

## **A termőföldek értékesítési ára és az aranykorona értéke közti kapcsolat vizsgálata**

### **Dr. Szabó Dániel Róbert**

Egyetemi adjunktus, Széchenyi István Egyetem, Kautz Gyula Gazdaságtudományi Kar,  
[szabodr@sze.hu](mailto:szabodr@sze.hu)

### **Dr. Kovács Norbert**

Egyetemi docens, Széchenyi István Egyetem, Kautz Gyula Gazdaságtudományi Kar,  
[kovacsn@sze.hu](mailto:kovacsn@sze.hu)

### **Dr. Fülepp Dávid**

Egyetemi adjunktus, Széchenyi István Egyetem, Gépészmérnöki, Informatikai és Villamosmérnöki Kar,  
[fulepp@sze.hu](mailto:fulepp@sze.hu)

### **Sáhó Ákos**

Ügyvezető, Agrotax Kft.,  
[saho.akos@agrotax.hu](mailto:saho.akos@agrotax.hu)

*Absztrakt: A termőföldek értékesítési árának, becsült értékének megállapításakor számos tényezőt szokás figyelembe venni. Ezek közül kiemelkedő jelentőséggel bírnak a termőföldek minőségének mérésére szolgáló indikátorok. A 19. század második felére visszanyúló, a föld minőségét és gazdasági értékét, ezáltal a földek korabeli, tiszta jövedelem-termelő képességét megmutató aranykorona mint mérőszám napjainkban is fontos összetevő a földek értékének meghatározása során, szerepe továbbra is beágyazottnak tekinthető. Éppen ezért fontos annak vizsgálata, hogy megvizsgáljuk a termőföldek megfigyelt értékesítési eladási ára és aranykorona értéke között fellelhető kapcsolat szorosságát. A kapott eredmények tükrében elmondható, hogy más, korábbi vizsgálatokhoz hasonlóan csupán gyenge, pozitív irányú korreláció fedezhető fel az aranykorona érték és a termőföldek értékesítési ára között.*

*Kulcsszavak: aranykorona, termőföld, értékelés, értékbecslés, ingatlan, földár*

## 1. Bevezetés

Jelen tanulmányban az aranykorona mint földértékelési mutatószám kialakulása és tartalma mellett bemutatásra kerülnek korábbi, az aranykorona értékek és földek értékesítési árai közötti kapcsolat erősségére irányuló vizsgálatok eredményei. A vizsgált adathalmazt a szántóföldek értékének becslése során felhasznált, az adott település 10, 20 és 30 kilométeres környezetében megfigyelt, korábban értékesített szántók eladási árai és a kérdéses földterületekre jellemző aranykorona értékek alkották.

## 2. Az aranykorona szerepe a termőföldek értékelésében

A 19. század második felében kialakított aranykorona napjainkban is részét képezi a termőföldek értékelésének, értékének megállapításának. Az osztrák mintára készült, II. József császár a termőföldek adóztatására vonatkozó, 1783-ban meghirdetett tervére visszavezethető, aranykorona alapú, hozadék-elvű értékelési rendszer törvényi előkészítése 1875-re datálható, bevezetését az 1887. évi VII. törvénycikk kapcsán rendelték el [1,2]. Az értékelés középpontjába a földterületek tiszta hozadékát állító mérőszám-rendszer a talajosztályozáson keresztül a talaj minőségét, valamint a korabeli közgazdasági jellemzőit, potenciálját tömörítette az aranykorona mutató által felvett érték formájában. A mutató a tiszta jövedelmet a bruttó árbevétel, azaz a szokásos, hagyományos gazdálkodás mellett tartósan realizálható középtermés értékéből levont szokásos gazdálkodási költségek<sup>27</sup> különbségként vette alapul<sup>28</sup> [3,1]. A középtermés éves szintű értékét, valamint a kapcsolódó ráfordítások mértékét művelési áganként eltérően állapította meg [1].

Az egyes földterületek értékelésének alapjául a becslójárásokon belül megállapított referenciákat, azaz a járási-, illetve községi mintaterületeket vették alapul [3]. Bár egy településen, ugyanazon művelési ágba és minőségi osztályba sorolt területek fajlagos aranykorona értéke állandó [4], azonban térségenként jelentőség eltéréseket mutathatnak egyazon művelési ághoz tartozó, illetve minőségi osztályba sorolt földterületek aranykorona értékei [5].

---

<sup>27</sup> A költségek között a föld megműveléséhez kapcsolódó ráfordítások mellett lényeges szerepet tölthettek be a termények piacra juttatásával kapcsolatos szállítási költségek.

<sup>28</sup> Egy kataszteri hold területe 1600 négyszögölnek, azaz 0,575464 hektárnak felel meg.

Ahogy a fentiekből is kitűnik, az aranykorona érték a földterület műveléséből megszerezhető tiszta hozadékot mutatta meg, azonban továbbra is mint az adott földterület minőségi “mutatójaként” rögzült a köztudatban, illetve vált a földek értékének megállapításával kapcsolatos kérdésekben megkerülhetetlen jellemzőnek. A II. Világháborút követően történtek módosítások a művelési ágakra és minőségi osztályok tartalmára vonatkozóan, azonban a tiszta jövedelemre vonatkozó információk ebben az időszakban nem voltak értelmezhetőek. A későbbiekben, az 1970-as évek során kifejlesztésre került egy 100 pontos, talajtérképekre, illetve szakértői becslésekre alapuló értékelési rendszer [3,1], mely bár bevezetésre került az ingatlan-nyilvántartásban, a későbbiekben mégsem vert gyökeret a földek értékelésében, sem a hivatalos értékelések során, sem a mindennapi életben [4].

A termőföldekre jellemző aranykorona értékek és az értékesítési árai között fellelhető kapcsolatokra irányuló korábbi kutatások eredményei vegyes képet mutatnak. Bár megfigyelhető, hogy a termőföldek aranykoronában mért minősége és a növénytermesztő képessége között összefüggések fedezhetők fel [6], valamint számottevő hatást képes gyakorolni a földek bérleti díjára, azonban a szántók áaira gyakorolt hatása már jóval gyengébbnek tekinthető [7].

### 3. Anyag és módszer

A vizsgálatok során 212 darab termőföld értékbecsléséhez felhasznált adathalmazból indultunk ki. Az értékbecslések alapjául a vizsgálatot megelőző egy év során, a termőföldek adott településein és azok környezetében található településéhez tartozó, normáltartományba eső szántóföldek megfigyelt értékesítési árai szolgáltak. A vizsgálatot így az eredeti adathalmaz 84, tisztán szántó művelési ágú területére leszűkítve végeztük el.

A vizsgálat alapjául szolgáló változók tehát a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályától származó, a vizsgált termőföldekre vonatkozó fajlagos aranykorona értékek és kérdéses terület 10, 20, illetve 30 kilométeres, légvonalban mért távolságon belül található településeken, az elmúlt 360 napban megtörtént tranzakciók figyelembevételével számított piaci árai voltak, s a köztük fellelhető korrelációt mértük, az eredményeket pontfelhő diagramokon ábráztuk.

## 4. Eredmények

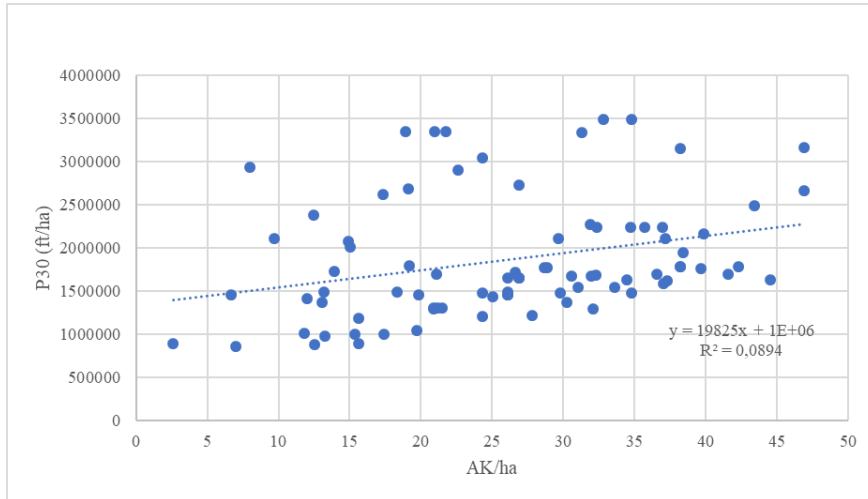
A 84 darab vizsgált földterület átlagos nagysága 10,69 hektár volt. A tőlük 10 kilométeres sugarú körön belül található településekhez tartozó fekvő szántóföldek átlagos hektáronkénti eladási ára 1,86 millió forint, a 20 kilométeren belülieké 1,99, míg a 30 kilométeres környezetéhez tartozó földek ára éppen meghaladta a 2 millió forintot hektáronként. A legkisebb vizsgált termőföld mérete alig haladta meg a fél hektárt, míg a legnagyobb vizsgált egybefüggő földterület mérete több, mint 85 hektár volt. A szántók méretének szórása 16,6 hektár, a vizsgált területek összterülete pedig közel 900 hektár nagyságot képviselt.

<i>Ismérv</i>	<i>ha</i>	<i>Ak/ha</i>	<i>Piaci átlagár (10 km)</i>	<i>Piaci átlagár (20 km)</i>	<i>Piaci átlagár (30 km)</i>
<b>Átlagos érték</b>	10,69	26,13	1 856 791	1 992 288	2 073 622
<b>Standard hiba</b>	1,81	1,13	74 912	87 500	73 095
<b>Medián</b>	5,45	26,37	1 672 938	1 736 575	1 841 433
<b>Módusz</b>	-	26,10	3 343 270	1 847 777	1 720 872
<b>Szórás</b>	16,61	10,36	686 579	801 948	669 926
<b>Csúcsosság</b>	11	-0,76	0,01	5,09	0,91
<b>Ferdeség</b>	3	-0,07	0,88	2,20	1,29
<b>Tartomány</b>	84,77	44,30	2 633 680	4 039 862	2 623 776
<b>Minimum</b>	0,57	2,60	850 408	1 041 026	1 366 641
<b>Maximum</b>	85,34	46,90	3 484 088	5 080 888	3 990 417
<b>Összeg</b>	898,01	2195,27	155 970 405	167 352 185	174 184 237
<b>Darabszám</b>	84	84,00	84	84	84
<b>Konfidenciaszint(95,0%)</b>	36051,92	2,25	148 997	174 033	145 383

1. táblázat

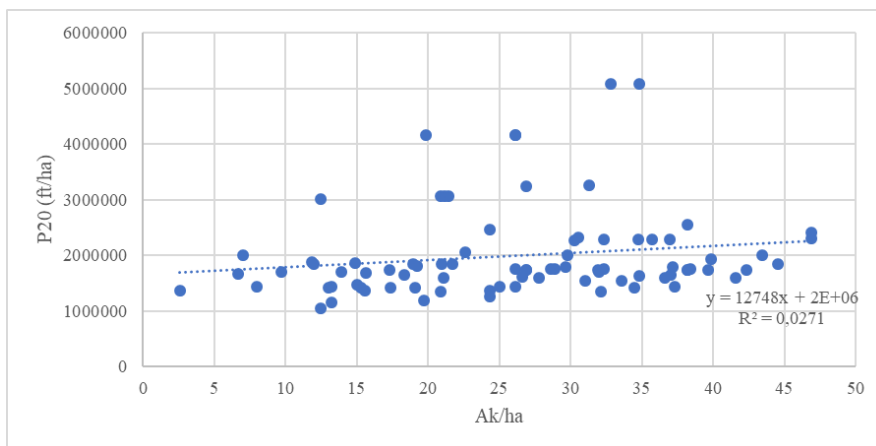
A vizsgálat során felhasznált változók főbb statisztikai jellemzői.

A vizsgált földeket átlagosan 26,13 aranykorona jellemezte hektáronként. A legalacsonyabb minőségű föld mindössze 2,6, míg e tekintetben a legjobb hektáronként közel 47 aranykorona értéket képviselt (1. táblázat).



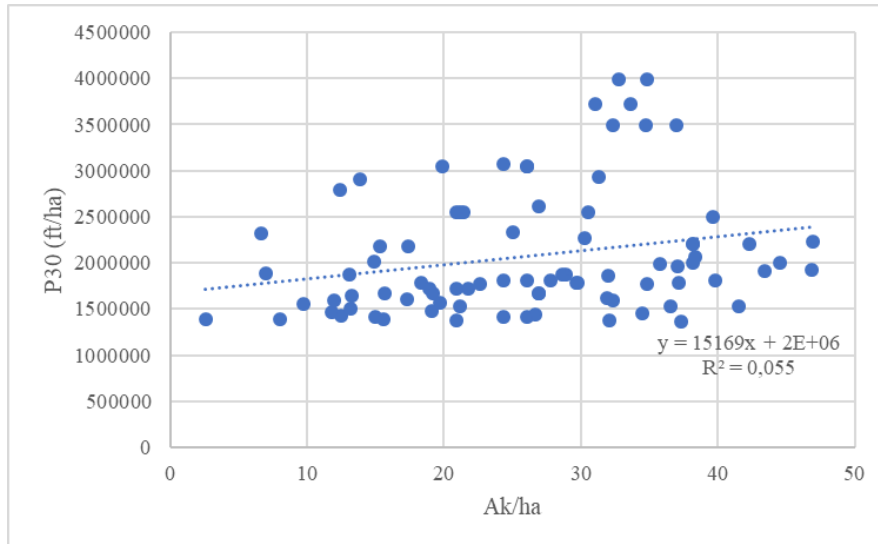
1. ábra

A 10 km-es hektáronkénti piaci ár a fajlagos aranykorona (ak/ha) függvényében



2. ábra

A 20 km-es hektáronkénti piaci ár a fajlagos aranykorona (ak/ha) függvényében



3. ábra

A 30 km-es hektáronkénti piaci ár a fajlagos aranykorona (ak/ha) függvényében

A vizsgált településekre jellemző átlagos – a vizsgált körzet 10-20, illetve 30 km-es sugarának függvényében – aranykorona értékek és megfigyelt értékesítési árak között pozitív irányú, gyenge lineáris kapcsolat ( $r_{10\text{km}}=0,299$ ;  $r_{20\text{km}}=0,165$ ;  $r_{30\text{km}}=0,234$ ) figyelhető meg (1-3. ábra). Az árak összvarianciájának 2,9, 1,7-től 3,5 százalékig terjedő részét magyarázzák a rájuk jellemző aranykorona értékek, így azok önmagukban nem tekinthetők a piaci ár jó prediktorának a vizsgált minta alapján.

### Összegzés

Az aranykorona kétségtelenül tartalmaz máig is érvényes, értékes információkat a kérdéses földterület földminőségéről, annak jövedelemtermelő képességéről. A kapott eredmények az aranykorona ármeghatározó szerepének újragondolását megfontolás tárgyává teszik. A tiszta jövedelem-biztosító képességre vonatkozó információktól elkülöníthetetlen közgazdasági tartalma csökkenti alkalmazhatóságát. Hasonlóan a korábban elvégzett kutatásokhoz eredményeihez, jelen vizsgálat során is mindössze gyenge, pozitív kapcsolat fedezhető fel az aranykorona mutató által felvett érték és a termőföld piaci ára között. Éppen ezért megállapítható, hogy számos más, a vizsgált termőföldre jellemző ökológiai és annak közgazdasági értékére, helyzetére vonatkozó tényező naprakész figyelembevétele is szükséges a földek értékének meghatározása során.

### **Köszönetnyilvánítás**

A vizsgált ingatlanokhoz kapcsolódó adatokhoz az X-Agro Kft., Agrotax értékbecslési módszeréhez kapcsolódó adatbázisa került felhasználásra.

### **Hivatkozások**

- [1] Bobvos Pál: Az aranykorona és a termőföld-érték., Acta Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae : Acta oeconomica, (1), 1996, pp. 73-82.
- [2] Tóth Gergely, Rajkai Kálmán, Bódis Katalin, Máté Ferenc: Magyarország kistájak földminősége a D-e-meter szántó minősítési eljárás szerint, Tájökológiai Lapok, 12 (1), 2014, pp. 183-195
- [3] Fórizs, Józsefné; Máté Ferenc, Stefanovits, Pál: Talajbonitáció-földértékelés, Agrártudományi Közlemények, 30 (3), 1971, pp. 359-378.
- [4] Számadó József: A termőföld kalkulatív értékeének módszertana, Regiocon Kiadó, Kompolt, 1998.
- [5] Szűcs István: Leesett az aranykorona. Figyelő, 1992. április 9., 21. p.
- [6] Naárné Tóth Zsuzsanna, Farkasné Fekete Mária, Baranyai Zsolt: A földár és a mezőgazdasági földpiac összefüggéseinek vizsgálata Magyarországon, In: Pannon Egyetem Georgikon Kar (szerk.) "Gazdaságosság és/vagy biodiverzitás" 52. Georgikon napok. Kivonat-kötet. Az elhangzó és poszter előadások rövid kivonatainak gyűjteménye. Konferencia helye, ideje: Keszthely, Magyarország, 2010.09.30-2010.10.01. Keszthely: Pannon Egyetem Georgikon Kar, 2010. Paper 21-38-44
- [7] Naárné Tóth Zsuzsanna, Vinogradov Sergey: Factors affecting agricultural land prices in Hungary. Annals Of The Polish Association Of Agricultural And Agribusiness Economists X:(5), pp. 161-165