



## A földérték meghatározásának egyes kérdései

Karácsonyi Péter főiskolai docens, intézetigazgató, PhD  
Szent István Egyetem Víz- és Környezetgazdálkodási Kar, Szarvas

„...a földet nem lehet elégetni. A föld, gondviselő dajkánk mindig megmarad és táplálja azokat, akik magot vetnek belé. Fölötte áll térnek, időnek...”

Émile Zola: *A föld* (Zola, é. n., III–IV. 287.)

Dolgozatomban a földértékelés szinte áttekinthetetlen rengetegében kívánok egy szűk csapást vágni (esetleg a már meglevő össze-kuszaságot tovább bonyolítani). Szemléletmódom az agrár-gazdaságtan tudományterületének vidékéről fakad és a környezetért és a magyar földért aggódó szemlélődő látásmódjáig terjed. A talajtani, valamint a földhivatali munkában laikus lévén, előre kérem, e felsorolt tudományok nemes művelőit, *legyenek tekintettel véteim őszinte megbánására, melyért már előljáróban folyamodom.*

### Problémafelvetés, közgazdasági vetületben

*A termőföld, mint rendszer.* A különféle problémamegoldó megközelítések történetileg mindig valamilyen konkrét kérdésre kerestek választ, például tulajdonjog és ennek változása, termőképesség és ennek fokozása, vízgazdálkodási kérdések megoldása, ingatlan-nyilvántartási feladatok végrehajtása, a föld, mint tőke és ennek hozadéka különféle jövedelemformákban, a földnek, mint támogatási bázisként, adó alapként betöltött szerepe stb.

A részfeladatok megoldása során, amennyiben nem rendszer szemléleti alapon – valamennyi tényező figyelembevételével – történik a beavatkozás, az eredményességet az idő rendszerint megkérdőjelezi.

Változó világunkban, amikor rövidtávon (történelemszemléletben: emberöltőn belül, közgazdasági szemléletben: amikor nem változtathatók az inputok) lényegesen megváltoznak a külső körülmények, így módosult több ízben a föld tulajdonjoga, a föld szerepe az újratermelésben, a föld társadalmi rétegződésben betöltött szerepe, az általa elérhető jövedelem nagysága és a föld államjogi jelentősége. A változásokhoz az *ethosz*, a *feudum ethosza* nem tud és nem is akar alkalmazkodni. Talán mert az általa gyakorolt hatalomhoz *többen* is ragaszkodtak.

A kutatók mindegyikét az érdekelte, hogyan lehet áttekinteni, kvantifikálni a vizsgálatuk tárgyát képező termőföldet úgy, hogy kérdéseikre választ kapjanak. Mai világunkban, ahol annak,

aminek nincs ára, értéke sincs, sőt a profit alapú gondolkodásban az árrendszer hitelesítése a hatalom eszközévé válik. „Aki befolyásolja az árat, az ellenőrzi a piacot” elv a földdel kapcsolatban is érvényesül!

A feudalizmusban csak a terület nagysága számított, hiszen a föld általi értékteremtés elsődlegesen naturáliákban fejeződött ki. Az 1848-as szabadságharcot és vámháborút követő kiegyezés a kapitalista átalakulást hozta magával és az érték alapú szemlélet szükségességét. Megalkották az Arany Korona rendszert (AK), amely az akkori kor valamennyi igényét kielégítette: *tulajdonjog, terület, jövedelem, adózás, tőkeforma, nyilvántartás, nemzeti mérlegekben való részvétel.*

Az azóta bekövetkezett történelmi, gazdasági, társadalmi, globális változásokat az Arany Korona rendszeren nem vezették át, akkor miért várjuk el tőle, hogy megfeleljen a mai kor elvárásainak? Pedig a föld értékének objektív mérésére egyre inkább égető szükség mutatkozik.

A különféle történelmi szituációkban különféle föld érték becslési módszereket alkalmaztak, attól függően, hogy milyen célból kívánták a kapott eredményeket felhasználni.

Az államosítás után, a valóságos piac helyett becsült „piaci” árat alkalmaztak, és a „piac” kifejezést is csak csendben lehetett kiejteni. A tervgazdálkodás kezdeti szakaszában az erőforrások és a termékek ára is képzett, a valóságtól eltért ár volt. Nem merült fel igény a földár korrekt meghatározására, hiszen a földpiac sem működött. A földosztások is és a későbbi kisajátítások is naturális, és nem érték alapon realizálódtak.

A szocialista rendszer elégedett volt a föld területi nyilvántartásával, és kevésbé érdekelte a föld értékképző szerepe. Az AK értékek gyakorlatilag a földcsere jellegű ügyleteknél és az állam adóztatási szerepkörében hasznosultak, egyébként nem.

A tervgazdálkodás alatt, a politikai gazdaságtanban megismerhető David Ricardo-i elv alapján néhány bátor kutató megpróbálta „becsempészni” a föld gazdasági értékének újfajta kapita-

lista, akkori szóhasználatban *burzsoá* megközelítését. A munkaérték elmélet alapján értéket csak munka (v) hoz létre, és nem a tőke, vagy a föld (c). A keletkezett érték többlet (m) is a munkának az eredménye, tehát annak jár. A föld azonban nem munka terméke, így értéke sincs. Ezzel szemben a föld *szűkös erőforrás*, és a termelésben résztvevő termelési tényező. Tehát jövedelemnek is társulnia kell hozzá. Ezt az ellentmondást akkor még nem sikerült feloldani.

Mivel a föld kereslete *indirekt*, azt az általa előállított termékek iránti kereslet szabja meg, tehát ennek kellene befolyásolni az árát, árszintjét és az értékét is. Ebben az időszakban a mezőgazdasági és élelmiszeripari termékek ára politikai okból erősen eltérített volt. A gond csak az, hogy a föld *nem újratermelhető*, tehát előállítási költsége sincs, s *kínálata rövidtávon állandó*, így tulajdonosának a föld után kapott jövedelme *tiszta gazdasági járadék*. Ennek forrása az, hogy a föld, mint erőforrás minősége eltérő AK értékeket mutat, tehát a mezőgazdasági termékek előállításában a marginális minőségű földnél jobb minőségű föld tartósan gazdasági előnyt biztosít. Ez a különbszeti járadék.

A késői tervgazdálkodás alatt megjelenő piaci szemléletet tükrözi az az elv, mely szerint a tőkéletesen versenyző közegben a szabad piacon a bérleti piac keresletét a föld határtermék értéke határozza meg, a kínálat korlátozott, így a bérleti díj az utolsó még művelésben tartott föld határtermék értékétől függ. A tőkéletesen versenyző piacon minden termelési tényező a határterméke és a felhasznált mennyisége arányában részesedik a keletkezett jövedelemből. Ennek megfelelően a föld bérleti díja, a határtermék értékével egyezik meg, azaz a föld ára azon járadékjövendelmek jelenértékéből adódik, amely járadékra a föld tulajdonosa szert tehet a föld birtoklása révén.

Más, akkori kutatók szerint a helyettesítési értékkel való közelítés célravezetőbb, amely lényegében a földet helyettesítő más erőforrások munkaráfordítás alapú értékeléséből határozza meg a föld árát. Ez az elmélet a munkaérték elméleten alapuló árelméletéből kilépve a piacgazdaság logikája felé, a tényleges és a várt jövőbeli hozam alapján, jelenérték számítással próbál földárát meghatározni, többnyire becsléssel. A politikai célból alacsonyban tartott mezőgazdasági és élelmiszeripari árszínvonal a jobb minőségű földeken is rendkívül piacképtelen, alacsony földárát eredményezte.

Kialakult a föld *bérleti piaca* (a földek tulajdonjogának *adás-vételi piaca csak elméletben létezik*). A föld bérleti piacán az ár a bérleti díj, amely elméletben két részből tevődik össze:

- a föld járadékából, és
- a földre fektetett tőke kamatából.

A föld adás-vételének piacán a földár alakulása egy másik kiindulópont szerint a múltbeli *ráfordítások nagyságától függ*. Minthogy egyik rendszer gyakorlata sem terjedt el, a valóságos tranzakciókat az összehasonlító ár, vagy szokásjognak megfelelő áron bonyolították le. Békésben úgy tartották, hogy „a föld annyit ér amennyit adnak érte”. Ez a vulgár-ökonómiai szemlélet a szükség által jött létre. Ha hozzáteszük azt az általános – az ingatlan piac egészére vonatkozó – gyakorlatot, amely még ma is fellelhető, hogy kettős árrendszer alakul ki, amely a szabályozatlanság jelenségére vall. Egy ár jelenik meg az illeték- és adóhivatalnak, egy ár pedig a zsebnak, amikor valamennyi piaci szereplő érdeke a nem valós szerződés kötés, az államnak nem tétlenül kellene néznie az eseményeket. A hatóságok ellenőrzési jogkörüknél fogva, elfogadható módszer híján csak az összehasonlító árak módszere alapján tudnak utólagos ellenőrzést végrehajtani, de ha az összehasonlító árak is eltérítettek.

A piacgazdaság felé történő nyitási kényszer következtében (a 70-es évek eladósodásának külső forrásból történő finanszírozása következményeként) a kereslet-kínálat által meghatározott piaci ár megjelenik a közgondolkodásban, kvázi aktív földpiacot feltételezve. Később, a dinamikus beruházás-gazdaságossági vizsgálatok megjelenésével az elérhető jövőbeli jövedelmek jelenértékével határozza meg a földárát. Problémák a NCF meghatározása körül jelentkeztek, hiszen a nem valós kiadások és a nem valós KGST bevételek a módszer megfelelőségének ellenére nem vezethetnek valós eredményhez.

A rendszerváltás előtti időszak próbálkozása volt a szimulációs módszer kutatása. A módszer lényege, hogy a nem létező földpiac nem létező árait a modell „szimulálta”, ezzel mintegy leképpezte a piac törvényszerűségeit.

A '89 utáni földprivatizációs és kárpótlási eljárás politikai szempontok szerinti lefolytatása sok hibával járt. A földtulajdon 90%-ban magánkézbe került (Szarvason 7000-nél is több földbirtokos lett a 16 000 lélekszámból). A földterülethez tartozó befektetett eszközök 70%-a valamilyen gazdasági társaság kezébe, az élelmiszer feldolgozó ipar 70%-a külföldi tulajdonba, míg az ag-

rártermékek kereskedelmét folytató kereskedelmi hálózat 90%-a szintén külföldi tulajdonba került. Ilyen (működő) agrármodell sehol a világon nem található.

A földtulajdonos és a földfelhasználó személye rendszerint elválik. Sőt, van olyan juhászat ahol a vizsgált időszakban az állatállomány, a hodály és a környező legelőterület tulajdonjoga is eltérő. A fejlődés akadálya a tőkehiány, a jövedelemhiány és a tudáshiány. A földár az EU tagországokhoz képest igen alacsony. Ez annak is következménye, hogy a kárpótlási folyamatban az 500 Ft/AK érték rendkívül alacsony volt. Véleményem szerint az 1000 Ft körüli ár, és az ezzel együtt érvényesíthető évi 10% körüli földadó hozzájárulhatott volna a mezőgazdaság intenzifikálásához, és a földpiac konszolidálódásához. Az alacsony földárak, az extenzív termelési módszerek és az EU túltámogatott élelmiszeripari termékeinek háttalan és mértéktelen forgalmazása együttesen hozzájárultak a hazai agrárium tönkretételéhez.

A KAP (Közös Agrárpolitika) bizonyos tagországok érdekei mentén jött létre, és eredeti célja-it tekintve, például a termékhiány megoldását tekintve 4 évtized alatt sikeres volt. A túltámogatott EU 12, majd EU 15 tagországok esetében a magas termelési támogatásokról politikai okból nem kívántak lemondani annak ellenére, hogy az Európai Uniónak sikerült a világ agrárpiacát jól felforgatni. A GATT és a WTO-val való hosszúságos alkudozás révén a támogatási szint megmaradása mellett a változást akaróknak annyit sikerült elérni, hogy már nem a termelést támogatják, csak a jövedelemszerzést. Mára a KAP a gazdaságos termelés érdekében a birtokkoncentrációt támogatja, miközben a hazai igény a kis- és közepes gazdaságok irányába mozdult el. A célként megjelölt termelési szint csökkentése a párhuzamos támogatási rendszer következtében rendkívül ellentmondásos. Magyarországot besorolták a termelés „dezintenzifikálására” kiszemelt országok közé. A rendkívül alacsony szintű érdekérvényesítési képességű agrárdiplomáciánk működése következtében hosszúságos tanulmány keretében lehetne ágazatonként felsorolni tervesztésünket. Szarkasztikus vélemény szerint a cél egyértelmű: minél alacsonyabb jövedelmezőséggel segíteni, illetve kényszeríteni a föld-moratórium utáni újraelosztást.

Mára a birtokkoncentráció beteljesedett, függetlenül a jogi és társadalmi háttértől, soha nem látott polarizációt tapasztalhatunk. Valódi nagybirtokos hálózat szerveződött, amely a támoga-

tások 80–90%-át megkapja, alig hagyva a támogatási lehetőséget a kis- és közepes birtokoknak. A kialakított pályázati rendszer továbbra is a nagybirtok rendszert támogatja.

A KAP új vonása a mezőgazdaság „multifunkcionális” jellegének a helyreállítása. A vidékfejlesztési politika keretében támogatja a kisgazdaságokat, amelyeknek elsődleges funkciója nem a termelés növelése, hanem a táj karbantartása, vagy a nem agrár-jellegű tevékenységek fejlesztése. A termőföld társadalmi szempontból vett hasznossága nem csupán a mezőgazdasági termelés jövedelmezőségével mérhető. A tájgondozás és az ehhez kapcsolódó tevékenységek olyan pozitív externális (külső gazdasági) hatások, amelyektől nem szabad eltekinteni. Fizesse meg a tiszta levegőt, az egészséges táplálékot a táj szépségét a termék felhasználója. A vidéki lakosság jövedelem híján a nagyvárosok környéki nyomornegyedekbe lenne kénytelen húzódní, és terhelné a szociális kasszát ahelyett, hogy adót fizetne, mint mezőgazdasági vállalkozó.

### **Az Arany Korona rendszer mai gyakorlatának egyes vetületei**

Kell, nem kell, szükségünk van-e az aranykoronára, vagy nincs szükségünk? Az általános vélemény szerint az AK elavult, feudalista maradvány és a modern világba nem illik bele. Valóban tudunk felsorolni néhány olyan összefüggést, amely szerint a mutatószámoknak vannak hiányosságai.

- Az átlagos aranykorona érték és a termés-átlag között nem mutatható ki összefüggés, a statisztikai elemzések szerint a legmagasabb koeficiens érték 0,189, de ez sem szignifikáns. Az átlag, a szórás, és a medián alapján végzett vizsgálatok nem mutatnak ki korrelációt az AK értékek és a jövedelemtermelő képesség között.
- A termőföldek(AK) értékei, amellet, hogy nem hasonlíthatók össze országos viszonylatban, kisebb területi egységek esetében is torz képet adnak a földrészletek természetesen elfoglalt helyéről.
- Az aranykorona rendszer nem utal a termelés környezeti feltételeire, és az évjáratok kockázati tényezői nem kerülnek számbavételre (Gaál et al., 2003).
- Az AK érték „nem fejezi ki azt a hányadot, amit a föld, mint nemzeti kincs a nemzeti vagyonban képvisel” (Kovács, 1999). Az elavult és a valós minőségkülönbségeket nem

tükröző értékszámok alkalmazása azért sem tartható fenn, mert Ángyán–Menyhért 1998, Németh 1998 becslései szerint Magyarország teljes nemzeti vagyonának 20–23%-át a föld értéke adja. A mezőgazdasági terület Magyarországon az összes földterület 63%-át teszi ki, szemben az EU 25-ök 43%-ával (Kapronczai et al., 2005; Bóday és szerzőtársai, 2008). A 4,5 millió ha magyar szántó értékét 1 268 Mrd Ft-ban határozták meg a 2000. évi ÁMÖ adatai alapján. Számításuk szerint a termőföld értéke 43%-ot, a szántóé pedig 26%-ot tesz ki a mezőgazdaság becsült vagyonértékéből. Összehasonlításként: az Egyesült Államokban a termőföld értéke 70–80%-át adta a mezőgazdaság vagyonértékének 1965–1995 között (Oltmans, 1995), napjainkban ez a részarány valószínűsíthetően nem változott.

Puskás (1993, 8. p.) szerint a földtőke átlagosan 47,8%-át adja az EU-s mezőgazdasági vállalatok tőkeértékének. Ebben az esetben felmerülhet a kérdés, hogy van-e értelme az ilyen jellegű vizsgálatoknak? Nem sok. Az egyetlen elfogadható indok, amellyel egyes kutatók esetében találkozhatunk, nosztalgikus vonzódásukkal az AK-hoz, mint történelmi kategóriához, és megpróbálnak „alá dugni” tudományos ideológiát, amivel igazolják jelenlétét, szükségességét. Nem tagadom, szimpatikus gondolat, hiszen az egész életünket végigkísérte az *aranykorona szellemisége*, és most itt vannak a modern, új irányzatok és emberek, akik helyet követelnek maguknak.

A közmondás szerint: „*addig ne öntsük ki a lávból a piszkos vizet, míg nincs tiszta víz helyette*”. Tegyük fel a kérdést: van-e olyan mutatószámunk, mint az AK érték? Mielőtt elkapkodnánk a választ rögzítsük, hogy mit várunk el a mutatószámtól.

A földértékelésnek egyidőben több célt kell szolgálnia, így:

- adózási (pl. Németország, Franciaország, Dánia),
- nemzeti mérlegekben való részvétel,
- termelésszabályozási (támogatási),
- örökösödési ügyek rendezése, kisajátítás, kártalanítás, földtulajdon vitából származó peres ügyekben, földrendezés, tagosítás, földcserék stb. estén,
- vállalati döntéshozatali funkciót is be kell tölteni,
- gazdasági mutatószámként is meg kell felelnie,
- összehasonlíthatósági kritérium, az eltérő földtestek estében,
- nemzetközi megfeleltetés, főleg az EU kompatibilitás szempontjából.<sup>1</sup>

Legalább 8 cél teljesülését várjuk el egy mutatótól!\*

Az igazán jó módszernek a felsoroltakon kívül meg kell felelnie még az alábbiaknak is:

- általánosíthatóság,
- egyszerűség,
- hosszú időtartamra való stabil alkalmazhatóság,
- a jelenlegi rendszerhez való igazodás, és
- a földhivatali munkában, a mintaterék jegyzékébe bekerüljön.

Az áttekintés, illetve a végeredményeként felsorolt szempontok alapján megállapítható, hogy a követelményeknek a *földminőség* (a talajadatokon alapuló rendszer), illetőleg a földminősítés vagy talajminősítés felel meg: mivel a folyamatosan változó közgazdasági szempontokon, hozam adatokon alapuló nyilvántartás nem tudja nyom követni – vezetni – a termelés fejlődését, a piac (napi) kereslet-kínálat szerinti változásait. [Az AK értéknek is csak a talajadatokon alapuló része maradt meg, a közgazdasági és a hozam alapú része pedig „elszállt”, ezért ma már nem „földérték”, hanem sokkal inkább a „földminőséget” fejezi ki (Dömsödi J., 2006)].

### A gyakorlati (nem ingatlan-nyilvántartásban vezethető) földértékelések

Hosszas kutató és gyakorlati tevékenység eredményeképpen a földérték meghatározás területén több módszer is ismeretessé vált, így a földérték becslés történhet

- jövedelmezőségi mutató használatával a szántóföldi növénytermesztésben. A FADN-ban működő nettó hozzáadott érték (NHÉ) a gazdaságok által létrehozott termelési érték és a termelés során felhasz-

<sup>1</sup> Az Európai Unióban nincs használatban egységes földértékelési rendszer, bár Franciaországban több is van. Igény viszont jelentkezik az Európai Unión belül is. Az egységes földértékelési rendszerek összehangolását, esetleg új módszer kidolgozását az EU Bizottság által létrehozott projekt hivatott megalkotni. A projekt célja: az Unió termőterületeinek növénytermesztésre való alkalmazásának vizsgálata. Az értékelő rendszer kialakítása a FAO irányelvein nyugvó nemzetközileg elismert Automatizált Földértékelési Rendszer (ALES) felhasználásával történik.

nált termékek, szolgáltatások amortizációval megnövelt értékének a különbsége. Ha nem lenne itt az amortizáció akkor nem költségekről, hanem kiadásokról és fedezeti hozzájárulásról (FH értékről) lehetne szó;

- pontérték-számmal (pl. termőhelyi érték-szám, D-e-Meter pont, gabona egység stb.);
- értékszám (forinttal, euróval), standard forinttal vagy euróval, változó árfolyammal, csatlakozás évének átlagos Ft/EURO paritásával;
- euróban mért tiszta földhozadékkal;
- AK/K módszerrel (Kvazi Arany Korona módszer).

Mindegyik módszernek vannak előnyei és hátrányai, attól függően, hogy a módszer létrehozói milyen primer eredményt vártak el a mutatójuktól, valamint attól is, hogy ezt a célt milyen színvonalon sikerült teljesíteni. Az eddigi kutatások közül legeredményesebbnek a D-e-Meter rendszer mutatkozik, amely módszer célja a fajlagos hozam és a fedezeti hozzájárulás közötti ekvivalencia megteremtése.

A D-e-Meter rendszer két értékszámot állapít meg: egy extenzív értékszámot (az alacsony trágyadózisokra) és egy intenzív értékszámot (a termésképzés maximumához szükséges optimális tápanyag-ellátottság kialakításához szükséges trágyadózisokra, ami talajonként különböző). Az extenzív D-e-Meter pontok az összes magyarországi termőhelyet tekintve 1–100 pont közötti skálán helyezkednek el, ahol 1 pont jelenti a legkevésbé termékeny termőhely relatív produktivitási indexe, míg a 100 pont a legtermékenyebbé. Az intenzív D-e-Meter pontok 100 pontot meghaladóak is lehetnek (intenzifikálhatók-meliorálhatók, tehát változtathatók).

A D-e-Meter rendszer szerinti földminősítést vizsgálva Hermann és szerzőtársai (2007, 37. p.) szerint, a rendszer használatával „... mind a környezeti állapotfelmérés, mind az értékbecslés olyan objektív és egzakt alapokra helyeződik, mely teljes mértékben harmonizál a jelen kor legnagyobb törekvéssel, a fenntartható, ökotudatos gazdálkodás folytatásával, a földügyi tranzakciók korrekt kivitelezésével és az információtechnológia rendszerközpontú szemléletével.”

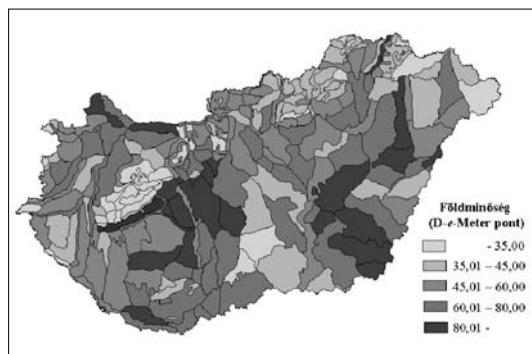
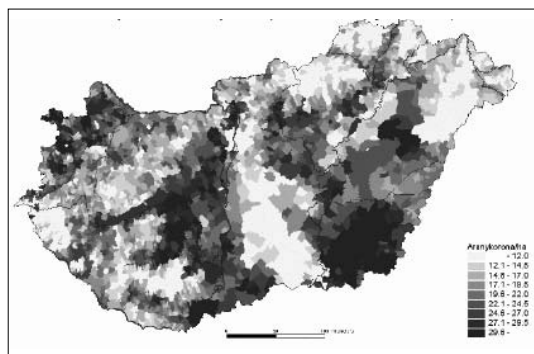
A D-e-Meter korrelációt mutat a piaci szántóárral, és az egy D-e-Meter pontra vetített nettó hozzáadott értékek kisebb szóródást mutatnak. A D-e-Meter pont kategóriákhoz egy súlyozott – úgynevezett alap standard fedezeti hozzájárulás-értéket (SFH) – kellett hozzárendelni. Az alap FH a minőségi különözeti földjradékkal hozható összefüggésbe.

A régió és a D-e-Meter pont kategória ismeretében a standardizált alap FH értéke automatikusan kerül megállapításra. Szinte ugyanúgy, mint a termőhelyi kategóriához hozzárendelt AK és filér érték.

Közgazdasági szempontból problémát jelent, hogy a fedezeti hozzájárulástól nincs elválasztva a földnek, mint termelési tényezőnek a hozadéka, ezért a klasszikus értelemben vett tőkésítés (földár = tőkésített földjradék) nem végezhető el. (Ugyanúgy nehéz a többlettermésből pl. az öntözés hatását kiszűrni.)

A SZIE szarvasi Víz- és Környezetgazdálkodási Karának szűk kutatócsoportja az Arany Korona rendszer megőrzését és a pontszámításos módszer előnyeit összekovácsolva kívánja a földértékelés rendszerét megreformálni.

A földek gazdasági megere (komplex) értéke: ha az ábra szerinti ország térképeket megtekintjük,



1. ábra Magyarország talajminőség besorolása AK érték alapján (baloldali kép), Magyarország kistájainak besorolása a De-e-Meter értékszám átlagos értékei alapján képzett öt csoportba (jobb oldali kép).  
Forrás: Tóth et al. (2007)

az egyik az aranykorona alapján, a másik a D-e-Meter pont földminőségi értékszám átlagos értékei alapján készült, látható, hogy a kettő igen erős hasonlóságot mutat.

Az azonosság azért létezik, mert az eddigiek alapján a kiinduló alap és a cél is azonos. Természetesen az újabb módszer sokkal több paramétert, ráadásul aktualizált paramétert vesz figyelembe, ezért korszerűbb és alkalmasabb az AK módszernél. Mégis azt mondjuk, hogy az AK rendszer korszerűsítésével, az adatbázis frissítésével, a régi nyilvántartások felhasználásával kialakíthatnánk egy olyan módszert, amely az AK rendszerén alapuló, modern elemeket tartalmazó és minden célnak megfelelő földminősítési és nyilvántartási rendszert biztosítana.

A földminősítés adatszükséglete kiterjed a földterület fizikai, kémiai, jogi (forgalomképességet meghatározó) és közgazdasági jellemzőire. A tényleges minősítő munka a már meglévő földhivatali adatbázisra és kiegészítő adatokra, valamint helyszíni adat felvételezésre támaszkodik. A módszert részletesen leírja az AK/K, azaz a Kvázi-Aranykorona módszer.

### Földek gazdasági (komplex) értéke AK/K módszerrel

A Kvázi\_ aranykorona módszer lépéseit munkamenetét az alábbiakban mutatjuk be:

*A módszer lépései:*

- könyvszerinti értékek adatbázisba helyezése (mintaterek jegyzéke),
- talajértékelés (Kocsis-féle módszerrel),
- korrekciós tényezők feltárása (Karácsonyi módszerrel),
- értékszám meghatározása.

*A munkamenet:*

- mintaterek jegyzékének korrekciója,
- 8 minőségi osztály meghatározása 6 művelési ág alapján,
- talajvizsgálat,
- korrekciók
- új mintaterek jegyzékének összeállítása településenként,
- adatok betöltése.

Az AK/K számításának alapja a fedezeti hozzájárulás. A fedezeti hozzájárulás (FH) az üzemi termelő és szolgáltató tevékenységek – így a szántóföldi növénytermelési ágazatok – termelési értéke és a változó költségek különbsége. Tartalmazza az adott ágazat nyereségét, és fedezetet nyújt egyrészt az ágazatra felosztott, másrészt

a fel nem osztott állandó költségekre, és a nyereségre.

*Az állandó költségek:*

- gazdaságirányítás,
- az értékcsökkenési leírás,
- biztosítási költségek, valamint minden olyan további költségelem, amely az üzemi szintű tartós erőforrásaihoz kapcsolódik (hitel-kamat),
- állandó költséghez soroljuk még a felhasznált munkával kapcsolatos költséget, amelyet a gazdaság tulajdonosai személyes munkájuk ellenértékéért vesznek ki a gazdálkodással kapcsolatban.

*A Standard Fedezeti Hozzájárulás (SFH) értéke:*

- az Európai Unióban a gazdálkodás méretének kifejezésére használt SFH elsődlegesen a mezőgazdasági tevékenységek egységnyi méretére vonatkozóan meghatározott – normatív – fedezeti hozzájárulás, amely átlagos gazdálkodási, termőhelyi adottság és időjárási feltételekre vonatkozik.

Az üzemi összes SFH érték meghatározásakor a fajlagos értékeket kell megszorozni az adott gazdaság méretével. Az így kapott érték kifejezi az egyes gazdaságok tartós jövedelemtermelő kapacitását a termelőeszköz ellátottság, a termelési szerkezet és a termőhelyi adottságok függvényében [154/2008 (XI.26) FVM, 100/2007. (IX. 21.) FVM 52/2007. (VI. 28.) FVM, 23/2007. (IV. 17.) FVM].

*A Kvázi-Aranykorona értékek meghatározása*

Alapvizsgálatokból számolt Kvázi-Aranykorona 5 értékét módosítjuk (8–40 AK értékszám = 0–100 pont)

Korrekciók a következők:

1. FH – SFH reláció ( $\pm$ ),
2. művelést gátló tereptárgyak (távvezeték) ( $\pm$ ),
3. földterület méret, művelhetőség, tagoltság ( $\pm$ ),
4. piactól való távolság ( $\pm$ ),
5. öntözési lehetőség, vízközelség ( $\pm$ ),
6. tulajdonosi szerkezet (osztatlan közös) ( $\pm$ ),
7. infrastruktúra (feldolgozó üzem távolsága) ( $\pm$ ),
8. hulladéklerakó közelsége ( $\pm$ ),
9. terület megközelíthetősége ( $\pm$ ).

A korrigálás menete az alábbi:

- helyszíni bejárás alapján kitöltött adatlap értékelése,
- értékek = 1–9-ig terjedő prioritási sorrend figyelembevételével,  $\pm$  előjelek alapján, összeítve  $\pm 25\%$  korrekció állapítható meg.

A talajtani vizsgálat alapján adott 0–100 pont  $\pm$  0–25 pontban eltéríthető.

Javaslat: a korrekciós tényezők 1–9 értéke mellé legyen hozzárendelve szorzószám.

A korrekciós tényező határok az NFA által meghatározott értékek alapján is figyelembe vehetők (Kardos, 2004). Fenti adatokból a valószínűsíthető földár is meghatározható, Sipos Aladár-Szücs István módszerével.

## Összefoglalás

A bevezető részben meghatározott célokra a dolgozat azt a választ adja, hogy az Arany Korona módszerrel történő földértékelés használatát, az AK más hasznossági értékei mellett meg kell őrizni. A modern igényekhez való igazodást egyrészt termőhelyi mintaterekben végzett talajtani vizsgálatok általánosítása révén, másrészt a gazdasági értékeléshez szükséges SFH alapú vizsgálatok és ezek korrekciója által el lehet végezni. A meglévő nyilvántartások felhasználásával, a leírt AK/K módszer alkalmazásával egy euró-konform, modern földértékelési rendszer alakítható ki.

## IRODALOM

- Nagy Lajos (2006): A növénytermesztés termelési kockázatának elemzése különböző termőhelyi adottságoknál az Észak-Alföldi régióban. DE Agrártudományi Centrum.
- Kardos K. (2004a): Termőföld értékbecslések ellenőrzési rendszere. NFA belső anyag, Budapest
- Gockler L. (1994): A Hazai Földbérlet. Számadás, Február 10. 16–17. p.
- Samuelson P. A. (1976): Közgazdaságtan. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- Tamás T. – Krisztián K. – Csaba P. (2004): „Regional comparison of farms on the basis of FADN database” *Gazdálkodás*, 2004/8. i. különkiadás. 71.–79. o. HU ISSN 0046-5518
- Drechsler L. – Hüttl A. – Kelemen K. – Szücs A. (1984): A földadó emelés várható hatása a mezőgazdasági termékek jövedelemarányaira és a mezőgazdasági termelés szerkezetére Országos Tervhivatal Tervgazdasági Intézet, Budapest.
- Kelemen K. (2007): „Fából – vaskarikára” Kísérletek a földpiac-földár pótlására 1945-től az ezredfordulóig Magyarországon. PhD értekezés. Tézisek. Budapest
- Sz. Vinogradov (2009): Szántóföldek Komplex Közgazdasági Értékelése Magyarországon. Gödöllő.
- Sipos A. – Szücs I. (1995): A Termőföld Árának Meghatározása Közgazdasági Szemle, XLII. Évf., 7–8. Sz
- Kelemen K. (2005): Földpiac – földár – földjáradék, ÁVF Tudományos Közlemények, 12. Budapest, április, 153–166. o.
- Karácsonyi P. (2002): Kísérlet Az egységes gazdasági üzemméret-mutató meghatározására. Tessedik Sámuel Főiskola Tudományos Közlemények. (2) 19–29. Szarvas.
- Karácsonyi P. (2007): Examination of Economies of Investment in Arable Crops Irrigation. (Szántóföldi növénytermesztés öntözéses beruházás-gazdaságossági vizsgálata) AVA3. Debrecen.
- Csizmarik G., Juhász Cs. (2009): Eltérő víztestek és üledékeik vizsgálata. Acta Agraria Debreceniensis
- Dömsödi J. (2006): Földhasználat. Dialóg Campus Kiadó. Budapest–Pécs.

## Some Questions on Defining the Value of Land

Karácsonyi, P.

### Summary

There are 4830 hits in 0.26 seconds on the information highway, the internet, related to the land assessment. Even excluding the cross references and the papers on the same basis, the remaining material is considerable. There are two fractions of the researchers. The minority of them have a viewpoint of the land use dated from the time of József Ferenc, either because of nostalgia or historical reasons. The majority values the Hungarian land in grams”, due to Trianon and the stress of the generation after the Second War.

The change of the social and political system forced the alteration and revaluation of the previous land policy. However, only partial resolutions were born in many aspects, which were not resolved even with the connection to the EU. Resolving one part of the problems resulted new questions, and their negative synergisms have been caused turbulent movements in the Hungarian agriculture. The studies of the latest researchers may provide a solid basis towards the final resolution.