

Nyugat-magyarországi Egyetem

Doktori (PhD) értekezés tézisei

A FÖLDEGYENÉRTÉK – MINT BIRTOKRENDEZÉSI ELEM

Mizseiné Nyiri Judit

SOPRON

2008

Készült a Nyugat-magyarországi Egyetem Erdőmérnöki kar
Roth Gyula Erdészeti és Vadgazdálkodási Tudományok
Doktori Iskola
Erdővagyon-gazdálkodási programja keretében

Témavezető: Prof. Dr. Márkus Béla

A kutatási téma aktualitása

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételesen megújítható természeti erőforrásunk. Védelme, adottságainak és legmegfelelőbb hasznosításának elősegítése elsőrendű feladat. Agráradottságaink, így a talaj- illetve a termőhelyi tulajdonságok minősítése, valós értékelése az agrár-és vidékfejlesztésnek kiindulópontjait képezik.

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 haszonbérleti rendszere. Ennek az oka, hogy egy sor makroszintű döntés meghozatalához szükség van a földek jelenlegi és várható értékének ismeretére.

A kutatás célkitűzései

A földkészlettel való ésszerű gazdálkodás minden társadalom alapvető célja, amely egyértelműen szükségessé teszi a földhasznosítás, a földvédelem, valamint a *földértékelés feladatainak időről-időre történő újrafogalmazását*. A közelmúltban lezajlott kárpótlási folyamat és a részarány-földtulajdon rendezések során kialakult birtokszerkezet adatai, mind a földmérési alaptérképeken, mind az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerültek. A nyilvántartásban kiegészítő adatként jelenhet meg az ún. „*földgyenérték*” mutatószám. E mutatószám kidolgozása, modellezése és alkalmazása képezi a PhD kutatásaim fő célkitűzéseit. Ennek a mutatószámnak a bevezetése segíthetné a birtokrendezések jövőbeni tervezését, annak kihangsúlyozásával, hogy a kialakítandó modellt a helyi és a földpiaci viszonyokhoz egyaránt illeszteni kell (figyelemmel a meghonosodott kistérségi földhasználatra: növénytermesztő kultúrákra, állattenyésztésre és a földtulajdonszerzési korlátok feloldására).

A kutatásnak célja volt az is, hogy a közeljövőben várhatóan megszülető birtokrendezési törvény gyakorlati végrehajtásához rendelkezésre álljon egy olyan földgyenérték mutató, amely elősegíti, és könnyebben megoldhatóvá teszi a földbirtokrendezéseket, segítve ezáltal a gazdaságosan művelhető gazdaságok megerősítését, illetve újabbak létrehozását. A földgyenérték jelentős szerepet tölthet be a kisajátítási eljárásokban, a földcserelek lebonyolításában és általában a földpiac fejlődésében is.

A vizsgálati anyag és módszer

A modellterületet a Dunántúlon, vegyes földhasználatú övezetben Fejér megyében választottam ki. A környező területek felszíne változatos (Bakony, Vértes, Velencei hegység). A megye déli-délkeleti részét a Mezőföld termékeny löszös talajú vidéke alkotja, keleti részén természetes határa a Duna, legnagyobb tava a Velencei-tó. Területének kétharmada mezőgazdasági művelés alatt áll, 7 százalékát erdő borítja, 12 százaléka művelés alól kivett. A Dunántúlon Fejér megyében a legalacsonyabb az erdősültség, ami részben a jó

minőségű mezőgazdasági területeknek, részben az erdőtenyészet szempontjából szélsőségesen gyenge termőhelyeknek köszönhető.

A modellterületen a vizsgálat szántó, gyep(rét) és erdő művelési ágú földrészletekre vonatkozott. A számításokhoz és elemzésekhez használt földmérési adatok:

- ingatlan-nyilvántartási térkép: földrészlethatár töréspontjai, alosztályhatárok töréspontjai, helyrajzi számok,
- tulajdoni lap adatai: helyrajzi szám, a földrészlet területe, alosztályok területe, művelési ág, minőségi osztály, AK érték, termőhelyi értékszám (TÉ).

A Fejér megyei Földhivatal által rendelkezésre bocsátott minőségi osztály, AK és termőhelyi értékszám adatokat a Pátka községben 1983-ban végzett „termőhelyi értékszám megállapítás” eredeti jegyzőkönyveiből gyűjtöttük ki. A feltüntetett minőségi osztályok jellemzik a modellterület földrészleteinek talajadottságait. A TÉ/AK értékarány számítása alapján egyfajta szabályosság fedezhető fel az arányokban.

A vizsgálatot és a számításokat 37 földrészletre vonatkozóan végeztük el. Az így kapott eredmények képezték a tapasztalati adatokat, amelyeket bevontunk az elemzésbe. Lényegében a fajlagos, hektárra vetített forintot számoltuk ki az NFA ajánlati árát meghatározó képlettel, és az így kapott eredményeket használtuk a regressziós számításokhoz. A termőhelyi értékszámok bevonása az elemzésekbe a következő módon történt. Az ingatlan-nyilvántartási adatok között szereplő alosztályokra vonatkozó AK értékek területarányosak. A rendelkezésünkre álló termőhelyi értékszám (TÉ) viszont hektárra vonatkoztatott jellemző adata állt rendelkezésre (a minőségi osztályok jelzőszámaihoz hasonlóan). Mivel a termőhelyi értékszámokra vonatkozó alosztályok határvonalai megegyeznek az egyes minőségi osztályhoz tartozó alosztályhatárokkal, így a területük a nyilvántartási adatokból nyerhető. Az egyes földrészletek esetében a termőhelyi értékszámoknak képeztük a területarányos értékét és ezeket vontuk be a számításokba.

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

Statisztikai elemzések. Az elemző munkában a mennyiségi ismérvek közötti sztochasztikus kapcsolatok vizsgálatának van elsődleges szerepe. A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a termőföld jellemző minőségi adatai a termőhelyi értékszám (TÉ) 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 TÉ, a tőle függő változó pedig a forintban kifejezett értéket testesít meg. Elsődleges elemzés alapján lineáris regressziót tételeztünk fel. A sztochasztikus kapcsolat szorosságának mérésére lineáris korrelációs együtthatót alkalmaztunk.

A számítás eredménye: $r_{xy} = 0.97$, ami szoros kapcsolatot mutat, a TÉ és a Ft/ha érték között. Tehát számításunkat alátámasztja az a tézist, hogy a föld termőhelyi értékszám, azaz a TÉ 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 az adott földrészletre vonatkozóan. Ezt a képletet használva leegyszerűsödik a földrészletek forintban kifejezett értékének meghatározása. További előnye, hogy a termőhelyi értékszám is szerepet kap, ami jobban kifejezi a termőföld ökológiai értékét. Ennek indoka az, hogy a földminőség megállapítása sűrűbben (10-12 ha) és részletesebb talajvizsgálatok alapján történt.

A kutatás módszerével kapott eredmények, ill. értékek reálisak, és a vizsgált területre jellemzőek. Mindezt hibaszámítással is igazoltuk. 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 0,97-es korreláció is, hogy szoros kapcsolat van a TÉ és az ajánlati értékek között. Elemzésünk alátámasztja azt az elképzelést, hogy a matematikai statisztika eszközeivel a föld ökonómiai értékének meghatározása gyorsabbá és megalapozottabbá tehető.

A modellterület kiválasztott földrészleteire elkészült a tematikus térkép, az ún. értéktérkép, amelyen a talajosztályokhoz hozzárendeltük a fajlagos értéket, illetve földegyenértéket (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 földrészletek forintban kifejezhető értéke.

A tudományos eredmények összefoglalása, tézisei:

1. A termőföld jelenlegi tulajdoni- és birtokszerkezeti viszonyai elemzése alapján igazoltam, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni szerkezet rendkívül felaprózódott, de a gazdálkodói szerkezet – a bérleti hasznosítás, az osztatlan közös tulajdon miatt – ettől lényegesen eltér. A tulajdoni és használati viszonyok pontos ismerete a birtokrendezés objektív tervezésének alapfeltételét jelenti. Modellterületi számításokkal bizonyítottam, hogy az érték meghatározáshoz a több forrásból származó, komplex tényadatok szükségesek.
2. A termőföld-minőség hazánkban használt mutatóinak elemzése alapján megállapítottam, hogy a jelenleg nyilvántartott földérték mutató nem igen alkalmas a szükséges csereérték meghatározáshoz. Statisztikai számítások alkalmazásával, olyan mérőszámot dolgoztam ki, amellyel a termőföldek rendezésével összefüggésben felmerülő földértékek viszonylag egyszerűen és gyorsan, elfogadható közelítéssel meghatározhatók.
3. A modellterületen végzett számításokkal bizonyítottam, hogy a földügyi tervezési és államigazgatási tevékenységek, eljárások (földcsere, birtokrendezés, kisajátítás) során a földegyenérték szám kiinduló adatként való alkalmazása megfelelő eredményre vezet.
4. A statisztikai számítások-, a sztochasztikus kapcsolat szorossága igazolta azt az elméleti feltételt, mely szerint a termőhelyi értékszám árképzésre gyakorolt hatása lényeges és meghatározó.

5. Számításaim eredményeként levezettem, hogy a termőhelyi értékszám földrészletekre vonatkozó átlagos értéke reális lehetőséget kínál az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésre és annak gyakorlati alkalmazására. A különféle földügyi, államigazgatási, területfelhasználási, tervezési, rendezési tevékenységek (birtokrendezés, osztatlan közös földterületek részarány-rendezés, kisajátítás stb.) területén a földgyenérték piaci, ökonómiai értékének megfigyelése és alkalmazása is fontos szerepet kaphat.

Az eredmények hasznosítása.

A csereérték jelentősége a *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 földrészletre megadott AK érték volt. Itt lépne be a *földgyenérték szám*. Ez teljesen megfelel a feltételeknek, mivel ez a felosztandó földrészlet *forintban* kifejezett értéke. Mivel ez is hasonló módon az AK-hoz egy értékmérő, így az behelyettesíthető forint mértékegységben. A fejlett országok már a II. Világháború előtt földárral számoltak az értékosztásnál.

A földgyenérték szerepe a *kisajátítás, kártalanítási eljárásokban*: A földgyenérték használata főleg olyan feladatok megoldásánál bír jelentőséggel, ahol elég gyorsan kell értéket képezni a különböző folyamatok meggyorsítása érdekében. Ilyen feladatok elsősorban a kisajátítások esetében, vagy csereterületek érték meghatározásánál, ill. művelésből történő kivonás esetében jelentkeznek.

A *földárak képzésében*: A termőföld árának meghatározására a gyakorlatban az NFA által ajánlott hozamszám alapú számítást használják az értékebecslők. 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 földgyenérték segítségével meg lehetne gyorsítani a termőföld ajánlati árának meghatározását. A kialakulófélben lévő földpiac miatt a piaci adatok elemzésén alapuló értékek meghatározásához még az összehasonlító adatok beszerzéséhez nem áll rendelkezésre megfelelő adatbázis. Ez a tény is indokolja a földgyenérték használatát.

Megváltozott művelési ágak pótlási értékének meghatározásában: A pótlási érték meghatározása a helyettesítési elven alapuló földértékelés, amely azt feltételezi, hogy a művelésből kivont föld termelése pótolható a megmaradt termőterületeken pótlólagos tőkebefektetéssel. A többletbefektetés tőkésített értékét egyenlőnek tételezi fel a termelésből kivont föld árával.

Az értekezés témakörében készült publikációk

Nyomtatott vagy elektronikus formában közzétett jegyzet

Mizseiné Nyiri J. (1999): Földminősítés és értékbecslés; Kézirat; SE FFFK, Székesfehérvár. 60 o.

Berdár B. – Mizseiné Nyiri J. (2000): Az ingatlanértékelés gyakorlata Magyarországon. SE FFFK jegyzet, Székesfehérvár; 104 old.

Idegen nyelvű könyvrészlet, fejezet:

Nyiri, J.- Dixon-Gough, R. W.(1999): Conceptions of rural planning following land privatization in Hungary. Im: Land Reform and Sustainable Development, Chapter 11. International Land management Series, Ashgate, Aldershot - Brookfield USA - Singapore-Sydney, pp. 138-159. ISBN 0 7546 10527.

Nemzetközi konferencia kiadványban megjelent idegen nyelvű közlemény

Nyiri, J.- Szabó, Gy. (2000): Die Prognose des Wandels der Bodennutzungsarten in Ungarn. Konzeption von der Flurbereinigung im Jahr 2000. Nachhaltige räumliche Entwicklung auf dem europäischen Kontinent – Interdisziplinäre Ansätze; Peter Lang Europäischer Verlag der Wissenschaften, Bern; pp.163-178. ISSN 1424-0467.

Magyar nyelvű folyóiratban megjelent cikk

Mizseiné Nyiri Judit (1992): Földprivatizáció és környezettechnika. Geodézia és Kartográfia, 44-6; 427-436 old.

Konferencia kiadványban megjelent magyar nyelvű közlemény

Mizseiné Nyiri Judit (1994): Környezetvédelem a birtokrendezési feladatok megoldásában. Jubileumi rendezvények, 1994 nov 11-12. Konferencia kiadvány II. Kötet, Dunaújváros, 565-571 oldal.

Mizseiné dr. Nyiri J. (2002):. Vidékfejlesztési modellek birtokrendezési vonatkozásai, I. Regionális PhD Konferencia: „Az Európai integráció – A csatlakozás kihívásai” konferencia kiadvány CD, Kodolányi János Főiskola, Siófok, 314-332. oldal.

Mizseiné Nyiri J. (2004): "A földbirtok-koncentráció reális megalapozása" XIV. Országos térinformatikai konferencia, CD, Szolnok.

Mizseiné Nyiri J. (2007): A földhasználat és a földár összefüggései Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Jubileumi Kiadvány, Székesfehérvár 250-262 oldal.

Idegen nyelvű kutatási jelentés

Márkus, B.– Nyiri, J. – Udvardy, P. (2003): Land tenure databases for Central and Eastern Europe; Hungarian National case study, FAO projekt report, Budapest. 123 pp.

Márkus, B. – Nyiri, J. (2004): „Organisational structures and their role in the processes of the real property transactions”, COST Hungarian National Report. 40 pp.

Idegen nyelvű konferencia előadás

Nyiri, J. (1996): Baulandbewertung in Ungarn. 24. Internationales Symposium, of Land Use and Development, Wien, Ausztria.

Nyiri, J. – Szabó, Gy.(2001): Aufgaben in der Landwirtschaft, in dem Umweltschutz und in der Raumentwicklung in der ungarischen Region; 30 th. International Symposium Strassburg, 25-26 Okt.2001. Reports summary, p. 5.

Mizseiné Nyiri, J. (2004): Organisational structures and their role in the real property transactions in Hungary, „Studies of the Institutions of Real Estate” workshop, 2004. május 13-15., 6. MC meeting, COST Conference, Helsinki, Finland.

Márkus, B. – Nyiri, J. (2005): Land Property Transactions and the Hungarian Land Consolidation Strategy, COST Konferencia előadás, Thessaloniki, Greece.

Magyar nyelvű konferencia előadás

Mizseiné Nyiri J. (2001): A magyar földbirtokrendszer történeti kialakulása. Előadás az Osztrák-Magyar (Aktion Österreich Ungarn) együttműködésben a „Földtulajdon és földhasználat változásai az Osztrák- magyar határ régióban” című projekt keretében, Mosonmagyaróvár.

Mizseiné Nyiri J.(2004):Föld-egyenérték – mint birtokrendezési elem. GIS OPEN konferencia, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J. 2005): Részarány-rendezés erdőértékelési problémái. GIS OPEN konferencia Nyugat-Magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J.(2005): Ingatlanfejlesztés- ingatlanértékelés, Magyar Tudomány Napja Konferencia, Előadás, NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J. (2006): A földhasználat és a földár összefüggései. Tudományos konferencia, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J. (2006): Ingatlanértékelési metodikák mezőgazdasági alkalmazhatósága, Településrendezés-Birtokrendezés Konferencia, Agárd.

Mizseiné Nyiri J.(2007): Az erdő módosító hatása az értékelésre. GIS OPEN konferencia Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J.(2008): A termelőhelyi értékszám és a földérték-meghatározás kapcsolata, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Magyar nyelvű kutatási jelentésben részfeladat

Mizseiné Nyiri J. (2001): A földértékelés jelenlegi gyakorlatának elemzése. Kézirat; „Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén”, OTKA (T 024 160) Kutatási beszámoló), Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.

Mizseiné Nyiri J. (2004):A birtokrendezés európai gyakorlatának áttekintése; Kézirat; A birtokrendezés informatikai modelljének elemzése (OTKA kutatási beszámolóhoz), Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.