

**AZ ANGLIAI ÉS A MAGYARORSZÁGI FÖLDMINŐSÍTÉSI MÓDOZATOK ÉS
FÖLDÁRAK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSE¹**
COMPARATIVE ANALYSIS OF THE ARABLE LAND ASSESSMENT SYSTEMS AND
LAND PRICES OF ENGLAND AND HUNGARY

Naárné Tóth Zsuzsanna PhD¹, Varga Júlia²

¹egyetemi docens, ²egyetemi hallgató
Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Szent István Egyetem
E-mail: Toth.Zsuzsanna@gtk.szie.hu, julcsivarga97@gmail.com

Összefoglalás

A téma aktualitását a termőföld kitüntetett helyzete és a földértékelés reformjának megoldatlansága adja. A földértékelésnek az egyik oldala a természeti viszonyokat kifejező talajértékszám (termőhelyi értékszám), a másik pedig a közgazdasági tényezőket kifejező értékszám. E kettő együttesen fejezi ki a föld valós értékét. A földértékelésre vonatkozóan továbbra sincs egységesen alkalmazott módszer használatban az Európai Unióban, értékelési mód és cél szerint különbözik. Ez többek között problémát jelent a termőföld közgazdasági értékének és árának meghatározásában is. Kutatásunk során vizsgáltuk a Magyarországon és Angliában alkalmazott földértékelési módszert, melynek hasonlósága abban rejlik, hogy mindkettő figyelembe veszi az ökológiai és ökonómiai tényezők hatásait is. Véleményünk szerint az angliai eljárások bizonyos elemei (rugalmasság vizsgálata) hasznosak lehetnek a hazai föld értékelési rendszer korszerűsítése során.

Abstract

The actuality of the topic is the unresolved situation of the land and the reform of the land evaluation. One part of the land evaluation is the soil value (term value) and the other is the value number expressing the economic factors. These two together express the true value of the land. There is still no uniformly applied land evaluation methodology in the European Union, methods differ according to the aims and techniques of the evaluation. Hence the determination of the economic value and the price of agricultural land is problematic. During our research, we examined the land evaluation methods used in Hungary and in England. Among others hence the determination of the economic value and the price of agricultural land is problematic. The similarity between the Hungarian and English land evaluation systems lies in the fact that both consider the effects of ecological and economic factors as well. In our opinion, some elements of the described methods of English land evaluation may be useful in the modernization of the Hungarian system of land evaluation.

Kulcsszavak: földminősítés, földértékelés, földár, közgazdasági tényezők, aranykorona

JEL besorolás: R10, R11

LCC: HD28-9999

Bevezetés

¹  AZ EMBERI ERŐFORRÁSOK MINISZTERIUMA ÚNKP-16-4 KÓDSZÁMÚ ÚJ NEMZETI KIVÁLÓSÁG PROGRAMJÁNAK TÁMOGATÁSÁVAL KÉSZÜLT”

Nem csak a múltban számított meghatározó tényezőnek a föld, hanem a jelenben és jövőben is szerves részét képezi mind a gazdasági, mind pedig a politikai életnek. A XXI. század elején felmerülhet a kérdés, hogy vajon mit jelent ma számunkra a föld és annak értéke? Kell-e ezzel egyáltalán még több ezer éves tudásanyag és információtömeg felhalmozódása után is foglalkozni? Világunk változása ugyanakkor rendkívül felgyorsult, s napról napra módosulnak a gazdaság szerkezetét meghatározó tényezők. Ebből adódóan nem vesztheti aktualitását a termőfölddel kapcsolatos vizsgálódás.

A földértékelésnek csak az egyik oldala a természeti viszonyokat kifejező talajértékszám², valamint termőhelyi értékszám³, a másik oldala pedig a közgazdasági tényezőket kifejező értékszám. E kettő együttesen képes - hozadéki értékelés esetében - a föld valós értékét teljes egészében kifejezni. A közgazdasági tényezők hatása alapján módosulhat a termőhelyi értékszám, hiszen ezek értéknövelő vagy csökkentő szerepet játszanak a föld értékében. A földértékelés rendszerének megfelelő kialakításához szükséges megvizsgálni a földárak alakulását is. Munkánk során a magyarországi és az angliai földértékelési rendszert hasonlítottuk össze.

Sok esetben az „értékelés” és a „minősítés” megjelölések nagyjából szinonimákként szerepeltek. Ezt a felfogást - csatlakozva Pécsihez (1979) és Lóczyhoz (2002) - helytelenítjük.

A földminősítés az a hatósági eljárás, amely során a termőföldek minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme (AK értéke) a földhivatali nyilvántartások számára megállapításra kerül. A földminősítésnek tehát kettős feladata van:

- a talajok ökológiai minősítése minőségi osztályba sorozással, valamint
- a termőföld gazdasági minősítése az AK-érték megállapításával.

Az ökológiai minősítés során a talajokat azok ökológiai tulajdonságai alapján minőségi osztályokba sorozzák aszerint, hogy a vizsgált földterület művelési ágában való hasznosításához milyen potenciális adottságokkal rendelkeznek. Az ökológiai tulajdonságokat a talaj, az éghajlat és a domborzati viszonyok együttese fejezi ki. Ezzel szemben a gazdasági minősítés célja a termőföldnek a mezőgazdasági hasznosítása által elért eredmény kifejezése. (Orlovits, 2008)

A földértékelés – ellentétben a földminősítéssel – nem hatósági nyilvántartási célból, hanem elsődlegesen magánérdekből történik. A föld sajátos tulajdonságaiból adódóan értékének a meghatározása problémás terület, a szakirodalomban is vitatott kérdés. A nemzetközi szakirodalomban gyakran hangsúlyozzák (Beek – Bennema, 1972 12 p.), hogy „a földet csak valamilyen jól meghatározott célra szabad minősíteni, hiszen abszolút és általában vett földérték nem létezik”. A helyes cél megválasztása döntő lehet az értékelés sikere szempontjából. Tehát nem mindegy, hogy milyen célra értékelünk.

A földértékelési célkitűzésnek tulajdonképpen kettős feladata van: egyrészt a talajok ökológiai értékelése, másrészt a termőföldnek a gazdasági értékelése. Az ökológiai földértékelés célja az optimális termelési szerkezet kialakítása, azaz annak eldöntése, hogy adott földterületet milyen művelési ágban érdemes hasznosítani, illetve a talajadottságok figyelembe vétele mellett mit és milyen ráfordítások (pl. talajerő-utánpótlás, melioráció) mellett érdemes rajta termeszteni.

² A talajértékszám az előforduló leggyengébb és legjobb talaj alapján 1-től 100-ig terjedő pontszámmal fejezte ki a talajok minőségét, hozadékképességét. (Fórizsné et al., 1971)

³ A talaj, a domborzat, az éghajlat és a hidrológiai tényezők külön-külön értékelhetők, a részértékeket együtt kifejezve kapjuk meg a termőhelyi értékszámot. (Fórizsné et al., 1971)

A talajok ökológiai értékelésének eredményeképpen a talajokat minőségi osztályokba sorolják, mely a talajok természeti adottságai alapján történik aszerint, hogy valamely növény termesztésére milyen potenciális adottságokkal rendelkeznek. Az ökológia tulajdonságokat a talaj, az éghajlat és a domborzati viszonyok együttese, különböző kombinációjuk fejezik ki. (Ezek tudományos elemzése nagyon fontos, hiszen hatásuk mérlegelése nélkül a földhozadékok jövőbeli alakulásának becslése nem oldható meg.) A talajtulajdonságok ismerete hasznos támpontot nyújt a termelés szervezéséhez, az irányítási és vezetési feladatok megoldásához. E tulajdonságok ismerete segítséget ad a gazdálkodók döntéseikhez: a gépesítés szervezéséhez, a műtrágyák szakszerű és okszerű alkalmazásához, továbbá a talajjavítási feladatok, a talajművelés módjának megválasztásához és a növények gazdaságon belüli elhelyezéséhez, a termésátlagok megtervezéséhez (Laczkó, 2005). Ez az értékelési mód nem pénzbeli értékelésre törekszik, hanem annak csak kiindulásaként szolgál, vagy a mezőgazdasági termelésfejlesztéshez használják orientációként (például Franciaországban, Belgiumban és Németországban).

Ezzel szemben a gazdasági értékelés a termőföldnek a mezőgazdasági hasznosítása által elért eredményét próbálja pénzben kifejezni. A gazdasági földértékelésnek két altípusa van, a piaci és a hozadéki elvű, melyek közül a gyakorlatban a piaci elvűt használják, de létezik hozadék elv is, mely nem földárat, hanem földértéket, azaz valamiféle „hosszú távon realizálható középárat” határoz meg.

Hazánkban a földek gazdasági értékelésének céljai a következők:

- adózási célok (Dániában is);
- a föld adás-vételének,
- a földjáraadék, illetve földhaszonbér állami ellenőrzésének és befolyásolásának elősegítése;
- a jelzáloghitelek fedezetének a megállapítása;
- a földpiaci árak állami befolyásolása;
- az agrárpolitikai döntések meghozatalához (Hollandiában és Angliában is),
- a mezőgazdaság támogatási rendszeréhez,
- a kisajátítási kártalanításhoz, valamint tagosításhoz,
- a földterületnek a nemzeti vagyonszámításhoz figyelembe vett törekvéseihez,
- a mezőgazdasági termelésből kivont föld ellenértékének a megállapításához segítségnyújtás. (Naárné, 2009)

A hatósági földminősítés és a földértékelés céljai azonban napjainkban nem határolhatóak el egyértelműen egymástól. Az államigazgatási szervek ugyanis egyes esetekben, különösen a *kisajátítási kártalanítás* összegének megállapításakor, illetve az AK-érték alapján nem minősített, művelés alól kivett ingatlanok esetében az *adóztatás és illetékfizetési kötelezettség* megállapítása során az ingatlan ún. *korrigált forgalmi értékét* veszik alapul. (Orlovits, 2008)

A földértékelés fejlődése a kiegyezéstől napjainkig

A kiegyezés után igyekeztek törvényi alapokra helyezni a földnyilvántartást, és ez az 1875. évi VII. törvénycikk útján valósult meg, (de az 1869/71. évi országgyűlésen beterjesztésre került a „Földadó szabályozása” című törvényjavaslat [Kerkápoly, 1873]). A törvény értelmében a föld tiszta jövedelmének tekintették a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középtermék értékét, levonva belőle a gazdálkodási rendes költségeket (1875. évi VII. tc. 8. §).

A megfigyelés alá vont földértékelési egységek a becslőjárásokon belül kiválasztott dűlők voltak, melyeket osztályba soroztak. Ha a dűlő egész területe azonos tulajdonságú (homogén) volt, egy minőségi osztályt képzett, ha viszont egyes részei eltérő minőségűek voltak, legfeljebb 8 minőségi osztályra lehetett elkülöníteni. Az egy kataszteri hold alatti földterületet tovább bontani már nem lehetett. Mivel a becslőjáráson belüli minőségi osztályok kialakítására nem voltak országosan egységes szabályok, a földterületek megbízható összevetésére csak egy adott becslőjáráson belül volt mód.

A tiszta jövedelem művelési ágakra (szántóföld, kert, rét, szőlő, legelő, erdő, nádas), és ezeken belül 8 minőségi osztályra becslés útján került meghatározásra. A tiszta jövedelem számításához megállapították

- a vizsgált területen szokásos gazdálkodási körülmények mellett tartósan elérhető termésátlag szintjét erdő esetén 25 év, más művelési ág esetén 10 év tapasztalatai alapján;
- a termények árát az 1867-1872-ig terjedő hat év középárainak átlaga alapján, 20% levonásával;
- végül a gazdálkodási költségek szintjét (pl. napszám, vetőmag, tápanyag-utánpótlás), szintén az 1867-1872-ig terjedő hat évi időszak átlagos árainak figyelembevételével.

Egy adott minőségi osztályba sorolt terület AK értéke (nettó jövedelme) az előzőekben leírt módon becsült termésátlag és terményár szorzatának a gazdálkodási költségekkel csökkentett értékeként került meghatározására.

A kataszter alapja tehát a vizsgált terület egységen elérhető átlagos tiszta jövedelem volt, melyet a fizetéskor érvényben lévő hivatalos fizetőeszközben, azaz aranykoronában (AK) állapították meg.

Az 1970-es évek elején vetődött fel a gondolat, hogy az AK-rendszer már nem adott elég segítséget a helyi és országos gazdaság irányításához, egyre több tényező indokolta, hogy elavult, ezért új rendszer kidolgozása vált szükségessé. A hétköznapi szóhasználatban „százpontos” új földértékelésnek nevezett eljárás e rendszer felváltására kidolgozott, tudományos, talajtani ismeretekre építő módszerként jelent meg. (Lóczy, 2002)

Ekkorra nyilvánvalóvá vált, hogy (az I. sz. különözeti földjádék értelmében) a talaj termékenységének szocialista viszonyok között is szerepe van az elérhető jövedelemben, ill. kisajátításkor a föld értékének megállapításában. A termőhely-értékelés ekkoriban kidolgozott elve az volt, hogy a talaj, a domborzat, az éghajlat és a hidrológiai tényezők külön-külön értékelhetők, majd a részértékeket együtt kifejezve termőhelyi értékszám alakítható ki. (Fórizsné et al., 1971)

A kataszteri tiszta jövedelmi érték elavulása tekintetében egyetértés van a szakemberek között. Abban viszont folyik a vita, hogy egy teljesen új koncepción alapuló földértékelési rendszerre van-e szükség vagy az AK korszerűsítésére. (Szűcs-Naárné, 2005)

Az AK alkalmazása ellen szóló érveket már ismertettük, az indokoltságát a következőekben foglaljuk össze:

- Különböző korrekciószámítások és összefüggés-vizsgálatok azt bizonyítják, hogy a korábbiak ellenére az AK ma is megközelítőleg kifejezi a földek minőségi különbségét,

ezért alkalmas lehet arra, hogy bizonyos korrekciók megtétele után egy pénzbeli értékelési rendszernek az alapját képezze.

- Az AK és a fontosabb termelési eredmények közötti korrelációs együtthatók 0,5-0,65 körüli értékűek, ami arra utal, hogy az AK-val mért földminőség nagymértékben befolyásolja a termelés hozamát, tehát elfogadható pontossággal utal azok közgazdasági termelékenységére.
- A jelenlegi földbérleti rendszer az AK-ra épül, a földbérleti díjak jelentős hányada az 1 AK-ért fizetett búza kg-ban vannak meghatározva. (Szűcs, 1998)
- 1980-1990 között készült számítások alapján megállapítható, hogy a szántóföldi növények tiszta jövedelme és az AK között legalább közepes vagy annál erősebb a korreláció. 1990-2000 közötti időszakban a búza jövedelemtermelő képessége nem javult, sőt valamelyest romlott, a különböző minőségű földek hozadékarányai gyakorlatilag változatlanok maradtak, ezért az 1980-1990-es évek naturáliában kifejezett hozadékai az ezredfordulón is elfogadható mérőszámoknak tekinthetők. (Magda–Szűcs, 2002)

Csatlakozva Góczán (1980), Sipos-Szűcs (1992), Szűcs (1998), Dömsödi (2000), Szigethy-Fésű (2003) véleményéhez a termőföld-értékelés jelenlegi rendszere megújításra szorul. Gaál és szerzőtársaival (2003) egyetértve egy új földminősítési rendszer adhatna alapot az európai normákkal kompatibilis támogatási-irányítási rendszerek kidolgozásához. Bár csatlakozva Magda (1999) véleményéhez, nem létezik olyan rendszer, amely teljes egészében torzításoktól mentes lenne. (Naárné, 2009)

Véleményünk szerint a 8 minőségi osztályos földminősítési rendszer és az aranykorona együttese hasonlítható az angol rendszerhez.

Kitekintés az angliai helyzetre

Az angol Mezőgazdasági Földosztályozási Rendszer (angolul: Agricultural Land Classification – ALC) ma létező formáját 1960-as években hozták létre. Ez a besorolás Anglia és Wales területeire vonatkozik. Az ALC módszer biztosított a mezőgazdasági területek besorolására, és megalapozott döntések meghozatalát teszi lehetővé a föld jövőbeli használatát illetően. A földet ez alapján 5 kategóriába sorolták: ‘Grade 1’-től (kiváló minőségű termőföld) ‘Grade 5’-ig (nagyon silány minőségű termőföld). Az ALC-t a Földművelésügyi, Halászati és Élelmezésügyi Minisztérium (MAFF) dolgozta ki és vezette be a 11-es számú Műszaki Jelentéssel (MAFF, 1966) majdnem egy időben. E kettő együttese adja az alapját a MAFF földhasználatra vonatkozó tanácsainak. A rendszer 1976-ban végzett felülvizsgálatát követően az eredeti rendszert módosították, és a ‘Grade 3’ kategóriát 2 részre osztották, létrehozták a 3a és a 3b alkategóriákat (MAFF, 1976). Ma a Mezőgazdasági Földosztályozási Rendszert az 1988 októberében kiadott, frissített verzió szerint használják.

Az ALC osztályozás szempontjai

Az ALC osztályozás jól megalapozott, átlátható és megfelelő keretet ad a föld minőségének, kémiai és fizikai tulajdonságának osztályozására országos, regionális és helyi szinten is. Megmutatja, hogy a föld fizikai vagy kémiai tulajdonságai milyen korlátokat jelentenek a föld hosszú távú mezőgazdasági felhasználásában. A föld jellemzőit 4 féle módon elemzik, vizsgálva: az adott termőföldön termesztendő növények skáláját, a hozam nagyságát, a hozam állandóságát, a termelés költségeit.

Az ALC osztályozási rendszer kiemelt figyelmet fordít a föld széleskörű hasznosíthatóságára (az adott helyen termesztendő növények tekintetében), függetlenül attól, hogy az tényleges vagy csak elméleti, valamint a föld termőképességére egy szűkebb növényi skálával, de egyenletesen magas hozam tartása mellett. (MAFF, 1988) Ez a széleskörű hasznosíthatóság - mely ezeket a területeket jellemezte – eredményezte, hogy föld gazdasági értelemben vett rugalmassága is megvalósult.

A mezőgazdasági tevékenységet befolyásoló fő fizikai tényezők, az éghajlat, a helyszín és a talaj. A tényezők a köztük végbemenő kölcsönhatásokkal együttesen képzik a föld besorolásának alapját az öt kategória egyikébe. A 'Grade 1' besorolás kiváló minőségű földet jelez, a 'Grade 5' pedig nagyon silány minőségűt. (Avery–Bascomb, 1982)

A fő éghajlati tényezők a hőmérséklet és a csapadék, de figyelembe veszik azt is, hogy milyen egyéb hatásnak van kitéve a föld, hol helyezkedik el és mekkora a fagyveszély. A helyszíni tényezők, amelyeket az osztályozási rendszer értékel, a lejtőszög, a helyi domborzat és az árvíz kockázat. A talaj jellemzői közül különösen fontos a szerkezet, a felépítés, a mélység és a kövesség. Egyes esetekben a föld kémiai tulajdonságait is elemzik, mivel azok is befolyásolhatják a hosszú távú használhatóságot.

Ezek az éghajlati, helyszíni és talajminőségi tényezők a mezőgazdasági termelés különböző szintű lehetőségét adják. Jelen lehetnek és hatást gyakorolhatnak külön-külön vagy kombinálva, de a legfontosabb tényezőt a talajnedvesség és a szárazság jelentik. A föld kategóriáját vagy alkategóriáját a legszélesebb körben jelen lévő korlátozó faktor határozza meg. A kategória meghatározásakor elsősorban az éghajlati és helyszíni korlátokat értékelik. A föld értékelése a jelenlegi táblahatárokatra nincs tekintettel, azzal a kivétellel, amikor a tábla határa egybeesik valamilyen földrajzi egységgel. Egy bizonyos területen belül a fizikai tényezők várhatóan valamilyen szinten különbözni fognak. Ha a besorolásra váró területen belül van olyan kisebb méretű terület, aminek a minősége jelentősen eltér a terület nagy részétől, akkor az eltérést feltüntetik az adott terület térképén. (Avery–Bascomb, 1982)

A földterületek besorolásának elvei:

1. A föld az alapján kerül osztályozásra, hogy a fizikai vagy kémiai tulajdonságai milyen korlátokat szabnak a hosszú távú mezőgazdasági felhasználásban. A földterület potenciális képességét mintavételezés és laboratóriumi kiértékelés után minősítik.
2. Amennyiben a fennálló akadályok viszonylag egyszerű módszerekkel eltávolíthatók vagy csökkenthetők, például a műveléssel vagy megfelelő vízelvezető rendszerrel, a föld a megmaradó korlátozó tényezők alapján kerül elbírálásra. Ha elérhető megfelelő öntözővíz ellátás, ez befolyásolhatja a besorolást. Az olyan kémiai problémákat, amelyeket nem lehet korrigálni, például savasság, szintén figyelembe veszik.
3. A tulajdonos vagy a gazda érdekkörén kívül álló és a művelést befolyásoló akadályok esetében, ha a közeljövőben megoldják, vagy legalább mérséklék azokat - például csatornás vízelvezető rendszer kiépítése vagy tengeri/parti védelmi fejlesztések, akkor a fejlesztéseket a besoroláskor már kivitelezettnek tekintik. Ha bizonytalan bekövetkezésű, de valószínűsíthetően hosszú távú hatások várhatóak, - például altalaj tömörödés vagy gázok által kiváltott oxigénszegény állapot jön létre, a besorolás az adott időben fennálló állapotot veszi figyelembe.
4. A besorolás nem feltétlenül tükrözi a föld jelenlegi gazdasági értékét, a föld használatát, a termesztett növények skáláját, alkalmasságát bizonyos növények termesztésére vagy a hozam nagyságát. Az egyes osztályok tagozódása nem a terméshozam alapján kerül

meghatározásra, mert akár félrevezető is lehet, bár néhány esetben a haszonnövény növekedési képe valóban jelezheti a talaj minőségi problémáit.

5. A gazdaság mérete, szerkezete és elhelyezkedése, a rögzített eszközök színvonala, a megközelíthetőség nem befolyásolják a besorolást, de a földhasználati döntésekre hatással lehetnek. (MAFF, 1988)

Az ALC osztályozás

A legtermékenyebb és legrugalmasabb felhasználhatósággal rendelkező földek a 'Grade 1', 'Grade 2' és a 'Grade 3a' kategóriába tartoznak, ez nagyjából Anglia (és Wales) földjeinek egyharmadát jelenti. Körülbelül a földek fele a közepes minőségű 'Grade 3b' és a silány minőségű 'Grade 4' kategóriába tartozik. A maradék föld nagyon rossz minőségű 'Grade 5', ami leginkább Anglia északi részén van jelen. (MAFF, 1976)

❖ *Grade 1 – kiváló minőségű termőföld*

Minimális vagy mezőgazdasági használatra való korlátozással egyáltalán nem rendelkező földterület. A rajta természetű növények skálája nagyon széles, mezőgazdasági és kertészeti növények termesztésére egyaránt alkalmas, beleértve a télen és nyáron betakarított növényeket is. Magas hozam, sokkal kiegyenlítettebb, mint az alacsonyabb minőségű földeken.

❖ *Grade 2 – nagyon jó minőségű termőföld*

Mezőgazdasági használatban kisebb hozamot elérő, termesztés és betakarítás tekintetében korlátozással rendelkező földterület. A rajta természetű növények skálája széles, mezőgazdasági és kertészeti növények termesztésére egyaránt alkalmas, beleértve a télen és nyáron betakarított növényeket is, azonban az ebbe az osztályba tartozó földek között előfordulnak alacsonyabb rugalmasságú földek is, amelyeken az igényesebb növények, mint például a télen betakarított zöldségek vagy a kapásnövények nem termesztethetők. A hozam általánosan magas, de alacsonyabb és kevésbé kiegyenlítettebb, mint a 'Grade 1' kategóriájú földeken.

❖ *Grade 3 – jó/közepes minőségű termőföld*

Olyan földterület, amely mérsékelt adottságokkal rendelkezik, a növény-választás, az időzítés, a művelési mód, a betakarítás vagy a hozam szempontjából. Igényesebb növények termesztése esetén a hozam jelentősen alacsonyabb és változóbb, mint a 'Grade 1' és a 'Grade 2' kategóriájú földek esetén.

⇒ Subgrade 3a – jó minőségű termőföld

Olyan földterület, amely képes kiegyenlítetten közepesen magas hozamot hozni, amennyiben egy relatíve szűkebb skáláról választott növényeket termesztenek rajta, például gabonaféléket, fűvet, repcét, burgonyát, cukorrépát és a kevésbé igényes kertészeti növényeket.

⇒ Subgrade 3b – közepes minőségű termőföld

Olyan földterület, amely képes kiegyenlítetten közepes hozamot hozni, amennyiben egy szűk skáláról választott növényeket termesztenek rajta, például elsősorban a gabonaféléket és fűvet, vagy alacsonyabb hozamot hoz egy valamennyivel szélesebb növény választék mellett vagy magasabb fű hozamot, amelyet le lehet legeltetni vagy betakarítani az év nagy részében.

❖ *Grade 4 – silány minőségű termőföld*

Olyan földterület, amelyen a súlyos korlátok miatt jelentősen beszűkül a termesztendő növények skálája és/vagy a hozam nagysága. Legfőképpen fű, alkalmanként szántóföldi növénytermesztésre használt pl. gabonafélék és takarmánynövények, de ezek hozama is nagyon változó. Nedves éghajlaton a fű hozama lehet közepesen magas, de hasznosítása nehézségekbe ütközhet. Ebbe a kategóriába tartoznak a nagyon száraz szántóföldek is.

- ❖ **Grade 5 – nagyon silány minőségű termőföld**
Olyan földterület, amely nagyon súlyos korlátai miatt csak állandó vagy külterjes legelőként funkcionál, alkalmanként (kísérleti szempontból vetett) takarmánynövények termesztésén kívül. (MAFF, 1976) (Hodgson, 1976)

Áralakulás az elmúlt egy évben Nagy-Britanniában

A RICS adatai a földrajzi értelemben vett Nagy-Britanniára vonatkoznak, tehát Anglia, Wales és Skócia területei tartoznak bele. A mezőgazdasági földterületek a teljes földterület nagyjából két harmadát teszik ki Angliában (17,2 millió hektár). A termőföld árát első sorban a besorolás és az hozzáférhetősége határozzák meg. A termőföld átlagára kategóriától és elhelyezkedéstől függően 2016 első felében 22,020 GBP volt hektáronként, amely 2015 második feléhez képest 4,2%-os emelkedést jelent. 2015 első feléhez képest azonban 5,7%-os emelkedés figyelhető meg 2016 első felére. A termőföld legalacsonyabb ára 2016 első felében 14,715 GBP hektáronként, ezt Skóciában regisztrálták. Ez 2015 első feléhez képest 6,8%-os emelkedést jelent.

A termőföld legmagasabb árát York és Humber területén regisztrálták, hektáronként 23,784 GBP. Ez 2015 második feléhez képest 3,8%-os csökkenést jelent.

A 2015-ös évről összességében elmondható, hogy a termőföld összes kategóriájának ára csökkent az ország keleti területén, és emelkedett a nyugati felén. A 2006-os átlagához képest a 2016-os átlagár a korábbi 225%-a Angliában. (RICS, 2016)

A jelenlegi helyzetben, a Referendum utáni bizonytalanságban, a kutatók (Andrew Shirley, Avery B.) szerint nagyon nehéz megmondani, hogy miként alakul a földár a jövőre nézve, hiszen számos új tényező is befolyásoló erőként jelenik majd meg, melynek eredményeként pillanatnyilag vagy akár huzamosabb ideig is meginoghat az angliai földpiac helyzete.

A magyarországi és angliai földárak összehasonlítása

Kutatásunk során megállapítottuk, hogy a Magyarországon és az Angliában alkalmazott földértékelési módszer nagymértékben eltér egymástól. Egyik legszembevetőbb különbség a földek besorolása terén figyelhető meg. Míg az aranykorona rendszerben számítások alapján határoztak egy bizonyos értéket a földre vonatkozóan, addig az angol földterületeket kategóriákba sorolták tulajdonságai alapján. Mindkét rendszer figyelembe veszi a legfontosabb ökológiai és ökonómiai tényezőket, azonban az angliai értékelésben külön szerepet kap a rugalmasság vizsgálata. Ennek a tényezőnek a vizsgálatát be lehetne építeni a magyar földértékelésbe is. Az Angliában alkalmazott földértékelési rendszer egészének adaptálását azonban nem tartjuk szükségzerűnek.

A földárak tekintetében a két ország helyzete különböző, azonban bizonyos tendenciákat figyelembe véve hasonlóságokat is felfedezhetünk. A magyar földárak – főleg az Európai Unió csatlakozás előtt – igen alacsonyak voltak. A földárak részletes vizsgálatával több szakember, kutató is foglalkozott (Magda- Szücs, 2002; Szücs-Naárné, 2005; Orlovits, 2008; Naárné, 2009; Vinogradov, 2010; Káposzta, 2016), akik szintén erre a megállapításra jutottak. Míg az Angliában lévő földterületek ára meghaladta az Unió átlagos, addig itthon jóval ezalatt a szint alatt maradtak az értékek. Számos további tényező befolyásolja a föld árának alakulását. Magyarországon belül is megfigyelhető, hogy bizonyos területeken a földárak jelentősen eltérnek az országos átlagtól. A legjobb minőségű és legdrágább területek Fejér, Győr–Moson–

Sopron, Hajdú–Bihar és Békés megyében találhatóak, ahol a szántó hektáronkénti ára akár jóval 1 millió forint felett is lehet. (Kapronczai, 2016)

A hasonlóság a két ország között a földárak növekedésének ütemében figyelhető meg. (1. táblázat)

1. táblázat: Magyarország és Anglia földárainak összehasonlítása

MAGYARORSZÁG			ANGLIA	
Év	Szántó átlagos ára (HUF/ha)	Átlagos növekedés (bázisév= 2010)	Szántó átlagos ára (GBP/ha)	Átlagos növekedés (bázisév= 2010)
2010	519 300	100%	12 972	100%
2011	583 700	112,4%	13 862	106,9%
2012	688 400	128,7%	18 757	144,6%
2013	759 600	146,3%	20 995	161,8%
2014	884 600	170,3%	23 934	184,5%
2015	1 003 200	193,2%	23 623	182,1%

Forrás: KSH és RICS adatai alapján saját szerkesztés, 2016, frissebb adatok nem érhetőek el, mert még feldolgozás alatt állnak.

Az összehasonlíthatóság érdekében kigyűjtöttük az 2010–2015 évi földárra vonatkozó adatokat és 2010-hez képest viszonyítva vizsgáltuk a növekedést. Az angol földár tízszeresét is elérheti a magyar értéknek, de a növekedés ütemében csak 10–15%-os eltérések alakultak ki. A következő években előfordulhat, hogy ezek az értékek közelíteni fognak egymáshoz, mivel a magyar földpiac stabilnak tűnik, Angliában viszont a referendum okozta bizonytalanság megzavarhatja a földpiac helyzetét is. Megfigyelhető, hogy a 2015-ös évben az angol szántó átlagos ára nem emelkedett az előző évihez képest, ennek oka pedig az előbb említett bizonytalanság, amely az Európai Unióból való kilépés kapcsán merült fel.

Következtetések, javaslatok

A szakirodalmi elemzés alapján összegyűjtöttük a magyar és az angol földértékelési rendszer különbségeit és hasonlóságait, továbbá megvizsgáltuk mindkét országban a földárak mértékét is. Következtetéseink a vizsgált két ország tekintetében az alábbiak (2. táblázat) szerint foglaltuk össze.

2. táblázat: A magyarországi és az angliai földminősítési rendszer, illetve a földárak összehasonlítása

MAGYARORSZÁG	ANGLIA
<ul style="list-style-type: none"> • Ökonómiai és ökológiai tényezők figyelembevétele • Számítások alapján pontos AK érték meghatározása • Kategorizálás a 8 minőségi osztály, illetve az aranykorona érték alapján történik • Földterületek árának emelkedése figyelhető meg 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökonómiai és ökológiai tényezők figyelembevétele • Földterületeket besorolják különböző kategóriákra • 5 nagy kategória (Grade 1, Grade 2, ...) • Rugalmasság vizsgálata • Földárak folyamatos növekedése figyelhető meg

Forrás: Saját kutatás

Véleményünk szerint a magyar és az angol földértékelési rendszer hasonlósága abban rejlik, hogy mindkettő figyelembe veszi az ökológiai és ökonómiai tényezők hatásait is. Az angol rendszerben az ökonómiai tényezők között külön szerepet kap a rugalmasság vizsgálata. Ennek a tényezőnek a vizsgálatát be lehetne építeni a magyar földértékelési rendszerbe is. A magyar és az angol földértékelési rendszer közötti különbségek miatt az angol rendszer egészének itthonra történő adaptálását nem tartanánk célszerűnek. Az átlagos magyar földáraknak körülbelül a tízszeresét teszik ki az Angliában jellemző átlagárak. A földárak növekedésének üteme azonban igen hasonló a két országban. A 2010-es évet bázisul véve 2015-ig számoltuk ki a földárak növekedésének ütemét, amiből kiderült, hogy Magyarországon 6 év alatt 193,2%-ra, Angliában pedig 182,1%-ra nőtt a földár.

Irodalomjegyzék

1. Avery, B W – Bascomb, C L (Ed) (1982): *Soil Survey Laboratory Methods*. Soil Survey Technical Monograph No.6., 25 p.
2. Beek, K. J. - Bennema, J. (1972): *Land evaluation for agricultural land use planning: an ecological methodology*. – Department of Soil Science and Geology, Agricultural University, Wageningen. 72 p.
3. Dömsödi J. (2000): *Gazdaságfejlesztés a XIX. századi földértékeléssel?* <http://www.fomi.hu/Internet/magyar/szaklap/2000/08/6.htm>
4. Fórizsné – Máté F. – Stefanovits P. (1971): *Talajbonitáció – földértékelés*. – *Az MTA Agrártudományi Osztályának Közleményei* 30. (3) 359-378.p.
5. Gaál Z. – Máté F. – Tóth G. – Vass J. (2003): *Az NKFP támogatásával készülő D–e-Meter környezeti földminősítő rendszer az Európai Unió mezőgazdasági és vidékfejlesztési stratégiájának tükrében*. Agrárgazdaság, vidékfejlesztés és agrárinformatika az évezred küszöbén (AVA) konferencia. Debrecen [CD:/pdf/D157 - 3, 6-7 p.]
6. Góczán L. (1980): *Mezőgazdasági területek agroökogeográfiai kutatása, tipizálása és értékelése*. *Földrajzi Tanulmányok* (18). Budapest: Akadémiai Kiadó, 126 p.
7. Hodgson J. M. (Ed) (1976): *Soil Survey Field Handbook*. *Soil Survey Technical Monograph* No.5., 20 p.
8. Káposzta J. (2016): *Regionális összefüggések a vidékgazdaság fejlesztésében*. *Studia Mundi - Economica* 3:(1) p 55. ISSN 2415-9395
9. Fórizsné – Máté F. – Stefanovits P. (1971): *Talajbonitáció – földértékelés*. – *Az MTA Agrártudományi Osztályának Közleményei* 30. (3) 359-378.p
10. Kapronczai I. (2016): *A magyar agrárgazdaság helyzete napjainkban - kockázatok és lehetőségek*. *Gazdálkodás*, 2016. 5. 60. évfolyam HU ISSN 0046-5518 382.

11. Kerkápoly K. (1873): A földadó szabályozása. Törvényjavaslat, indoklás és a katasteri műveletek folyamának és idő-tartamának előtünése. Kerkápoly Károly m. kir. pénzügyminiszter által a Képviselő Ház eléterjesztett hivatalos okmányok. Buda-Pest: Kiadja Ráth Mór, 74 p.
12. Laczkó A. (2005): A mezőgazdasági termelés tervezésének és szervezésének alapjai. [Magyar Agrárkamara - Szakmai Füzetek (6)] Budapest: Szaktudás Kiadó Ház, 69 p.
13. Lóczy D. (2002): Tájértékelés, földértékelés. Budapest-Pécs: Dialóg Campus Kiadó, 61.p., 109-118, 202-210, 221 p.
14. Magda R. (1999): A földhasználat alternatívái. Doktori értekezés. Gödöllő, 34 p.
15. Magda R. – Szűcs I. (2002): Új irányzatok a fölhasznosításban. Budapest: Agroinform Kiadó, 35, 48-51 p.
16. Ministry of Agriculture, Fisheries and Food (1966): *Agricultural Land Classification*, Technical Report No. 11. Agricultural Land Service, 10 p.
17. Ministry of Agriculture, Fisheries and Food (1976): *Agricultural Land Classification of England and Wales: the Definition and Identification of Sub-grades within Grade 3*, Technical Report No. 11/1., 15 p.
18. Ministry of Agriculture, Fisheries and Food (1988): *Agricultural Land Classification*, Technical Report No. 11. Agricultural Land Service, pp. 1-25.
19. Naárné T. Zs. (2009): A termőföld közgazdasági értéke és piaci ára. Budapest, Agroinform Kiadó. 186 p. ISBN: [978-963-502-816-0](https://doi.org/10.1007/978-963-502-816-0)
20. Orlovits Zs. (szerk.) (2008): Földjog. Egyetemi jegyzet. Gödöllő: SZIE GTK. 96-110 p.
21. Pécsi M. (1979): A földrajzi környezet új szemléletű értelmezése és értékelése. Földrajzi Közlemények 27 (103) 1-3, 17-27 p
22. Sárosi A. – Szűcs I. (1992): A mezőgazdasági termőföld komplex értékelése. – *Közgazdasági Szemle* 39. (12) 1144-1153 p.
23. Szigethy L. - Fésű É. (2003): Zalai gazdálkodás – Zalai földérték. Keszthely: *Földminősítés és földhasználati információ Konferencia*. 330-331, 338 p.
24. Szűcs I. – Naárné T. ZS.: (2005): A földértékelés vagyoni és hitelfedezeti szempontból. Debrecen: *Agrárgazdaság, Vidékfejlesztés és Agrárinformatika Konferencia*. [CD kiadvány: www.agr.unideb.hu/events/ava2/absztrakt/212.doc]
25. Szűcs I. (1998): A föld ára és bére. Budapest: Agroinform Kiadó, 10-12, 48-144, 152-155 p.
26. Vinogradov Sz. (2010): Szántóföldek komplex közgazdasági értékelése Magyarországon. Doktori értekezés. Szent István Egyetem. Gazdálkodás és Szervezéstudományok Doktori Iskola. 151.p.
27. RICS adatok (www.rics.org) (letöltve: 2016. 08. 26.)
28. <https://dairy.ahdb.org.uk/market-information/farm-expenses/land-prices/land-prices-rics/#.WANDTGNllsM> (letöltve: 2016. 08. 23.)
29. Központi Statisztikai Hivatal (2016) <https://www.ksh.hu/> (letöltve: 2016. 08. 25.)