

A termőföldek értékelésének legújabb gyakorlati és elméleti kihívása

A legizgalmasabb kérdések közé tartozik, hogy a termőföldek (és erdőtalajok) ökonómiai értéke és tényleges piaci értéke között milyen összefüggések mellett állapítható meg ekvivalencia. Vannak-e felismerhető törvényszerűségek, avagy nincsenek.

Általános érvényességgel nem tudunk erre jelenleg választ adni. Hogy miért? Mert elsősorban a gazdaság és a társadalom szerkezetének változásai okozzák az ökonómiai és piaci értékek tartós elválását. Erre vonatkozóan pedig nincsenek meg a mérőszámaink. Vagy, amik vannak, azok az agrár- és erdőgazdaság vonatkozásában nehezen értelmezhetők.

Az általános jogi szabályozás alapján az érték megállapítása az 54/1997. FVM rendelet szerint lehetséges. De ez a rendelet, amellyel, hogy alapjaiban az Ak-értékre alapoz, mára szinte minden elemében kétségessé vált, és egyértelműen kiderült, hogy az Ak-ban kifejezett termőképesség az értékelések közel 2/3-a során nem képes a piaci érték megállapítására.

Az agrárközgazdászok két külön módszerrel is megpróbálták helyettesíteni az Ak-rendszert. Az úgynevezett „100 pontos” termőföldértékelési próbálkozásokat véglegesen a kárpótlás helyezte tárgyon kívül, míg jelenleg a „Demeter” rendszerben próbálkoznak az értékmérők átalakításával, egyelőre nehezen becslhető sikerességgel. Hasonló, ökológiai alapú értékmegközelítési próbálkozásokat jelentenek az erdő vonatkozásában a Bidló-féle klimatikus jellemzőket előtérbe állító, illetve a Bartha professzor nevével fémjelzett ökoszisztéma-alapú értékelések.

Piaci-ökonómiai szemüvegen keresztül nézve, ezen rendszerek legnagyobb hiányosságát az jelenti, hogy a termőföldre alapvetően nem ingatlanként, hanem elsődleges termelőeszközként tekint. Pedig a mai, a globális tőke világának pénzügyi kihívásai, éppen az ingatlan-jellemzők, és nem az agrárjellemtől elsődlegessé tételének igényére irányulnak. Addig, amíg ezen szempontok érvényesülésének marginális jelentőséget tulajdonítunk, a kétségek nem hogy enyhülnének, hanem egyre inkább sokasodnak. Olyannyira, hogy

még a felsorolásuk is meghaladja az írásos összefoglaló térbeli lehetőségeit, illetve az előadás időkereteit.

Az is világossá vált mára, hogy az agrártámogatások jelenlegi szerkezete és rendszere nem tartható. A világ energetikai gondjainak enyhítésére igénybevett agrárgazdaságban nem véletlen, hogy mára a művelési hajlandóság tendenciái megfordultak, és a termőképesség határterületei is újra művelésbe állításra kerülnek. E tekintetben lényegtelen az is, hogy erre milyen művelési ágakban kerül sor, szántó, gyeperdő, egyre megy, az égethető rostanyagok, a gázosítható cukortartalom az ipari termékek világába emeli az agrártermékek egész sorát. Az éghajlatváltozással módosuló termesztési körülmények gyakorlatilag egyik napról a másikra felszámolták a tartalék-készleteket, árban a fenyegetve az élelmiszereket, és a XXI. századi legújabb kor társadalmi válságtényezőinek legjelentősebbikévé vált.

A földértékelésben nem csak elvi, de lényeges módszertani változások is szükségessé válnak. A jelenlegi „zárt” körülmények ugyanis újra a kettős földpiac kialakulásának veszélyeit hordozzák.

És ezúttal nemcsak a spekulatív földvásárlások miatt milliós összegekért az osztatlan közösbe bevásárolt 1-1 Ak-k miatt, hanem az SPS rendszerre átállás következményeképpen is.

Márpedig, ha a közhiteles földhivatali nyilvántartásokban, a tulajdoni lapokon nem jelenik meg, hogy azonos ökonómiai értékű földek között melyek a támogatottak, óriási hibák és komoly pénzügyi következmények prognosztizálhatók.

A földpiac különböző szegmensei már ma is megpróbálnak elszakadni az érték megállapítását szabályozó, hivatkozott jogszabálytól. Egyfelől, az egyes művelési ágak közötti értékkülönbség is folyamatosan átalakul, részben a társadalmi teherviselő képesség függvényében, másfelől a földhasznosítás jellege szerint is elválhat. Az érték mérőjévé egyre inkább a területmérték válik az Ak-val szemben. A terület nagysága szerint kerülnek folyósításra a támogatások, és a vadászati mellékhasznosítás is a tértérték szerint szabályozza a jogokat és kötelezettségeket.

Nem csak a pénzügyi, de az értékmérő szemlélet változásai is okozzák, hogy leállt az osztatlan közös területek

felszámolása, a jogi következmények miatt. A földek megosztásával kapcsolatos bírósági perek száma nagyságrendi növekedést mutat. Ennek következményeképpen tapasztalhatunk egyaránt ugyanazon település határában átlagosan fekvő különböző termőföld-ingatlanok adásvételi forgalmában tízezres és milliós fajlagos forgalmi értékeket.

Szinte nincs is olyan vetület a piaci érték megállapításában, amelynek az Ak, mint ökonómiai jellemző, megfelelő jelen formájában. Akkor hát mi az oka annak, hogy a jogi szabályozás ilyen kikerülhetetlenül köti az ebet a karóhoz?

Az eddigi bőséggel szemben az agrárgazdaság legfőbb jellemzőjévé mára a hiány vált. És ez a hiány nemcsak a termékekre vetült, hanem magára a termőföldre, mint ingatlanra is. A hazai földpiacot nem csak a Koppenhágai Megállapodás derogációs határidejének közeledése, de a csökkenő gazdasági hozamok mellett egyre inkább terepéhhessé váló szabad tőke is „befektetői” érdeklődési körébe vonta, és globális jellege miatt, láthatóan a legkisebb érdeklődést sem mutatja saját belső gondjaink iránt. Minden, a földpiacot kísérő és befolyásoló esemény a hiány növekedését valószínűsíti.

Márpedig a hiány, mint tudjuk, önmagában is értékképző tényező. Olyan, amely a nem növelhető földterületek esetében speciális hatásokat produkál. A kérdés csak az, hogy az agrárgazdászok, és az agrárgazdásáért felelős jogalkotók gondolkodása e tekintetben meddig marad „földhözragadt”?

Németh Sándor
erdőmérnök-közgazdász, NyME

A lapot Magyarország legnagyobb
médiatitkosítója, az



» **OBSERVER** «

OBSERVER BUDAPEST
MÉDIATITKOSÍTÓ KFT.

1084 Budapest, Auróra u. 11.
Tel.: 303-4738
rendszeresen szemlézi