



Az ingatlan-nyilvántartás földminősítési adatbázisának bővíthetősége

Dr. Dömsödi János egyetemi docens
Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar

Bevezető

A társadalmi, gazdasági fejlődés, az Európai Unió csatlakozás eredményeként a kataszteri térképezés-tudomány, -technika, -informatika szükségyszerűen és fokozatosan előrehaladt (egységes országos vetületi rendszer, digitális kataszteri, ortofotó térképek), azonban a kataszteri térképezés földminőséggel kapcsolatos része mindig változatlan, elavult maradt. Voltak ugyan kezdeményezések (mintateres földértékelés, nagyméretarányú talajtérképes termőhelyi értékelés), de ezek a kataszter szempontjából eredménytelenek és befejezetlenek maradtak. Mértékadó szakmai becslések szerint a már megkezdett és mintegy 15–20%-ban elvégzett kataszteri célú talajtérképezés befejezéséhez még kb. 20 milliárd Ft szükséges.

A műszaki, technikai, informatikai fejlődéssel szorosan összefügg a kataszter (ingatlan-nyilvántartás) fejlődése is, amelynek első fázisa: a bíróságok mellett levő „televíziós kataszter” az ún. egységes egyező földhivatali ingatlan-nyilvántartás létrehozása volt. A nyilvántartás mai állapota a műszaki, jogi fejlődésnek és képzésnek köszönhetően „európai” színvonalú. Aki ezt nem látja, nem érti, „nem érzékeli” (mert a nyilvántartást ismét a bíróságoknál látná szívesebben) az visszafelé halad.

Ami mégis hangsúlyozottan fejlesztésre szorul, az már a kataszter bevezetésének kezdete óta krónikus problémája a termőföld ingatlanok minőségét reprezentáló adatbázisnak.

A korszerű technikai adottságok, eszközök és a szaktudásunk ma már lehetőséget kínálnak az országos földminőségi (kataszteri) adatbázis felújítására, amely az említett több tíz milliárdos térképezési költséggel szemben 0,8–1,5 milliárd Ft bekerüléssel – akár uniós támogatással – megvalósítható. A tisztán látáshoz röviden tekintsük át, elemezzük a „kataszter”-t, különös tekintettel a földminőséggel kapcsolatos helyzetére, szerepére.

A kataszter eredete

A „kataszter” elnevezés a hangzásából ítélve görög eredetűnek tűnik. Ennek ellenére a nyelvészek, akik a szó eredetét és jelentését kutatták, jórészt latin eredetűnek vélik, és a római birodalomban már létezett „adózási szervezet”-re, a „Capitastrum” elnevezésre vezetnek vissza. A középkorban, majd az újkorban is a birtokkönyveket (kataszteri televíziós könyveket) „Capitastra”-nak nevezték, mivel azok az adónevek és azok fokozatainak feljegyzéseire szolgáltak. Ebből következett a „Kataszter” elnevezés, amit nemzetközi viszonylatban is használtak, használnak. Mivel a kataszter egyre inkább a tulajdonviszonyok *műszaki, jogi nyilvántartására* hivatott, ezért az ingatlan-nyilvántartás”, illetve az ennek megfelelő nemzeti elnevezések is gyakoriak.

Az eredetileg földadókataszterünk célja volt, hogy az adó kivétele végett minden egyes földrészletnek az adóalapját, az ún. *kataszteri tiszta jövedelmet* kimutassa. Az adóalap, illetve a kataszteri tiszta jövedelem meghatározásának tényezői: a földrészlet területe, művelési ága és minőségi osztálya. A földrészlet *területét* felmérés útján határozzuk meg (az, hogy a terület nagyságával a tisztajövedelem egyenes arányban nő, nem szorul bővebb magyarázatra). Nyilvánvaló az is, hogy a földrészlet *művelési ága* jelentősen befolyásolja a tisztajövedelem alakulását, hiszen a művelési ágak eleve egyfajta minőségi talajkategóriákat jelentenek (a legjobb talajok a szántók, a legrosszabbak az erdők stb.). Ezért egy tíz holdas szántó tiszta hozadéka más (jobb), mint egy tíz holdas legelőé. Két vagy több azonos művelési ágú és azonos nagyságú földrészlet tiszta hozadéka sem egyforma, hanem különbözni fog a földek *minősége* szerint. Ezért az azonos művelési ágú földrészletek hozadékában mutatkozó különbség az oka annak, hogy az egyes földrészleteket minőségük – eltérő talajadottságuk – szerint is *osztályozzuk*. Itt érkezünk el a mai nyilvántartásunk igen elavult (és csodálni valóan még mindig

működő) részéhez. Mert a földrészletek osztályba sorozása becslésen, egy-két talajadaton alapul – több mint 150 éves – tevékenység volt. Ez a termőföld-ingatlanok mai nyilvántartásának, illetve a földadóalap meghatározásának is rendkívül fontos része, *eszköze*; mert az egyes földrészleteken belüli minőségi különbségeket, illetve az egyes földrészletek különböző hozadéképességét juttatja kifejezésre. Ezek a becsült talajadatok 130–150 hektáronként feltárt igen ritka mintateremből (talajszelvényekből) származnak, ezért csak nyomokban reprezentálják a rendkívül tarka magyar talajtakarót.

Ezután következik a ma is használatos rendszerünk még nagyobb mérvű elavultsága. Az egyes földrészletek osztályba sorozásával az adóalapot még nem határozták meg, ehhez még meg kellett állapítani az egyes minőségi osztályokba tartozó földek tiszta hozadékát az átlagos terméseredmények (a), az átlagos termésátlag (b) és az átlagos termelési költségek (c) alapján. Meghatározták, hogy bizonyos évek során egy-egy művelési ágban az egyforma minőségű, tehát azonos osztályba sorolt földek milyen termést adtak; vagyis megállapították, hogy ugyanazokban az években, azon a vidéken, a vidék piacán mi volt a termények átlagos ára, és végül meghatározták, hogy ugyanazon idő alatt mekkora a „rendes” gazdálkodási költség. Ebből a három (a, b, c) tényezőből számították ki – ezelőtt 150 évvel – a földek tisztahozadékát.

Az ily módon készített nyilvántartási rendszer: „hozadéki kataszter” néven ismeretes a pénzügy- és közgazdaságtanban (és remélhetően már senki sem latolgatja, hogy miért nem a Pénzügyminisztériumhoz tartozik a rendszer nyilvántartása). Az áttekintésből remélhetően mindenki számára nyilvánvaló, hogy a legnagyobb mérvű elavulás a rendkívül kevés és becsült talajadatok (másképpen a gazdasági számításokkal nyert, de elavult hozadékatok) miatt következett be. Ezért *első ütemben* a meglévő, ilyen célra nem használt óriási hazai talajadattal bázis beépítésével tudnánk a kataszter helyzetét javítani.

A fölminősítési adatbázis bővítésének tartalmi, szerkezeti lehetőségei

Az adatbázis bővítésében a fokozatos felújítás lehet célravezető, a „lecserélés” gyakorlata nem követhető.

Az alapokat a digitális külterületi ingatlan-nyilvántartási térkép (vagy az ortofotó térkép), valamint a talajismereti (Kreybig) térkép összeépítése jelentené. Legcélravezetőbb a digitális ingatlan-nyilvántartási térképnek az a másolata volna, amely a jelenlegi fölminősítési adatrendszer is tartalmazza. Ezzel kellene a talajismereti (Kreybig) térkép adatrendszerét összeépíteni. Ezzel a „szintézissel” az egységnyi földterületre jutó talaj-, illetve fölminőség adatok megtripplázódnának, a rendszer, illetőleg a bővítés összhangban lenne a már meglévő fölminősítéssel, és reformként hatna egyes országrészek fölminősítéssel kapcsolatos helyzetére. Pl. a homoktájakra, ahol a mintatér talajismeretét csak egy-két mondatos leírás mutatja (pl. „kevés gyökérzettel átszőtt sárgásszürke homok”).

A rendszernek akár a jelenlegi, akár a fejlesztés utáni helyzete vonatkozásában egyaránt fontos szempontja a „fölminősítés”, „földértékelés” fogalmak alapvető tisztázása.

A *földminőség* a termőföld ingatlan termőhelyi adottságait felölelő adatbázisra támaszkodik, amely a természetes vagy javított fölminőséget (talaj, klíma, kitettség) fejezi ki a legjobb és legrosszabb termőhelyek vonatkozásában. Megjegyzendő, hogy az „aranykorona” érték két – talajtani és ökonómiai – adatbázisból épült fel, de a bevezetése óta eltelt 150 év alatt az ökonómiai adatbázison alapuló része (hozadékértéke) elavult, ezért csak minimális talajtani adatbázisra támaszkodik, így valójában nem „értéket”, hanem „minőséget”, a fölminőséget fejezi ki.

A *földérték* a fölminősítési (földhivatali) adatbázison alapulva a termőföld-ingatlan egyéb adottságai; földrajzi, közigazgatási helye, környezete (az út-, vasúthálózat, útminőség, a termeléshez szükséges létesítmények, eszközök, raktárak, feldolgozóhelyek stb.) és a hozama alapján keletkezik. Az adatok legfőbb sajátossága, hogy nehezebb, bonyolultabb a meghatározásuk, viszonylag gyorsan, akár naponta változnak, ez a legfőbb oka, hogy ezeket – a földrészlet földérték adatait – nem építjük be és nem vezetjük az ingatlan-nyilvántartásban. Megjegyzendő, hogy a földértékelés a gyakorlatban csaknem minden európai országban oly módon történik, hogy a földértékelő, illetve az ingatlanforgalmi szakértő először a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból kéri ki a földrészlet hivatalos fölminőség adatait. Majd a helyszíni vizsgálatok, ingatlanforgalmi (a napi kereslet-kínálat szerint változó) adatok-

kal együtt állapítja meg az ingatlan, illetve a földrésztlet árát vagy forgalmi értékét: a földértéket. Ehhez a hazai gyakorlatban a „piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló” és a „hozamszámításon alapuló értékbecslés” módszerét alkalmazzák.

Második ütemben hasznosítani kellene azokat a kutatási, fejlesztési eredményeket is, amelyek ugyancsak a kataszter korszerűsítésére irányultak. Ezek közül talán a D-e-Meter földminőségi értékszám javasolható, azonban nagyon fontos eldöntendő kérdés, hogy *módszertanilag*:

- a talajadottságokon (a talaj-, klíma-, kitettség adatokon), vagy
- a hozamokon alapuló (a terméseredményeket is figyelembe vevő)

rendszer fejlesszük tovább.

A D-e-Meter értékszám a talajadottságok mellett a főbb gazdasági növények hozamait is figyelembe veszi, ily módon kapcsolódik a jelenlegi, elvileg hozamalapú, de ilyen értelemben már (a gyakorlatban) elavult rendszerhez. Felmerül további nehezen megoldható kérdés is: hogyan lehet az ország területén levő több százezer gazdálkodótól a terméseredményekre vonatkozó megbízható gazdasági adatokat nyerni? Tovább nehezíti e módszer követését a gazdasági adatok folyamatos elavulása (ilyen értelemben következett be a hozadéki kataszterünk évszázados problémája). Mindezekkel szemben inkább a talajadottságokon alapuló földminősítés javasolható, illetve bővíthető, ha az adatok rendelkezésre állnak. Márpedig Magyarországon óriási talajadathalmaz (különböző országos sekélyföldtani, talajtani, vízföldtani térképezések adathalmaza) van a földminősítés vonatkozásában felhasználatlanul. *A talajadat alapú földminősítési rendszer lényegesen könnyebben kivitelezhető, vezethető és nincs elavulása.* Minél egyszerűbb a földminőség mérőszámának meghatározási mechanizmusa, annál alkalmasabb a földminősítési rendszer az ingatlan-nyilvántartásba való beépítésre és kezelésre. (Minden országban az egyszerűbb, könnyen kezelhető meghatározási módszerekre törekednek.) A javasolt fejlesztést természetesen csak a kivitelezésben érdekelt intézmények (FVM, FÖMI, GEO, TAKI) összefogásával, pl. közös pályázaton, vagy Európai Unió forrásából megszerzett pénzfedezet biztosításával lehet megoldani.

Összefoglalás

A vizsgálatok, elemzések eredményeként megállapítható, hogy teljesen új alapokon végrehajtható országos földminősítésre nincs lehetőség. Sokkal inkább a meglévő rendszer felújítása, adatrendszerének bővítése a célravezető. Megállapítható az is, hogy a talajadat alapú földminősítési (talajminősítési) rendszer lényegesen könnyebben kivitelezhető, vezethető és nincs elavulása.

A műszaki, technikai adottságok, szaktudásunk és főként akaratumk lehetőséget kínál arra, hogy az ország nagy mennyiségben már meglévő talajadathalmazának felhasználásával bővítsük, fejlesszük a hazai kataszteri földminősítési adatbázisunkat.

IRODALOM

- Dömsödi J.* (2007): Tanulmány a D-e-Meter földminősítési értékszám, földhivatali bevezethetőségéről. Geokomplex Mezőg. Kutató és Tervező Kkt. Budapest.
- Dömsödi J.* (2006): Földhasználat, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs.
- Hermann T. – Dömsödi J.* (2009): A hazai földminősítés felújításának igénye és lehetőségei. I. Ingatlanvagyon-gazdálkodási és ingatlanforgalmazási országos konferencia előadásainak összefoglalója. NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Land evaluation database enlargement possibilities of real estate cadastre

Dömsödi, J.

Summary

As a result of our studies it can be summarized that there is no possibility to make a completely new land evaluation system in Hungary. The renovation and database enlargement of the existing land evaluation system should be practical and effective. It can be concluded that the soil-based land evaluation system can be used more easily and it is not obsolescent.

Based on the existing soil-related data the database of the national land evaluation cadastre could be developed by our technological knowledge, expertise and resoluteness.