



AGROTAX

PRECÍZIÓS TERMŐFÖLD-ÉRTÉKELÉS

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Termőföld érték meghatározás

AZONOSÍTÓ ADATOK:

Ingatlan adatai (megbízó által megadottak)			
Művelési ága:	Szántó	Tulajdoni hányad:	1/1
Elhelyezkedése:	Győr-Moson-Sopron megye	HRSZ: Minta	012/3
Mérete:	3,8486 HA	Kataszteri jövedelme:	62,5 AK

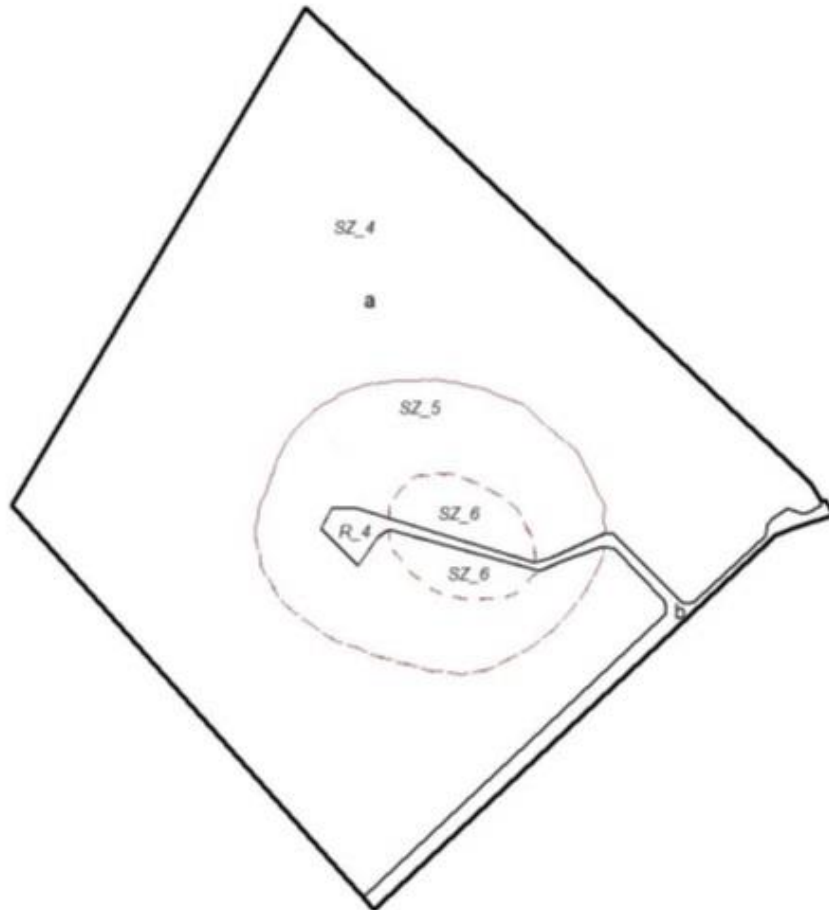
Megbízó adatai			
Név:	Kiss Virág	Számlázási név:	u.a.
Cím:	9000 Celldömölk, Szellő utca 12.		

Értékelést végző adatai			
Ingatlanvagyon értékelő:	Sáhó Ákos	Cím:	9026 Győr, Vízütökör utca 4. A ép.

Termőföld műszaki adatai:

Minta 012/3			
terület	3.8486 ha		
kerület	1625 m		
jövedelem	62.50 ak		
alrészletek			
a szántó	2.8086 ha		
b rét	1.04 ha		
minőségi osztályok			
szántó 4	1.50 ha	30.40 ak	
szántó 5	0.81 ha	12.00 ak	
szántó 6	0.50 ha	8.10 ak	
rét 4	1.04 ha	12.00 ak	
tematikus fedvények			
lejtő 12%			0 %
lejtő 17%			0 %
belvízzel veszélyeztetett terület			0 %
erózió-veszélyeztetett terület			0 %
aszály érzékeny terület			0 %
nitrátérzékeny terület			100 %
nem támogatható terület			6 %

Raszteres térképi ábrázolás:

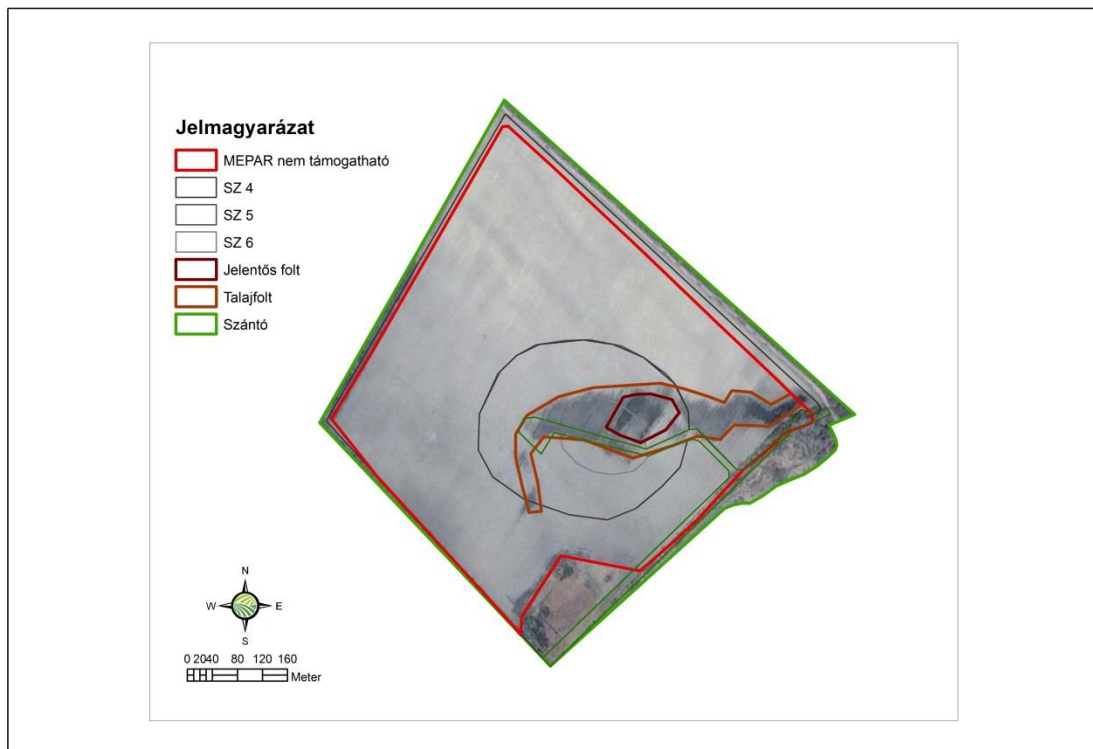


D-e-Meter földminőségi viszonyszám: 64,8

A D-e-Meter viszonyszám egy adott területrészletre vonatkoztatott automatikusan generált általános földminőségi értékszám, amely kifejezi a termőhelyek produkciós potenciálját a talajinformációk (szemcseméret frakciók – agyag, iszap, homok; textúra osztály (USDA); szervesanyag-tartalom; kémhatás; termőréteg vastagság), valamint a domborzati és klimatikus viszonyok figyelembevételével.

INHOMOGENITÁSI VIZSGÁLAT ÉS MŰHOLDAS KÉPI ÁBRÁZOLÁS:

A nyilvántartásban szereplő műszaki adatok (SZ4, SZ5, SZ6) valamint a művelési ág besorolás területe az elmúlt évek földrajzi folyamatainak következtében megváltozott. A rét művelési ágnak jelölt terület a szántóföld kategóriába került. A minőségi osztályok területe a műholdas felvételek kiértékelése alapján szintén módosul. A tavasszal megjelenő vizes folt a táblán indokolttá teszi a helyspecifikus művelés megfontolását. Talajminta-vétel esetén a jelzett területekről (Talajfolt, illetve Jelentős folt) egyedi, helyspecifikus mintavétel javasolt.



AGROTAX® ÉRTÉKELÉS:

<i>Település</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Terület nagysága (Ha)</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>	<i>Kataszteri tiszta jövedelem (AK)</i>	<i>Művelési ág</i>	<i>Fajlagos ár (Ft/ha)</i>	<i>A teljes terület forgalmi értéke</i>
Minta	012/3	3,8486	1/1	62,50	szántó	1 514 842	5 830 021

Az Agrotax® forgalmi érték kerekítve:

5 830 000 Ft azaz
ötmillió-nyolcszázharmincezer forint

Az értékeléshez az adott település 10 km-es körzetében 64 db szerződés adatai álltak rendelkezésünkre.

A piaci összehasonlító módszerhez és a hozamszámításhoz felhasznált információkat adatvédelmi okokból az értékelésben nem jelenítjük meg, azokat – előzetes időpont egyeztetést követően – székhelyünkön a megrendelő megtekintheti.

Hasznos tippek

A haszonbérleti szerződés megkötésekor a felek állapotodjanak 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 értékelés – 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.

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.

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 termőföld-értékelés elsősorban saját adat-, illetve információs bázison alapszik. A megrendelő által szolgáltatott adatok valóságtartalmáért, és az ebből eredő esetleges károkért az Agrotax Kft. felelősséget nem vállal. Amennyiben eltérés tapasztalható a megrendelő által megadott és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Távérzékelési és Földhivatali Főosztály (korábban FÖMI) által szolgáltatott adatok között, úgy az utóbbi alapján készítjük a kalkulációt.

A termőföld műszaki adatai és a raszteres térképi ábrázolás a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatbázisaiból, a D-e-Meter szám pedig a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani és Agrokémiai Intézetétől (MTA-ATK-TAKI) származnak.

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

Értékelést végezte:



Sáhó Ákos
Ingatlanvagyon
értékelő

Kelt: Győr, 2018. december 6.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK:

A pénzüintézetek – saját szabályaiktól függően – eltérő elvárásokat támaszthatnak az értébecslés 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 tárgyát képezheti, tükrözve a felek pillanatnyi megfontolásait.

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

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

AGROTAX® precíziós termőföld-értékelési SZOLGÁLTATÁSUNK EGYEDÜLÁLLÓ A MAGYAR PIACON.

Az Agrotax™ módszer alapját elsősorban a rendelkezésünkre álló országos adatbázis (minden kifüggesztett adásvételi és bérleti szerződés), valamint az informatikai fejlesztések adják, kiegészítve a korszerű statisztikai elemzések eszköztárával. Ezen lehetőségek segítségével tudjuk gyorsan és költséghatékonyan elvégezni mind a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló, mind pedig a hozamszámításon alapuló érték megállapítást.

	KIKNEK AJÁNLJUK?	MIÉRT 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 pénzintézet 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.