



## Földminősítési Fórum megnyitó előadása<sup>1</sup>

*Dr. Berczi Norbert, az FVM helyettes államtitkára*

A mezőgazdaság kérdései az ország közös kérdései, a mezőgazdaság sorsa tehát Magyarországon a legnagyobb mértékben közügy. A mezőgazdaság egyik alappillére a termőföld.

Hazánk számottevő nagyságú, mezőgazdasági hasznosításra alkalmas földterülettel rendelkezik. Az ország természetföldrajzi adottságai és mezőgazdasági földellátottsága egyidejűleg igen jó feltételeket biztosít az eredményes gazdálkodáshoz. Az ezekre épülő földbirtok-szerkezet viszont csak akkor hasznosulhat a közösség javára, ha a birtokpolitika a földtulajdon és földhasználat intézményeit a hazai agrárnépesség és egyben a fenntartható fejlődés szolgálatába állítja.

Az elmúlt évtizedben a kárpótlási, a szövetkezeti és átmeneti, a földkiadásra vonatkozó, valamint a termőföldről szóló törvények teremtették meg a termőföldek tulajdoni viszonyai átalakításának jogi hátterét. A termőföld tulajdonviszonyaiban bekövetkezett változás, a birtokszerkezetben gyökeres változást hozott. A 2001. január 1-jei területi adatok szerint az ország mezőgazdasági területe 6 millió 44 ezer ha, mely hazánk területének mintegy kétharmada. Ennek meghatározó része szántó művelési ágban nyilvántartott föld. A 4,7 millió ha szántóterület 4-5 %-a, mintegy 180-220 ezer hektár kedvezőtlen talaj- illetve területi adottságú, ezért gypesíthető, illetve erdősíthető. Ezek a későbbiekben talaj-, illetve természetvédelmi célokat szolgálhatnak.

Hazánk földbirtokszerkezetét, termőtalajaink állapotát országos ügynek kell tekintenünk. Az egyik fő feladatunk, eljutni oda, hogy a földforgalmat egészséges irányban és mértékben befolyásolva lehetővé tegyük a reális földárak kialakulását, és a beépített biztosítékokkal megakadályozzuk a magyar termőföld tömeges, külföldiek számára történő kiárusítását.

Az elmúlt év végén az agrár-törvénycsomag részeként elfogadásra került termőföld törvény módosítása megteremtette az esélyt arra, hogy a szabályozás eredményeként a termőföld ne az azt művelni nem akaró spekulánsok birtokába, hanem olyan emberek tulajdonába kerüljön, akik a földből, a földért élnek idehaza és helyben.

Mindenki előtt ismeretes, hogy ma Magyarországon az aranykorona mint a termőföld értékmérője a hivatalosan, de társadalmilag is elfogadott jellemző. Az 1875-ben kialakított aranykoronás földminősítési rendszer a földadóról szóló törvény végrehajtásának részét képezte, ahol is a földadó alapját a föld tiszta hozadéka képezte. Az ismert kitérőt követően (termőhelyi értékszám) az aranykorona ma is az ingatlan-nyilvántartás része. A megváltozott tulajdoni és gazdasági körülmények között is szükséges az aranykoronás földminősítési rendszert – a piaci gondolkodásmód térnyeréséig – karbantartani. Az előnyöket és a kétségtelen hátrányokat mérlegelve, az aranykoronás módszer időlegesen meg kell tartani, azonban az elkövetkező időszakban a tudományos műhelyek által kidolgozott korszerűbb módszereknek és eszközöknek nagyobb hangsúly kell biztosítani, hiszen a termőföld piaci értéke megállapításánál, annak

<sup>1</sup> A Földminősítési Fórumon (NYME GEO, Székesfehérvár, 2002. április 18.) elhangzott megnyitó előadás szerkesztett változata

egyik paramétereként kell a termőföld minőséget kezelni.

Az előttünk álló birtokrendezési feladatok végrehajtása során ki kell alakítanunk – a megfelelő jogi szabályozás biztosítása mellett -, hogy a termőföld reális áron cseréljen gazdát akár adás-vétel, akár csere formájában. Ezért a termőföld minősítési feladatainak újra gondolása során nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a gazdálkodás befolyásolásán túl a piaci viszonyok kialakítása is a termőföld minősítés egyik reális elvárása. Éppen ezért a piaci ár meghatározása során a figyelembeveendő faktorok egyik fontos eleme természeti tényezőként a talajminőség (a domborzati, az éghajlati és a hidrológiai adottságok mellett), de természetesen igen fontos a fekvés, az elhelyezkedés, a lakott helytől, központtól, termény-feldolgozótól való távolság stb.

Az aranykorona érték meghatározásának alapelve nagyon közel áll a piaci érték-megállapítási gyakorlathoz, azonban mint a jövedelem pénzbeni kifejezése, mára anakronisztikussá vált. Az aranykoronát a napi gyakorlat mint bonitációs, földminőséget kifejező mérőszámot alkalmazza. A termelés közgazdasági tényezői folyamatosan változásban vannak, de több, mint száz év távlatából a földminőség és annak megítélése is lényegesen megváltozott. Felmerül a kérdés, melyek az aranykoronás földminősítés kétségtelen elavulásának okai?

Ha e kérdés ökológiai oldalát vizsgáljuk, megállapíthatjuk, hogy az aranykorona kialakításának eredeti technológiája túlhaladott. Ma viszont már rendelkezésre állnak olyan technikai eszközök (laboratóriumok, légifényképezés, műholdas

módszerek stb.) amelyek a korábbi becslésnél lényegesen pontosabb eredményt szolgáltatnak. Praktikus érv, hogy az időközben kidolgozott termőhelyi értékszám – melynek kimunkálásával jelentős tudományos erők foglalkoztak – az egész országra kiterjedően elkészült, és felújítás után használatba vehető.

A kérdés ökonómiai (gazdasági) oldalára kézenfekvő magyarázat, hogy mind a termelés szerkezetében, mind a termékek árának, felhasználásának arányaiban lényeges változások következtek be. Mások a ráfordítások, a jövedelmezőség, a megmunkálás módja, a szállítás és a távolság is megváltozott, a melioráció, az öntözés megváltoztatta a termelés karakterét. A becslőjárások közötti arányok a közlekedés változásával, a piacok áttelepülésével megváltoztak, átrendeződték. Az tehát kétségtelen, hogy az aranykorona mint komplex, piaci értékre utaló mérőszám immáron nem használható.

Változtatlanul tisztázást igényel, hogy a két, gyakorlatban már kipróbált földminősítési rendszer valamelyike milyen változtatásokkal felelhet meg a jelenkori követelményeknek, avagy egy teljesen új rendszer kifejlesztésére van-e szükség. A szakmai indokok mellett további kérdésként merül fel, hogy melyek azok a politikai és nem utolsó sorban finanszírozási összetevők, amelyek az egyes megfontolások során megoldásra várnak?

Reményeink szerint a tudományos konferencián elhangzó előadások, valamint a résztvevők további javaslatai, ötletei és a kibontakozó szakmai viták eredményesen szolgálják majd a földminősítési szakterület időszerű kérdéseire adandó helyes válaszok megfogalmazását.