



# Új földminősítő rendszer bevezetésének szükségessége, a földértékeléssel összefüggő földügyi feladatok elősegítése



Hermann Tamás<sup>1</sup> – Dömsödi János<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Pannon Egyetem Georgikon Mezőgazdaságtudományi Kar (Keszthely),

<sup>2</sup> Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar (Székesfehérvár)

## Bevezetés

Ma Magyarországon a földminősítéssel, földértékeléssel összefüggő földügyi feladatok területén számos probléma vár megoldásra, amelyek egyre sürgetőbben jelentkeznek. Egyik ilyen talán legnagyobb kihívás (ami a legtöbb birtokpolitikai gondot okozza manapság Magyarországon) az osztatlan közös tulajdonok problémaköre, vagy a hosszabb távon mindenképpen megoldásra váró, a magyarországi elaprózódott birtokstruktúra rendezése is (a polgári tagosítás reneszánsza), amely az ország gazdasági potenciálját is magasabb szintre emelhetné.

Az említett feladatok nagyon komoly pénzügyi háttérrel kívánják, azonban a hosszú távú gazdasági hatásuk elérése is elengedhetetlen, ezért kellő alaposítással és gondossággal kellene előkészíteni a birtokstruktúra ilyen mérvű rehabilitációját. *Teleki Pál* szavaival élve: „...a magyar földről való intézkedéseinkhez éppen olyan kötelességérzettel és áhitattal kell hozzányúlni, mint a magyar föld megmunkálásához”.

A szükséges földügyi átalakítások és bármiféle földügyi tranzakciók (adás-vétel, bérlet, kisajátítás, földcseré stb.) alapvető kívánalma, hogy egy olyan mércével történjen a föld minőségének és értékének megállapítása, ami mindenki számára elfogadható, igazságos kiindulást jelent a mindennapi gyakorlatban. Ez csakis egy olyan földminősítés, földérték használatával lehetséges, mely egzakt módon, objektíven értékeli a földek produktív képességét, illetve gazdasági hasznát.

## Birtokpolitikai, környezetpolitikai háttér

A XX. század végére világossá vált, hogy a földügyeket kizárólag a társadalmi igazságosság és a természeti erőforrások megóvásának kettős krité-

riuma mentén szabad kezelni. A modern európai társadalmak határozott lépéseket is tettek ennek a felismerésnek a gyakorlati megvalósítására.

A birtokpolitika és a birtokrendezés terén látnunk olyan példákat, amelyek a vidéki – gazdálkodó – társadalom érdekeinek érvényesítését az állami érdekek szinergiájával valósítják meg. Jó példa erre a francia birtokpolitika, benne a SAFER szövetséggel, vagy a dán mezőgazdasági-földügyi szabályozás (*Rivera, 1999, Wulff, 1992*).

A talajerőforrás megóvása érdekében Európa-szerte szintén indultak tudományos alapokon felépített programok. Ezeket a programokat (pl. a jó mezőgazdasági gyakorlat vagy kölcsönös megfeleltetés programját) az Európai Unió is hivatalos vidékpolitikájának fókuszába emelte. Így válik a környezetvédelem a mezőgazdasági politika és vidékfejlesztés részévé. Ez a folyamat ugyanakkor még épp, hogy elkezdődött, környezeti hatásairól nincsenek részletes ismereteink. Az EU vidék- és agrárpolitikájának (támogatás-politikájának) változásai jól követhető társadalmi változásokat indukáltak, indukálnak, miközben a természeti tényezők (pl. talaj, légkör, biodiverzitás) állapotára gyakorolt hatása, annak közvetettsége és a mérési mechanizmusok hiányosságai is nagyrészt ismeretlen. Ezt igazolja a birtokpolitika és földkérdés című országos konferencia (NYME GEO, Székesfehérvár, 2008. VI. 26–27.) előadásainak összefoglaló kiadványa is (szerk.: *Dömsödi, 2008*).

A mezőgazdasági, földügyi politika hazai gyakorlata jórészt követi az európai trendeket, hiszen megvalósításának pénzügyi eszközeit is nagyrészt az EU által kínált lehetőségeken belül alkalmazhatja. A különbségek strukturális okokkal magyarázhatók, amennyiben a birtokszerkezet, a mezőgazdasági foglalkoztatottság szerkezete, a rendelkezésre álló technológia és pénzügyi

adottságok (egymással szoros összefüggésben) eltérnek az EU más tagországainak struktúráit jellemzőktől (Dorgai, 2004).

A versenyképesség növeléséhez elengedhetetlen követelmény az egészséges birtokszerkezet kialakítása és a környezetvédelem szempontjainak érvényesítése (egymással szintén nagyon szoros összefüggésben). Ez oly módon valósítható meg, ha a lehetőségek (potenciálok) és ezek kiaknázása következtében jelentkező hatások (környezeti és társadalmi hatások) ismertek, és a köztük lévő harmónia is megteremthető (Ángyán, 2003; Tóth, 2003).

A mezőgazdasági termelés eredményessége az üzemszabályozáson alapuló földhasználati optimalizálással jelentősen növelhető (Alvincz, Amador és Schmidt, 2008). A nyugat-európai tapasztalatok azt mutatják, hogy a termelési költségeket a földek tagosítása, birtokrendezése eredményeként mintegy felére lehet csökkenteni (Komlóssy, 2008). Ennek a felismerésnek a gyakorlati megvalósításához bizonyos műszaki, gazdasági és jogi feltételek biztosítása szükséges (Dorgai, 2004).

A birtokpolitikai beavatkozások során a földrésztletek minőségbeli összehasonlíthatósága alapvető követelmény, hiszen csak kölcsönösen elismert értékegyezés esetén bonyolítható az igazságos tagosítás, illetve földcsere. Tehát egy objektív alapokon nyugvó, környezeti szempontokat is érvényesítő földminősítő rendszer olyan eszköz lehet, aminek segítségével jó birtokpolitikai háttérű mezőgazdasági termelés-fejlesztés és a környezet érdekei könnyebben harmonizálhatók, egyszerűbben áttekinthetők (Gaal és mtsai., 2003).

### Az aranykoronás földértékelés leváltásának igénye

A ma használatos értékmérő, az „Aranykorona” többszörösen elavult, évszázados földértékelési (ma inkább földminősítési) rendszer, melynek leváltására már régóta megfogalmazódott az igény, sőt erre vonatkozóan több próbálkozás is született. Sajnos mindmáig azonban nem sikerült egy olyan értékmérő rendszer bevezetése, ami a modern kor kihívásainak is megfelel.

A földek mindmáig érvényben lévő legelterjedtebb, hivatalos minőségi mutatója tehát az aranykorona. Az aranykorona megállapítása úgy történt, hogy a föld tiszta jövedelmének vették a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhe-

tő középtermés értékét, levonva belőle a gazdálkodás rendes költségeit. Ebből a definícióból is látható, hogy az aranykorona rendszer eredetileg közgazdasági értékmérő (bevezetése is elsősorban adózási céllal történt), így nem fejezi ki a talajok természettudományos értelemben vett minőségét, a talajok növény-specifikus termékenységét, illetve a földek produktív potenciálját is csak pontatlanul jelzi.

Az aranykorona mutatói az évhátások kockázati tényezőiről semmiféle információt nem tartalmaznak, holott a különböző évjáratok hozam-ingadozásai nagyban meghatározzák egy terület művelési igényét és annak gazdaságosságát. Az aranykorona rendszer további hibája is említést érdemel, mert az elavult közgazdasági értékmérő mivolta miatt gátolja a földhasználat racionális tervezési feladatait, ezáltal hátráltatja mezőgazdaságunk fejlődését és a fenntartható környezet-gazdálkodás folyamatát.

Az aranykorona használata tehát számos értelemben megkérdőjelezhető. Egyrészt a rendszer bevezetése óta sok változás történt a föld minőségében, de ennél sokkal nagyobb mértékű változások mentek végbe a föld értékelését befolyásoló egyéb, jövedelmezőségi, közgazdasági, infrastrukturális, piaci stb. tényezőkben (Dömsödi, 1993).

A termőföldek aranykorona értékei mellett, hogy országos viszonylatban – eredetükből adódóan – nem összehasonlíthatók, gyakran szűkebb régiókon, akár a becslőjárásokon belüli táblák termelési feltételeiről is torz képet adnak.

Király (1993) részletes áttekintést ad az aranykoronás földminősítés fogyatékoságaival kapcsolatban. Az alábbiakban röviden összefoglaljuk azokat a főbb tényezőket, melyek rávilágítanak a ma használatos aranykorona rendszer földminősítéssel összefüggő hiányosságaira:

- nem konkrét talajtani alapokon nyugszik, nincs természettudományos megalapozottsága;
- országosan nem összehasonlítható, az összehasonlítás csak egy becslőjáráson belül érvényes, illetve az egy községhez tartozó területek esetében, a községen belüli összehasonlítást teszi lehetővé;
- viszonylagos, mert előfordulhat, hogy egy gyenge termékenységű talaj lett első minőségi osztályú, mert a becslőjárásban ennél csak még gyengébb termőterületek vannak;
- a becslőjárások határvonala sokszor nem esik egybe a tudományos alapokon álló

talajföldrajzi, talajtani nagy- és kistájak területével. Egy-egy homogén talajtani adottságú terület más-más becslőjáráshoz tartozhat, ezért más az aranykorona értékük;

- előfordultak (torz) felértékelések: a nagyvárosok környékén pl. a rét művelési ágba tartozó területek a frekvenciájuk miatt felértékelődtek;
- alul- és túlértékelések: egy területen pl. a szőlő művelési ág aranykorona értékét a szántóhoz, illetve a legelőhöz képest igen magasan állapították meg;
- szubjektív minőségi besorolás: ugyanazt a helyet a minősítők különbözőképpen értékelhetik, különböző osztályokba sorolhatják;
- nem méri a termékenységet, arra csak közvetett módon és pontatlanul utal;
- az évszázados értékmérő ökológiai és ökonómiai részét (összetevőit) nem lehet szétválasztani, illetve külön kezelni.

Mindezek a tényezők megnehezítik azt, hogy a gazdálkodók (és más érdekeltek) reális képet kapjanak a területek termékenységi viszonyiról. A földek valódi értékének torz megállapításával tulajdonképpen nem is kivitelezhető igazságosan egy földcsere, vagy akár az aranykoronára alapozott földvásárlás és a földbérlet.

### A földminősítési és -értékelési téradatinfrastruktúra kiépítése

Hazánkban és nemzetközi szinten is végeztek már kutatásokat, és készültek felmérések, különböző informatikai elemzések, amelyek a termőképeség vizsgálatára, illetve a földterületek növénytermesztésre való ökológiai alkalmasságának osztályozására irányultak, egyfajta termőhelyi minősítésre, talajminősítésre vonatkoztak (Ángyán, 2003; Láng és mtsai., 1983; Fisher et al. 1994). Ugyanakkor kevesen említik meg azt, hogy valós földhasználati döntések meghozatalához táblaszintű agrár-alkalmassági kategóriák felállítására van szükség, hiszen az agráralkalmasság legtöbbször igenis táblaszintű jellemző. (Gondoljunk például a vízállásos, belvízveszélyes, szikes területek lehatárolására.) Térségi szintű következtetések levonására (földhasználati tervezésekhez) leginkább az javasolható, hogy a részletes alapadatbázisból kiindulva, a térképészetből ismert generalizálás törvényszerűségeit felhasználva haladunk a kisebb (térbeli és esetleg tematikus) részletesség felé.

Hazánkban az átlagos birtokméret 7,5 ha (Nagy, 2007), de fontos megjegyezni azt is, hogy

a birtokméretek kb. 90%-a 10 ha alatti kategóriába esik. E tábla méretekre vonatkozó adatokból is következik, hogy ma, egy új földminősítő eljárás csakis olyan talajinformáció-bázison alapulhat, ami erre a méretarány tartományra vonatkozatható. A másik, talán még fontosabb indok a nagyméretarányú (nagy részletességű) talajtérképek mellett, hogy a talajok térbeni heterogenitását megfelelő részletességgel csak ezekkel jeleníthetjük meg, csak ezek révén elemezhetjük a heterogenitás táblaszintű következményeit, például az eltérő termőképességet (Tóth és Máté, 2006), vagy a településrendezés, birtokrendezés termőfölddel összefüggő követelményeit (Dömsödi, 2006).

A 80-as évekre kidolgozott 100 pontos földminősítő rendszer (Fórizsné és mtsai, 1972, MÉM, 1982) végrehajtása is nagyméretarányú talajtérképre alapozott. A múlt század második felének talajtérképezéséhez is ezt a méretarányt választották, hiszen táblaszintű elemzéseket (pl. a földek minősítéséhez vagy meliorációjához) is minimum ilyen részletességgel kell elvégezni.

Baranyai és mtsai. (1989) a nagyméretarányú országos talajtérképezés végrehajtásához készített útmutatója alapján az 1:10 000 méretarányú talajtérképek készítésénél az egy talajszelvényvel jellemezhető terület átlagos nagysága 10–12 ha. Ezzel a feltárási (térképezési) sűrűséggel nemcsak természettudományos módon érvelhetünk, hanem a már említett magyarországi átlagos birtokméret (<10 ha) is ezt alapozza meg, hiszen az 1:10 000 méretarányú talajtérképek információi alapján végezhető el hazai viszonyok között egzakt módon a táblaszintű termékenység minősítése. Természetesen a táblahatárok és talajfolthatárok csak ritkán esnek egybe, ugyanakkor könnyen belátható, hogy a táblák minőségbeli különbségeit kifejezni csak olyan információk alapján lehet, amelyek térbeli részletessége a szomszédos táblák (minőségi) megkülönböztetését lehetővé teszi. Az 1:10 000 méretarányú talajtérképek felhasználási lehetőségeivel közelebb kerülhetünk az objektív alapokon nyugvó komplex földminősítés megalapozásához (földminősítési alaptérképéhez) is.

A talajtani tudomány és a gyakorló szakemberek részéről időszerű és hasznos lenne tehát kiépíteni Magyarország egész területére a nagyméretarányú talajtérképi információs adatbázist, hiszen gyakorlati haszna és alkalmazása vitathatatlan, leginkább kiemelve elkészítésének létjogosultságát egy új földminősítési rendszer adat-

követelménye rendszerében (Dömsödi, 2002). Európa több országában is található jó példákat a nagyméretarányú talajtérképek készítésére, hiszen Csehországban, Szlovákiában, Belgiumban, illetve Észtországban is rendelkezésre állnak már ezek a talajtérkép adatok, elősegítve ezáltal a pontosabb földértékelés lehetőségét is.

### Az új földminősítési rendszer szükségessége

A vázolt összefüggések felismerése, valamint a 90-es években a keszthelyi Georgikonon újrakezdett magyarországi talajbonitációs kutatások (Máté és Tóth, 1996; Tóth és Máté, 1999; Tóth, 2000) eredményeinek hatására széleskörű együttműködés formálódott, amelyben az ország vezető kutatóhelyei és innovatív vállalatai egy modern földminősítő rendszer kidolgozását tűzték ki célul. A Nemzeti Kutatási és Fejlesztési Programok (NKFP 2001–2004) állami támogatásával kidolgozott, az ún. D-e-Meter rendszer a földminősítési környezeti szempontokat is érvényesítő modern rendszer, amellyel lehetőség nyílt a Nemzeti Fejlesztési Terv Gazdasági Versenyképesség Operatív Programja Alkalmazott Kutatás-fejlesztési Programjának támogatásával (GVOP 2005–2008) a rendszer mintaterületi alkalmazására. A kifejlesztett rendszer alapot adott az egyes művelési ágak szerinti földminősítés és a közgazdasági elemeket is kifejező földértékelési rendszerek integrált megvalósításához (4F NKFP projekt 2005–2007).

A D-e-Meter földminősítés kidolgozása nem csupán azt a célt szolgálta, hogy az aranykorona helyett egy alternatív módszert fejlesszünk a földek minőségének számszerűsítésére, hiszen a D-e-Meter földminősítési rendszer más, a földhasználattal összefüggő feladat elvégzését is segítheti, kapcsolódva a különböző mezőgazdasági, talajvédelmi munkákhoz, illetve segítséget nyújthat olyan szakágazati feladatok megoldásában is, mint például a birtokrendezés.

Fontos kihangsúlyozni azt is, hogy a tervezett és elvégzett munka eredményeként kialakított D-e-Meter földminősítési rendszer egyedülálló módon, egy egységes rendszerben jellemzi a földek természettudományos potenciálból eredeztethető minőségét, illetve a földek elhelyezkedéséből, és a piaci viszonyokból adódó közgazdasági értékét. Ily módon nemcsak földminősítő, hanem földértékelő rendszer is, mert követi a piaci változásokat, és már nem hordozza magával az aranykorona rendszerre jellemző, az aktuális

gazdasági környezettől független, merev, pontatlan minőségi besorolásokat.

### Összefoglalás

A hazai, újraindult földminősítéssel kapcsolatos kutatások sikerei nagy reménnyel kecsegtetnek, amely húzóerőként szolgálhat a nagyméretarányú, várva várt talajtérképezés folytatásához, illetve befejezéséhez is. Alapvető cél az is, hogy az állami pénzekből eddig elkészült több millió hektár talajtérkép ne vesszen kárba, illetve funkciójuknak megfelelően szolgálhassák a földminősítési, talajvédelmi, földhasználat-tervezési és birtokpolitikai feladatokat.

A nagyméretarányú talajtérképezés újraindítása a külterületi ingatlan-nyilvántartás adatbázisának korszerűsítésében is szerepet játszhat, és így az agráriumra, az egész nemzetgazdaságra, a mezőgazdasági és nem mezőgazdasági célú területfejlesztésre is hatással lenne. Ezért egyre gyakrabban merül fel a kérdés, hogyan tudjuk a kormányzatot rábírni arra, hogy megértsék és támogatásukkal befejezhető legyen a földminősítés alapjául szolgáló talajtérképezés, illetve Magyarországon egy új földminősítési rendszer bevezetése is megtörténjen.

### Necessary introduction of a new land classification system to support land valuation

*Hermann, T. – Dömsödi, J.*

#### Summary

The new and very promising developments in land evaluation research may greatly facilitate large scale soil mapping in Hungary. Consequently, resuming large scale soil mapping may play a remarkable role in the modernisation of the real estate registry system and also have a great effect on the whole economy, the agricultural sector as well as rural development. Thus, the question naturally arises how the government can be persuaded to carry out the complete soil mapping of the whole country, so that a new land evaluation system can be introduced in Hungary to assist developments in real policy.

### IRODALOM

Ángyán, J. (2003): A környezet- és tájgazdálkodás agroökológiai, földhasználati alapozása (Magyarország integrált földhasználati zóna-

- rendszerének kialakítása). MTA doktori értekezés.
- Alvincz, J., Amador, G. és Schmidt, R.* (2008): Az önkéntes földcsere, mint a birtokrendezés lehetséges formája. Birtokpolitika és Földkérdés országos konferencia. Székesfehérvár p111.
- Baranyai, F. et al. (ed.)* (1989): Útmutató a nagyméretarányú talajtérképezés végrehajtásához, Budapest. Agroinform.
- Dorgai, L.* (szerk.) (2004): A nemzeti birtokrendezési stratégia. FVM-AKI. Budapest.
- Dömsödi, J.* (1993): Az aranykoronától az aranykoronáig. Magyar Mezőgazdaság. 48.(4).
- Dömsödi, J.* (szerk.) (2002): Földminősítési Fórum (országos konferencia: Székesfehérvár 2002. IV. 18–19.) kiadványkötete. NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
- Dömsödi, J.* (szerk.) (2006): Településrendezés, birtokrendezés c. országos konferencia (Agárd, 2006. XI. 9–10.) kiadványkötete. NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
- Dömsödi, J.* (2007): A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése (rendszerezése) és továbbfejlesztése. Geodézia és Kartográfia. LIX. évf. 3.
- Fisher, G. és Antoine, J.* (1994): Agro-ecological land resources assessment for agricultural development planning, A case study of Kenya, Making land use choices for district planning. World Soil Resources Report. 71/9, FAO and IIASA, Laxenburg, Austria 50pp
- Fórizs, Jné, Máté, F. és Stefanovits, P.* (1972): Talajbonitáció – Földértékelés. MTA Agrártudományok Osztályának Közleményei 30 (3) 359–378
- Gaál, Z., Debreczeni, Bné., Kuti, L., Makó, A., Máté, F., Németh, T., Nikl, I., Speiser, F., Szabó, B., Szabóné, Kele G., Szakadát, I., Tóth, G., Vass, J. és Várallyay, Gy.* (2003): D-e-Meter az intelligens környezeti földminősítő rendszer. In: *Gaál, Z., Máté, F. és Tóth, G.* (szerk.) Földminősítés és földhasználati információ. Keszthely 2003. december 11–12. Országos konferencia kiadványa. Veszprémi Egyetem ISBN 963 9495 25 5 p3–21.
- Király, L.* (1993): Az aranykoronás földminősítő rendszer és annak hibája. Talajvédelem III. évf. 3–4. 10–16.
- Komlóssy, J.* (2008): Birtokrendezési project Romániában svájci tapasztalatok alapján. Birtokpolitika és Földkérdés országos konferencia. Székesfehérvár. p109.
- Láng, I., Csete, L. és Harnos, Zs.* (szerk.) (1983): A magyar mezőgazdaság agroökológiai potenciálja az ezredfordulón. Mezőgazdasági Kiadó, Budapest
- Máté, F. és Tóth, G.* (1996): Talajbonitáció, mint a földértékelés egyik tényezője. Agrárökonómiai Tudományos Napok. GATE Mezőgazdasági Főiskolai Kar. Gyöngyös, 1996. március 26–27.; 2. kötet p.513–516
- MÉM (Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium), 1982. Táblázatok a földértékelés végrehajtásához. MÉM, Budapest
- Nagy, F.* (2007): Az EU délkeleti bővítésének hatása a magyar mezőgazdaságra (<http://www.balkancenter.hu/pdf/elemzes/nagyf.pdf>)
- Rivera, M.-Ch.* (1999): Le foncier en Europe. Politiques des structures au Danemark, en France et au Portugal . In: Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.) . Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb. Montpellier: CIHEAM-IAMM, 1999. p. 269–284
- <http://ressources.ciheam.org/om/pdf/c36/CI020487.pdf>
- Tóth, G.* (2000): A Balaton-felvidék talajainak bonitációja. Doktori (PhD) értekezés. Veszprémi Egyetem, Georgikon Mezőgazdaságtudományi Kar, Talajtani Tanszék, Keszthely
- Tóth, G.* (2003): Fönntartható mezőgazdasági földhasználat: az integrált tervezés lehetőségei. Földrajzi Értesítő 52. évf. 3–4. p215–227
- Tóth, G. és Máté, F.* (1999): Jellegzetes dunántúli talajok főbb növények szerinti relatív termékenysége. Agrokémia és Talajtan. Tom.48. 11–2 p.172–180.
- Tóth, G. és Máté, F.* (2006): Megjegyzések egy országos, átnézetes, térbeli talajinformációs rendszer kiépítéséhez. Agrokémia és Talajtan Tom.55. 12 p.473–478.
- Wulff, H.* (1992): Agrarian land law in Denmark. In Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) Agrarian land law in the western world. Wallingford, Oxon: CAB International