

Az aranykorona és a termőföld-érték

Az aranykorona értéket már több száz éve használjuk a gazdasági életben. 1875-ben törvényi szabályozással kezdődtek meg azok a talajosztályozási munkálatok, amelyek a földek tiszta hozadékát, ezen belül a talajok minőségét illetve a termőhely közgazdasági viszonyait voltak hivatottak megállapítani. A hozadéki kataszter osztrák minta alapján készült.

A földértékelés aranykoronás rendszerének bevezetését az 1887. évi VII. törvénycikk rendelte el. E törvényben az aranykorona meghatározása akként szól, hogy: "A föld tiszta jövedelmének vétetik a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középtermésnek értéke, levonván belőle a gazdálkodási rendes költségeket." A tiszta jövedelem az elért bruttó árbevétel volt, amely összegből levonásba kellett helyezni a ráfordítási költséget. A jogalkotó a tartósan nyerhető középtermés meghatározásánál különbséget tett aszerint, hogy milyen művelési ágú földről volt szó.

Az egy évre jutó termelés értékét és a gazdálkodási költségeket az erdőnél 25, a szőlőnél 15, a többi művelési ág nál pedig 10 év tapasztalatai alapján számították ki. Az eredményt kivétítették az akkori területi mértékegységre: egy kataszteri holdra (1.600 négyszögöl) és az értéket először forint-krajcárban, majd korona fillérben határozták meg.

A földek aranykorona mutatói úgy mentek át a köztudatba, mint a termőterületek minőségének fontos ismérvei. Holott, mint arra Vági Ferenc rámutat, amikor ezeket az értékeket az adott helyrajzi szám alatt szereplő földrésztelre megállapították, azt keresték, hogy az adott területen mekkora összegű tiszta jövedelmet értek el.¹ A tiszta jövedelem azt a tiszta hozadékot jelenti, amely a telektőkének, az ingatlan-felszerelési tőkének, a fejlesztési, az épület- és az ültetvénytőkének a bruttó jövedelméből maradt, miután levonták az összes termelési költséget. Az aranykoronában kifejezett tiszta jövedelmi értékek természetesen a föld minőségére is adnak eligazítást, mert ez a földértékelési rendszer a tiszta jövedelmet befolyásoló közgazdasági tényezőkön kívül a talaj, a domborzat és az éghajlat tulajdonságait is számba vette. Ezért a nagyobb aranykorona-értékek mögött általában jobb minőségű földek húzódnak meg.

Az aranykoronás földminősítési rendszer bevezetése során az ország területét becslőjárásra osztották. A történelmi Magyarországon 570 becslőjárást és ezen belül osztályozási vidéket különítettek el. Egy becslőjáráshoz több település területe tartozott.

¹ Vági Ferenc: Az aranykorona érték és a termőföld minősítés. Pénzügyi Szemle, 1970. évi 7. szám 559. és köv. p.

E területek furcsa elnevezésüket onnan kapták, hogy egy-egy osztályozási vidéken belül az azonos művelési ágú földeket a talajminőség figyelembe vételével becsléssel minősítették. Becslőjárásonként az egyes művelési ágakon (szántó, rét, szőlő, kert, legelő, nádas és erdő) belül 8 minőségi osztályt állapítottak meg. Ezután pedig külön-külön minden művelési ágban minőségi osztályonként vizsgálták meg azt, hogy átlagos gazdálkodás és ráfordítás mellett egy kataszteri holdon mekkora pénzben kifejezett tiszta jövedelem keletkezik.

Mint azt Szücs István részletesen kifejtette: a kataszteri tiszta jövedelem rendszeréből következett, hogy az azonos művelési ágak azonos minőségi osztályú földjeinek aranykorona-értéke sem lett azonos, hanem becslőjárásonként jelentős szóródást mutatott. A mai nyilvántartás szerint például az 1. osztályú szántó kataszteri tiszta jövedelme hektáronkénti 11,10 aranykoronától 62,60 aranykoronáig terjed, de még nagyobb az eltérés a szőlőnél.²

A tiszta jövedelem meghatározásánál figyelembe vették:

- a becslőjárásban érvényes piaci árakat,
- a szállítási költséget,
- a gazdálkodási módot,
- a napszámberéket,
- a nagyobb fogyasztói helyektől való távolságot,
- az útviszonyokat,
- a munkaerővel való ellátottságot és
- a terület infrastrukturális ellátottságát.

A rögzített kataszteri tiszta jövedelem értékek azonban csak a vizsgált értékek változatlansága mellett igazak.

Miután a földek minőségét a század eleji terméseredmények és ráfordítások alapján állapították meg, az aranykorona-rendszert éppen emiatt érte és éri a legtöbb bírálat.

Az aranykoronának főképp a közgazdasági tartalma avult el, mert a földek minőségéhez képest a közgazdasági környezet dinamikusabban alakult át.

Ennek ellenére több szerző azt állítja, hogy az aranykorona még ma is jól mutatja a földek "tiszta jövedelmének" különbségét, ezért alkalmazható mérőszám.³

Az elmúlt időszakban megjelent számos jogszabályi rendelkezés alapult az aranykorona értéken:

a) A mezőgazdasági szövetkezet megváltással szerezte meg annak a közös használatban levő földnek a tulajdonjogát, amelynek tulajdonosa kívülálló lett. A megváltás esetén fizetendő megváltási ár – művelési ágtól függően – az 1968. évi IV. törvény hatályba lépésekor 80.- illetve 400.- Ft, majd 100.- illetve 500.- Ft volt aranykoronánként.

b) A közös használatban levő földnek tulajdonba való felajánlása esetén a térítés az a) pontban meghatározott összeg kétszerese volt aranykoronánként.

c) A földjáraadék mértéke is a közös használatba adott föld kataszteri jövedelméhez, tehát az aranykoronához igazodott.

² Szücs István: Leesett az aranykorona. Figyelő, 1992. április 9., 21. p.

³ 3. Csendes Béla-Mentényi Miklós: A földtulajdon és földhasználat reformja. Közgazdasági Szemle 1989. 7-8. sz. 939. p.

d) A mezőgazdasági szövetkezet megváltással megszerezhetette a használatában volt állami tulajdonban levő föld tulajdonjogát. A megváltási ár az aranykorona érték százszoros forintösszege volt.

e) Ugyanígy a mezőgazdasági szövetkezet felszámolásakor a szövetkezet tulajdonában lévő az a termőföld, amelynek értékesítésére, illetőleg hasznosítására nem volt lehetőség, az aranykorona érték százszoros forintösszege ellenében állami tulajdonba került.

Az aranykorona-rendszer bevezetése óta, az elmúlt száz év alatt bekövetkezett közgazdasági változásokat nem kell bővebben ecsetelni. A század eleji terméseredmények a többszörösükre nőttek, megváltoztak a korábbi piaci viszonyok, a ráfordítások, más az árrendszer és mások az árarányok is.

Az 1960 utáni években nagyarányú meliorációs, talajjavítási munkák indultak, az új öntöző rendszerek épültek ki, amelyek nagyobb régióban is megváltoztatták a talajok termékenységét, ezért megváltozott a konkrét földminőség is.

A melioráció hatására a szántóföldi növénytermesztés azokban a térségekben is meghatározóvá vált, ahol korábban más művelési ágak voltak jellemzőek. Emiatt 1979-ben minisztertanácsi határozat intézkedett arról, hogy el kell végezni a termőföld komplex (ökológiai és ökonómiai) értékelését.

A határozat szerint a földértékelést össze kell kapcsolni:

- a földvédelmi előírások érvényesítésével;
- a kisajátítási kártalanítás mértéke meghatározásával;
- illetve a mezőgazdasági nagyüzemek jövedelemszabályozásával.

A komplex értékelésből csak az ökológiai értékelés készült el, erről az 1980. évi 16. számú törvényerejű rendelet és végrehajtási rendelethez szólnak.

Az új értékelési rendszer mértékegysége a talajértékszám, illetőleg a termőhelyi értékszám: ez a leggyengébb talajoktól a legjobbakig 1–100 lehet. A talajértékszám meghatározásához mintegy 55 ezer mintateret tártak fel. Azokon országosan azonos módon talajmintákat gyűjtöttek, s ugyancsak egységes eljárással laboratóriumban határozták meg a talajnak azokat a fizikai és vegyi tulajdonságait, amelyek annak termékenységét legjobban alakítják. Így:

- Vizsgálták a talaj kémhatását. Az erősen savanyú úgynevezett hidrogéntalajoknak és az erősen lúgos, szikes talajoknak a termékenysége rosszabb.

- A termékenységet befolyásoló tényezője a talajnak a kötöttség. Így különítik el – szövetük szerint – a homok-, a könnyű vályog-, a közepes kötöttségű vályog-, a nehéz (agyagos) vályog-, az agyag- és a nehéz agyagtalajokat.

- A talajok vízgazdálkodásának fontos ismérve a nedvszívó képesség, más szóval az a tulajdonság, hogy a levegőből nedvességet szívhatnak magukba anélkül, hogy azzal kémiaiilag egyesülnének. Minél finomabb szemcséjű a talaj, annál nagyobb a részecskék viszonylagos felülete, tehát annál több nedvességet tudnak megkötni, s ezzel szárazabb időszakban segítik a növények vízellátását.

- Megmérték az egységnyi talajban lévő összes só mennyiségét is, azon belül a mész arányát; ezek a mérési eredmények a talajban lévő növényi tápanyagoknak, illetőleg a káros sóknak a mennyiségéről és minőségéről adnak felvilágosítást.

- A humuszt, vagyis a talajba jutott állati és növényi maradványokból származó szerves anyagok összességét szintén mérik. Ezeknek az anyagoknak igen fontos szerepük van a talaj termékenységének fenntartásában és fokozásában. De kihatnak a talaj szerkezetére, ezáltal annak víz-, levegő- és hőgazdálkodására is.

– Mindamellett megvizsgálják a talajoknak azokat a tulajdonságait is, amelyeknek az ismerete elsődlegesen fontos ahhoz, hogy a talajjavítás – a melioráció – eredményes legyen.

A felsorolt és még több más talajjellemzőből határozzák meg a talajértékszámot, amely – mint mondtuk – a legjobb talaj esetében 100. A talajértékszám azonban még nem termőhelyi értékszám. Ennek megállapításához vizsgálni kell még a domborzati viszonyokat, a lejtő meredekségét és égtáj,ik irányában való kitétségét, a fakadó vizek jelenlétét, sík területen az időszakos vízállás időtartalmát a növények tenyészidőszakában.

Éghajlati szempontból öt klímaövezetre osztották fel az ország területét: ehhez a tenyészidőszakban és az azon kívül lehulló csapadék mennyiségét, a tenyészidőszak középhőmérsékletét, átlagos relatív páratartalmát és fagymentes időszakának hosszát vették figyelembe. Ily módon a talajérték – ha az imént említett környezeti (ökológiai) sajátosságokat is figyelembe vesszük – termőhelyi értékszámmá teljesül ki.

Az új földértékelés a szántóföldi, a gyephasznosítási, a kertészeti, a gyümölcsstermesztési és az erdő- és szőlőművelési ágban egységes rendszerben értékeli a termőhelyet. (Vagyis: annak értékszáma nem változik, ha ezen öt művelési ág egyikét egy másik művelési ág váltja fel.) A nádasokban nem a talajt, hanem a termést minősítik a szálhosszúság, a vastagság, az egyenesség, a szín és a szilárdság stb. ismérvei alapján. Ha a nádas művelési ág megváltozik valamely területen, természetesen az addigi értékszám is módosul. A halastóként hasznosított mezőgazdasági földet nem értékelték külön. A mezőgazdasági és élelmezésügyi miniszter a gyakorlati munka végrehajtására Földértékelési Szabályzatot adott ki, amely meghatározza az ökológiai értékeléssel kapcsolatos feladatokat.

A vizsgálatok szerint a termőhelyi értékszám és az aranykorona között szoros kapcsolat van ugyan, de korrekciókkal. A vizsgálatot az MTA által létrehozott Földértékelési Tématanács végezte, és azt állapította meg, hogy a termőhelyi értékszám kedvezőtlen aranykoronájú területeket fel-, a magas aranykoronájú földeket pedig leértékelté.

A Tématanács értékelése szerint a termőhelyi értékszám:

– alkalmas a föld termelésből történő kivonásáért fizetendő térítés megállapítására;

– a jövedelemszabályozásnál való felhasználhatóságát az dönti el, hogy a központi állami akarat csupán a földek eltérő minőségéből keletkező jövedelemtöbbletet, az un. földjáraadék I., vagy a pótlólagos ráfordításokat is tükröző földjáraadék II. elvonására irányul-e. A földjáraadék I. elvonására ugyanis a termőhelyi értékszám alkalmas, a földjáraadék II. elvonására azonban nem.

A Tématanács kapta azt a feladatot, hogy végezze el a föld ökonómiai értékelését, mégpedig úgy, hogy az ökonómiai értékelés ráépüljön az ökológiai értékelésre.

A kutatómunka összegzése illetve annak esszenciája a következő: egy adott földrészleten elérhető földjövédelmet úgy számíthatjuk ki, hogy az egységnyi területre eső tiszta jövedelmet megszorozzuk a termőhelyi értékszámmal. Az így kiszámított földjövédlemből a földár pedig úgy alakítható ki, hogy a kapott földjövédelmet meghatározott százalékkal tökécsíteni kell.

Bár a Tématanács munkája már 1985-ben elkészült, bevezetésére azóta sem került sor. Ennek alapvető oka az, hogy pusztán a tiszta jövedelem tökécsítésével

földárát kapitalista körülmények között sem lehet meghatározni. Tudniillik a földár meghatározásában a földpiac keresleti-kínálati viszonyai játszanak alapvető szerepet. Ezért a Tématanács által meghatározott földár, Magyarországon sem mint földár, hanem legfeljebb mint földárbasis jöhetne szóba. Ehhez azonban a tőkésítési kulcsot úgy kell meghatározni, hogy az ne csak a racionális földhasználatot biztosítsa, hanem a földnek a védelmét is.

Mivel az ökonómiai értékelés nem vált általánosan elfogadottá, s mivel nem alakult ki a földeket minősítő más értékmutató sem, az aranykorona túlélt minden társadalmi-gazdasági változást. (Megjegyezni kívánjuk, hogy már csak hazánkban használatos ez a Monarchia-korabeli örökség.)

Az ingatlanvilvántartásra vonatkozó jogszabályi módosítás ismét elrendelte az aranykorona kötelező használatát.

A hatályos jogi szabályozás szerint az aranykoronára épülnek az alábbi legfontosabb rendelkezések:

a) A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által, az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény a kárpótlás alapjául szolgáló termőföld értékét az aranykorona alapján állapította meg úgy, hogy egy aranykoronához a termőföld esetében 1.000.- Ft-os, erdő esetében – figyelemmel annak alacsony átlagos aranykorona értékére – 4.000.- Ft-os szorzót rendelt. Ezen átalányösszegek magukban foglalták a földdel együtt elvett ültetvények értékét is. A kárpótlás összegének megállapításakor ezért nem vizsgálták azt, hogy milyen állapotban volt elvételkor a szőlő- vagy gyümölcsültetvény, erdő esetében nem voltak tekintettel a fajaj összetételére, de a vágásérettségre sem.

Mivel a kárpótlás rendszere termőföld esetében az aranykorona értékre épül, olyan okirati bizonyítékokat kellett a kárpótlási kérelemhez csatolni, amelyből az volt megállapítható, hogy az elvételkor a termőföld milyen aranykorona értéket képviselt.

A törvény két kisegítő szabályt is tartalmaz:

– amennyiben a földrészlet aranykorona adatai a korábbi okiratokból nem voltak megállapíthatóak, úgy a föld fekvése szerinti település kataszteri tiszta jövedelmi adatainak átlagos aranykorona adataival kellett számolni;

– amennyiben pedig az eredeti földet vagy annak egy részét művelés alól kivett területként illetve halastóként tartották nyilván, a kár mértékét a föld fekvése szerinti település legalacsonyabb minőségű szántó művelési ágra meghatározott aranykorona érték alapján kellett megállapítani.

A fentiek szerint meghatározott értékű kárpótlási jegyet lehet az árveréssel történő földtulajdon megszerzésénél felhasználni. A törvény szerint az árverésen a licitálásnál a föld kikiáltási ára 3.000 Ft aranykoronánként. Ha e kikiáltási áron vagy felette nincs ajánlat, akkor a licitálás lefelé is történhet. A törvény a licitálási ár maximumát nem határozza meg, de előírja, hogy a kikiáltási ár 500 Ft/aranykorona alá nem csökkenhet.

A kárpótlási törvény ugyancsak az aranykorona segítségével határozta meg azt, hogy amennyiben a szövetkezet tagjának és alkalmazottjának, az állami gazdaság dolgozójának nincs földje, úgy a szövetkezeti tagoknak 30, a szövetkezeti és állami gazdasági alkalmazottaknak 20 aranykorona értékű földet kellett juttatni személyeként.

b) Az 1992. évi II. törvény határozza meg a szövetkezetben részaránytulajdonnal bíró személyek földjei nevesítésének szabályait. Ezek szerint a részaránytulajdonosok

földjeit úgy kell kijelölni, hogy a földek kataszteri tiszta jövedelme feleljen meg a részaránytulajdonosok ingatlannyilvántartás szerint megillető összesített aranykorona értéknek.

Ugyanezen törvény akként rendelkezik, hogy amennyiben a szövetkezet közös használatában lévő földek aranykorona értéke kisajátítás, nem értékarányos földcsere, művelési ág változás vagy más ok kevesebb, mint a részaránytulajdonosokat megillető aranykorona érték, ez utóbbi aranykorona értéket és a tulajdonosonként kimutatott területnagyságot a tényleges állapotnak megfelelően tulajdonosonként arányosan csökkenteni kell. A részaránytulajdonosokat legfeljebb 2.000 Ft/aranykorona alapulvételével a szövetkezet választása szerint pénzben vagy szövetkezeti üzletrész formájában kártalanítani kell.

c) Az aranykorona az alapja a részaránytulajdon nevesítésével történő földkiadásának. Az 1993. évi II. törvény írja elő azt, hogy a részaránytulajdonosnak az általa bevitt földdel azonos értékű földet kell kérelmére kiadni. A jogszabály az azonos értékű föld fogalmát nem határozza meg. Abból a rendelkezésből, hogy a földkiadási kérelemhez csatolni kell az igazolást arról, hogy a részarány-földtulajdonost milyen jogcímen, hány aranykorona értékű föld illeti meg, továbbá az előző pontban részletezett földkijelölési eljárásból azonban következik, hogy a részarány-földtulajdonnak megfelelő föld az aranykorona összegének való megfelelést jelent.

d) Ugyancsak az aranykorona az alapja a földvédelmi járulék és a földvédelmi bírság megfizetésének.

Az 1994. évi LV. törvény határozza meg azt, hogy a termőföld és a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld más célú hasznosításáért nyolcadik minőségi osztály esetén az aranykorona érték négyezerszeres szorzatának megfelelő forintösszeget kell földvédelmi járulékként megfizetni. Ha a termőföld nyolcadik minőségi osztálynál jobb minőségű, a járulék megállapításánál a szorzót minőségi osztályonként szántó, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú termőföldnél az ötödik minőségi osztályig ötezerrel, az öttől az első minőségi osztályig hétezerrel, gyeper, nádas, halastó esetén az ötödik minőségi osztályig kétezerrel, az öttől az első minőségi osztályig négyezerrel növelni kell.

Földvédelmi bírságot kell fizetni annak, aki neki felróhatóan a termőföld hasznosításával kapcsolatos kötelezettségét elmulasztja. A bírság összege a termőföld aranykorona érték ezerszeres szorzata. De az aranykoronához kapcsolódik a földvédelemhez kapcsolódó egyéb bírság összege is.

e) Aranykoronához kapcsolódik a belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése is. A termőföldről szóló törvény a termőföld tulajdonjogának megszerzését olyan mértékben teszi lehetővé, hogy belföldi tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú, vagy hatezer aranykorona értékű termőföld legyen.

f) Korábban a föld aranykorona értéke volt az alapja a gyenge termőhelyi adottságú települések meghatározásának. A 9/1995. (IV.28.) FM. rendelet a vissza nem térítendő, egyéb bevételnek minősülő normatív támogatás igénylését köti ahhoz, hogy a földhasználó ilyen településen használja a földjét.

Látható az, hogy az aranykoronához a hatályos jogszabályok forintértéket rendelnek, ezért joggal vetődik fel az a kérdés: meghatározható-e az aranykorona segítségével a földár? De ezt megelőzően kell feltennünk azt a kérdést szükség van-e egyáltalán földár meghatározására vagy elégséges az, ha a földár a piac határozza meg.

Ezzel kapcsolatban a szerzők álláspontja egységes, szükség van földárbaázis meghatározására, mert csak így lesz megállapítható mennyit jelenthet a föld értéke a mezőgazdaság vagyonszerkezetében.

Ugyanakkor a földpiac és a földforgalom beindulása hazánkban is a jelen történéseinek része, így kialakul a piaci földár.

Mi jellemzi a földpiacot általában?

A termőföldnek mint termelési tényezőnek a piaca sajátos piac. A földnek tulajdonítható sajátosságok miatt földpiacon nem érvényesülnek tisztán a kompetitív piac jellemzői. A földpiac nagyrészt a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Az eladó – eladandó földjére – csupán néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni.⁴ Magyarországon a földtulajdonszerzés szabályozása is gátat szab a nagyobb méretű földforgalom kialakulásának.

Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye. Ez azért lényeges, mert emiatt sok esetben spekulációs céllal vásárolnak termőföldet. Egy ipari üzem létesítése, élelmiszer-feldolgozó telepítése, közlekedési út építése stb. lényegesen megváltoztathatja a földek fekvési pozícióját, ezen keresztül azok értékét is. Végső esetben földkivonásra is sor kerülhet, vagy más művelési ággá sorolják át a területeket (például belterületté), aminek értéke sokszorosa lehet az eredeti mezőgazdasági területnek.

Nagy Lajos mutat rá arra, hogy Magyarországon a rendszerváltás után legmagasabbak azok a mezőgazdasági földárak, amelyek rövid időn belül infrastrukturális földdé válhatnak. (Például autósztráda lejárók közelében nem ritkák az 5–6 mill. Ft/ha árak sem.) Magasak a jó fekvésű mezőgazdasági földek árai. A városközei, közlekedési hálózatokhoz közel fekvő földekért 500–600 ezer Ft-ot is kínálnak hektáronként. De nem olcsók azok a mezőgazdasági földek, amelyek külterületi – lakott területektől messzebb fekszenek. (Ezekért 250–300 ezer Ft-ot is megadnak hektáronként.)⁵

A sajátosságok közül hangsúlyozandó még a föld vagyonszerző képessége, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja (sőt növelheti), tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent tulajdonosának, illetve a használójának, ezért a földet eladó vagy vásárló a legtöbb esetben a hosszabb távon kalkulálható hozadékhoz igazítja a vételárat.

A kérdés az, hogy milyen összefüggés van a föld minősége és a földár között, továbbá hatnak-e más tényezők is a földár kialakulásakor. Az eddigiekből kitűnően a földek minőségi különbözősége részben ökológiai, részben ökonómiai tényezőkkel határozható meg.

Az ökológiai adottság a talaj, az éghajlat és a domborzat, amelyeket a már korábban kifejtetteknek megfelelően a termőhelyi értékszám jól reprezentál. Az ökonómiai tényezőket Sipos Aladár–Szűcs István az alábbiak szerint csoportosítja:⁶

a) fekvés, elhelyezkedés:

– lakott területtől való távolság;

⁴ Sipos Aladár–Szűcs István: A termőföld árának meghatározása. Közgazdasági Szemle 1995. 7-8.sz. 767. és köv. p.

⁵ Nagy Lajos: A földtulajdon koncentrációja és a földpiac az EU-ban. Gazdálkodás 1995. 2.sz. 14. p.

⁶ Sipos Aladár–Szűcs István: im. 769. p.

- kiemelt településközponttól való távolság (nagyváros turisztikai központ, vásárhelyek stb.);
- élelmiszer-feldolgozó helytől való távolság;
- útsűrűség (100 hektárra jutó szilárd útburkolat);
- repülőtér, vasútállomás, hajókikötő;
- b) helyi potenciális lehetőségek:
 - öntözési lehetőség;
 - hőforrás (gázlencse, melegvíz);
 - energiavezetékhez kapcsolódás lehetősége;
- c) helyi károsító hatások:
 - mesterséges vagy természetes tereptárgy, amely, akadályozza a termelés zavartalan vitelét;
 - légszennyezés, zajártalom, vadkár;
 - természetvédelmi szempontok;
- d) távlati fejlesztési elképzelések:
 - a mezőgazdálkodás vitelére vonatkozó fejlesztések;
 - a művelésből való kivonást prognosztizáló fejlesztések (úgy mint ipari jellegű vagy az infrastruktúra fejlesztéséhez kötődő változások, illetve belterületté vagy üdülőövezetté történő várható átminősítések).

Mindebből az következik, hogy a föld minősége és a földár között igen bonyolult összefüggés található. Ugyanis a termőhelyi értékszám jól kifejezi a talajok alaptermékenységét, de kevés támpontot ad a piaci értékesíthetőségre nézve.

A földárra egyaránt hatnak az ökonómiai és az ökológiai tényezők, prioritást – a részletesen taglalt földpiaci sajátosságok miatt – egyik tényezőnek sem adhatunk, mert az egyes tényezők a piaci ár kialakulásakor esetlegesen érvényesülnek.

Az elmondottak is sejtetni engedik azt a nehézséget, ami a szakemberekre hárul akkor, amikor az ún. képzett (valószínűsíthető) földárat kell meghatározniuk. Egy ilyen lehetséges képzési módot már bemutattunk a Tématanács munkájának ismertetése kapcsán.

A közgazdasági irodalomban a földár meghatározására vonatkozó megközelítéseket lényegében az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:⁷

a) A növénytermelés hozadékának tőkésítésén alapuló módszer. Ennek alkalmazása esetén a különböző termőhelyi minőségű területeken határozzák meg 1 hektár szántóterület tiszta jövedelmét. A jövedelem számításához a fő termékek (búza, kukorica, árpa, cukorrépa, napraforgó, burgonya, zöldborsó, paradicsom, vöröshagyma, fűszerpaprika) adatait veszik figyelembe. A pontosabb eredmény elérése érdekében a számításokat a fogyasztóiár-kiegészítéssel és a forgalmi adóval korrigált áron végzik el.

A földértékelés alapjául tehát a szántóföldi növénytermelés tiszta jövedelmének az a része szolgál, amely a földnek, mint termelési tényezőnek tulajdonítható. Ezért a szántóföldi növénytermeléshez lekötött álló- és forgóeszközök, valamint az élömunka kamatigényével. E három termelési tényező határozza meg ugyanis alapvetően a tiszta jövedelem alakulását.

b) A következő megközelítés a termelési tényezők parciális hozadékának méréséből indul ki. Ez a módszer viszonylag egységes rendszerbe kapcsolja az

⁷ Sipos Aladár-Szűcs István: A mezőgazdasági termőföld komplex értékelése. Közgazdasági Szemle 1992. 12. sz. 1148. és köv. p.

ökológiai és az ökonómiai tényezőket. E számítás szerint az egy hektár szántóterület növénytermelésének megtermelt tiszta jövedelme úgy határozható meg, hogy a termőhelyi értékszámhoz, mint a földminőséget mutató mérőszámhoz, hozzá kell rendelni a bruttó állóeszközértéket, a munkaerő sűrűséget, az értékesítés helye szerinti szállítási távolságot és a piaci viszonyoknak megfelelő földrajzi helyzetet.

c) A harmadik lehetőség a helyettesítési módszerrel végzett értékelés. Ez az érték meghatározás abból a feltételezésekből indul ki, hogy kisajátított földterületen kieső termelés – meghatározott pótlólagos többletbefektetéssel – pótolható. E többletbefektetés tőkésített értéke gyakorlatilag a föld értékének (kártalanítási összegének) tekinthető, s ezért az adott egységnyi terület termelésének éves költségösszege állóeszközeinek évi kamata tőkésítve megegyezik a termeléshez szükséges föld helyettesítésére szolgáló tőke értékével.

d) A negyedik változatban a szakemberek a tiszta jövedelem (hozadék) tőkésítését végzik el. Ez a számítási mód a mikroökonómiának azt a tételét fogalmazza meg, hogy a hozadék (járadék) tőkésítése szabja meg a föld árát.

Olyan tőkésítési kamatlábat kell választani, amely reálisan értékeli a földet, mint termelési eszközt, s emellett lehetőséget ad a föld mint sajátos termelési eszköz megkülönböztetett kezelésére. A tőkésítési kamatláb becslésekor többféle kiindulási alap lehetséges, mert a tőkésítési kamatláb értelmezhető úgy is, mint a földbérlet és a földár sokévi átlagának hányadosa, de a tőkésítési kamatláb a termelőágazatok átlagos növekedési üteméből is megközelíthető. Ugyanis a betéti kamatláb hosszabb távon a termelőágazatokban kialakult átlagprofit függvénye, ugyanakkor a földtulajdonos a bérbeadás során legalább a betéti kamatlábat szeretné realizálni. Indulóban lévő földforgalom esetén szakértők ezt a módszert látják a leginkább alkalmazhatónak.

Magyarországon a szakemberek 1,5–3 százalék közötti tőkésítési kamatláb alkalmazását javasolják.

Összefoglalva: a termőhelyi pontokra kidolgozott közgazdasági értékelés, esetünkben az a) és b) variáns – különféle módszereket alkalmazva – a termőhelyi pontértékeket korrigálja közgazdasági faktorokkal.

A helyettesítési módszerrel történő számítás alkalmazása esetén lehet leginkább támaszkodni a nyilvántartásokban szereplő aranykorona értékre. Amennyiben ugyanis a szükséges pótlólagos ráfordítás összegét aranykoronára vetítjük (X forint/aranykorona) a választott tőkésítési kamatlábbal bármely földrészlet értéke meghatározható.

Egyik elméleti megoldást sem vethetjük el, vagy zárhatjuk ki végérvényesen. Sőt a lehetséges megoldások száma tovább nőtt, a Sípos–Szücs szerzőpáros újabb álláspontja szerint a valószínűsíthető földárat a földhozadék és a piaci földár jelenértékének összege adja meg.⁸

Az elmondottakra is figyelemmel összegezőképpen megállapíthatjuk, hogy számított, vagy másképp az un. valószínűsíthető földár meghatározásakor a lehető legtöbb információt kell figyelembe venni, különös tekintettel arra, hogy az elkövetkező időben sem áll majd rendelkezésre megfelelő pénzeszköz új (komplex) földértékelési rendszer kifejlesztésére.

⁸ Sipos Aladár–Szücs István: 4. pont alatt im. 773. p.

Ezért támaszkodni kell az eddigi elért hazai kutatási eredményekre, de a nemzetközi (a készülő új ingatlannyilvántartás miatt különösen a német) földértékelési tapasztalatokra is.

PÁL BOBVOS

DIE "GOLDKRONE" UND DAS WERT DER FRUCHTBAREN ERDE

(Zusammenfassung)

Das System der Bodenbewertung nach der sog. "Goldkrone" wurde durch das Gesetz VII. vom Jahre 1887 ewingeführt. Der reine Ertrag des Bodens – anders formuliert: das netto Einkommen aus einer Bodeneinheit – ist mit diesem Parameter bestimmt woerden. Seitdem sind mehrere Versuchungen geschehen, eine neue Maßzahl zu definieren. Eine, der "Goldkronen" ähnliche, allgemein akzeptierte, neue Maß einheit wird ein Diskussionsgegenstand unter den Forschern, es gibt also immer noch keinen mneuen Maßstab.

Das sich keine neue Wertanzeige zur Qualifizierung der fruchtbaren Erde herausgebildet hat, hat die "Goldkrone" alle gesellschaftliche-wirtschaftliche Veränderungen überlebt. Die obligatorische Benutzung dieser Kategorie wird auch heutzutage von Rechtsregeln vorgeschrieben. So die Anschaffung des Bodeneigentumsrechts durch Entschädigung sowie durch Benennung des Eigentumanteils knüpft sich zur "Goldkrone": Die "Goldkrone" dient zum Grund der Zahlung des Bodenschutzbetrages und der Geldbuße vom Bodenschutz. Auch die Begrenzung des Eigentumserwerbs der einheimischen Staatsbürger, sowie die Bestimmung der Maße der Benutzung der fruchtbaren Erde bei den einheimischen natürlichen und rechtlichen Personen knüpft sich zur "Goldkrone".

Es gibt eine theoretische Annäherung, die auch die Bestimmung des Wertes der fruchtbaren Erde mit der "Goldkrone" verbindet. Der Kern dieser Theorie ist die Bestimmung des Bodenpreises durch die sog. Ersetzungsmethode. Wenn nämlich der Betrag des nachträglichen Aufwandes zur Ersetzung einer ausgefallenen Bodeneinheit auf die "Goldkrone" projiziert wird, so man kann mit Hilfe eines ausgewählten Kapitalisation-Zinssatzes das Wert irgendwelcher Bodeneinheit feststellen.