

A TERMŐFÖLD ÉRTÉKEKELÉS TAPASZTALATAI Javaslatok a vonatkozó jogszabályi háttér átdolgozásához

*A TERMŐFÖLDPIAC ÉS AZ ÉRTÉKEKELÉS KÉRDÉSEI
MAISZ – SZAKMAI KONFERENCIA*

2012

Dr. Buzás Ferenc – Kiss Sándor
Biblio Markt Kft.

A termőföld gazdasági értékének meghatározására szolgáló eljárások *(Szűcs, 1998)*

- ✦ *Piaci összehasonlító értékelés*
- ✦ *Használat intenzitása szerint (szántóegység)*
- ✦ *Tőkésített járadék elve*
 - *Maradványérték (járadék) alapú értékelés (Id. AK rendszer)*
- ✦ *Helyettesítési költség elve (gazdasági értelemben)*
- ✦ *Parciális hozadék elve (termelési függvények)*
- ✦ *Járadékgyűjtés elve (DCF+PVg)*
- ✦ *Gazdasági érték becslése árnyékárak segítségével (LP)*
- ✦ *A földérték levezetése a bérleti díjakból*
- ✦ *Komplex földérték becslés (Id. D-e-Meter)*

Hivatalos földértékelési módszerek

- ✦ **54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről**
 - *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer*
 - *hozamszámításon alapuló módszer*

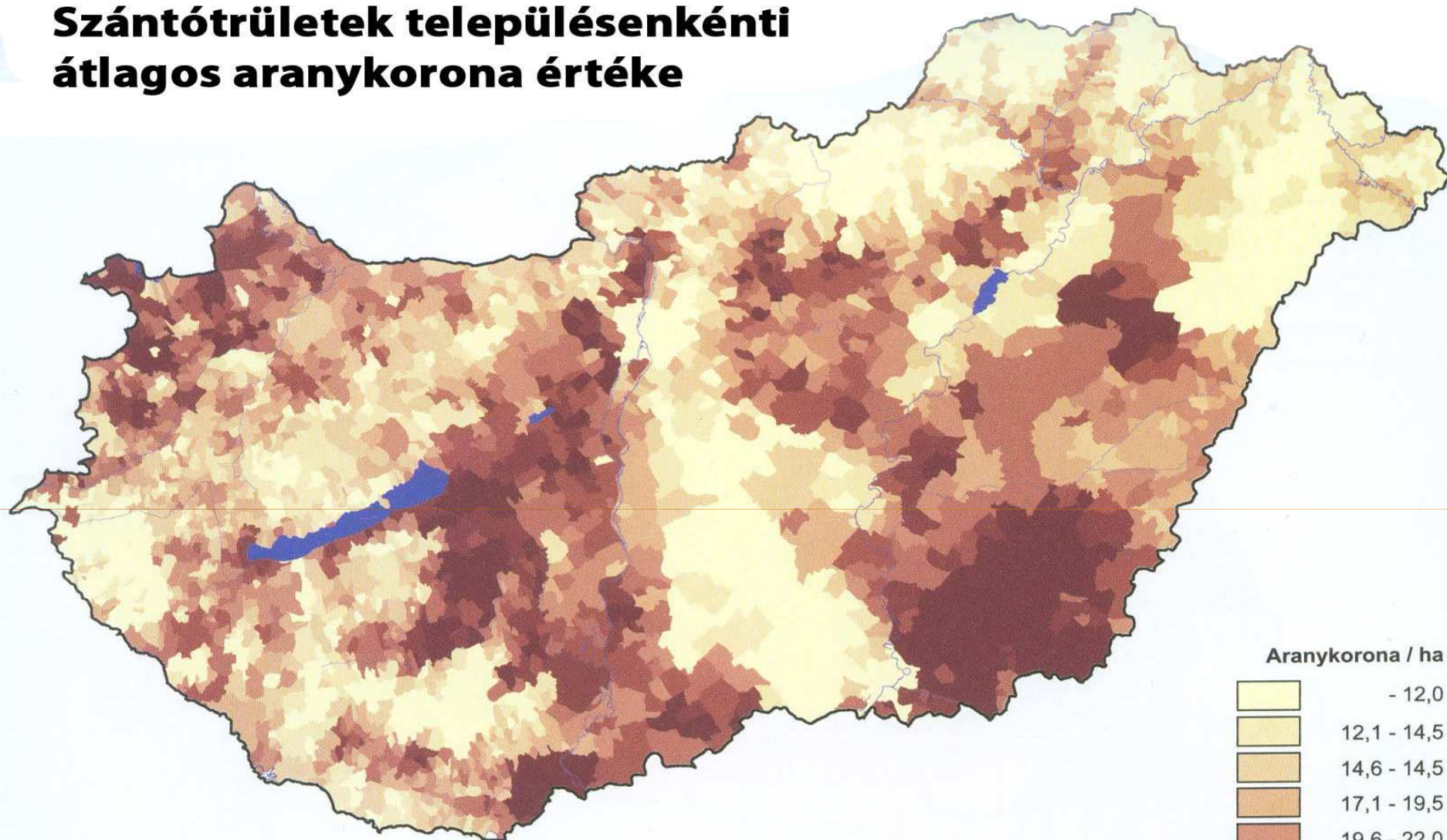
- ✦ **254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalap vagyonnyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályairól (Mód. 68/2005. (IV. 13.) K. r.)**

✦ *„A monarchia korabeli „öröksége”, a hozadéki aranykoronás földértékelés rendszere már egy évszázada felújításra, reformra, illetve lecserélésre szorul.....” (Dömsödi, 2007)*

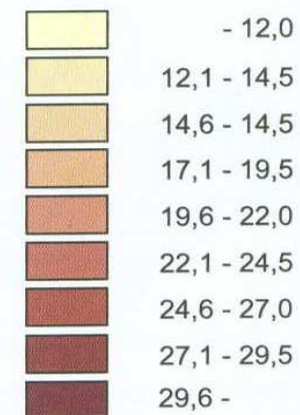
Az aranykorona rendszer

- Hatalmas anyagi és emberi ráfordításokkal hozták létre, évtizedeken keresztül betöltötte funkcióját
- Első problémák: művelési módok változása (gépesítés), trianoni határok
- 20-30-as években részleges korrekciók
- Háború után nagyüzemi gazdálkodási módok elterjedése
- 70'-80'-as évek: új földértékelési rendszer megalapozása (*100 pontos rendszer*) – a talajjellemzők (talaj-értékszámok) mellett figyelembe vette az éghajlati tényezőket is ⇒ együttesen a termőhelyi értékszám az adott terület **teljes agropotenciálját** fejezi ki.
- Erre épült volna a gazdasági értékelés

Szántóterületek településenkénti átlagos aranykorona értéke



Aranykorona / ha



Készítette:
Gödöllői Agrártudományi Egyetem
Környezet- és Tájgazdálkodási Intézet
Térinformatikai Stúdió
1997.

Forrás:
Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium
településsoros adatok



Az aranykorona rendszer és az új termőföld-minősítési irányzatok

- ✦ Rendszerváltás $\Rightarrow$ kárpótlás – visszatérés az AK rendszerhez
- ✦ Sikeres próbálkozások a 100 pontos rendszer újraélesztéséhez $\Rightarrow$ D-e-Meter
 - *on-line térinformatikai modellezési lehetőséggel támogatott – **földminősítő és informatikai rendszer.***
 - *központi eleme egy földminőségi viszonyszám - D-e-Meter pont – amely a főbb gazdasági növények, növénycsoportok környezeti igényei, a termelés intenzitása, valamint a klimatikus és földtani tényezőkben rejlő termelési kockázat alapján számszerű különbséget tud kimutatni az egyes termőhelyek produkciós viszonyai között (Gaál et al., 2003).*

A termőföld gazdasági értékelése a D-e-Meter rendszer alapján

(Vinogradov-Szűcs, 2007)

- ✦ A lehetséges „új” földértékelési módszer gyakorlati alkalmazásának előfeltétele az egyes D-e-Meter kategóriák közgazdasági tartalommal való feltöltése:
- ✦ lényege, hogy a D-e-Meter pont kategóriákhoz egy súlyozott – úgynevezett standard fedezeti hozzájárulás-értéket (SFH) kell hozzárendelni. (SFH = TÉ- V_k)
- ✦ A földár becslése a földhozadékból:
- ✦ $\text{Földár} = F_j / \text{reál kamatláb}$
- ✦ $\text{Földjáradék} = \text{Földpiaci ár} \times \text{reál kamatláb}$
- ✦ A földpiaci árak ismeretében meghatározható a földhozadék fedezeti hozzájáruláson belüli aránya.
- ✦ $\gamma = \text{Földjáradék} / \text{FH}$
- ✦ Ezen az arány ismeretében becsülhető a földpiaci ár:
- ✦ $\text{Hozadéki föld ár} = \gamma \times \text{FH} / \text{tőkésítési kamatláb}$

A JÖVŐ FELADATAI:

A termőföld gazdasági értékelése a D-e-Meter rendszer alapján

FENNÁLLÓ PROBLÉMÁK

- ◆ Mintaterületek kiválasztásának problémái: (Régió / megye/térség/kistérség/település/ parcella/Hrsz ?)
- ◆ 5 éves adatgyűjtés (FH)
- ◆ Vetésszerkezeti arányok meghatározása
- ◆ Adatfeldolgozás
- ◆ KÖLTSÉGIGÉNY (.... 100 mill ? Mrd ?)
- ◆ Alkalmazás: nyilvántartás, oktatás
- ◆ Kidolgozásban résztvevő intézmények- konzorciális keretben:

FÖMI, FH, Jelzálogintézetek, AKI, MISZ, Felsőoktatási intézmények

VISSZA A JELENBE:

JAVASLATOK AZ 54/1997 FM r. átdolgozásához

✦ Jelenleg :

✦ $Fé =$

$$\frac{(P+B) \times p}{2 \times i} \times (1 \pm k)$$

✦ ahol:

$Fé$ = a termőföld forgalmi értéke

P = a föld jövedelme (kg búza/AK $\times$ AK)

B = a föld bérleti díja (kg búza/AK $\times$ AK)

p = a búza tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i = tőkésítési kamatláb

k = korrekciós tényező

Az 54/1997 FM r. problémái értékbecslői szemmel

Kettős probléma:

- a rendelet problémái, hiányosságai (ültetvény HÉ)
- az alkalmazás problémái, hiányosságai

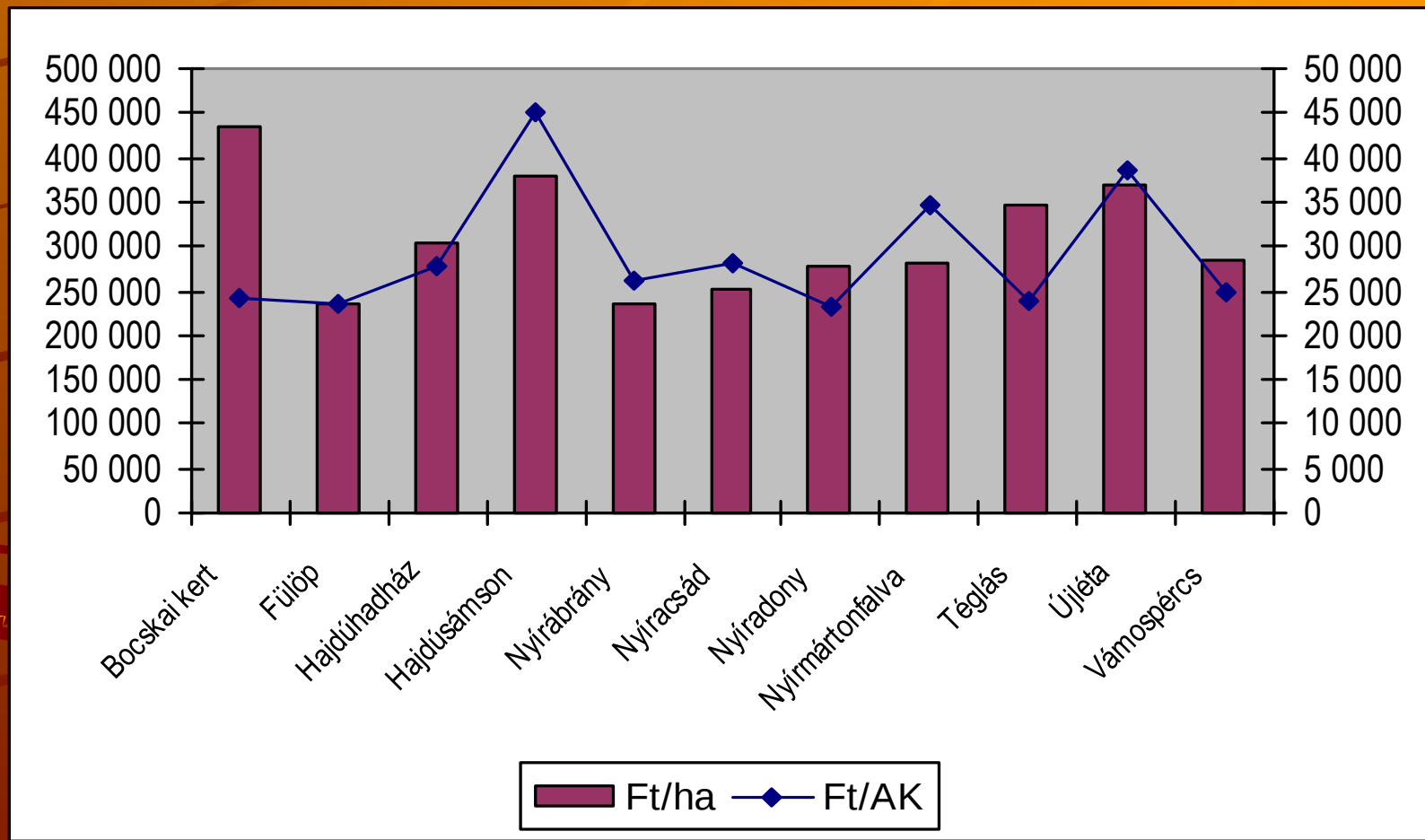
P = a föld jövedelem meghatározásának problémája:

✚ 68/2005. (IV. 13.) Korm. Rendelet - a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályairól szóló 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet módosításáról

✚ Megyei átlagértékek alkalmazása helytelen ! (ld. tábl.)



FÖLDÁRAK ALAKULÁSA KISTÉRSÉGEN BELÜL (2008-2010 átlagárai Ft/ha ill. Ft/AK) (Forrás: Biblio-Markt Kft.)



JAVASLAT

a föld jövedelem (P) szakszerű
meghatározására

♦ 1. Arányosítás:

♦ Értékelt földterület AK ért. x megyei
járadék / megyei átl. földmin.

♦ 2. Differenciálás:

♦ A földjövedelem minőségtől függő
alkalmazása (ld. *Szűcs, 1998 – tábl.*)

	Földminőség AK/ha (Szűcs, 1998)								
	5	5,1	10	15,1	20,1	25,1	30,1	35,1	Megyei
	alatt	10	15	20	25	30	35	felett	átlag
	Földjövedelem kg búza/ha								
Baranya	0	328,2	523,1	666,7	717,9	820,5	943,6	984,6	830,8
Bács-Kiskun	30,8	112,8	451,3	605,1	687,2	841	923,1	994,9	523,1
Békés	0	0	400	451,3	464,1	769,2	984,6	1087,2	815,4
Borsod-A-Z	235,9	297,4	328,2	430,8	615,4	800	0	0	420,5
Csongrád	0	71,8	153,8	328,2	471,8	666,7	810,3	964,1	512,8
Győr-M-S	0	0	697,4	717,9	769,2	820,5	90,26	923,1	943,6
Fejér	0	0	625,6	769,2	933,3	974,4	1179,5	0	83,08
Hajdú-Bihar	41	194,9	307,7	512,8	717,9	923,1	1128,2	1282,1	656,4
Heves	0	328,2	451,3	533,3	635,9	759	789,7	0	656,4
Komárom	0	461,5	564,1	728,2	871,8	1025,6	0	0	651,3
Nógrád	0	369,2	410,3	451,3	502,6	533,3	0	0	389,7
Pest	20,5	194,9	256,4	440	461,5	564,1	697,4	0	451,3
Somogy	410,3	461,5	512,8	615,4	717,9	912,1	1179,5	0	666,7
Szabolcs-Sz-B	0	102,6	153,8	215,4	461,5	820,5	0	0	184,6
Szolnok	0	0	461,5	533,3	666,7	789,7	892,3	0	656,4
Tolna	0	0	676,9	800	933,3	1056,4	1200	1353,8	1030,8
Vas	0	205,1	307,7	389,7	482,1	543,6	594,9	717,9	502,6
Veszprém	0	0	482,1	543,6	635,9	738,5	0	0	512,8
Zala	0	307,7	430,8	512,8	564,1	615,4	0	0	476,9
Átlag	133,3	256,4	359	533,3	697,4	861,5	953,8	1066,7	594,9

A föld bérleti díj és a támogatás problematikája

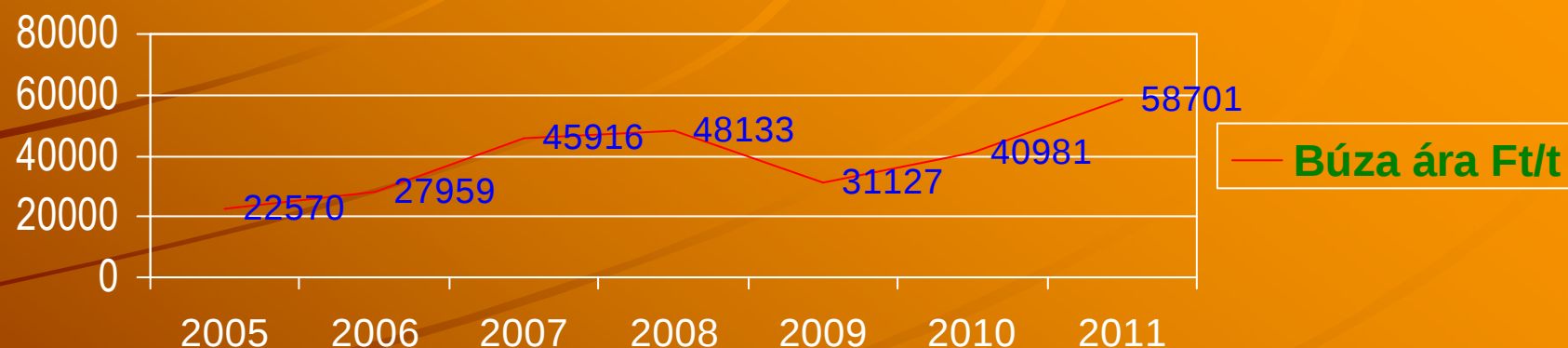
- ✦ Föld bérleti díjat (B) a legtöbb esetben már nem kg búzában, hanem **Ft/ha** -ban határozzák meg.
- ✦ Lehetőség: búza (átlag)árával visszaosztani + figyelembe venni a helyi sajátos bérleti viszonyokat (*helyi bérleti díjak összehasonlító elemzése*)
- ✦ **TÁMOGATÁS: nem földjövedelem** !
Legfeljebb korrekcióként alkalmazni, amennyiben van támogatási jogosultság

JAVASLAT

a búza tőzsdei átlagárának (p) meghatározására

- Az utóbbi évek hektikus áringadozása miatt az „előző évi tőzsdei ár” használata nem indokolt.
- Tőzsdei ár használata problematikus: kategória eltérések (euro búza, malmi búza), paritás, minőség (*ld. ábra*)
- LEHETŐSÉGEK:
- KSH fizikai piaci 3-5 éves átlagár használata
- A tényleges piaci viszonyokat jobban kifejezi, számítása egyszerű
- A tőzsdei és a fizikai piaci ár között kb. 10%-os eltérés van

A BÚZA TŐZSDEI ÁTLAGÁRA (BÉT)



KONTRAKTUS SPECIFIKÁCIÓ

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Búza	Búza	E.búza	E.búza	E.búza	E.búza	M.búza
	E.búza				M.búza	

Árkülönbség a kategóriák között: 15%
2008-2011 átlagár: **44,74** Ft/kg

JAVASLAT

a tőkésítési kamatláb (r) meghatározásához

♣ Lehetőségek:

- ♣ reál r + infláció = nominál r
- ♣ *mg. input áridx – term áridx* (KSH) 5 év átlaga
- ♣ Agrárrolló (Id. tábl.)
- ♣ Piaci földár / bérleti díj

♣ LEHETSÉGES KORREKCIÓK:

- ♣ +/- területi méret szerint (*pl. 100 ha fölött -1%*)
- ♣ Településméret szerint (?)

A tőkésítési kamatláb lehetséges meghatározása

		2008	2009	2010	ÁTLAG
A	Mg. ráfordítások árindexe	115	94,2	104,4	
B	Termelői ár-index	97,3	90,5	116,8	
C	Különbözet	17,7	3,7	-12,4	3,00%
D	Agrárrolló	85%	96%	112%	
E	Különbözet	15,39%	3,93%	-11,8%	2,5%

Magyarázat: $C = A - B$; $E = 100\% - D$

Forrás: KSH, 2010

Korrekciók alkalmazásának problematikája

- ✦ A legtöbb esetben szubjektív alapon történik!
- ✦ Ajánlott a szakirodalmi források (Szűcs, 2005, 2007) figyelembevétele
- ✦ Gazdálkodási és földhasználati viszonyok figyelembevétele
- ✦ Települési jellemzők

FÖLDPIACI VÁRAKOZÁSOK

Jelenleg a keresletet 4 tényező motiválja:

1. Támogatáshoz jutás („ingyen pénz”)

2. Magas terményárak

3. Gazdasági bizonytalanság

4. *Birtokfejlesztés*

- Lesz-e árkiegyenlítődés a NY-i országokkal ?
1 konkrét ok ???
- Venni fogják a külföldiek a hazai földeket ?
Miért és mennyit vennének ???
- Hova lett a gyakran hangoztatott 20-30, 50 stb. %-os áremelkedés ???

Felhasznált források:

- ✦ *Dömsödi J.*(2007): A földértékelés, földminősítés módszertani elemzése (rendszerzése) és továbbfejlesztése. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.
- ✦ *Szűcs I.-Naárné Tóth Zs.* (2005): A földértékelés vagyoni és fitelfedezeti szempontból.
<http://www.avacongress.net/ava2005/presentations/nkfp/6.pdf>
- ✦ *Vinogradov Sz.-Szűcs I.* (2007): A fedezeti hozzájárulás mint a földár becslésének alapja.
www.avacongress.net/ava2007/presentations/vs3/3.pdf
- ✦ *Kapronczay I.*(2010): A magyar agrárgazdaság az adatok tükrében az EU csatlakozás után..Agrárgazdasági Információk AKI. Budapest.
- ✦ *Bíró Sz.* (2010): A hazai birtokpolitika a közveteln támogatási rendszer keretei között. Agrárgazdasági Információk AKI. Budapest.
- ✦ *Buzás F.-Tömör L.- Kiss S.- Kardos J.* (2011): A magyarországi termőföldpiac helyzete és gazdasági-társadalmi környezete. Összefoglaló tanulmány. Raiffeisen Bank. Budapest.
- ✦ *Buzás F.- Kiss S.- Kardos J* (2010): Szántóterületek piaci árváltozása Hajdú-Bihar megyében 2007-2010 között. Birtokpolitika – Földkérdés – Vidékfejlesztés. Országos Konferencia. Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar. Székesfehérvár.
- ✦ *Szűcs I.* (1998): A föld ára és bére. Agroinform.Budapest

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

www.vagyonertekeses.hu