

# **Birtoktervezési és rendezési ismeretek 20.**

## **A BIRTOKTERVEZÉS ÉRTÉKELÉSI ALAPJAI**

**Mizseiné Dr. Nyiri, Judit**

---

# **Birtoktervezési és rendezési ismeretek 20.: A BIRTOKTERVEZÉS ÉRTÉKELÉSI ALAPJAI**

Mizseiné Dr. Nyiri, Judit

Lektor: Dr. Máthay, Csaba

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

## **Kivonat**

Kivonat Ebben a modulban ismertetjük az EU előírásokhoz igazodva a földhasználatot befolyásoló üzemi méret meghatározását. Kitérünk mezőgazdasági üzemek életképességének feltételeire. Foglalkozunk a termőföld adásvételéhez szükséges ár kialakításának számításával, valamint a jövőben célszerűen használható termőföld közgazdasági értékének meghatározásával.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

---

# Tartalom

20. A BIRTOKTERVEZÉS ÉRTÉKELÉSI ALAPJAI .....	1
1. 20.1 Bevezetés .....	1
2. 20.2 Standard fedezeti hozzájárulás (SFH) számítása .....	2
3. 20.3 Életképes üzemi méret .....	3
3.1. 20.3.1 Életképesség vizsgálata és mezőgazdasági példái .....	4
3.1.1. 20.3.1.1 Az életképesség közgazdasági tartalma .....	4
3.1.2. 20.3.1.2 Az életképességi kritériumok gyakorlati alkalmazása a mezőgazdaságban .....	5
3.1.3. 20.3.1.3 Az életképesség megítélése a magyarországi pályázati rendszerben .....	8
3.1.4. 20.3.1.4 Az erdészeti vállalkozások életképességi kritériumainak javasolt meghatározási módszere .....	9
3.1.5. 20.3.1.5 Erdőgazdálkodási SFH .....	10
3.1.6. 20.3.1.6 Az erdőgazdálkodás életképességi kritériumai .....	10
4. 20.4 A termőföldföld-értékelési módszerek .....	11
4.1. 20.4.1.1 A termőföld értékelés módszerei, alapelvei .....	12
4.2. 20.4.1.2 A termőföld értékelése piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	13
4.3. 20.4.1.3 Földértékelés hozamszámítással .....	14
5. 20.5 A földegyenérték .....	16
5.1. 20.5.1 Előzmények .....	16
5.1.1. 20.5.1.1 A földegyenérték fogalma .....	17
5.1.2. 20.5.1.2 A földegyenérték ökológiai alapjai .....	17
5.2. 20.5.2 A földegyenérték meghatározása .....	17
5.2.1. 20.5.2.1 Statisztikai elemzések .....	18
5.2.2. 20.5.2.2 A földegyenérték használatának lehetőségei .....	19
6. 20.6 Fogalomtár .....	20
7. 20.7 Összefoglalás .....	20



---

# 20. fejezet - A BIRTOKTERVEZÉS ÉRTÉKELÉSI ALAPJAI

## 1. 20.1 Bevezetés

A legtöbb ország földhasználatának állami szabályozása történelmi gyökerekből ered. Az EU birtokszabályozás kettős célt szolgál. Az első célt szolgálják a megszerezhető birtokmaximumok törvényes előírásai, a második célt, az életképesség megőrzését szolgálják az örökösödési törvényeken kívül azok az előírások, amelyek az eladással, bérbeadással történő birtokfelosztás esetére határozzák meg a minimális egybetartandó birtok méreteit. Az itt említett elveknek megfelelően meghatározzák a mezőgazdaság üzemi típusait, ill. annak üzemi méreteit. Ennek meghatározását részletezzük, és ismertetjük az életképes mezőgazdasági üzemi méret adatait.

A termőföldek adásvételéhez elengedhetetlen a reális árképzés. A termőföld értékelésének módszertana olyan újszerű kísérlet, mely gyakorlati fogódzót ad a földdel foglalkozó szakembereknek. Egy ingatlan vagy földterület adásvételekor, vagy értékének felmérésekor számos szempontot és adatot kell figyelembe venni. A külföldi gyakorlat tanulságai szerint a termőföldek értékének becslésére akkor is szükség van, ha működik a földpiac, kialakul a földek adásvétele és haszonbérleti rendszere. Ennek az oka, hogy egy sor makroszintű döntés meghozatalához szükség van a földek jelenlegi és várható értékének (nem árának) ismeretére. Hazánk esetében a földforgalom meglehetősen lanya, de élénkíthetik az állami földvásárlások, 1-2 év távlatában pedig a külföldi befektetők kereslete.

A termőföld értékelésének leggyakoribb célja lehet a piacgazdaságokban:

- Adózási célok (hozadéki vagy értékktaszter alapján történő föld- ill. ingatlanérték adóztatás, örökösödési adó magállapítás);
- Földjáraadék ill. földhaszonbér állami ellenőrzésének és befolyásolásának az elősegítése;
- Jelzáloghitelek fedezetének biztosítása;
- A földpiaci árak állami befolyásolása.

*Hazánkban még kiegészítő célok:*

Alap:

- a mezőgazdasági támogatási rendszerhez;
- az árképzéshez;
- a földterület nemzeti vagyonának számításához.

**A modul áttanulmányozása után Ön megismeri:**

- a Standard Fedezeti Hozzájárulás fogalmát és meghatározási módját;
- az életképes mezőgazdasági üzem méretének meghatározását;
- életképességi és egyéb méretkritériumok meghatározását;
- földértékelés célját és a közgazdasági értékek meghatározásának módszereit;
- a földegyenérték fogalmával és használatát.

**A modul anyagának elsajátítása után Ön képes lesz:**

- meghatározni a SFH értéket;
- meghatározni az életképes mezőgazdasági üzem kritériumait;

- tervezni az mezőgazdasági üzemméretet;
- eligazodni a termőföld közzgazdasági értékének meghatározási módjaiban.

## 2. 20.2 Standard fedezeti hozzájárulás (SFH) számítása

Az Európai Unió agrárstatisztikájának alapja a gazdaságszerkezeti összeírás. Az így összeírt üzemsoros naturális adatokat egy egységes rendszer alapján osztályozzák (tipizálják). A gazdaságok osztályozása ökonómiai méretük és tevékenységi irányuk szerint történik, alapja a Standard Fedezeti hozzájárulás (SFH), angolul: Standard Gross Margin (SMG). Standard fedezeti hozzájárulás elsődlegesen a mezőgazdasági termelőtevékenységek fajlagos, azaz egyéni méretére (egy hektár, egy állat) meghatározott normatív (átlagos időjárási és üzemi feltételekre vonatkoztatott) fedezeti hozzájárulás (Dorgai, 2003).

A termelőtevékenységek fajlagos SFH értékét a tevékenységek adott üzemi méretével szorozva, majd a szorzatokat összegezve, a gazdaság összes SFH értékét kapjuk. Ez az érték a gazdaságok tartós jövedelemtermelő kapacitását fejezi ki a termelőeszköz-ellátottság, a termelési szerkezet és a termőhelyi adottságok függvényében. Ennél fogva a gazdaság ökonómiai méretének meghatározására is használható. Egy gazdaság bizonyos tevékenységei, tevékenység-csoportjai által előállított SFH-értékeknek az üzemi SFH-ból való részesedési arányával az adott gazdaság termelési iránya (tevékenységének profilja) is jellemezhető.

Az SFH az egyes növények egy hektár területére, illetve az egyes állatcsoportok egy darabjára számolt bruttó termelési érték és a termeléssel közvetlenül kapcsolatba hozható ráfordítások különbözete, három egymást követő év számtani átlaga alapján. Az átlagolással mérsékelhető egy adott év szélsőséges SFH értéke, biztosítva ezzel a normativitást.

Az EU irányelvei részletesen szabályozzák az SFH értékek kalkulációjának módszereit. Jogszabály rendelkezik arról, hogy a számítást mely ágazatokra, milyen részletezettséggel kell végrehajtani, továbbá pontos definíciókat ad, hogy a tagországok számítási módszere egységes legyen. Az egységes szabályozás lehetővé teszi a tagországok közötti összehasonlítást is.

A fedezeti hozzájárulás a termelési érték és a közvetlen változó termelési költség különbsége.

A termelési érték az ágazat által előállított fő-és ikertermékek mennyisége és a realizált, vagy az adott körzetben potenciálisan elérhető értékesítési átlagár szorzata. A termelési érték része még: a közvetlen támogatások összege, az ágazat egyéb bevételei, valamint a melléktermékek értéke. A melléktermékek értékét az elérhető értékesítési ár vagy a helyettesítési érték alapján lehet meghatározni.

A közvetlen változó termelési költség: az EU-ban használatos definíciót (85/377/EEC Bizottsági Határozat) figyelembe véve a változó költségeket közvetlen és közvetett részre különítjük el. (E csoportosítás abból a gyakorlati elvből indul ki, hogy az üzemek összehasonlítása, kategorizálása, csoportosítása tagországi és közösségi szinten csak a közvetlen költségek alapján lehetséges.) A növénytermelési és állattenyésztési ágazatok közvetlen változó költségeket – az ágazatok sajátosságaira tekintettel – következők szerint vesszük számításba.

A növénytermelés közvetlen változó költségei:

- vetőmagok és szaporítóanyagok;
- műtrágyák;
- növényvédő szerek;
- öntözés (vízdíj);
- fűtés;
- szárítás;
- közvetlen marketingköltségek (osztályozás, tisztítás, csomagolás) és feldolgozási költségek;
- közvetlen biztosítási költségek;

- egyéb közvetlen változó költségek.

Az állattenyésztés közvetlen változó költségei:

- állománypótlás költsége, tenyészállatoknál az állatok elszámolt értékcsökkenése;
- takarmányok költsége;
- állatorvosi díjak;
- természetes és mesterséges megtermékenyítés költségei;
- teljesítményvizsgálat költségei;
- közvetlen marketingköltségek (osztályozás, tisztítás, csomagolás) és feldolgozási költségek;
- közvetlen biztosítási költségek;
- egyéb közvetlen változó költségek.

Az SFH számítását Magyarországon EU irányelvek alapján az Agrárgazdasági Kutató és Informatikai Intézet Költség- és Árelemzési Osztálya végzi a Tesztüzemi Rendszer adatai és egyéb adatbázisok alapján. A Tesztüzemi Rendszer kiépítésénél és a megfigyelt gazdaságok kiválasztásánál ugyancsak az EU irányelvei érvényesülnek.

Az első EU konform SFH értékek számítása az 1997, 1998 és 1999 évek átlagaiból történt. Az SFH értékeket mindig a középső év számával jelölik, tehát ebben az esetben SFH 1998-al. Ezeket az SFH értékeket használták a 2000. évi Általános Mezőgazdasági Összeírás adatainak a tipizálásához. A következő években az AKII a számításokat aktualizálta, arra való tekintettel is, hogy a tesztüzemi adatbázis folyamatosan épült ki, az országos lefedettséget 2001-ben érte el. A lefedettség növekedésével az SFH számítások is egyre megbízhatóbbak lettek.

A tesztüzemek számát és területi elhelyezkedését egyébként úgy választják meg, hogy azok a statisztikai mintavétel szabályainak megfelelően a magyar mezőgazdaság termelési- és üzemstruktúráját reprezentálják.

Az SFH jövedelemtermelő kapacitást jelent és pénzegységben fejezik ki. 1200 ECU-nyi összegét Európai mértékegységnek (rövidítve: EME) nevezik, jelenleg euróban kifejezett SFH 1200 EUR-ját veszik egy európai méretegységnek. Az 1 EME euróinak száma az infláció függvényében időről időre módosulhat.

Az AKII tesztüzemi rendszerében az egyéni gazdaságok nagyság szerinti besorolása a SFH szerint történik. A besorolás a következő ökonómiai méretkategóriákat veszi alapul:

- kis méretű ha SFH-ja nem haladja meg az 1 millió Ft-ot,
- közepes méretű ha SFH-ja nagyobb, mint 1 millió Ft, de nem haladja meg a 3 millió Ft-ot,
- nagy méretű ha SFH-ja nagyobb 3 millió Ft-nál

Az SFH a bevétel és a változó költségek különbözete alapján meghatározott Forint alapú érték. Értékei a 146/2004. FVM rendeletben termékenként megtalálhatók.

### **3. 20.3 Életképes üzemi méret**

Az életképes üzem fogalma, meghatározása, feltételrendszere közösségi szinten nem rögzített, annak meghatározása az egyes tagországok feladatát képezi. A legelterjedtebb minősítési mutatóvá a Standard Fedezeti hozzájárulás vált, melyet mind a statisztikai összeírások során, mind a Mezőgazdasági Számvetési Információs Hálózat keretében használnak (FADN). Ez a nemzetközi szakirodalomban is gyakran használt fogalom (SGM=Standard Gross Margin) a termelés egységnyi mértékére vetített hozzáadott érték. Egy-egy üzem SFH-a viszonylag könnyen mérhető és összehasonlításra is lehetőséget nyújt az egyes eltérő szerkezetű üzemek között, mivel a termelés egységnyi méretéhez rendelt SFH-t szorozzuk a konkrét méretekkel, majd az így kapott ágazatonkénti SFH-okat összegezzük. A SFH képezi az alapját az Európai Méret Egység meghatározásának is. Jelenleg 1200 euro SFH tesz ki egy EME-t.

Az életképes üzem meghatározása során viszont a határ meghúzásánál itt is szubjektív elemek játszanak közre, nincs egységes európai gyakorlat. Pl. az életképes üzem minimális mérete Spanyolországban 2 EME, Dániában 4 EME, de Belgiumban 12 EME, Hollandiában 16 EME.

Magyarországon ezt 2 EME szintben határozták meg. Ez meglehetősen kiszélesíti az „életképesség” küszöbét, túl sok üzem kerülhet bele, ami túlzottan szétteríti a fejlesztésre várhatóan rendelkezésre álló forrásokat, és ezért kevés jut a versenyképes gazdaságok fejlesztésére. Ezért Magyarországon a 4 EME méretet tartjuk realisabb méretküszöbnek.

Ágazat	Méret	Megjegyzés
Búza*	120 ha	2 főfoglalkozású munkaerővel
Kukorica*	131 ha	2 főfoglalkozású munkaerővel
Napraforgó*	220 ha	2 főfoglalkozású munkaerővel
Cukorrépa*	44 ha	2 főfoglalkozású munkaerővel
Alma	8.3-9.9 ha	négytagú család munkaerejére
Őszibarack	6.9-8.0 ha	négytagú család munkaerejére
Szabadföldi paradicsom	6.9-7.9 ha	négytagú család munkaerejére
Fűszerpaprika	4.0-4.3 ha	négytagú család munkaerejére
Szőlő (bornak)	11-24 ha	négytagú család munkaerejére
Sertés (koca)	20-25 egyed	2 fővel, a szaporulat hizlalásával
Vágócsirke	20-60 ezer egyed	2 fővel, éves létszám
Tojástermelés (étkezési)	3,3-4,0 ezer egyed	2 fővel, beoláozott tojó
Tejtermelés	17-22 tehén	2 fővel, jó és közepes termelési színvonal esetén
Juhászat (anyajuh)	330 egyed	2 fővel, tejtermelésre szakosodva

Egyprofilú üzem, illetve a jelölt növények összes területe 100 ha, a vetésterületi arány a növények felsorolása sorrendjében: 35%, 35%, 15%, 15%.

Forrás: A földbirtok-politika Intézményes fejlesztése II. kötet, A családi gazdaságok birtokpolitikai vonatkozásai. Szerk.: Alvincz József – Tanka Endre. AKII, Budapest, 2001. alapján.

20-1. ábra Minimális ágazati méretigény a családi gazdaságoknál

A Nyugat-Magyarországi Egyetem Matematikai és Ökonómiai Intézet a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium megbízásából megvizsgálta az erdészeti üzemek életképességi kritériumának meghatározását az SFH erdészeti adaptációjának lehetőségeit, elvégezte a módszertani fejlesztést és a kiszámított értékek alapján javaslatot tett az erdőgazdálkodási SFH értékekre.

### 3.1. 20.3.1 Életképesség vizsgálata és mezőgazdasági példái

#### 3.1.1. 20.3.1.1 Az életképesség közgazdasági tartalma

A gazdálkodás életképességének fogalma hétköznapi értelemben azt jelenti, hogy a gazdálkodási tevékenység, vagy egy vállalkozás egész tevékenysége a jövőben is folytatható lesz. Ennek megállapítása alapulhat szubjektív értékelésen és objektív kritériumok alapján, ám ez utóbbiakkal kapcsolatban a tanulmány elején le kell szögezni, hogy nincs általános érvényű kritériumrendszer (Lett-Schiberna, 2007).

Az AKI Lin-t idézi, aki megállapítja, hogy a neoklasszikus közgazdaságtan kimondatlanul, de mégis feltételezi, hogy azon vállalkozások működhetnek hosszú távon, amelyek szabad versenyen piacon az ún. normál profit kitermelésére képesek állami támogatás nélkül. Ezen megállapításról – közgazdaság-elméleti tartalmának részletes kifejtését mellőzve - annyit jegyzünk csak meg, hogy mivel a normál profit kitermelése annyit jelent, hogy a felhasznált termelési tényezők (tőke, munka, természeti erőforrások stb.) - azonos kockázati szint mellett, amit a neoklasszikus közgazdaságtan azonos iparág kritériummal határoz meg - más kombinációban sem volnának hatékonyabban felhasználhatók, ezért a normál profit megléte az életképesség egyik fundamentális feltétele. Ugyanakkor ez egyrészt csak szükséges, de nem elégséges feltétel, másrészt a gyakorlati vizsgálata is nehézségekbe ütközik, elsősorban az igen részletes adatszükséglet miatt.



Meg kell említeni, hogy az erdőgazdálkodás tartamosság fogalma, amennyiben gazdasági tartamosságról beszélünk, közel áll az életképességhez, de amíg a tartamosság fogalmában a hozamok és ráfordítások időbeli kiegyenlítése áll a középpontban, addig az életképesség a hosszú távú tőkemegtérülést tekinti elsődleges kritériumnak.

Amennyiben az életképesség feltétele, a normál profit megléte nem teljesül, akkor a tevékenység még nem lehetetlenül el azonnal, de mivel az erőforrások az alternatív felhasználási lehetőségekhez képest rosszul hasznosulnak, a piacgazdaság szabályai szerint hosszú távon a tevékenység nem tartható fenn.

### **3.1.2. 20.3.1.2 Az életképességi kritériumok gyakorlati alkalmazása a mezőgazdaságban**

Az életképességi kritériumok konkrét alkalmazásának megértéséhez bemutatjuk a standard fedezeti hozzájárulás (SFH) és az európai méret egység (EME) fogalmát, amelyek a mezőgazdasági üzemek méretének jellemzéséhez, és a hatékonyság vizsgálatához egyaránt felhasználásra kerülnek. (Lett-Schiberna, 2007).

Az Európai Unió 1965-ben hozta létre a mezőgazdasági üzemek jövedelmére és üzleti tevékenységére vonatkozó számviteli adatok gyűjtésére szolgáló hálózatot, amit angolul Farm Accountancy Data Network-nek (FADN) hívnak. Tekintettel arra, hogy ez a hálózat eredeti célját megtartva ma is a mezőgazdasági tevékenységre vonatkozó információs hálózat, az alább leírtak értelmezésekor, és az erdészeti alkalmazások tervezésekor ezt a ténytet figyelembe kell venni.

A standard fedezeti hozzájárulás (SFH) fogalmát az Európai Unió a 85/377/EEC Bizottsági Határozatban definiálja, és egyes termelési ágazatok tartós jövedelemtermelő-képességét jellemzi. A standard fedezeti hozzájárulás a kibocsátás értékének (termelési érték) és meghatározott közvetlen költségeknek az egyenlege. A figyelembe vett költségek köre egyezményes, és kiválasztásukban a legfontosabb szempont volt, hogy a termeléshez könnyen hozzárendelhetők legyenek.

Az SFH számításokban felhasznált áraknak un. „üzemkapu-áraknak” kell lenni, az erdőgazdálkodás esetében ez a felsőrakodói árban határozható meg. Az árak és költségek hozzáadott érték adót nem tartalmazhatnak.

Egy üzemág SFH-ja a standardizált termelési érték és az üzemágra közvetlenül elosztható változó költség különbsége. A termelési érték magában foglalja az értékesítés, a természetbeni járadék és a készletváltozás értékét mind az elsődleges és másodlagos termékekre vonatkozólag. A támogatások közül azokat kell csak figyelembe venni, amelyek az üzemági termeléshez közvetlenül kapcsolódnak, például a termékhez vagy a megművelt területhez köthetők, és értelemszerűen nem vehetők figyelembe a gazdálkodó szervezetek működési és egyéb támogatásai.

A költségek esetében a közvetlen változó költségek vehetők figyelembe a felhasználáshoz kapcsolódó támogatások nélkül.

A „standard” jelző azt jelenti, hogy az SFH értékek 3 vagy 5 éves időszakok átlagértékeit jelentik (évente számított 3 vagy 5 éves mozgóátlag), ezzel egyenlítőve ki a rövid távú gazdasági ingadozásokat.

Az SFH tehát egy pénzürtékben kifejezett gazdasági jellemző, amit üzemágakra határoznak meg, és az üzemág termelési alapegységére fejeznek ki: ha-ra vagy db-ra. Ha tehát a búza „SFH 2004” értéke 91 638 Ft/ha, az azt jelenti, hogy a 2003, 2004 és 2005 években minden évre kiszámított fedezeti érték, ami a búza 1 ha vetésterületén keletkezett éves termelési érték és a termeléshez kapcsolódó

(egyezményes körbe tartozó) közvetlen költségek különbsége, átlaga 91 638 Ft/ha.

A fentiek alapján az SFH-t tehát értelmezhetjük úgy, hogy az a termelés alapegységére jutó átlagos fedezettermelési potenciál, vagy átlagos fedezettermelési képesség. Használatával egyrészt meghatározhatjuk egy konkrét gazdálkodási tevékenység illetve ágazat (pl: búzatermelés vagy pecsenyecsirke hizlalás) teljes fedezettermelő képességét, ha a termelés természetes mennyiségét (ha vagy db) megszorozzuk a vonatkozó SFH értékkel, illetve egy gazdálkodási egység minden ágazatára kiszámított fedezettermelő képességek összege megadja a gazdálkodási egység egészének fedezettermelő képességét. Ezzel a gazdálkodási egység egészére vonatkozó fedezettermelő képességet értelmezhetjük annak ökonómiai méreteként, valamint az egyes ágazatok teljes fedezettermelő képéségen belüli részesedése alapján jellemezhetjük a gazdaság termelési irányát is (pl: növénytermesztő, állattenyésztő, vegyes, stb.).

Az SFH mindig pénzértékben kifejezett mennyiség, aminek van egy váltószáma: az „európai méret egység” (EME). A fogalmat 1999-ben vezették be, a tanulmány készítésének időpontjában (1984 óta) 1 EME = 1200€ (illetve annak megfelelő érték nemzeti valutákban kifejezve), amit az EU-ra egységesen határoztak meg, és az infláció követésének érdekében időnként megemelik. A gazdálkodó egységek ökonómiai méretét EME-ban fejezik ki, és ezt felhasználva méretkategóriák kerültek kialakításra 10-es és 6-os csoportosításban. (20-2. táblázat). A táblázatban az EME kifejezés helyett EUME került feltüntetésre. A jelenlegi meghatározás szerint az EME van érvényben.

Méretkategóriák	Mérethatárok (EUME) ES10	Mérethatárok (EUME) ES6	Elnevezés
I.	< 2	< 4	nagyon kicsi
II.	2 – 4		
III.	4 – 6		
IV.	6 – 8	4-8	kicsi
V.	8 – 12		
VI.	12 – 16	8-16	kis-közepes
VII.	16 – 40		
VIII.	40 – 100	16-40	nagy-közepes
IX.	100 – 250		
X.	250 <	100 <	igen nagy

20-2. ábra Az Európai Méret Egység szerint kialakított mezőgazdasági üzemekre vonatkozó méretkategóriák

Egy gazdálkodó egység un. „termelési iránya”, azaz a jellemző üzemágai, a gazdálkodó egység üzemági szerkezetét jellemzi, meghatározása az egyes üzemágaknak a gazdálkodó egység teljes SFH-jához való hozzájárulása alapján történik.

### 3.1.2.1. 20.3.1.2.1 Életképességi és egyéb méretkritériumok: FADN korlát

A FADN a mezőgazdasági üzemek jövedelmének és üzleti működésük elemzésére, valamint a Közös Agrárpolitika hatásainak követésére jött létre. A megfigyelt farmok körül az un. 'commercial farm'-okat, magyarul piacra termelő farmokat jelölték ki. A piacra termelő farmok kritériumait minden EU tagországban a mezőgazdasági üzemek ökonómiai méretével határozzák meg, az egyes országokban alkalmazott küszöbszint azonban eltérő. (2. táblázat)

Ezzel a méretkorláttal az elnevezéssel ellentétben nem azt szabályozzák, hogy a bekerülő üzemek ténylegesen piacra termelő üzemek legyenek, hanem azt, hogy a kialakított minta lefedje a teljes mezőgazdasági ágazat EUME-jének több mint 90%-át. Így érik el, hogy nem foglalkoznak a szektor egészének szempontjából összességében kis gazdasági jelentőséggel bíró, kis ökonómiai mérettel rendelkező üzemekkel - és ezzel jelentős ráfordítást spórolnak meg – az eredmények mégis jól reprezentálják a mezőgazdasági ágazatot.

Ország	Méretkorlát	Ország	Méretkorlát
Belgium	16	Luxemburg	8
Bulgária	2	Magyarország	2
Csehország	4	Málta	8
Dánia	8	Hollandia	16
Németország	8	Ausztria	8
Írország	2	Lengyelország	2
Észtország	2	Portugália	2
Görögország	2	Románia	2
Spanyolország	2	Szlovénia	2
Franciaország	8	Szlovákia	6
Olaszország	4	Finnország	8
Ciprus	1	Svédország	8
Lettország	2	Egyesült Királyság	16
Litvánia	2	Észak-Írország	8

20-3. ábra FADN-ben alkalmazott, EME-ben kifejezett ökonómiai méret küszöbértékek az EU tagországaiban 2004-ben (Forrás EU Commission, 2004, [http://ec.europa.eu/agriculture/rca/methodology1\\_en.cfm#dotfoto](http://ec.europa.eu/agriculture/rca/methodology1_en.cfm#dotfoto))

### 3.1.2.2. 20.3.1.2.1 Életképességi kritériumok az EU pályázati rendszerében 2007-ig

Az életképességre vonatkozó kritérium az EU pályázati rendszerében az EMOGA-ból nyújtott támogatások rendjét szabályozó 1257/1999 EK rendeletben jelent meg eloször, amelynek preambuluma kimondja:

*„(34)... mivel gondoskodni kell arról, hogy az ilyen beruházások életképesek legyenek, és a gazdálkodók részesüljenek a megtett intézkedés gazdasági hasznából;”*

5. cikke a beruházási támogatásokkal kapcsolatban:

*„Beruházási támogatásban olyan mezőgazdasági üzemek részesülnek,:*

- amelyek gazdasági életképessége bizonyítható,*
- amelyekben betartják a környezetvédelemre, a higiénia és az állatok kíméletére vonatkozó minimum-előírásokat, és*

*amelyekben a gazdálkodó megfelelő szakismeretekkel és szakmai alkalmassággal rendelkezik.”*

8. cikke a fiatal gazdálkodók támogatásáról[21]:

*„(1) A fiatal gazdálkodók tevékenységének megkezdését megkönnyítő támogatás a következő feltételek teljesülése esetén adható:*

- a gazdálkodó 40 évnél fiatalabb,*
- a gazdálkodó megfelelő szakismeretekkel és szakmai alkalmassággal rendelkezik,*
- a gazdálkodó első alkalommal indít be mezőgazdasági üzemet,*
- a mezőgazdasági üzem tekintetében:*
- a gazdasági életképesség kimutatható, és*

*I. teljesülnek a környezetvédelemre, a higiénia és az állatok kíméletére vonatkozó alapvető előírások, és*

*II. a gazdálkodó a mezőgazdasági üzem vezetője.”*

A mezőgazdasági termékek feldolgozásának és forgalmazásának javításával foglalkozó 26. cikk szerint:

*„(1) Támogatásban részesülnek azok a személyek, akik olyan vállalkozásokba történő beruházások finanszírozásának végsőfelelősei,*

- amelyek gazdasági életképessége kimutatható, és*
- amelyek betartják a környezetvédelemre, a higiénia és az állatok kíméletére vonatkozó minimum-előírásokat.”*

A 1257/1999 EK rendelet alkalmazásának részletes szabályait tartalmazó 445/2002 EK rendelet értelemszerűen többször is tartalmaz az életképességre vonatkozó kitételeket. Ezek közül a preambulom 4. pontja szerint:

*„(4) A támogathatóssági feltételek szempontjából az 1257/1999/EK rendelet három alapvető feltételt állapít meg a mezőgazdasági és a feldolgozóüzemekbe történő beruházás támogatására, valamint a fiatal gazdálkodók támogatására vonatkozóan. Meg kell határozni az említett feltételek teljesítésének időpontját, beleértve a beruházási támogatás esetén a mezőgazdasági üzem gazdasági életképességének az adott üzem jövőjére vonatkozó megfelelő értékelés alapján történő igazolására vonatkozó feltételeket. Az igen súlyos strukturális nehézségekkel küzdő vidéki térségekben lévő gazdaságok adott esetben meglehetősen nehezen tesznek eleget az említett követelményeknek. A kis beruházások esetében a tagállamok számára lehetővé kell tenni, hogy haladékat adjanak a mezőgazdasági üzemeknek a követelményeknek való megfelelésre.”*

A fiatal gazdálkodók tevékenységének megkezdéséről szóló 2. szakasz:

„(2) A szakismeretek és a szakmai alkalmasság, a gazdasági életképesség, valamint a környezetvédelemre, a higiénára és az állatok kíméletére vonatkozó minimum-előírások tekintetében azonban a gazdálkodási tevékenység megkezdésétől számított legfeljebb hároméves időtartam biztosítható ezeknek a feltételeknek a teljesítésére, amennyiben a fiatal gazdálkodónak adaptációs időszakra van szüksége tevékenysége megkezdésének megkönnyítéséhez vagy mezőgazdasági üzeme strukturális alkalmazkodásához.”

A támogatási rendben megjelenő életképességi kritériumok vizsgálatát a fent hivatkozott jogszabályi helyek előírják ugyan, de az életképesség fogalmát és a kritériumok tartalmát nem definiálják, meghatározásának jogát a tagállamokra ruházzák.

### **3.1.2.3. 20.3.1.2.3 Életképességi kritériumok az EU pályázati rendszerében 2007-től**

Az 1290/2005 EK rendelettel létrehozott EMVA működésének szabályait az 1698/2005 EK rendelet rendezi, amit az 1974/2006 EK rendelet részletez. Ezen jogszabályokban az életképességi kritériumok a korábbiakhoz képest sokkal kisebb hangsúllyal szerepelnek.

Amíg 2007 előtt az életképességi kritérium megfogalmazása a beruházási támogatásoknál, a fiatal gazdálkodók támogatásánál és a mezőgazdasági termékek feldolgozásánál szerepelt, addig 2007 után csak a félig önálló gazdálkodás esetében található meg ez a kitétel. A fiatal gazdálkodók támogatása esetében az EU jogszabályok csak elérendő célértékeket tartalmazó üzleti terv készítését írják elő. A gazdasági üzemméret már csak az induló gazdaság nemzeti hatáskörben meghatározott, ÚMVP-ben szereplő definíciójában szerepel, miszerint az kisebb 3 EME-nél (a vonatkozó nemzeti rendelettervezet szerint eléri).

Új támogatási elem a félig önálló gazdaságok támogatása, amely esetében a félig önálló gazdasággal szemben támasztott kritériumok között (1974/2006 EK rendelet) szerepel olyan üzleti terv készítése, amelynek a gazdasági életképesség elérését bizonyítani kell:

„24. cikk

*(1) Az 1698/2005/EK rendelet 34. cikkében említett üzleti terv:*

*a) bizonyítékot nyújt arra nézve, hogy a mezőgazdasági üzem gazdaságilag életképesé válhat, figyelembe véve adott esetben a mezőgazdasági háztartás egyéb bevételi forrásainak kiegészítő jellegét.”*

Az életképesség fogalma nem konzisztensen használt fogalom – persze konkrét definíció híján nem is lehet az – és implicit módon magában hordozza azt, hogy az életképesség összefüggésben van a gazdasági mérettel. A fent említett félig önálló gazdaságok támogatására is előírja az 1974/2006 EK rendelet, hogy ezen üzemekre alsó és felső méretkorlátot kell megszabni.

További méretkorlát az 1974/2006 EK rendeletben éppen arra az intézkedésre vonatkozóan fordul elő, amely e tanulmány szempontjából az egyik legfontosabb, ez pedig a mezőgazdasági és erdészeti termékek értékének növelése, amellyel kapcsolatban a II. melléklet 5.3.1.2.2. pontja előírja „a kedvezményezett vállalkozások típusa és mérete” meghatározását.

### **3.1.3. 20.3.1.3 Az életképesség megítélése a magyarországi pályázati rendszerben**

Attól, hogy az életképesség gazdasági kritériumát egy tevékenység nem teljesíti, az még lehet nyereséges és termelhet jövedelmet időlegesen. Egyes ágazatok, így különösen például az agrár-tevékenységek tartósan életképtelen állapotban vannak, amelyekben az állami támogatások tartják fenn a szükséges munka és tőkemennyiséget. (Lett-Schiberna, 2007).

A pályázati rendszerben tehát az életképesség értékelése szigorú közgazdasági értelemben nem is volna helyénvaló, ehelyett arra kell helyezni a hangsúlyt, hogy a rendelkezésre álló források a céljuknak megfelelően hasznosuljanak. Ehhez kétféle kritériumtípus alkalmazását javasoljuk, amelyek a pályázati rendszerben korábban is alkalmazásra kerültek: a méretkorlátok, illetve a hasznosulási hatékonyság.

Mivel a vonatkozó EU jogszabályok megengedik, hogy a tagállamok az EU előírásoknál szigorúbb feltételeket támasszanak, Magyarország esetében a 2. pontban bemutatottaknál több esetben fordul elő olyan (akár életképességi kritériumnak nevezett) feltétel, amely a pályázók gazdasági üzemméretével szemben állít korlátokat, és olyan is, amely üzleti terv tartalmára vonatkozik.

## Méret

A gazdasági méret minimum vagy maximum értékének megadásával meg lehet határozni, hogy milyen gazdálkodók férjenek hozzá a pályázati forrásokhoz. Ennek akkor van értelme például, ha a pályázat tárgyának megvalósulása csak egy bizonyos üzemméret mellett nyer értelmet. Természetesen az, hogy minnek van gazdasági racionalitása, azt elsősorban a pályázónak kell eldöntenie, a pályázat kiírójának pedig olyan ösztönző rendszert kell kialakítani, amely ezt a gazdálkodói racionalitást hagyja érvényesülni (pl.: megfelelő nagyságú önrész előírásával). A méretkorlát megadásának legfontosabb feladata, hogy szabályozza a pályázók körét.

## Hasznosulási hatékonyság

A hasznosulási hatékonyság értékelése az alapján történik, hogy a gazdálkodó az erőforrásait a tevékenységében milyen eredményességgel használja fel. Az AKII pályázatértékelő rendszerében az az elv érvényesül, hogy a hatékonyság szempontjából az „átlagos gazdálkodók” esetében hasznosulnak a támogatások leginkább. Értelemszerűen az alacsony hatékonysággal gazdálkodók a támogatásokat nem fogják tudni hatékonyan felhasználni, az átlagosnál magasabb hatékonysággal gazdálkodók pedig kevésbé vannak a támogatásokra rászorulva, mint a kevésbé hatékonyak.

## Értékelési eljárások

A méret és a hasznosulási hatékonyság értékelése kétféle módszerrel történik. Az alsó és felső korlátok a pályázókat beengedik, vagy kizárják a lehetséges kedvezményezett körbe, míg a mutatók sávos értékelése, és sávonkénti pontozása a pályázatok rangsorolását teszi lehetővé.

A pályázati rendszerben jelenleg alkalmazott eljárásokban a méret feltétel korlátként használatos, és ezt hívják szoros értelemben vett életképességi kritériumnak, a hatékonyságot pedig a pályázatok rangsorolására használják a különböző hatékonysági kritériumok pontozásán keresztül. (20-4. ábra)

		Értékelés	
		Feltétel	Rangsoroló
Mutató	Méret	□	x
	Hatékonyság	x	□

20-4. ábra A pályázatokkal szemben támasztott kritériumok alkalmazása

### 3.1.4. 20.3.1.4 Az erdészeti vállalkozások életképességi kritériumainak javasolt meghatározási módszere

Az alábbiakban bemutatásra kerülő fedezetmutató felhasználható az erdészeti üzemek életképességének vizsgálatához, azonban meg kell jegyezni, hogy a felhasználási cél követelményeinek függvényében a számítás módjában változtatás válhat szükségessé. (Lett-Schiberna, 2007).

Az alkalmazott eljárás lényegében a tényleges tevékenységek fedezetére épül azzal az eltéréssel, hogy nem az éves tényleges teljesítmény, hanem az üzemtervi ciklus 10 évre vonatkozó lehetőségének éves átlaga szolgál a számítás alapjául. További változtatás a fent elmondottakhoz képest, hogy bár fedezetről, egészen konkrétan SFH-ről beszélünk, a valóságban a javasolt módszer valójában nem SFH, mivel az EUROSTAT nem akkreditálta az eljárást, másrészt nem is fedezet, mivel az SFH számítás szellemében eljárva az erdőgazdálkodás munka-intenzív viszonyai mellett lényegében bevétellel számolunk.

Az erdőgazdálkodási szektorban két olyan gazdálkodási forma illetve gazdálkodási jellemző létezik, amely a mezőgazdaságtól eltérő megítélést igényel. Egyrészt a tulajdonosi gazdálkodás és a bérlet mellett igen jelentős az olyan gazdálkodási konstrukció, amelyben a tulajdonos, vagy a tulajdonosi közösség az erdőgazdálkodási feladatok ellátására, ezen belül is különösen az erdészeti hatósághoz való bejelentkezésre, és a hatósággal való kapcsolattartásra magánszemélyt vagy vállalkozást bíz meg. A megbízás fejében a tulajdonos megbízási díjat fizet, amely jellemzően a végrehajtott erdészeti munkák bevételével, vagy költségeivel arányos. Mivel azonban a megbízott az erdészeti hatóságnál bejelentett erdőgazdálkodó, illetve a megbízás tartalmától függően ugyan, de általában pénzügyileg is a megbízott tűnik fel erdőgazdálkodóként (számlát fogad be és bocsát ki az erdőgazdálkodással kapcsolatban, amikről a tulajdonossal elszámol), első megközelítésből a megbízott látszik az erdőgazdálkodási jövedelem élvezőjének. Ennek ellenére az erdőgazdálkodás jövedelmének élvezője a tulajdonos, az erdő hasznainak a közvetlen élvezője, ezért az erdőgazdálkodási SFH fentiek szerinti megosztására van szükség.

A másik lényeges eltérés a mezőgazdasághoz képest az erdőgazdálkodási kivitelezés helyzete. Mivel a mezőgazdaság éves gazdálkodási rend mellett működik, ezért lehetőség van arra, hogy a gazdálkodók saját gépparkot tartsanak fenn, és azt folyamatosan működtessék. A fellépő kapacitáshiányokat gépszolgáltatás igénybevételével pótolják, a felesleges kapacitást pedig gépszolgáltatások nyújtásával kötik le. Ezzel szemben az erdőgazdálkodásban általános a vállalkozókkal történő munkavégzés amiatt, hogy az erdőgazdálkodási munkák egyenletessé tételéhez nagyon nagy erdőterületre van szükség, ezért a gépeket az erdőgazdálkodók önállóan nem tudják gazdaságosan működtetni. Ugyanakkor szükséges, hogy olyan vállalkozások is szerepeljenek az erdőgazdálkodás modernizációját célzó pályázatokban, amelyek erdőgazdálkodási szolgáltatásra specializálódtak, következésképpen saját erdőgazdálkodói területük nagyon kevés, vagy nincs is.

### 3.1.5. 20.3.1.5 Erdőgazdálkodási SFH

Az SFH számítás alapját az üzemtervben szereplő, 1-es és 2-es sürgősségű éves átlagos fahasználati lehetőségek bruttó fatérfogatban megadott természetes mennyiségei adják. Az egységnyi fatérfogatra kiszámítottuk a fafaj-csoportonkénti és fahasználati módonkénti SFH nagyságát, amelyet a 20-5. táblázat tartalmaz.

Fafaj	TKGY			NFGY			VH		
	m <sup>3</sup>	Ft/m <sup>3</sup>	Ft	m <sup>3</sup>	Ft/m <sup>3</sup>	Ft	m <sup>3</sup>	Ft/m <sup>3</sup>	Ft
T		8,9			10,6			14,2	
A		10,0			10,5			11,1	
EKL		9,2			9,8			10,9	
NNY		4,0			5,2			6,6	
ELL		4,0			4,7			5,9	
F		4,5			5,4			6,1	
Össz.:	-	-		-	-		-	-	

\*A színezett cellák kitöltendők

\*\* Fatérfogat adatok bruttó m<sup>3</sup>-ben értendők

20-5. ábra Erdőgazdasági SFH számítási táblázat

A táblázatban kiszámolt összes SFH adja meg az erdőgazdálkodási vállalkozás éves átlagos összes SFH-ját. SFH-t az erdészeti hatóságnál bejelentett erdőgazdálkodó a hatályos üzemterve alapján mutathat ki olyan erdőterületre, illetve olyan erdőgazdálkodási munkára, amely esetében az erdő használatának jogalapja tulajdonlás, bérlet, vagy egyéb teljes haszonszedési jogot biztosító jogviszony. Megbízásos erdőgazdálkodás esetén az SFH számítás alapjául szolgáló fahasználati lehetőség 50%-át lehet figyelembe venni. Amennyiben ugyanazon gazdálkodónak több rész-üzemterve van, az egyes üzemtervek hozamai összeadhatók akkor is, ha az üzemtervek érvényességi időszaka nem egyezik meg. Ugyanazon hozamlehetőséget azonban csak egyszer lehet figyelembe venni, tehát ha egy erdőterület egyazon erdőgazdálkodó több rész-üzemtervében is szerepel, az azon keletkező hozamlehetőség csak egyszer vehető figyelembe. Ha egyazon állományon az üzemterv több hozamlehetőséget is megállapít, akkor az 1-es és 2-es sürgősségűek mindegyike figyelembe vehető. Egészségügyi fahasználatok nem vehetők figyelembe. (Lett-Schiberna, 2007).

A Szerzők megítélése szerint ez az eljárás ésszerű kompromisszumot teremt a fedezettermelő képesség valóság-hű jellemzésének igénye és a velejáró adminisztrációs munka csökkentése között.

Bár a kidolgozott eljárás nem a mezőgazdasági SFH esetében alkalmazott nemzetközi standardokra épül, annak szemléletmódját igyekszik követni, és az ezúton kapott erdészeti SFH értékek felhasználhatók akár a vegyes erdészeti és mezőgazdasági tevékenységet folytató gazdaságok gazdasági üzemméretének meghatározásához is.

### 3.1.6. 20.3.1.6 Az erdőgazdálkodás életképességi kritériumai

Az erdőgazdálkodás SFH értékeinek kidolgozásakor a mezőgazdasági SFH szolgált mintául, és az életképességi kritériumok esetében is ez látszik kézenfekvőnek. A mezőgazdasági életképességi kritérium az üzem gazdasági méretével határozza meg az életképesség küszöbértékét, amely elvben benne foglalja az az elv, miszerint az életképes gazdálkodáshoz szükség van a „kritikus tömeg” elérésére. Az alsó mérthatárt az AKI a legalább egy főfoglalkozású munkaerőt, legalább a minimálbér szintjén eltartani képes üzemméretben javasolta megszabni, azonban - ahogyan azt korábban említettük - a végleges életképességi kritérium (elsősorban nem a fenti feltételhez, hanem a támogatható gazdálkodók számának kívánt szintjéhez igazodott. (Lett-Schiberna, 2007).

Az életképesség fogalma az SFH-nál sokkal kevésbé egyértelmű fogalom, különösen annak eldöntése okoz nehézséget, hogy az SFH segítségével számított, EUME-ben kifejezett gazdasági üzemméret milyen szintje jelentse az életképesség alsó határát. Ebben a kérdésben állást nem foglalhatunk, ehhez ugyanis először a támogatni kívántak pontos meghatározására van szükség.

## 4. 20.4 A termőföldföld-értékelési módszerek

A földértékelés célja lehet országos vonatkozású, amikor a földvagyonnak, mint a nemzetgazdaság egyik alapvető termelőeszközének pontos számbavételét végezzük, valamint helyi jellegű, amikor a gazdasági irányítás szempontjából határozzuk meg a termőföld értékét. A termőföld ökonómiai értékének meghatározására törvény által előírt módszert alkalmazják a gyakorlatban. A következőkben az elvi kérdéseket ismertetjük, majd a gyakorlati módszerek részletezésére kerül sor. (Mizseiné, 2008).

A még ma is jelentősen korlátozott és kialakulatlan piac miatt a gyakorlati értékelésben számos nyitott, megválaszolatlan kérdés van. Az EU-csatlakozás folyamatában a meglévő piaci korlátok fokozatos lebontásával kell számolnunk, így várható a termőföldpiac jelentős megélénkülése, alapvető átrendeződése.

Az új földminősítési rendszert a 80-as évek második felében dolgozták ki, a mezőgazdasági területek mintegy 30 százaléka készült el, és bevezetése csak kísérleti jelleggel történt meg. Ismeretes, hogy a termőhelyi értékszám azt mutatja meg, hogy egy adott földrészlet – a leggyengébb és a legjobb minőségű talajok viszonylatában – milyen ökológiai termőhelyi értéket képvisel, ezért lehetővé teszi (az aranykorona érték mellett) a termőföldek pontosabb ökológiai adottságai alapján való megkülönböztetését. Ennek a jellemző - milliárdos Ft-értéket jelentő, de elfekvő, archivált – mérőszámnak az alkalmazása nyújt lehetőséget a reális termőföld érték ill. föld-egyenérték meghatározásához. (Jelentősége abban nyilvánul meg, hogy a feltárási-helyek 10-12 ha, míg az aranykorona talajfeltárási csak 130-150 ha sűrűségűek.) Az előzőekben ismertetett közgazdasági számítások, illetve vizsgálatok valamint az aranyértéknél messzemenően jobb ökológiai jellemző (a termőhelyi értékszám) összekapcsolásával nyílt lehetőség a reális termőföld érték meghatározásához.

A föld-egyenérték mutató, jól használható a kialakulóban lévő földpiac problémáinak megoldásában, a termőföld adás-vételében, a birtokrendezésben, mint kiindulási érték.

A jelenlegi földpiaci árakban ma még nem mindig tükröződik a földminőségen alapuló tényleges földérték, ami csak hosszabb folyamat eredményeként jelenhet meg a földforgalomban. Nem alkalmazható teljes értékűen az aranykorona. Részben azért, mert az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg szereplő aranykorona értékmérő monarchiabeli komponensei elszakadtak a piaci viszonyoktól. Másrészt a megváltozott természeti környezeti viszonyok sem tükröződnek az aranykorona értékben. Ezért kidolgoztam és ismertettem a reálisabb földérték megállapításához szükséges újszerű értékelési eljárást, amelyet a földértékeléssel foglalkozó szakemberek és a piaci szereplők is gyorsan és eredményesen használhatnak. Kutatási fejlesztési munkámmal olyan eljárást, illetve módszert dolgoztam ki, amellyel – éppen a sok változó összetevő figyelembe vétele érdekében – nagy körültekintéssel, szakmai hozzáértéssel és a szükséges közgazdasági tényezők mérlegelésével a gyakorlati feladatok jobban és gyorsabban végezhetőek.

A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslés az 54/1997. (VIII.1) FM rendeletben foglaltak alapján, az erdő értékbecslés pedig a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében leírt egyszerűsített módszer alapján történik. Az NFA is ezt használja és a gyakorlatban is ez elfogadott. A hozam alapú értékbecslést felhasználva számítottam ki a tapasztalati értékeket, amelyeket kiindulási alapként építettem be a föld-egyenérték számot kifejező képlet felállításába. Ezzel a közgazdasági vonatkozású jellemzők is bekerültek az érték-meghatározásba. A modellben már szerepelnek a helyi sajátosságokat kifejező korrekciók is. A számításokba bevont adatok segítségével regressziós vizsgálatokat végeztem, amelyek eredményeképpen kaptam meg azt az összefüggést, amely a termőföld tényleges értékéhez jól közelít.

*A föld-egyenérték az aranykoronát is magába foglalja, de annál pontosabb földminőségen alapszik. A mérőszám a termőhelyi értékszám bevonásával (ami új elemeket és adatokat tartalmaz), valamint további helyi sajátosságokat is figyelembe vevő korrekciók alkalmazásával kerül meghatározásra.*

*Megállapítható, hogy a föld-egyenérték mérőszám helyfüggő. Ezt a becslőjárások szerint elvégzett föld-egyenérték meghatározásokkal, illetve a föld-egyenértéket kifejező egyenletek alkalmazásával is igazolom. A vizsgált terület Fejér megyében található. A számítások eredménye és az NFA-tól beszerzett tényleges forgalmi adatok összevetésével azt lehet megállapítani, hogy a módszer alkalmas a gyakorlati hasznosításra.*

A termőföldnek, mint termelési tényezőnek a piaca sajátos piac. A földnek tulajdonítható sajátosságok miatt a földpiacon nem érvényesülnek tisztán a kompetitív piac jellemzői.

A földpiac - a térbeli kötöttség miatt – *elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik*. Az eladó – eladandó földjére – csak néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni.

Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a *térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye*. Emiatt sok esetben spekulációs céllal vásárolnak földet. Egy ipari üzem létesítése, közlekedési út építése lényegesen megváltoztatja a földek fekvési pozícióját, ezen keresztül azok értékét is.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza a termőföld *vagyonmegőrző képessége* is, amely annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja, tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent tulajdonosának.

A termőföld *össz kínálata természeténél fogva viszonylag fix*, általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében.

A termőföld területe nem növelhető korlátlanul, és mint a gazdálkodás tárgyának monopóliuma különbözeti földjára (tartós extra jövedelem) képzését teszi lehetővé.

*A termőföld piaca*, a piaci szereplők mozgásterét *szigorúan szabályozott, korlátozott*. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény értelmében belföldi magánszemély tulajdonában legfeljebb 300 ha, vagy 6 000 AK értékű termőföld lehet. Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet – az Állam, az önkormányzatok és a közalapítványok kivételével – termőföld tulajdont nem szerezhet. Külföldi magán- és jogi személy – a tanya kivételével – termőföld tulajdont nem szerezhet. A 2010. évi törvény tovább korlátozta a termőföld vásárlás lehetőségeit. Bevezette a közeli hozzátartozók tulajdonában lévő termőföld összeszámítását (maximum 1000 ha illetve az adott településen az összes termőföld területének egynegyede) illetve az elővásárlási sorrendet: a 2010. évi XXXVIII tv. 37 §-a .

A fentiekből nem következik, hogy a földárnak, mint piaci kategóriának a kialakulását nem a normális piaci törvények motiválják. De itt azok sajátosan érvényesülnek, *a termőföld értéke jelentősen és tartósan eltérhet áráról*. Emiatt a földérték és földár meghatározásának folyamata, a földjára (számszerűsítésének módja bonyolult összetett folyamat.

## **4.1. 20.4.1.1 A termőföld értékelés módszerei, alapelvei**

A föld értékelésében többféle értékelési eljárás is ismert. Szűcs I. (1998) a Föld ára és bére című könyvében az alábbi földár-beclsési módszereket ismerteti:

- a földjára (tőkésítésével) becsült földár,
- a helyettesítési költség alapján becsült földár,
- a jára (gyűjtéssel) becsült földár,
- az árnyékarak segítségével becsült földár,
- a bérleti díjból levezetett földár,
- a különféle információk segítségével becsült földár,
- a földjára (és a bérleti díj kombinálásával) készült komplett földár-beclsési módszer.

Mivel a termőföld a termelés során nem amortizálódik és nem reprodukálható, ezért forgalmi értékének megállapításához a költségalapú értékelés (depreciated replacement cost method) nem alkalmazható. Így a termőföld értékének meghatározása alapvetően két módszerrel történhet (Berdár B.-Mizseiné Nyiri J., 2000):

a piaci összehasonlító adatok elemzésével,

a hozamszámításon alapuló módszerrel



## 4.2. 20.4.1.2 A termőföld értékelése piaci összehasonlító adatok elemzésével

*A termőföld értékelése piaci összehasonlítással* (comparative or direct comparison method) Ez a módszert a TEGoVA (The European Group of Valuers Association) az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja (EVS 2003) előírásai alapján kerül ismertetésre.

Piaci összehasonlítás esetén az értékelés már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik;
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem vesszük figyelembe.

Az értékelés lépései a következők:

- az alaphalmaz kiválasztása. Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- fajlagos alapérték meghatározása. A fajlagos alapértéket általában hektárra kell vetíteni
- az értékmódosító tényezők elemzése. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
  - Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:
    - alak, forma, táblaméret
    - fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
    - megközelíthetőség, útviszonyok,
    - domborzati és lejtési viszonyok,
    - vízjárás rendezettsége, melioráció,
    - öntözés feltételei,
    - művelést gátló tereptárgyak,
    - demográfiai viszonyok,
    - gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára,
    - szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége,
    - kerítettség,
    - esztétikai benyomás,

- környezeti állapot, szennyezettség,
  - gazdasági környezet,
  - infrastruktúra, közműellátottság,
  - a földterület természeti védettsége,
  - kultúrállapot,
  - egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb.) viszonyok.
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell (százalékosan, vagy nominálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
  - *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci értéket a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatával kapjuk.

A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

### 4.3. 20.4.1.3 Földértékelés hozamszámítással

*Komplett termőföld értékelési módszer a földjövdelem és a bérleti díj kombinálásával.* A módszer a jelenlegi földértékelési rendszerből indul ki. A jogos kritikák ellenére is a korrelációs számítások azt igazolják, hogy az AK ma is megközelítőleg kifejezi a földek minőségi különbségét. Ezért alkalmas arra, hogy bizonyos korrekciók után egy pénzbeli értékelési rendszernek az alapját képezze. A *hozam* alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. (A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbéslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítja a program.)

Az AK alkalmazhatósága mellett szól az is, hogy a jelenlegi földbérleti rendszer az AK-ra épül, a földbérleti díjak az AK-ért fizetett búza kg-ban vannak meghatározva. A módszer alkalmazásához rendelkezésre áll annak az átfogó vizsgálatnak az eredménye, amely az 1980 és 1990 közötti évek átlagában elemezte a földjövdelem alakulását Magyarországon és megyénként és földminőségi csoportonként meghatározta az 1 AK-ra jutó búza egyenértéket kg-ban .

A termőföld egyszerűsített ingatlan értékbéslésének módszerét a 254/2007 (X.7. Korm. rendelet) szabályozza. A termőföld helyben kialakult hasznosításához, a Nemzeti Földalap részére vásárlásra felajánlott termőföldingatlan ajánlati árának megállapításánál az alábbi elveket kell alkalmazni:

- az egyszerűsített ingatlan értékbésléssel megállapított ajánlati ár reálisan tükrözze a termőföldingatlan értékét,
- vegye figyelembe a termőföldingatlan potenciális termőképességét és termőhelyi viszonyait,
- az ország egész területén egységes elvek alapján, a termőföld földrajzi elhelyezkedését figyelembe véve értékelje a termőföldingatlan,
- fejezze ki a termőföldingatlan művelési ágának sajátosságait,
- vegye figyelembe a termőföldingatlan használati értékének várható változásait,
- egyszerű, jól áttekinthető számítási módszert alkalmazzon.

A termőföld *ajánlati árának* meghatározási módszeréhez használt alapadatok:

- a termőföldingatlan fekvése szerinti település és megye megnevezése,
- a termőföldingatlan helyrajzi száma,

- a termőföldingatlan művelési áganként (alrészletenként) összesített területe (ha, m<sup>2</sup>),
- a termőföldingatlan művelési áganként (alrészletenként) összesített kataszteri tiszta jövedelme (AK, fillér).

A termőföld forgalmi értékének megállapítására az alábbi összefüggés szolgál:

$$F_{ie} = \frac{(P_j + B) \cdot P}{2 \cdot i} \cdot (1 + \sum k), \text{ ahol}$$

$F_{ie}$  = a termőföld forgalmi értéke (Ft)

$P_j$ : a termőföld járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK egységben az FVM által közzétett fajlagos értéke)

$B$ : a bérlet díj, (étkezési búza kg/AK),

$P$ : az étkezési búzának az értébecslést megelőző évben kalkulált hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

$i$  : a tőkésítési kamatláb

$k$ : az értékbefolyásoló tényezők összevont hatását kifejező korrekciós tényező (%).

Körültekintően végrehajtott értékelés mellett a “ $k$ ” tényező összevont értéke az esetek többségében –50 és +50 % között van. Ha az adott körülmények mégis e határértékek meghaladását indokolják, akkor a vizsgált ingatlan valamilyen szempontból különleges adottságú ezért az értékelésben indokolni kell az eltérést.

Földár régiónkénti bontásban				
	(ezer Ft/ha)			
Régió	Szántó	Gyep	Szőlő	Gyümölcs
Közép-Magyarország	449	333	471	680
Közép-Dunántúl	398	180	1030	836
Nyugat-Dunántúl	415	290	579	910
Dél-Dunántúl	596	239	1696	882
Észak-Magyarország	379	115	1945	1019
Észak-Alföld	441	127	399	832
Dél-Alföld	365	221	425	476
<b>Magyarország</b>	<b>439</b>	<b>192</b>	<b>948</b>	<b>791</b>
<i>Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer</i>				

20-6. ábra Átlagos földár régiónként

A szántóföld ára aranykorona-érték és régiók szerinti bontásban				
(ezer Ft/ha)				
Régió	17 AK alatt	17-30 AK	30 AK felett	Összesen
Közép-Magyarország	383	482	590	449
Közép-Dunántúl	293	413	443	398
Nyugat-Dunántúl	368	426	466	415
Dél-Dunántúl	522	544	753	596
Észak-Magyarország	344	400	304	379
Észak-Alföld	292	444	919	441
Dél-Alföld	302	371	406	365
Magyarország	361	433	647	439
Forrás: AKI Tesztüzemi Rendszer				

20-7. ábra Szántóföld átlagos Ak értéke régióként

## 5. 20.5 A földegyenérték

### 5.1. 20.5.1 Előzmények

1999-ben új talajértékelési elveket tartalmazó törvény (1999. évi LXI. tv) jelent meg, amely alapvetően új elvek szerint szabályozta a talajértékelés kérdését, és a természeti tényezők összhatását kifejező mintateres földértékelési rendszert kívánt létrehozni.

A törvény szerint a természeti tényezők összhatását – és ez az egyik alapvető új elv – a föld tényleges művelési ágától függetlenül a talaj alaptermékenységével kellett kifejezni. A talaj tényleges tulajdonságait a talajok geológiai osztályozásának figyelembe vételével, a jelenlegi régebbi típusú talajosztályozás mintatereinek felhasználásával, talajminta alapján határozták meg. A földértékelés eredményét az országban előforduló leggyengébb és legjobb talajok figyelembe vételével 1-100-ig terjedő **termőhelyi értékszám**mal kifejezték ki (így megszűnt a kataszteri tiszta jövedelem).

A térbelileg összefüggő, azonos minőségű talajokat földértékelési térképeken határozták körül, és ez a térkép a kataszteri térkép másolata volt.

A földértékelési térkép a rajta levő eredeti megjelöléstől függetlenül tartalmazza a mintatér helyét és talajának rendszertani számát, a termőhelyi értékszámot, a mintatérhez tartozó talajok természetbeni elhatároló vonalát.

A termőhelyi értékszám azonban még nem az új értékelés végső formája, azt az számot még módosítani kellene a közgazdasági tényezők hatásával. A termőhelyi értékszám megállapítása megtörtént az egész országra, de a közgazdasági tényezők hatására történő módosítás még nem történt meg. Erre több kísérlet is volt kutatási munkák keretében.

Az 1991-től kezdődő kárpótlási és részarány visszaadási munkáknál elrendelték a kataszteri tiszta jövedelem (aranykorona) visszaállítását és használatát, így a termőhelyi értékszám használata nem lépett hatályba.

Az ingatlan-nyilvántartásról módosító törvény jelent meg 1994. I. 20-án, amely hivatalosan is visszaállította a minőségi osztályt és a kataszteri tiszta jövedelmet, mint a föld minőségének kifejezőjét.

A hazai – aranykoronás földértékeléstől a komplex termőhelyi értékszámig, majd vissza az aranykoronás földértékeléshez – földértékelés az elmúlt években tele volt útkereséssel, útvessztéssel, kompromisszumokkal és megalkuvásokkal. Közel 40 év alatt sem állt össze egy elfogadható értékelési rendszer. A legfőbb gondot valószínűleg az okozta, hogy a közgazdasági értékelésnél a hozadékból szerettek volna kiindulni, aminek a kiszámítása az árrendszer állandó mozgása miatt eleve kudarcra volt ítélve. A talajtérképes ökológiai értékelés a hozzá fűzött reményeket nem váltotta be, vagyis nem alakult ki egy komplex földértékelés rendszer, amely a

megújuló magyar reformgazdaság maradandó értékű szabályozó rendszerévé válhatott volna. Így aztán jobb híján maradt a már sokat megért aranykoronás földértékelési módszer.

A jelenlegi földpiaci árakban ma még nem mindig tükröződik a földminőségen alapuló tényleges földérték, ami csak hosszabb folyamat eredményeként jelenhet meg a földforgalomban. Nem alkalmazható teljes értékűen az aranykorona. Részben azért, mert az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg szereplő aranykorona értékmérő monarchiabeli komponensei elszakadtak a piaci viszonyoktól. Másrészt a megváltozott természeti környezeti viszonyok sem tükröződnek az aranykorona értékben. Ezért kidolgozásra került a realisabb földérték megállapításához szükséges újszerű értékelési eljárás, amelyet a földértékeléssel foglalkozó szakemberek és a piaci szereplők is gyorsan és eredményesen használhatnak. A doktori értekezés keretén belül végzett kutatási, fejlesztési munkával olyan eljárás, illetve módszert dolgoztunk ki, amellyel – éppen a sok változó összetevő figyelembe vétele érdekében – nagy körültekintéssel, szakmai hozzáértéssel és a szükséges közgazdasági tényezők mérlegelésével a gyakorlati feladatok jobban és gyorsabban végezhetőek. Az értekezésben levezetett új értékelési módszerhez meghatároztuk a **földegyenérték** szám mutatót.

### 5.1.1. 20.5.1.1 A földegyenérték fogalma

A földegyenérték a termőföldnek olyan egységnyi területére alkalmazható értékmérő száma, amely a földminőség, a földhasználat és a közgazdasági tényezők mérlegelésével pénzben meghatározott, illetve kifejezett értékét határozza meg. Olyan *kalkulált értékszám*, amelyet a különböző gyakorlati földügyletek során (adás-vétel, kisajátítás, földcsere, birokrendezés) az érdekeltek elfogadnak és alkalmaznak.

A **földegyenérték** elemei, összetevői: A földegyenérték meghatározásához szükséges a **termőhelyi értékszám**, mint ökológiai adat, valamint egy olyan **ökonómiai adat**, amely forint dimenzióban van megadva és hozzá lehet rendelni a talajminőséget kifejező mutatóhoz. Ezen adatok segítségével elemzéseket lehet végezni és kidolgozni egy olyan módszert amely, termőföld értékének gyors meghatározását teszi lehetővé.

### 5.1.2. 20.5.1.2 A földegyenérték ökológiai alapjai

Az ingatlan-nyilvántartásban vezetett hozadéki aranykoronás földértékelési (ökonómiai részének nagyobb mérvű elavulása miatt, ma már inkább földminősítési) rendszer huzamos ideig alkalmasabb maradt. Ugyanakkor a várhatóan bővülő, az ingatlan-nyilvántartási, földminősítési adatbázison alapuló különböző feladatok (birtokrendezés, kisajátítások, a földek adás-vétele stb.) megkövetelik, hogy keressük, kutassuk a megfelelő adatbázis alkalmazásán nyugvó, olyan megoldásokat is, amelyek – a rendszer alkalmazását továbbfejlesztve – elősegítik az említett feladatokat. Az adatbázis archivált, ezideig hasznosítatlan részét képezik a termőföldek 20%-ára már jelentős állami költséggel megjelenő termőhelyi értékszámok is. Cél az is, hogy ezek az adatok bevonásra kerüljenek a kutatás, fejlesztés témakörébe.

A hazai termőföldek jelentős részére kétféle ökológiai alapadat a 130-150 ha-os igen ritka hálózatu mintatérből származó minőségi osztály, illetve AK, valamint a megfelelő 10-12 ha-os sűrűségű szelvény-feltárásokból származó termőhelyi értékszámok adata áll rendelkezésre. A hazai földértékelés mai hivatalos gyakorlata csak az igen ritka feltérési (mintatér) hálózaton alapuló, ezért kevésbé pontos földminőség, ill. AK adatot használja. Erre alapozva a termőföld (közhiteles) forint értéke kétféle módon: az un. piaci összehasonlító adatok elemzése, vagy a hozamszámításon alapuló összefüggés alapján határozható meg.

*A vázolt helyzet alapján a vizsgálat célja az volt, hogy kisebb régió (kistáj, kistérség) területére, az egyes földrészteltekre, erdőrészteltekre ill. egységnyi területre olyan mutató, vagy értékmérő számot dolgozzunk ki, amelynek alkalmazásával a szóban lévő – birtokrendezési, kisajátítási, osztatlan közös rendezési, stb. – feladatokat könnyebben, jobban, ill. pontosabban lehet megoldani.*

## 5.2. 20.5.2 A földegyenérték meghatározása

A termőhelyi értékszámok bevonása az elemzésekbe a következő módon történt. Az ingatlan-nyilvántartási adatok között szereplő alosztályokra vonatkozó AK értékek területarányosan vannak megadva. A rendelkezésünkre álló termőhelyi értékszám (TÉSZ) viszont hektárra vonatkoztatott jellemző adata állt rendelkezésre. Mivel a termőhelyi értékszámokra vonatkozó alosztály határvonala megegyezik az egyes minőségi osztályhoz tartozó alosztályhatárokkal, így területük a nyilvántartási adatokból nyerhető. Az egyes földrészteltek esetében a termőhelyi értékszámoknak képeztük a területarányos értékét és ezeket vontuk be a számításokba. (Mizseiné, 2008).

A kétféle (ökológiai és ökonómiai) adatcsoport felhasználásával és lineáris regressziós függvény alkalmazásával új mutatót, ill. értékszámot: a *földegyenérték* számot határoztuk meg

### 5.2.1. 20.5.2.1 Statisztikai elemzések

Az elemző munkában a mennyiségi ismérvek közötti sztochasztikus (statisztikai ismérveken alapuló) kapcsolatok vizsgálatának van elsődleges szerepe. A termőföld jellemző minőségi adatai a termőhelyi értékszám (TÉSZ) segítségével számszerűsíthetők. Ezért az árképzésben olyan statisztikai vizsgálat elvégzéséhez nyílik lehetőség, amely a földértékelést gyakorlatilag leegyszerűsíti, és mélyebb gazdasági elemzésekhez nyújt segítséget.

A kétváltozós korrelációs számítás egyik változója (a példában:  $x$ ) a TÉSZ, a tőle függő változó (a példában:  $y$ ) a forintban kifejezett értéket testesíti meg. Elsődleges elemzés alapján lineáris regressziót tételeztünk fel. A sztochasztikus kapcsolat szorosságának mérésére lineáris korrelációs együtthatót alkalmaztunk:

$$r_{xy} = \frac{\sum dx_i dy_i}{\sqrt{\sum_i^2 \sum dy_i^2}}$$

A számításokban használt jelölések:

$x$  = a termőhelyi értékszám hektárra vetített fajlagos értéke,

$y$  = a földrészetek fajlagos értéke Forint/ha egységben kifejezve.

$$dx = x_i - \bar{x}$$

$$dy = y_i - \bar{y}$$

$dx dy$  előjelhelyes szorzat

$$0 \leq |r_{xy}| \leq 1$$

Tegyük fel, hogy a regressziófüggvény lineáris.

A lineáris regressziófüggvény általános alakja:

$$\hat{y} = b_0 + b_1 \cdot x \quad \hat{y} = b_0 + b_1 \cdot x$$

Ahol az ismeretlen paraméterek:  $b_0$  és  $b_1$ .

$$b_1 = \frac{\sum \cdot dy}{\sum dx^2}$$

$$b_0 = \bar{y} - b_1 \bar{x}$$

A számítás eredménye:  $r_{xy} = 0.97$ , ami szoros kapcsolatot mutatott, a TÉ és a Ft/ha érték között. Tehát számításunkat alátámasztja azt a tézist, hogy a föld termőhelyi értékszáma, azaz a TÉSZ szoros hatást gyakorol az árképzésre.

Az eredményül kapott lineáris regresszió függvény

$$y = 7631x + 14899$$

A számításokhoz célszerű a következő kerekítést végezni:

$$y = 7600x + 15000$$

Az  $x$  érték helyére az átlagos termőhelyi értékszámot kell behelyettesíteni. Az  $y$  érték a *földegyenértéket* azaz a *termőföld fajlagos értékét* adja meg forintban kifejezve az adott földrészletre vonatkozóan. Meg kell jegyezni,

hogy az itt kapott eredmény a vizsgált területre érvényes földgyenérték mutatót adja. Megállapítható az is, hogy a mutató értéke helyfüggő.

Ezt a képletet használva leegyszerűsödik a földrésztetek forintban kifejezett értékének meghatározása. További előnye, hogy a termőhelyi érték szám is szerepet kap, ami jobban kifejezi a termőföld ökológiai értékét. Ennek indoka, hogy a földminőség megállapítása sűrűbben (10-12 ha) és részletesebb talajvizsgálatok alapján történt. Ennek során figyelembe vették a kitétséget, lejtőkategória ill. meteorológiai tényezőket.

A termőföld árának meghatározására az NFA által ajánlott hozamszámítás alapú módszert használják az értékbecslők a gyakorlatban. A dolgozatban a földgyenérték meghatározásához szükséges részadatok számítása ezzel a módszerrel történt. A földgyenérték helyrajzi számok szerint történő számításai eredményeképpen kapott értékek reálisak és erre a térségre jellemzőek. A hibaszámítás eredménye is ezt mutatta. Az összehasonlítást az ajánlati árak számításához használt hozamszámításon alapuló képlet alapján kapott (Ft/ha) értékek és az NFA által rendelkezésre bocsátott megvalósult adás-vételi árak (Ft/ha) között végeztük.

A feladat értékelése során számítottuk a regressziós egyenes illeszkedésének a hibáját is. Megállapítható, hogy a számított értékek átlagosan 2 842 Ft-tal térnek el az ajánlati (hozamszámítás alapján számított) értékektől. A relatív hiba 0,7 %, tehát a regressziós egyeneshez jól illeszkednek az ajánlati értékeket reprezentáló függvénypontok. Azt mutatja a 0,97-es korreláció is, hogy szoros kapcsolat van a TЭСZ és az ajánlati értékek között. Elemzésünk alátámasztja azt az elképzelést, hogy a matematikai statisztika eszközeivel a föld ökonómiai értékének meghatározása gyorsabbá és megalapozottabbá tehető.

**Értéktérkép.** A tanulmány a kiválasztott modellterület földrészteteire elkészült a tematikus térkép, az ún. értéktérkép, amelyen a talajosztályokhoz hozzárendeltük a fajlagos értéket, illetve földgyenértéket (Ft/ha). Ezt a térképet számítógéppel állítottuk elő, ami technológiai rendbe állítva, a tervezési munkát nagyban segíti. A térképi adatok alapján igen gyorsan meghatározható az egyes földrésztetek forintban kifejezhető értéke.

## **5.2.2. 20.5.2.2 A földgyenérték használatának lehetőségei**

A földgyenérték használata főleg olyan feladatok megoldásánál bír jelentőséggel, ahol elég gyorsan kell értéket képezni a különböző folyamatok meggyorsítása érdekében. Ilyen feladat például többek között kisajátítások esetében, csereterületek értékmeghatározásánál, művelésből történő kivonás esetében jelentkezik.

### **5.2.2.1. 20.5.2.2.1 A földgyenérték szerepe a kisajátítási eljárások kártalanításánál**

Példaként említem meg, amikor egy autópálya nyomvonalának tervezése történik, ennek előkészítő szakaszában előzetes kisajátítási eljárást indítanak. A tervezett nyomvonal helyét a nyilvántartási térképre felszerkesztik és ezek alapján kialakul a kisajátítandó terület határvonala, lényegében ez a munkarész az előzetes kisajátítási térkép. Az előzetes kisajátítási terv másik munkarésze a terület-kimutatás, amelynek a kisajátítás előtti része tartalmazza az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a kisajátítás utáni állapot pedig a terület-elszámolást. Az előzetes kisajátítás alá eső területrészek nagysága rendelkezésre áll. A földgyenérték szám segítségével meggyorsul a kártalanítási összegek kiszámítása. Ez lehetőséget ad arra, hogy megindíthassák a kompenzációs folyamatot. Így lerövidül a tulajdonosokkal történő egyezkedésre fordítandó idő. Abban az esetben, ha nem fogadja el a tulajdonos a felajánlott kompenzációs összeget a jogi eljárás is meggyorsítható az előzetesen ismert kompenzációs összeg ismeretében.

### **5.2.2.2. 20.5.2.2.2 A földgyenérték szerepe birtokrendezésben.**

A birtokrendezés műszaki megoldásában - vagyis a területosztás munkáiban - kap szerepet a földgyenérték szám. A már jól bevált Interaktív térképszerkesztő (ITR) szoftver segítségével végezhető el az érték szerinti területosztás. Az érték, amelyet eddig a számításokban alkalmaztak a földrésztetre megadott AK érték volt. Itt lépne be a *földgyenérték szám*. Ez teljesen megfelel a feltételeknek, mivel ez a felosztandó földrésztet *forintban* kifejezett értéke. Mivel ez is hasonló módon az AK-hoz egy értékmérő, így az behelyettesíthető forint mértékegységben.

A nyugati országok már a II. Világháború előtt földárral számoltak az értékosztásnál.

### **5.2.2.3. 20.5.2.2.3 A földgyenérték szerepe a földárak képzésében.**

A termőföld árának meghatározására a gyakorlatban az NFA által ajánlott hozamszám alapú számítást használják az értékbecslők. A földgyenérték szám használata ebben az esetben is megkönnyíti és egyszerűsíti a

számításokat. Az NFA szervezet számára egy jól használható szám. A tulajdonosokkal való egyezkedés kiindulásaként a főlegyenérték segítségével meg lehetne gyorsítani a termőföld ajánlati árának meghatározását.

## 6. 20.6 Fogalomtár

Standard Fedezeti Hozzájárulás

életképességi kritérium

földminőség

piaci összehasonlító adatok

földbérllet díj

EVS

földpiac

alaphalmaz

piaci érték

üzemméret

földegyenérték

termőhelyi értékszám

termőföld komplett értékelése

## 7. 20.7 Összefoglalás

Az életképes üzem fogalma, meghatározása, feltételrendszere közösségi szinten nem rögzített, annak meghatározása az egyes tagországok feladatát képezi. A legelterjedtebb minősítési mutatóvá a Standard Fedezeti hozzájárulás vált, melyet mind a statisztikai összeírások során, mind a Mezőgazdasági Számviteli Információs Hálózat keretében használnak (FADN<sup>2</sup>). Ez a nemzetközi szakirodalomban is gyakran használt fogalom (SGM=Standard Gross Margin) a termelés egységnyi mértékére vetített hozzáadott érték. Egy-egy üzem SFH-a viszonylag könnyen mérhető és összehasonlításra is lehetőséget nyújt az egyes eltérő szerkezetű üzemek között, mivel a termelés egységnyi méretéhez rendelt SFH-t szorozzuk a konkrét méretekkel, majd az így kapott ágazatonkénti SFH-okat összegezzük A SFH képezi az alapját az Európai Méret Egység meghatározásának is. Jelenleg 1200 euro SFH tesz ki egy EME-t.

Az életképes üzem meghatározása során viszont a határ meghúzásánál itt is szubjektív elemek játszanak közre, nincs egységes európai gyakorlat.

A vidékfejlesztés támogatási rendszerén belül ki kell alakítani a birtokrendezés életképes gazdaságok igényeinek megfelelő támogatási rendszerét. Ennek kialakításához használják a SFH értékeket.

Szükségszerűen merül fel a birtokrendezési eljárásokban alkalmazandó *csereérték* egyértelmű meghatározása is. A jelenlegi földpiaci árak ma még nem teljesen alkalmasak az érték meghatározására, de ezzel még egy ideig számolnunk kell. Nem teljes értékű az aranykorona (a másfélszázados értékmérő) sem, mert ez az érték a földek minőségét kifejező mutatószám, ma már inkább közelítő értéknek tekinthető, különösen igaz ez az eltérő művelési ágak tekintetében.

A ma még kialakulófélben lévő földpiac miatt a gyakorlatban számos nyitott és megválaszolatlan kérdés mutatkozik a sajátos ingatlantípus, a termőföld értékelésében. A külföldi gyakorlat tanulságai szerint a termőföldek értékének becslésére akkor is szükség van, ha működik a földpiac, kialakul a földek adásvétele és haszonbérlleti rendszere. Ennek az oka, hogy egy sor makroszintű döntés meghozatalához szükség van a földek jelenlegi és várható értékének ismeretére.



### Összefoglaló kérdések

1. Ismertesse a Standard Fedezeti Hozzájárulás fogalmát!
2. Ismertesse az életképesség feltételeit!
3. Mi az EUME?
4. Melyek a piaci összehasonlító adatok alapján történő termőföld érték meghatározás lépései?
5. Milyen korrekciókat alkalmaznak a hozadéki értékelésnél?
6. Mít nevezünk földgyenértéknek?
7. Milyen esetekben alkalmazzuk a földgyenérték számítását?

## Irodalomjegyzék

- Szabóné Kele G. *A termőhelyi értékszám meghatározásának helyzete és a talajtérképes módszer országos befejezésének feltételei.* 1999
- Stefanovits P. – Michéli E.: *A talajminőségre épített EU-konform földértékelés elvi alapjai és bevezetésének lehetőségei.* MTA, Agrártudományok Osztálya. Budapest, AGROINFORM kiadó és nyomda
- Számadó J. : *A termőföld kalkulatív értékének módszertana,* REGIOCON Kft. nyomdaüzem, Kompolt. 1998
- Szücs István: *A föld ára és bére,* AGROINFORM Kiadó, Budapest, 1998
- Szücs I. : *A termőföld gazdasági értéke és ára. A talajminőségre épített EU-konform földértékelés elvi alapjai és bevezetésének gyakorlati lehetőségei.* MTA, Agrártudományok Osztálya, Budapest, 1999
- Berdár B. – Mizseiné Nyiri J.: *Az ingatlanértékelés gyakorlata Magyarországon.*; LIME jegyzet, (104 old.); SE FFFK, Székesfehérvár; 2000
- Szücs I. szerk. : *Birtokviszonyok és a mérrethatékonyság,* AGROINFORM Kiadó, Budapest, 2003
- Dorgai L., : *Gazdaságilag életképes üzemek az Európai Unió modernizációs támogatásainak alkalmazása szempontjából.*
- Bíró Sz.-Keszthelyi I.-Dorgai L.: *Közösségi agrártámogatások felhasználása különböző üzemméret küszöbértékek meghatározása esetén.* AKII, Budapest, 2003
- A főbb mezőgazdasági ágazatok élet- és versenyképességének követelményei,* Budapest, Agrárgazdasági Kutató Intézet: 2004
- Eurostat : *Structure And Typology Of Agricultural Holdings Európai Unió Bizottság Eurostat CLASSEX 321, Brüsszel,* 2003
- Dorgai-Keszthelyi-Miskó: *A gazdasági életképesség kritériumai az EU-ban és Magyarországon. s az ezeknek nem megfelelő gazdaságok jövőbeni esélyei, különös tekintettel támogatásuk lehetőségeire és módjaira,* AKII, Budapest, 2004
- Mizseiné Nyiri J.: *Föld-egyenérték – mint birtokrendezési elem* GIS Open konferencia, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár, 2004
- Mizseiné Nyiri J.: *Ingatlanértékelési metodikák mezőgazdasági alkalmazhatósága.* Településrendezés-Birtokrendezés Konferencia, Agárd, 2006
- Hegy J.- Kacz K.- Kettinger A.: *A gazdaság fogalmának változása – a méretváltozás tükrében.* Nyugat-Magyarországi Egyetem Mezőgazdasági és Élelmiszertudományi Kar, Gazdaságtudományi Intézet,

9200 Mosonmagyaróvár, Vár. 2, 2007,  
<http://www.avacongress.net/ava2007/presentations/poster/17.pdf>

Dömsödi J: *A földértékelés módszertani elemzése (rendszerezése) és továbbfejlesztése*, Geodézia és Kartográfia, 2007/3, pp. 26-33. 2007

Tóth T.- Tóth G.- Németh T.-Gaál Z. : *Földminősítés, földértékelés és földhasználati információ*. MTA Talajtani és Agrokémiai Kutató Intézet, Budapest, 2007

Lett B. - Schiberna E. : *Tanulmány az Új Magyarország Vidékfejlesztési Program egyes intézkedéseinek kidolgozásához*. NymE Erdőmérnöki Kar, Sopron, 2007,  
[http://www.nyme.hu/fileadmin/dokumentumok/emk/evgi/LettBela/Lett\\_Schiberna\\_TanulmanyAzUjMagyarországVidekfejlesztésiProgramEgyes\\_.pdf](http://www.nyme.hu/fileadmin/dokumentumok/emk/evgi/LettBela/Lett_Schiberna_TanulmanyAzUjMagyarországVidekfejlesztésiProgramEgyes_.pdf)

Mizseiné Nyiri J., : *Föld-egyenérték – mint birtokrendezési elem. PhD értekezés*, NymE Erdőmérnöki Kar, Sopron, 2008

Lett B.,: *Az erdővagyon számbavételének helyzete és jövőben alkalmazandó eljárásai*. Erdészeti Kisfűzetek, Magán-erdőgazdálkodási Iroda, NymE Erdővagyon-gazdálkodási Intézet, Sopron, 2009,  
[http://ec.europa.eu/agriculture/rica/methodology1\\_en.cfm](http://ec.europa.eu/agriculture/rica/methodology1_en.cfm)