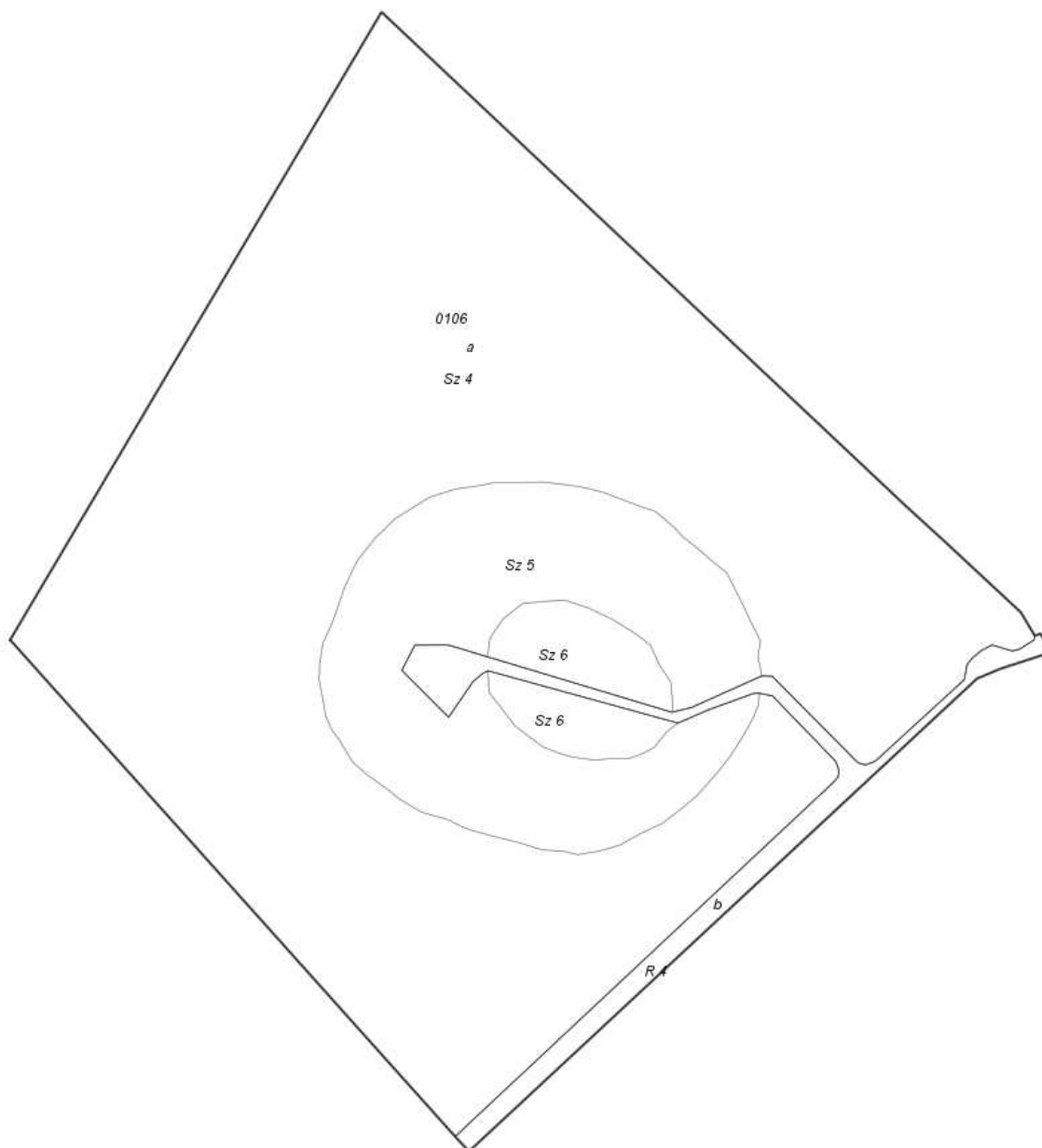
[a] Szántó	32,5114 ha
[b] Rét	1,3371 ha

Minőségi osztályok	Érintett terület	Aranykorona érték
Szántó 4	25,6214 ha	512,43 ak 20,00 ak/ha
Szántó 5	5,6979 ha	84,33 ak 14,80 ak/ha
Szántó 6	1,1921 ha	12,40 ak 10,40 ak/ha
Rét 4	1,3371 ha	15,38 ak 11,50 ak/ha

Tematikus fedvények

	Érintett terület	
Lejtő 12%	0,0000 ha	0 %
Lejtő 17%	0,0000 ha	0 %
Belvízzel veszélyeztetett terület	0,0000 ha	0 %
Erózió-veszélyeztetett terület	0,0000 ha	0 %
Aszály érzékeny terület	0,0000 ha	0 %
Nitrátérzékeny terület	33,8486 ha	100 %
Nem támogatható terület	2,1924 ha	6 %

Raszteres térképi ábrázolás



D-e-Meter földminőségi viszonzszám: 74,77

A D-e-Meter viszonzszám (0-100-ig terjedő skálán) egy adott földrészletre vonatkoztatott integrált földminőségi értékszám, amely kifejezi a termőhelyek produktív potenciálját a talajinformációk (szemcseméret frakciók - agyag, iszap, homok; textúra osztály (USDA); szervesanyag-tartalom; kémhatás; termőréteg vastagság), valamint a domborzati és klimatikus viszonyok figyelembevételével.

AGROTAX ÉRTÉKELÉS

Település	Helyrajzi szám	Terület (ha)	Tulajdoni hányad	Kataszteri tiszta jövedelem (ak)	Művelési ág
MINTA	0123	33,8485 / 33,8486	1/1	624,54	Vegyes

Korrigált fajlagos érték:

1 810 690 Ft/ha

azaz egymillió-nyolcszáztízezer-hatszázkilencven forint/hektár

A tulajdoni hányad szerinti érték:

61 289 129 Ft

azaz hatvanegymillió-kétszáznyolcvankilencezer-százhuszonkilenc forint

Horváth Zsanett
Szakmai előkészítőSáhó Ákos
Precíziós mezőgazdasági szakmérnök
Ingatlanvagyon értékelő

Kelt: Győr, 2020. 02. 03.

Az értékelés fordulónapja: 2020. 02. 03.

Az Agrotax® módszerről részletesen olvashat a <https://agrotax.hu> oldalon.

A piaci összehasonlító módszerhez és a hozamszámításhoz felhasznált - beazonosításra alkalmas információkat - adatvédelmi okokból (GDPR) az értékelésben nem jelenítjük meg, azokat - indokolt esetben - az erre jogosultak megtekinthetik társaságunk székhelyén előzetes időpontegyeztetést követően.

Az értékelés módszertani összefoglalója

(részletes leírás a www.agrotax.hu oldalon)

Az AGROTAX® Digitális Földbirtok értékelés egy online rendszerű, „BIG DATA” alapú, digitális helyszíni szemlére épülő – a teljeskörűség igényével kidolgozott – innovatív „desk-top” eljárás, amely értékbecslésre, és haszonbérleti díj meghatározására készült.

Az innovatív megoldások a jogi környezet (elsősorban az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet valamint az MNB 11/2018.(II.27.) sz ajánlása), és a felhalmozott szakmai ismeretek, tapasztalatok figyelembe vételével kerültek kifejlesztésre.

Az AGROTAX® adatbázis menedzsment, az értékelési módszertan és az értékelő szoftver forráskódja rendelkezik a Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatala által vezetett önkéntes műnyilvántartásba vételt igazoló (nyilvántartási szám: 006552) tanúsítvánnyal, valamint az ISO 9001:2015 minőségirányítási rendszer tanúsítványával is.

A földrészlet forgalmi értéke meghatározásának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere

Az eljárás indoklása

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és a jegyzői közzétételek alapján megismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatok során csak olyan ingatlanok kerülnek figyelembevételre, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

A lehetséges eljárások közül a páronkénti összehasonlítástól – szemben a csoportos összehasonlítással – várható legpontosabb értékelés, biztosítva a kiválasztási elvek érvényesülését, és igazolva az adatok megbízhatóságát.

A referencia ingatlanok kiválasztása

A számításhoz minimálisan öt tényadat (referencia ingatlan) kerül felhasználásra. Az AGROTAX® országos adatbázisából a referencia földrészletek kiválasztását egy – a numerikus intelligencia alapján dolgozó – algoritmus végzi a földrajzi közelség (táblán belüli, településen belüli, legközelebbi településen belüli), mint elsődleges kiválasztási elv, a méretközelség (mint másodlagos kiválasztási elv) valamint az időbeli közelség elvének (mint harmadlagos kiválasztási elv) biztosítása mellett.

Amennyiben az értékelés forduló napja, valamint a referencia ingatlan(ok) jegyzői közzétételenek időpontja meghaladja a 90 napot, úgy minden esetben időkorrekció kerül alkalmazásra. A referencia ingatlanok kiválasztása legfeljebb 540 napos visszatekintés mellett történik.

Az adatpárok összehasonlítása

A páronkénti összehasonlításhoz a vizsgálandó földrészlet minden műszaki-diagnosztikai adata letöltésre (forrás: Lechner Tudásközpont, a Földhivatali Információs Rendszer, valamint a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani és Agrokémiai Intézet (MTA-ATK-TAKI) és összehasonlításra kerül. Az értékelő szoftver elvégzi az adatpárok összehasonlítását, megadva az eltérések irányát, mértékét, valamint a szükséges korrekciók értékét.

A korrekció értékét egy matematikai függvény írja le, amelynek az az elvi alapja, hogy kis eltérés kis korrekciót okozzon, a nagy eltérés pedig nagyot (ez jellemzően nem lineáris kapcsolat).

Az algoritmusok mögötti függvények rendszeresen felülvizsgálatra, illetve módosításra kerülnek az adattípus és az árak közötti korreláció erősségének időbeli változása alapján.

Az így korigált árak számtani átlaga adja a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci árat.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A haszonbérleti díjak meghatározásának módszertana hasonló a fent leírtakhoz.

A földrésztlet forgalmi értéke meghatározásának a hozamszámításon alapuló módszere

A hozamszámítás AGROTAX® módszere a piac által ténylegesen visszaigazolt hozamok elemzésén alapul.

Az eljárás indoklása

Az eljárás arra a racionális gazdasági gyakorlatra épül, amely szerint a vevő (befektetői szemlélettel értékelve) a termőföld jövőbeli pénzáramlását – jellemzően a használatból vagy a bérleti díj révén elérhető jövedelmet – vásárolja meg. A haszonbérleti díj – mint piaci kategória – egy kiegyensúlyozott hozammutatónak tekinthető, mert közvetett paraméterek formájában tartalmazza pl. a különböző földrajzi viszonyokat, az eltérő termelési tényezőket, termelési szerkezetet, piaci körülményeket, meteorológiai viszonyokat stb. közötti hozamkülönbségeket, valamint – hosszútávú jellege miatt – kiegyenlíti az eltérő évjáratok hozamkülönbségeit.

A szakmai tapasztalatok szerint, a bérleti díjak szoros korrelációt mutatnak a jövedelemtermelő képességgel. A tulajdonos és a bérlő (akik egyébként a legjobban ismerik az adott föld termőképességét, hozadékát) természetes törekvése, hogy az elérhető jövedelmen – hasonló befektetési szinteket feltételezve és elfogadva – hasonló arányban osztozzanak. Az így megállapított haszonbérleti díj középés hosszú távon megfelelő iránymutatást ad – különböző növényi kultúrák mellett – a realizálható évenkénti átlagos jövedelemre is.

Az eljárás módszere

A haszonbérleti díj kalkuláció a földpiac ténylegesen megkötött ügyleteire épül.

A tisztított alaphalmazból adatbányász módszerrel kiválasztásra kerül legalább 12, az értékelendő földrésztlethez jellemzőihez legközelebb álló referencia ingatlan.

A kiválasztást szintén egy – a numerikus intelligencia alapján dolgozó – algoritmus végzi.

A települések adottságainak inhomogenitása okán a leválogatás a földrajzi közelség elve (táblán belüli, településen belüli, legközelebbi településen belüli) szerint készül.

A földrajzi közelségen túl a kiválasztásba csak az azonos művelési ágú, és a méretben közeli földrésztletek kerülnek. Amennyiben az adott településen nem áll rendelkezésre a szükséges rekordszám 540 napos visszatekintés mellett, úgy a legközelebbi településről (településekről) kerülnek kiválasztásra azonos jellegű – művelési ág, méret – földrésztletek, az elvárt rekordszám eléréséig.

Az elért rekordszám szélső értékei levágásra kerülnek, és a szűkített halmoz számítani átlaga alapján kerül meghatározásra a „helyben szokásos” kalkulált piaci haszonbérleti díj.

Az így kiszámított hozam, és az előző naptári évi AGROTAX® országos vagy megyei (az adatok számossága függvényében) szintű hozam-mutató hányadosa adja a termőföld hozam alapú értékét.

Az AGROTAX® hozam-mutató lehetővé teszi az értékelések „oda-vissza” történő kontroll ellenőrzését is, azaz a termőföld – helyrajzi számra korrigált – piaci árából következtethetünk a piaci haszonbérleti díjra, és viszont, a hasonlóan korrigált haszonbérleti díjból a termőföld árára.

Az értékelési módszerek összevetése

Az AGROTAX® módszertanban minden értékelés mindkét módszerrel megtörténik, és ezt követően az értékelő kiválasztja a piaci viszonyokat leginkább tükröző módszert vagy dönt arról, hogy mindkét eljárás eredménye figyelembevételre kerül egy súlyozási algoritmus szerint, biztosítva a piaci összehasonlító módszer elsődlegességét.

Értékelői alapvetés

Az AGROTAX® Digitális Földbirtok-értékelés alapelve a teljességre törekvés, ami természetesen nem jelentheti egyben a végső piaci ár meghatározását is. Az eljárás lehetővé teszi az üzleti döntések gondos mérlegelését, biztosítva annak lehetőségét, hogy jól informált felek hozhassák meg a legjobb döntést, de a tényleges vételár – az értékeléstől való eltérésének iránya, nagysága – minden esetben az eladó és a vevő közötti alku során alakul ki, tükrözve a két fél üzletkötési szándékának, motivációjának erősségét.

Az értékelés legfontosabb - időbeli stabilitást mutató - feltételezései

1. A földrészlet művelés alatt áll.
2. Használója a szakmai szabályok szerint, fenntartható módon gazdálkodik.
3. A terület belátható időn belül nem kerül művelés alóli kivonásra, várhatóan hosszabb távon is az adott művelési ág megtartása mellett folyik a termelés.
4. Az ingatlan forgalomképes, per-, teher- és igénymentes.
5. Az értékelés eredménye nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.
6. A negatív korrekció mértéke legfeljebb akkora, mint annak megszüntetési költsége.
7. Az ingatlanon nincsenek felépítmények, azon nem található rejtett, nem látható földfelszín alatti objektumok, műtárgyak.
8. Az ingatlant terhelő jelzálogjog nem kerül figyelembevételre.
9. Az egyes értékmódosító tényezők értéke nem haladja meg a 20%-ot, a korrekciók összhatása pedig a 30%-ot (élve az értékelői szabadság lehetőségével, kifejezetten indokolt esetben a szakértő ettől eltérhet).
10. A földrészlet hivatalos műszaki-diagnosztikai adatain kívül csak olyan egyéb - jellemzően szubjektív - korrekciós tényező kerül alkalmazásra, amelynek értékre gyakorolt hatása eléri, vagy meghaladja a 5%-ot.
11. A területet nem terheli olyan környezeti szennyezés, amelynek - vélhetően későbbi - hatását az adott értékelésben indokolt lenne figyelembe venni.
12. Az értékelés eredménye nem jelent ráfordításmentességet, garantált hasznot, megtérülést.
13. A hasznosítás pillanatnyi formája nincs hatással az értékelésre.
14. Az értékelés a készítés napján rendelkezésre álló adatok, illetve a belátható, legvalószínűbb jövőkép alapján készül.

A legfontosabb értékelési elvek

1. A piaci értékítélet elsődlegességének (piaci összehasonlító módszer) elve
2. A hivatalos műszaki adatok alapján történő értékelés (Tulajdoni lap, és MEPAR adatok) elve
3. Egységes szakmai követelmények alkalmazásának elve
4. Az értékelésben felhasznált adatok teljességének, összehasonlíthatóságának elve
5. Objektív, személytől független, mindenféle érdektől, befolyásolástól mentes eljárás elve
6. A dokumentáció országos szintű, azonos tartalmi, formai megjelenítésének elve
7. Átláthatóság, ellenőrizhetőség, utólagos reprodukálhatóság elve
8. Elsősorban szignifikáns, és számszerűsíthető korrekciós tényezők alkalmazásának elve
9. A referencia ingatlanok numerikus intelligenciára alapozott kiválasztásának, összehasonlításának elve
10. Csak a tartósan - egy tulajdonosváltást követően is - fennmaradó jogok, terhek, korrekciók értékelésének elve

Az értékelés ismérvei

A páronkénti összehasonlítás elsősorban a vizsgálandó földrészlet, valamint a referencia ingatlanok azonos tartalmú műszakidiagnosztikai adatai alapján történik. Az itt kimutatható eltérések iránya és nagysága alapján kerül meghatározásra - algoritmusok segítségével - a szükséges korrekciók iránya és mértéke.

A tábla mérete: A méretgazdaságosság az értékelés kiemelt szempontja. A nagyobb táblaméret gazdálkodási, hatékonysági előnyt jelent, növeli a kapacitáskihasználtság szintjét, és csökkenti a fajlagos logisztikai költségeket.

Alak, forma: A földrészlet alakja jelentősen befolyásolja a művelhetőséget, annak költségeit. ennek objektív kalkulálására bevezetésre került az ún. alaktényező, amely az ideálisnak nevezhető négyzet alakzathoz képest határozza meg a kerület és a terület viszonyát.

Megközelíthetőség: A legfontosabb mutató a településtől való távolság. Ez minden esetben a település középpontja és a földrészlet középpontja közti távolságot jelenti. Külön értékelést kaphat az aszfaltútról való megközelítés lehetősége.

Domborzati viszonyok: A domborzati viszonyok objektív meghatározása a szintvonalrajz alapján történik. A kitüntetett méretű lejtések - 12%-ot és a 17%-ot meghaladó - %-os arányban kerülnek meghatározásra. Ezek esetében már jelentős gazdálkodási korlátozások és költségek felmerülésének lehetőségével kell számolni.

Vízjárasi viszonyok: A földrészlet belvízzel veszélyeztetett, illetve a víznyomott terület nagysága a terület méretének %-os arányában kerül meghatározásra.

Földminőség: A földrészlet egy hektárra vetített aranykorona értéke. A terület inhomogenitása esetén külön megjelenítésre kerülnek a minőségi osztályok aranykorona értékei és azok határvonalai.

Természeti védettség: A természeti védettség egyrészt gazdálkodási korlátozásokat jelenthet, befolyásolva a jövedelemtermelő képességet, másrészt kompenzációs támogatások lehívásának lehetőségét, ezért korrekció csak megfontoltan alkalmazandó.

Jogi vonatkozások: Az osztatlan közös tulajdonú termőföldek értékesítése, bármilyen hasznosítása nehézkes a tulajdonosok jellemzően nagy száma, és az esetleg eltérő érdekeik miatt, ezért ilyen esetekben negatív korrekció kerül alkalmazásra.

Nem támogatható terület nagysága: Az elsődlegesen nem mezőgazdasági céllal hasznosított azon területek nagysága, amelyre az európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott földterülethez kapcsolódó támogatás jogosan nem igényelhető. Ennek mérete %-os formában kerül megadásra. (71/2015.(XI.3.) FM rendelet)

Nitrátérzékenység: A terület nitrátérzékenysége gazdálkodási (jellemzően trágyázási) korlátokat, talajvizsgálati előírásokat, valamint adminisztrációs többlet terhet jelent. A nitrátérzékeny területeken kötelezően betartandó a Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírás rendszere. A földrészlet nitrátérzékenysége %-os formában kerül megadásra.

Erózióveszély: Az erózió víz okozta talajpusztulás, amely jelentős negatív hatással van a talaj termőképességére. Erózióveszélyes az a mezőgazdasági terület, amelynek lejtése meghaladja az 5%-ot. Mértéke a terület %-os arányában kerül megállapításra.

D-e-Meter szám: ez a szám a földrészlet produkciós potenciáljára (termékenységére) utal. Értéke 0 és 100 között kerül meghatározásra a talaj fizikai, kémiai tulajdonságai alapján.

Kifüggesztési idő: A referencia ingatlanok kifüggesztési ideje jelentősen eltérhet az értékelés forduló napjától. A korrekcióra havi szinten kerül sor, az értékelést megelőző év átlagos árváltozása alapján.

A fenti számszerűsített adatokon túl az értékelő - indoklási kötelezettség mellett - egyéb információkat is figyelembe vehet korrekciós tényezőként, mint pl.

- infrastruktúra, közművek,
- kerítettség,
- öntözési feltételek,
- fekvés, földrajzi elhelyezkedés,
- gazdasági környezet,
- művelést gátló tereptárgyak,
- demográfiai viszonyok.

Mivel a felsorolt és a hasonló tényezők érdemi hatása erősen vitatott, az értékelésük egyébként is egy kifejezetten szubjektív megfontolásokra épülő eljárás eredménye, az értékelésbe történő bevonásuk csak abban az esetben indokolt, ha ezek értékre gyakorolt hatása eléri, vagy meghaladja az 5%-ot.

Hasznos tippek

A haszonbérleti szerződés megkötésekor a felek állapodjanak meg a - kölcsönösen elfogadott - bérleti díj rendszeres felülvizsgálatában, biztosítandó az értékmegőrzés, illetve a mindenkori piaci viszonyokhoz való igazítás lehetőségét (pl. kölcsönös megállapodás, inflációs ráta, rendszeres értékelések készítése stb.)

Az országos adatbázisunk napi szinten frissül, amelyhez kapcsolódóan rendszeresen felülvizsgáljuk a korrekciós görbék karakterisztikáját is. Tapasztalatunk szerint néhány hét elteltével ritkán mutatható ki szignifikáns eltérés, de 90 nap elteltével mindenképpen javasolt új értékelés készítése.

Az értékelés - annak speciális jellegénél fogva - kizárólag az adott helyrajzi számra értelmezhető, abból az érdekelt felek ne vonjanak le semmilyen következtetést a település egy másik táblájára vonatkozóan, de még a szomszédos területre sem, mivel jelentősek lehetnek a korrekciós eltérések, így az értékelési különbségek is.

A felek - hosszútávú, közös érdekük alapján - tekintsék át a már megkötött haszonbérleti szerződést, szerződéseket, értékeljék, hogy az abban szereplő bérleti díjak megfelelnek-e, az aktuális piaci viszonyoknak, illetve attól milyen mértékben térnek el. Ennek ismerete - törvényi - lehetőséget teremt a szerződések felülvizsgálatának kezdeményezésére, indokolt esetben azok felmondására.

Jognyilatkozat

Az Agrotax® precíziós földbirtok-értékelés elsősorban a jegyzői közzétételekre (hirdetmeny.magyarorszag.hu), illetve az ezekből előállított információs bázisra épül. A közzétett adatok helytelen megadásáért, azok valóságtartalmáért, és az ebből eredő esetleges károkért az Agrotax Kft. felelősséget nem vállal. Amennyiben eltérés tapasztalható a megrendelő által megadott és a Lechner Tudásközpont (korábban FÖMI) által szolgáltatott adatok között, úgy az utóbbi alapján készítjük az értékelést.

A terület műszaki adatai, a raszteres térképi ábrázolás és a távérzékeléssel előállított információk a Lechner Tudásközpont adatbázisaiból, a D-e-Meter szám a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani és Agrokémiai Intézetétől (MTA-ATK-TAKI) származnak.

Az Agrotax Kft. nem járul hozzá jelen termőföld értékbecslés harmadik fél számára üzleti célból történő átadásához, valamint az adatok célzott gyűjtéséhez, üzleti célból történő további felhasználásához, illetve publikálásához.

További információk

A pénzügyi szervezetek - saját belső szabályaiktól függően - eltérő elvárásokat támaszthatnak az értékbecslés kapcsán. Erről javasoljuk, hogy érdeklődjön hitelügyintézőjénél.

Az értékelés során alapfeltétel, hogy a termőföld szakszerű művelés alatt áll, belátható időn belül nem kerül kivonásra művelés alól, illetve nem változik meg a művelési ága.

Az Agrotax® ár (bérleti díj) nem feltétlenül az az összeg, amelyet akár a vevő (bérlő), akár az eladó (bérbeadó) feltétel nélkül elfogad, mivel - mint minden hasonló ügylet esetében - ez is alku tárgyat képezheti, tükrözve a felek pillanatnyi megfontolásait.

További kérdéseit várjuk az kapcsolat@agrotax.hu címre írt levélben, vagy telefonon a +36-30-318-0095-ös számon munkanapokon 9-16 óra között.

	KIKNEK AJÁNLJUK?	MÉRT AJÁNLJUK?
	TERMŐFÖLD ELADÓKNAK	Amennyiben korábban megszerzett (pl. kárpótlás, öröklés, vásárlás stb.) földjét értékesíteni kívánja, tudja meg, mennyit ér a földje, mi a valós piaci ára!
	TERMŐFÖLD VÁSÁRLÓKNAK	Tudja meg, hogy az Ön számára felkínált, vagy eladásra meghirdetett föld valóban a piaci árat tükrözi-e!
	GAZDÁLKODÓKNAK	Mindig legyen tisztába a művelése alatt álló föld értékével! Egyre több pénzügyi intézmény biztosít hitelt termőföld fedezete mellett, amihez elvárják a pontos piaci érték meghatározását.
	POLGÁRMESTEREKNEK, POLGÁRMESTERI HIVATALOKNAK	Gyakran van szükség egy településen a föld értékének pontos ismeretére, mint például a Hagyatéki Leltár, önkormányzati földek adás-vétele, kisajátítások stb. során.
	HELYI FÖLDBIZOTTSÁGOKNAK (jelenleg a települési agrárgazdasági bizottság /TAB/ helyettesíti)	Az engedélyezési szakasz alatt a bizottságok egyik legfontosabb feladata a szerződésben feltüntetett vételár, valamint a helyben szokásos piaci ár viszonyának megállapítása.
	ÖRÖKÖSÖKNEK	A hagyatéki eljárás során az örökösök kiemelt érdeke a valós piaci ár meghatározása, hiszen így egy későbbi eladáskor (alulértékelés esetén) elkerülhető egy túlzott mértékű adóalap megállapítás, illetve az örökösök közti osztályos egyezség esetén ez képezheti az egymással szembeni korrekt elszámolás alapját.
	JELZÁLOG-HITELINTÉZETEKNEK, BANKOKNAK	Ezen intézmények számára kiemelten fontos a valós piaci ár, majd ennek alapján a hitelbiztosítéki érték meghatározása. A rendszer további támogatást ad a hitelfedezeti érték kötelező időszaki felülvizsgálatának elvégzéséhez.

1. melléklet

A páros, összehasonlító értékbecslő módszerhez

felhasznált ingatlanok legfőbb adatai

	Vizsgált	1. referencia	2. referencia	3. referencia	4. referencia	5. referencia
Település	MINTA	MINTA	MINTA	MINTA	MINTA	MINTA
Kifüggesztés ideje		2019. 06. 12	2019. 03. 25	2018. 11. 22	2018. 11. 30	2020. 01. 28
Művelési ág	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld
Terület (ha)	33,8486	2,2451	0,8110	0,3345	0,3105	1,1926
Fajlagos ár (Ft/ha)		2 009 970	1 233 050	1 250 760	1 500 000	1 509 150
Terület tul.hányad szerint (ha)	32,5114	2,2451	0,8110	0,3345	0,3105	0,1988
Fajlagos aranykorona érték (ak/ha)	18,45	15,61	33,00	27,80	27,79	31,74
Településtől való távolság (km)	7	1,5	3	1	5,5	2
Víznyomás	0	95	0	0	0	0
Lejtés (12%-os)	0	0	0	0	0	0
Lejtés (17%-os)	0	0	0	0	0	0
Erózió (%)	0	0	0	0	0	0
Alaktényező	1,02	1,22	3,26	2,62	1,46	2,36
Tulajdoni hányad	1/1 = 1	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	0,16667
D-e-Meter érték	74,77	43,74	78,09	84,03	54,22	76,63
Nem támogatható	6	4	1	4	41	0
Időkorrekció (hónap)	0	7	10	14	14	0

Vizsgált	1. referencia	2. referencia	3. referencia	4. referencia	5. referencia
Település	MINTA	MINTA	MINTA	MINTA	MINTA
Kifüggesztés ideje	2019. 06. 12	2019. 03. 25	2018. 11. 22	2018. 11. 30	2020. 01. 28
Művelési ág	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld	Szántó, termőföld
Terület (ha)	2,2451	0,8110	0,3345	0,3105	1,1926
Fajlagos ár (Ft/ha)	2 009 970	1 233 050	1 250 760	1 500 000	1 509 150
Terület tul.hányad szerint (ha)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Fajlagos aranykorona érték (ak/ha)	-2.39%	12.05%	7.83%	7.82%	11.04%
Településtől való távolság (km)	3.93%	1.5%	5.11%	0.07%	2.95%
Víznyomás	-20%	0%	0%	0%	0%
Lejtés (12%-os)	0%	0%	0%	0%	0%
Lejtés (17%-os)	0%	0%	0%	0%	0%
Erózió (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alaktényező	-1.6%	-17.92%	-12.8%	-3.52%	-10.72%
Tulajdoni hányad	0%	0%	0%	0%	-5%
D-e-Meter érték	-14.45%	1.68%	4.66%	-10.04%	0.94%
Nem támogatható	0%	0%	0%	-25%	0%
Időkorrekció (hónap)	-5.98%	-8.65%	-12.32%	-12.32%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/ha)	2 512 463	1 541 313	1 563 450	1 875 000	1 822 893

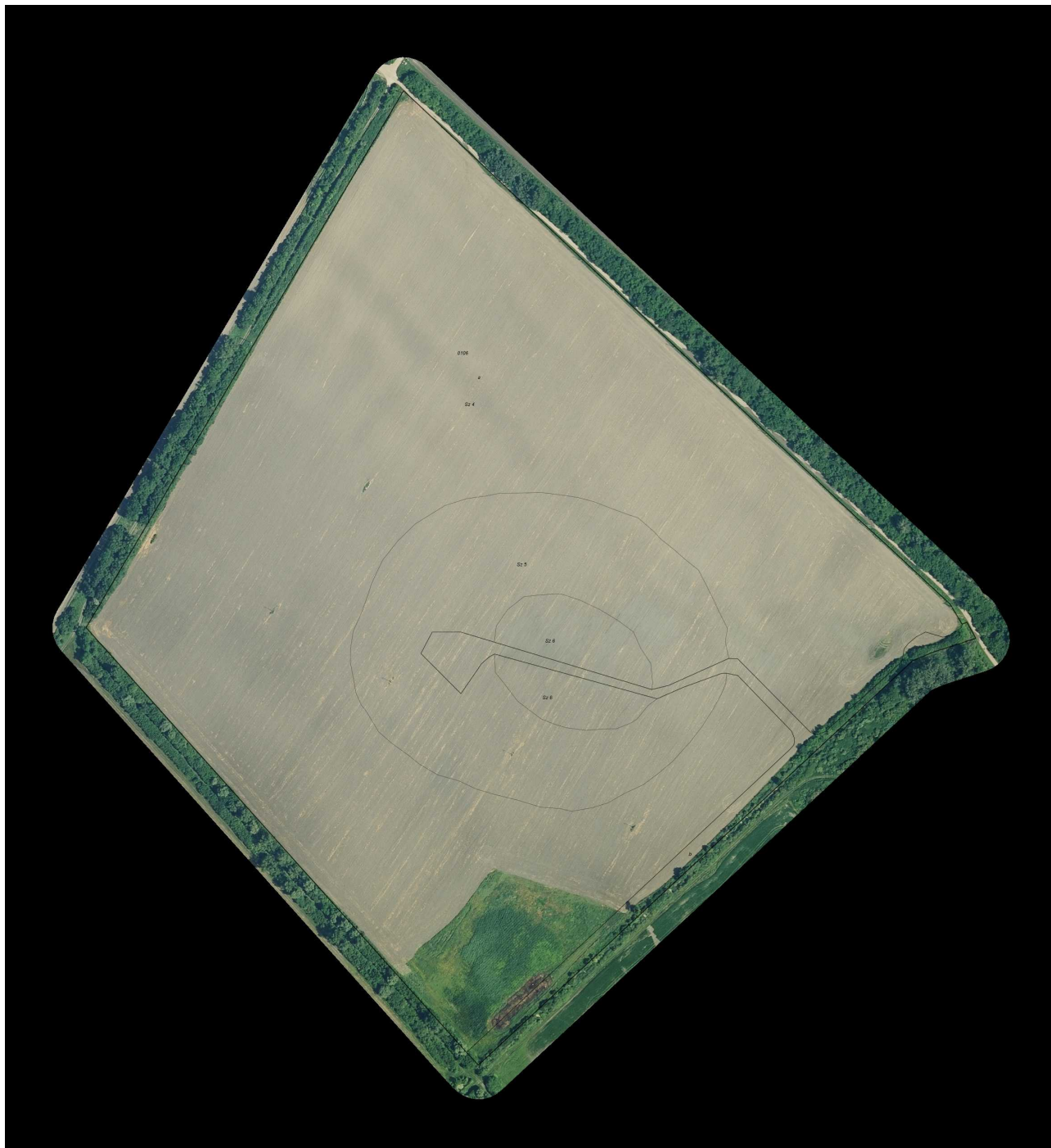
Fajl. bérleti díj (Ft/ha/év)	Hozamalapú fajl. ár (Ft/ha)	Súlyozás
70 538	1 588 694	18:2

Fajlagos ár (Ft/ha)	Terület (ha)	Teljes ár (Ft)
1 810 690	32,5114	58 868 056

2. melléklet

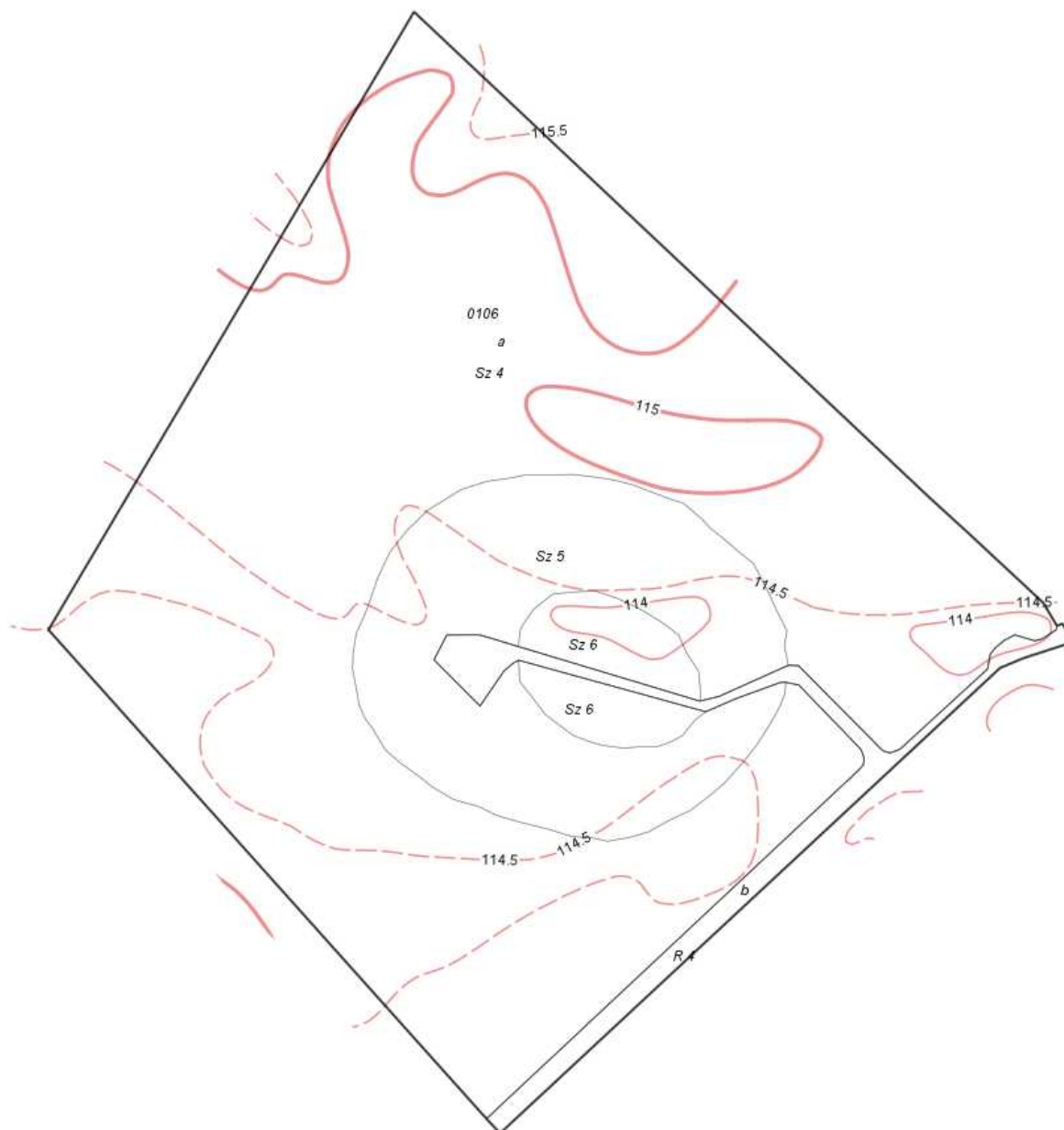
Ortofotó

Ortofotó készítési ideje: 2018.



Az ortofotó egy olyan légi felvétel amely valós, a felmérés időpontjában fennálló állapotot rögzít, és objektív módon ábrázolja a földfelszínt. Az ortofotók 20cm×20cm vagy 40cm×40cm felbontásban állnak rendelkezésre és mindig a frissebb kerül felhasználásra. Az ortofotók jelentősen támogatják a digitális helyszíni szemlét, beazonosíthatók a környezeti viszonyok, a művelést gátló tereptárgyak, a határoló utak, fasorok, és támogatják az inhomogenitási elemzést. Az ortofotók fordulónapi aktualizálása űrfelvételek segítségével történhet.

Szintvonalrajz



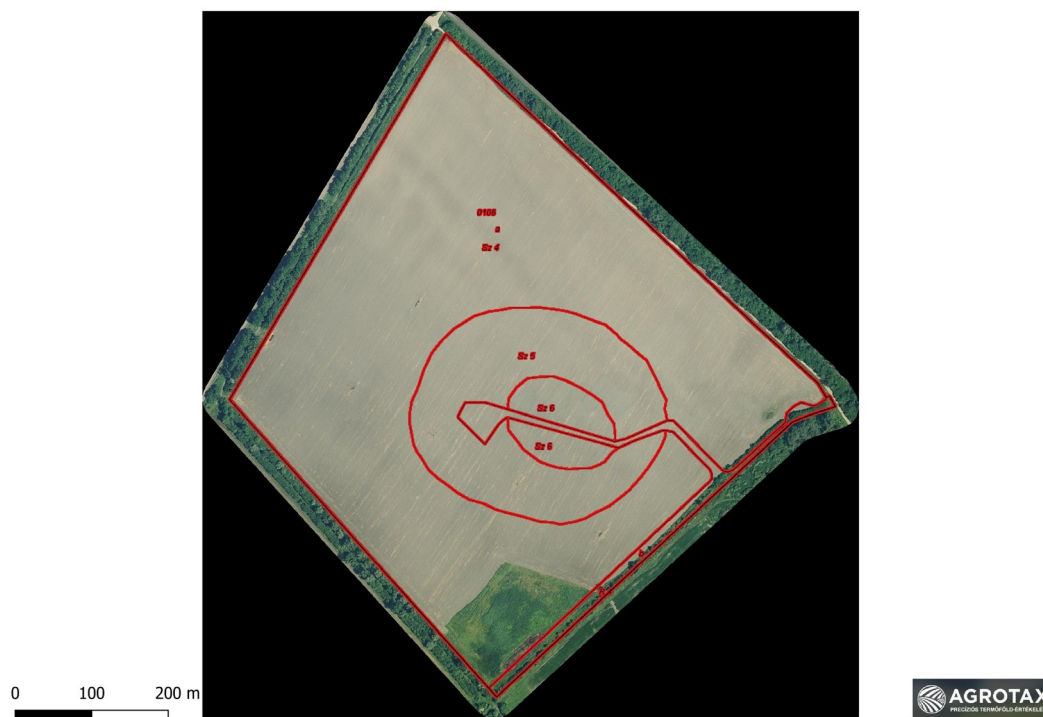
A szintvonalrajz az 1:10 000 méretarányú topográfiai térképek domborzati fedvényeinek szkennelt és transzformált állományainak vektorizálásával előállított adatkészlet. A szintvonalak sűrűsége a terepviszonyokhoz igazodik.

A szintvonalak lehetővé teszik a domborzati viszonyok számszerű megjelenítését és objektív elemzését, különösen a 12% alatti lejtők esetében (az ezt meghaladó domborzati viszonyok %-os mértékben kerülnek megadásra).

Inhomogenitás vizsgálat

MINTA (0123)

1. kép:



2. kép:



MINTA (0123)

3. kép:



4. kép:



MINTA (0123)

5. kép:

**Szöveges értékelés**

A terület minőségi osztályba sorolása nem magyarázható az elérhető légifelvételekkel és műholdas adatokkal. Az ortofotón nem látszik a talajtulajdonságokra utaló eltérés, a legfrissebb elérhető műholdképen a tábla közepén egy művelésbe nem vont terület jelenik meg. Ezt magyarázhatja a tavaszi időszakban megjelenő nedvesebb folt, ami ugyan visszautalhat a műszaki térképre, de az egyes minőségi osztályok méretét ez sem indokolja. A tábla művelés alatt álló területe kb. 28.2 ha volt. A legfrissebb értékelhető műholdfelvételek alapján a tábla a minőségi ágak szerinti besorolás szerint művelés alatt áll.