

## A termelőhelyi értékszám és a földérték-meghatározás kapcsolata

Mizseiné dr. Nyiri Judit  
főiskolai docens

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételelesen 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 *cseréérték* 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 jelentősen korlátozott és kialakulatlan 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 (nem árának) ismeretére. A nyugati országok már a II. Világháború előtt földárral számoltak az értékosztásnál.

Az EU-csatlakozás folyamatában a meglévő piaci korlátok fokozatos lebontásával számolhatunk, így várható a termőföldpiac jelentős megélénkülése, alapvető átrendeződése. Ezért kell foglalkozunk részletesen a termőföld értékelés problémakörével, áttekintést adva a múltban használt módszerekről, a biztató kísérletekről és újszerű elképzelésekről.

A fő cél, a földkészlettel való ésszerű gazdálkodás, amely egyértelműen szükségessé teszi a földhasznosítás, a földvédelem, valamint a *földértékelés időszzerű feladatait*. A kárpótlási folyamat és a részarány-földtulajdon rendezések során kialakult birtokszerkezet mind a földmérési alaptérképeken, mind az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, rögzítésre került. A nyilvántartásban kiegészítő adatként jelenhet meg az ún. „*földegyenérték*” mutatószám. E mutatószám kidolgozása, modellezése és alkalmazása képezi a fő célkitűzéseit kutató munkámnak. Ennek a mutatószámnak a bevezetése segítené 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 földtulajdon-szerzési korlátok feloldására).

A kutatásnak célja 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. Jelentős szerepe lehet a földgyenértéknek a kisajátítási eljárásokban, a földcserek lebonyolításában és általában a földpiac fejlődésében is.

## **A földegyenérték szerepe a földkészlet-gazdálkodásban**

**A földegyenérték fogalma:** A földegyenérték a termőföldnek olyan egységnyi területére alkalmazható értékmérő szám, amely a földkészlettel való gazdálkodás során adódó különböző feladatok (birtokrendezés, kisajátítás, földcsere, adás-vétel, stb.) végrehajtásához nyújt területalapú értékelést.

Az ingatlan-nyilvántartásban vezetett hozadéki aranykoronás földértékelési (ökonómiai részének nagyobb mérvű elavulása miatt, ma már inkább földminősítési) rendszer huzamos ideig alkalmasabb marad. Ugyanakkor a várhatóan bővülő, az ingatlan-nyilvántartási, földminősítési adatbázison alapuló különböző feladatok (birtokrendezés, kisajátítások, a földek adás-vétele stb.) megkövetelik, hogy keressük, kutassuk a megfelelő adatbázis alkalmazásán nyugvó, olyan megoldásokat is, amelyek – a rendszer alkalmazását továbbfejlesztve – elősegítik az említett feladatokat. Az adatbázis archivált, ezideig hasznosítatlan részét képezik a termőföldek 20%-ára már jelentős állami költséggel megjelenő termőhelyi értékszámok is.

A termőföldek jelentős részére kétféle ökológiai alapadat: a 130-150 ha-os igen ritka hálózatos mintatérből származó minőségi osztály, ill. Ak, valamint a megfelelő 10-12 ha-os sűrűségű szelvény-feltárásokból, ill. talajtérképezésből származó termőhelyi értékszámok adata áll rendelkezésre.

A földértékelés mai hivatalos gyakorlata csak az igen ritka feltérési (mintatér) hálózaton alapuló, ezért kevésbé pontos földminőség, ill. Ak adatot használja. Erre alapozva a termőföld (közhiteles) forint értéke kétféle módon: az un. piaci összehasonlító adatok elemzése, vagy a hozamszámításon alapuló összefüggés alapján határozható meg.

A vázolt helyzet alapján a vizsgálat célja az, hogy kisebb régió (kistáj, kistérség) területére, az egyes földrészekre, erdőrészekre ill. egységnyi területre olyan mutató, vagy értékmérő szám kidolgozása, amelynek alkalmazásával a szóban lévő – birtokrendezési, kisajátítási, osztatlan közös rendezési, stb. – feladatokat könnyebben, jobban, ill. pontosabban lehet megoldani.

## **A modellterület művelési ágainak, földrészeinek kapcsolata, tervezési alapadatai**

**A vizsgált területek földrészeinek alapadatai** A modellterületen a vizsgálat szántó, gyeprét) és erdő művelési águ földrészekre végeztem. A kiválasztott földrészeket a 1. ábra mutatja. A számításokhoz szükséges adatok a következők: a földrészek helyrajzi száma; nyilvántartási területe; aranykorona értéke; minőségi osztálya; termőhelyi értékszáma; a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme; a környezetben kialakult földbérleti (haszonbérleti) díj; a tőkésítési kamatláb.

A vizsgálat során használt adatok:

- *ökológiai:* Ak, termőhelyi értékszám és
- *ökonómiai:* hozamszámításon alapuló módszer alapján meghatározott Ft. értékek.

Fejér megye átlagtermés: 34,7 búza kg/ha, a búza tőzsdei árának a még januárban érvényben lévő Forint összeget ( 28 000 FT/tonna) vettem figyelembe. Azóta ez az érték igen nagymértékű változáson ment keresztül.

A kétféle (ökológiai és ökonómiai) adatcsoport felhasználásával és lineáris regressziós függvény alkalmazásával új mutató, ill. értékszám: a *földegyenérték* szám meghatározására került sor. A földegyenérték megállapításához az NFA által ajánlott földérték meghatározására vonatkozó 54/1997 és 254/2002 FVM rendelkezésben megadott képletek

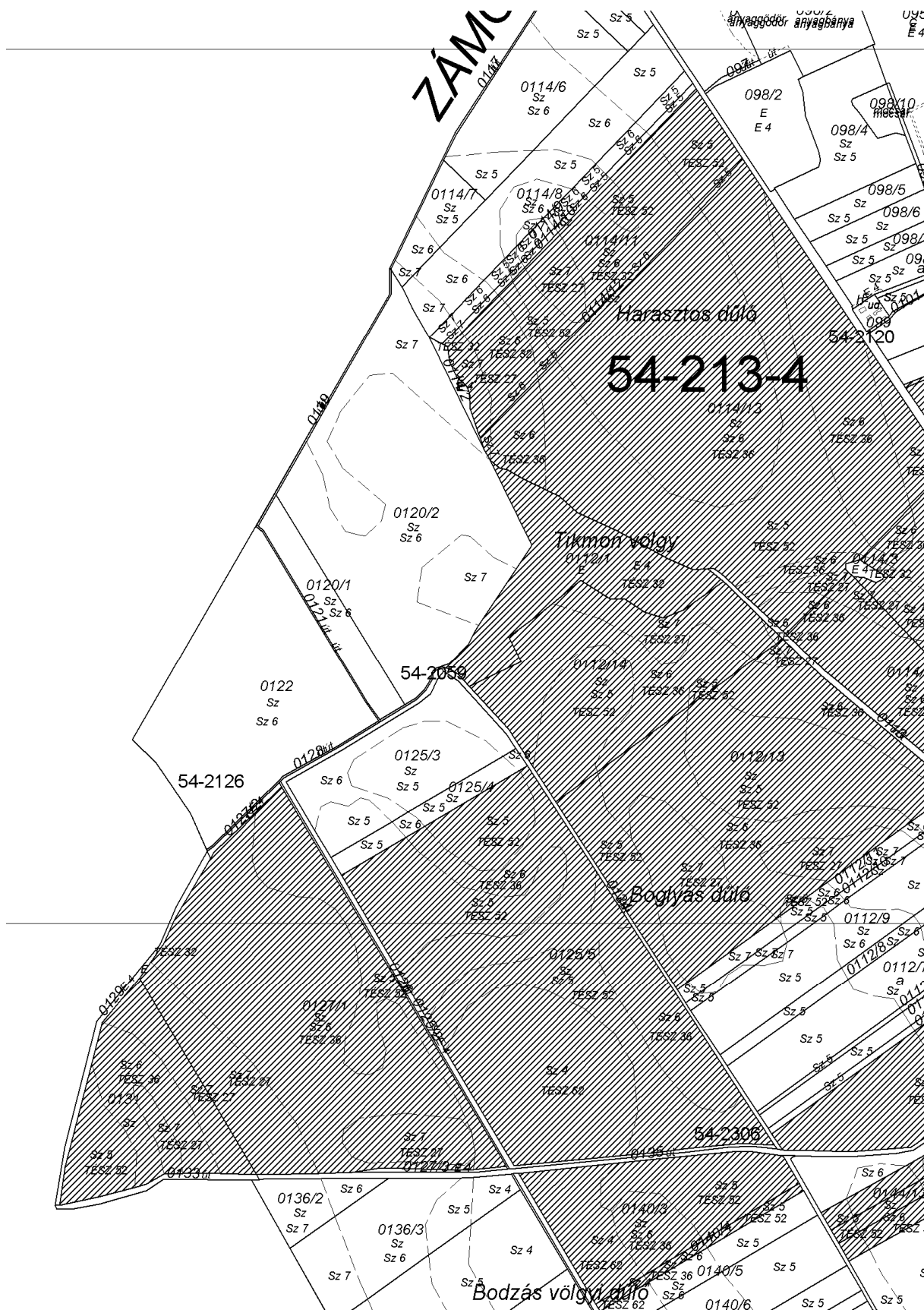
adták az alapot. A felhasznált adatokat és a számítások eredményt egy összefoglaló 1. sz. táblázat tartalmazza.

**1. táblázat. A vizsgált földrészelemek földminőség adatainak kimutatása és a földrészelemek Ft. értékeinek meghatározása**

Hrsz	Műv.ág	Min.o	Terület	Ak	TÉSZ	TÉSZ átlag	Földterület értéke (Ft)	Ft/ha
0102/6	szántó	5	4727	10.26	52	52	185 826	393 117
0102/7	szántó	5	4 7778	103.68	52	52	1 878 235	393 117
0102/8 a	szántó	5	23 6924	514.13	52			
		7	9847	10.24	27			
b	út	-	1 1271	-	-			
			25 8042	524.37		50.00	9 894 728	383 454
0106	gyep	3	8 6275	71.61	47	47.00	540 523	62 6515
0112/1	E	4	9 7953	32.32	32	32.00		
0112/3	szántó	5	11 5269	250.13	52			
		6	2 8246	46.61	36			
			14 3515	296.74		48.85	5 821 866	405 662
0112/4	szántó	5	6335	13.74	52			
		6	4910	8.10	36			
			1 1245	21.84		45.00	428 581	381 130
0112/13	szántó	5	14 3127	310.58	52			
		6	13 2588	218.77	36			
		7	9 1036	9468	27			
			36 6751	624.03		39.99	10 837 017	295 487
0112/14	szántó	5	5 3520	116.14	52			
		6	8 9204	147.19	36			
		7	4 0580	42.20	27			
			18 3304	305.53		38.57	5 305 019	289 411
0114/2	erdő	4	- 4283	1.41	32		61 345	
0114/3	erdő	4	- 2474	0.82	32		35 435	
0114/11	szántó	5	4 1723	90.54	52			
		6	9 1201	150.48	32			
		7	2 6508	27.57	27			
			15 9432	268.59		38.70	5 069 515	317 973
0114/13	szántó	5	22 8805	496.51	52			
		6	34 2929	565.83	36			
		7	- 7434	7.73	27			
			57 9168	1070.07		42.13	20 197 499	348 733
0114/15	szántó	5	11 9474	259.26	52			
		6	3 4394	56.75	36			
		7	- 8819	9.17	27			
			16 2687	325.18		47.26	6 133 957	377 040

0114/16	szátó	5	16	1792	351.09	52			
		6	-	0893	1.47	36			
			16	2685	352.56		51.89	6 652 694	408 931
0114/17	szátó	5	-	2060	4.47	52			
		6	10	0373	165.62	36			
		7	-	8904	9.26	27			
			11	1337	179.35		35.57	3 384 745	304 009
0114/18	szántó	5	1	4355	31.15	52			
		6	6	5155	107.51	36			
		7	3	1832	33.11	27			
			11	1342	171.77		35.48	3 239 921	290988
0144/19	szántó	4	-	4682	13.02	62			
		5	4	6971	101.93	52			
		6	-	4200	6.93	36			
			5	5853	121.88		51.64	2 299 812	411 762
0125/1	szántó	4	13	0000	361.40	62			
		5	27	8843	610.29	52			
		6	17	0000	280.50	36			
			58	1240	1252.19		49.33	22 681 068	390 219
0127/1	szántó	5	7	0000	151.90	52			
		6	23	5768	389.02	36			
		7	9	0000	93.60	27			
			39	5769	634.52		36.84	11 686 694	295 291
0129	erdő	4	1	0369	3.42	32	32		
0131	szántó	5	3	0000	65.10	52			
		6	4	8501	80.03	36			
		7	4	0000	41.60	27			
			11	8501	186.73		37.01	3 524 271	297 404
0140/3	szántó	4	4	3055	119.69	62			
		5	5	1668	112.12	52			
		6	2	3981	39.57	36			
			11	8704	271.38		52.03	4 915 910	414 132
0140/4	szántó	4	-	2479	6.89	62			
		5	-	4937	10.71	52			
		6	-	3029	5.00	36			
			1	0445	22.60		49.73	409 476	392 031
0140/11	szántó	3	3	0153	104.93	73			
		4	9	2430	256.96	62			
		6	1	1505	18.98	36			
			13	4088	380.87		62.15	6 611 304	493 057
0142/1 a	szántó	6	5	0069	82.69	36			
b	út	-	-	1625	-	-			
c	gyep	4	-	0791	0.44	29			
d	gyep	4	-	0872	0.49	29			
f	gyep	4	-	0668	0.37	29		9 033	
g	szántó	6	2	1728	35.85	36			
			7	5753	119.84		35.62	2 066973	272 857

0142/2 a	szántó	6	2	3510	38.79	36			
b	erdő	4	-	9607	3.17	32		137 600	
c	szántó	6	2	2889	37.77	36		1 329 142	
d	gyep	4	2	3038	12.90	29		296 383	
			7	9044	92.63		33.49	1 763 125	223 056
0142/3 a	szántó	6	2	3672	39.06	32			
b	gyep	4	2	1555	12.07	29		83 825	
c	szántó	6	2	2652	37.38	32		1 326 994	
			6	7879	88.51		31.04	1 410 819	207 843
0142/4	erdő	4	-	9772	3.22	32	32	139 963	143 229
0144/1	szántó	4	1	2725	35.38	62			
		5	1	7506	37.99	52			
			3	0231	73.37		56.21	1 329 182	439 675
0144/13	szántó	4	1	4629	40.67	62			
		5	6	0477	131.24	52			
		6	2	5664	42.35	36			
			10	0770	214.26		49.38	4 042 825	401 193
0146/2	erdő	3	14	2552	64.15	40	40	2 334 985	163 799
0148	gyep	4	12	9720	72.64	29	29.00	548 335	6944.39
0152/2	erdő	3	31	4489	314.12	52			
		4	1	0000	3.3	32			
			32	4489	144.82		53 40	5 141 204	158 440
095/1 a	gyep	4	1	7004	9.52	29			
b	szántó	5	2	8408	61.65	52		1 070 235	
c	erdő	4	-	2881	0.95	32		41 264	
d	gyep	4	-	7760	4.35	29		96 305	
			5	6053	76.47		40.88	1 207 804	215 475
0155 a	erdő	2	11	3521		63			
b	út		-	3885					
			11	7406		63	63	2 382 170	202 900
016/15 a	szántó	5	10	4412	226.57	52			
		6	1	4781	24.39	36		4 355 939	
b	erdő	4	-	7509	2.48	32			
c	erdő	4	-	1618	0.53	32		130 725	
d	út	-	-	1159	-	-			
			12	9479	253.97		48.20	4 486 664	346 517



1. sz. ábra: Térképrészlet az értékelt földrésztletekről

## Statisztikai elemzések.

Elemző munkámban a mennyiségi ismérvek közötti sztochasztikus kapcsolatok vizsgálatának van elsődleges szerepe. A .... táblázatból megállapítható, hogy a termőföld jellemző minőségi adatai a termőhelyi értékszám (TÉSZ) segítségével számszerűsíthető. Ezért az árképzésben olyan széleskörű statisztikai vizsgálat elvégzéséhez nyílik lehetőség, amelyek a földértékelést gyakorlatilag leegyszerűsíti, és gyakorlatilag mélyebb gazdasági elemzésekhez nyújt segítséget.

A kétváltozós korrelációs számítás egyik változója (a példában:  $x$ ) a TÉSZ, a tőle függő változó (a példában:  $y$ ) a Forint értéket testesíti meg. Elsődleges elemzés alapján lineáris regressziót tételeztünk fel. A sztochasztikus kapcsolat szorosságának mérésére lineáris korrelációs együtthatót alkalmaztunk:

$$r_{xy} = \frac{\sum dx_i dy_i}{\sqrt{\sum dx_i^2 \sum dy_i^2}}$$

A számításokban használt jelölések:

$x$  = a termőhelyi értékszám hektárra vetített fajlagos értéke,

$y$  = a földrészletek fajlagos értéke Forint/ha egységben kifejezve.

$$dx = x_i - \bar{x}$$

$$dy = y_i - \bar{y}$$

$dx dy$  előjelhelyes szorzat

$$0 \leq |r_{xy}| \leq 1$$

Azt tételezzük fel, hogy a regressziófüggvény lineáris.

A lineáris regressziófüggvény általános alakja:

$$\hat{y} = b_0 + b_1 \cdot x,$$

Ahol az ismeretlen paraméterek:  $b_0$  és  $b_1$ .

$$b_1 = \frac{\sum dx \cdot dy}{\sum dx^2}, \quad b_0 = \bar{y} - b_1 \bar{x}.$$

A vizsgálat során két adatsorra volt szükség a lineáris regressziós függvény meghatározásához. A ingatlan-nyilvántartás régi területjegyzékeiben egy-két helyen fellelhető volt a termőhelyi értékszám is. Pátka községben a kiválasztott teszterület esetében a Fejér Megyei Földhivatal irattárából kapott a mintavétel-helyek jegyzőkönyveit használtuk fel. A számításba bevont területekre vonatkozóan az alosztályok területének ismeretében meghatároztuk a fajlagos termőhelyi értékszámot az 1. sz. táblázatban feltüntetésre került a számítás eredményeként kapott termőföld Forintban kifejezett értéke valamint az 1 hektárra eső Ft érték. Ezt az értéket tapasztalati értéknek tekintve vontuk be a számításokba.

## 2. táblázat. A korreláció számítás ismertetése

TÉSZ/ha	Ft/ha	$dx$	$dy$	$dx*dy$	$dx^2$	$dy^2$	
52	393117	5.556364	23787.5	132172	30.87318	565845156.3	
52	393117	5.556364	23787.5	132172	30.87318	565845156.3	
50	383454	3.556364	14124.5	50231.86	12.64772	199501500.3	
48.85	405663	2.406364	36333.5	87431.61	5.790586	1320123222	
45	381130	-1.44364	11800.5	-17035.6	2.084086	139251800.3	
39.99	295487	-6.45364	-73842.5	476552.6	41.64942	5452714806	
38.57	289411	-7.87364	-79918.5	629249.2	61.99415	6386966642	
38.7	297404	-7.74364	-71925.5	556964.9	59.9639	5173277550	
42.13	348734	-4.31364	-20595.5	88841.5	18.60746	424174620.3	
47.26	377040	0.816364	7710.5	6294.572	0.66645	59451810.25	
51.89	408931	5.446364	39601.5	215684.2	29.66288	1568278802	
35.57	304010	-10.8736	-65319.5	710260.5	118.236	4266637080	
35.48	290987	-10.9636	-78342.5	858918.7	120.2013	6137547306	
51.64	411762	5.196364	42432.5	220494.7	27.0022	1800517056	
49.33	390218	2.886364	20888.5	60291.81	8.331095	436329432.3	
36.84	295291	-9.60364	-74038.5	711038.8	92.22983	5481699482	
37.01	297404	-9.43364	-71925.5	678519	88.9935	5173277550	
52.03	414032	5.586364	44702.5	249724.4	31.20746	1998313506	
49.73	414132	3.286364	44802.5	147237.3	10.80019	2007264006	
62.15	493057	15.70636	123727.5	1943309	246.6899	15308494256	
56.21	439675	9.766364	70345.5	687019.7	95.38186	4948489370	
49.38	401193	2.936364	31863.5	93562.82	8.622231	1015282632	8.05E+13
46.44364	369329.5			8718936	1142.509	70429282746	
				7631.397			8970287
				14899.68			
				korreláció: 0.97198			
				$y=7631x+14899$			

A számítás eredménye:  $r_{xy} = 0.97198$  ami igen szoros kapcsolatot mutat, a TÉSZ és a Ft/ha érték között. Tehát számításunkat alátámasztja azt a megállapítást, hogy a föld termőhelyi értékszám, azaz a TÉSZ szoros hatást gyakorol az árképzésre.

Az eredményül kapott lineáris regresszió függvény  

$$y = 7631x + 14899$$

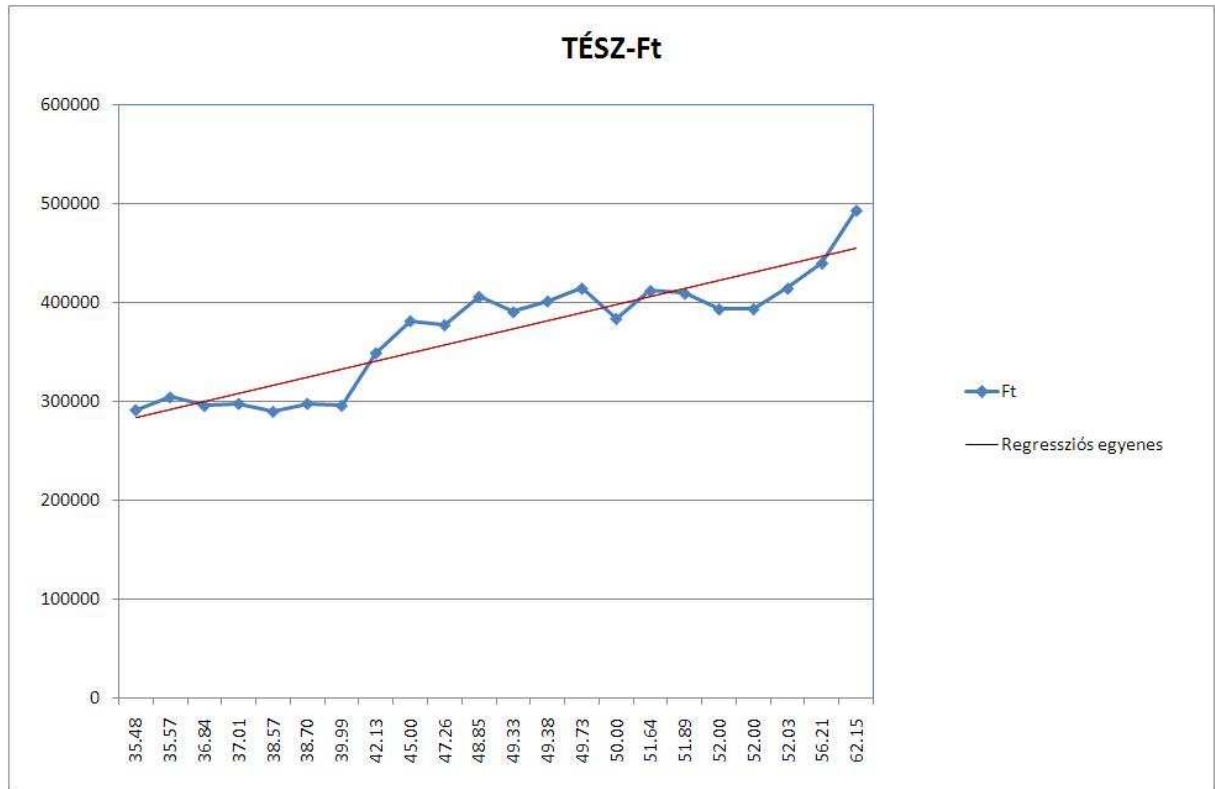
A számításokhoz célszerű a következő kerekítést végezni:  

$$y = 7600x + 15000$$

Az  $x$  érték helyére az átlagos termőhelyi értékszámot kell behelyettesíteni. Az  $y$  érték a földegyenértéket azaz a termőföld fajlagos értékét adja meg Ft-ban kifejezve az adott földrészletre vonatkozóan. Ezt a képletet használva leegyszerűsödik a földrészletek Forintban



kifejezett értékének meghatározása. Nagy előnye az is, hogy a termőhelyi értékszám is szerepet kap, ami jobban kifejezi a termőföld termőképességét. Ennek indoka, hogy megállapítása sűrűbb (10-12 ha) és részletes vizsgálati helyek alapján történt. Meghatározásánál figyelembe vették az ökológiai (kítetttség, lejtőkategória ill. meteorológiai) tényezőket. A térinformatikai adatbázisban mindezek rendelkezésre állnak.



2. sz. ábra: A regressziós egyenes grafikonja (TÉSZ-Ft diagram)

## A földegyenérték használatának lehetősége különböző munkaterületeken

### A birtokrendezés területén

Egy birtokrendezési projekt hosszú távú folyamat, amelyben a térbeli és a nem-térbeli adatok gyűjtése, feldolgozása egyaránt szükséges. A birtokrendezés komplex információáramlást igényel a gazdálkodók, a hatóságok és a műszaki szakértők csoportja között. Eközben számos döntési pont jelentkezik, különböző szinteken. Egy támogató információs rendszer alkalmas lehet a birtokrendezés egészének koordinálására, a döntések elősegítésére.

A birtokrendezés műszaki megoldásában, vagyis a területosztás munkáiban kap szerepet a földegyenérték 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 *földegyenérték 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 dimenzióban.

## A kisajátítási eljárásokban

A földegyenérték használata főleg olyan feladatok megoldásánál bír jelentőséggel, ahol elég gyorsan kell értéket képezni a különböző folyamatok meggyorsítása érdekében. Ilyen feladat például többek között kisajátítások esetében, csereterületek értékmeghatározásánál, művelésből történő kivonás esetében jelentkezik.

Példaként említem meg, amikor egy autópálya nyomvonalának tervezése történik, ennek előkészítő szakaszában előzetes kisajátítási eljárást indítanak. A tervezett nyomvonal helyét a nyilvántartási térképre felszerkesztik és ezek alapján kialakul a kisajátítandó terület határvonala, lényegében ez a munkarész az előzetes kisajátítási térkép. Az előzetes kisajátítási terv másik munkarésze a terület-kimutatás, amelynek a kisajátítás előtti része tartalmazza az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a kisajátítás utáni állapot pedig a terület-elszámolást. Az előzetes kisajátítás alá eső területrészek nagysága rendelkezésre áll. A földegyenérték szám segítségével meggyorsul a kártalanítási összegek kiszámítása. Ez lehetőséget ad arra, hogy megindíthassák a kompenzációs folyamatot. Így lerövidül a tulajdonosokkal történő egyezkedésre fordítandó idő. Abban az esetben, ha nem fogadja el a tulajdonos a felajánlott kompenzációs összeget a jogi eljárás is meggyorsítható az előzetesen ismert kompenzációs összeg ismeretében.

## A földárak képzéséhez (a földforgalom és földhaszonbérlet területén)

A termőföld árának meghatározására az NFA által ajánlott hozamszám alapú számítást használják az értékbecslők a gyakorlatban. A dolgozatban a termőföld értékmeghatározásához is ezt a módszert alkalmaztam. A számítások eredményeképpen kapott értékek reálisak és erre a térségre jellemzőek.

A földegyenérték szám használata ebben az esetben is megkönnyíti és egyszerűsíti a számításokat. Az NFA szervezet számára egy jól használható szám. Ennek bizonyításaképpen röviden összefoglalom az NFA tevékenységét, ami igen szoros kapcsolatban áll a termőföld Forintban kifejezett értékének használatával a termőföld adás-vételével, haszonbérbe adásával, földcsere és birtokösszevonások folyamatok bonyolításával örökjáradékra való váltásával, stb.

Magyarország az Európai Unióhoz való csatlakozással vállalta, hogy az Unió jogrendjét a hazai szabályozásba – megfelelő igazításokkal – beépíti. Így történt ez a természetvédelmi jogszabályokkal is; a csatlakozás pillanatától Magyarországra is érvényes a két uniós direktíva, a Madárvédelmi- és az Élőhelyvédelmi Irányelv. Ezek értelmében hazánk köteles volt közösségi jelentőségű természetes élőhelyei, valamint állat- és növényfajai védelmében területeket kijelölni. A kijelöléssel hazánk területének közel 21%-a lett Natura 2000 terület, ezek között igen nagy százalékban vannak mezőgazdasági területek, amelyeken évszázadok óta gazdálkodás folyik. *Ebben az esetben is elképzelhető, hogy a gazdálkodókra vonatkozó előírások miatt a földterületek értékében bekövetkező változások miatt a földérték-meghatározás nagyobb szerepet kap.*

A vízgazdálkodás kiemelt szerepének következtében végzendő földhasználati elemzés és földkészlet gazdálkodás tervezése igen fontos napjainkban is. Ezért itt is jelentkeznek olyan feladatok, ahol a dolgozat kutatási eredményei jól hasznosíthatók.

## Összefoglalás

Ismert és elterjedt mérőszámokra (aranykorona, termőhelyi értékszám) alapozva került kidolgozásra olyan termőföld értékbecslési eljárás, mely bizonyos gyakorlati tevékenységek, eljárások során (földcsere, birtokrendezés, kisajátítás), mint egyenértékszám, kiinduló pontként alkalmazható.

Az érték-becslési eljárás modellterületén kipróbálásra került a föld-egyenérték szám használata, melynek során bebizonyosodott, hogy az a gyakorlatban is használható, és segítheti a birtokrendezést, a részarány-tulajdon rendezést, a birtokméretezést, a földkészlet-gazdálkodást, továbbá a földpiaci szereplőket (eladókat, vevőket) döntéseik magalapozásában

### **Felhasznált irodalom:**

1. Bacsa I. (1989): Az aranykoronás földértékeléstől a komplex termőhelyi értékszámig. Geod. és Kart. 1989/3, pp.166-171. Bp.
2. Dorgai L. szerk. (2004): A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, Agrárgazdasági Tanulmányok, AKI Bp.
3. Dömsödi János (2006) : Földhasználat, Dialóg Campus, Bp-Pécs.
4. Dömsödi J: A földértékelés módszertani elemzése (rendszerzése) és továbbfejlesztése, Geodézia és Kartográfia, 2007/3, pp. 26-33.
5. Magda R. – Szűcs I. (2002): Új irányzatok a földhasznosításban; Agroinform Kiadó, Bp.
6. Szűcs István (1998): A föld ára és bére, AGROINFORM Kiadó, Bp.
7. Mizseiné dr. Nyiri J. (2004): "A földbirtok-koncentráció reális megalapozása" XIV. Országos térinformatikai konferencia. 2004. szeptember 23-24., Szolnok.
8. Mizseiné dr. Nyiri J. (2006): A földhasználat és a földár összefüggései Tudományos konferencia 2006. november 15. Székesfehérvár.
9. Mizseiné Nyiri J. (2007): A földhasználat és a földár összefüggései. NYME Geoinformatikai Kar, Jubileumi Kiadvány, Székesfehérvár.
10. Mizseiné Nyiri J.(2007): Az erdő módosító hatása az értékelésre. GISOPEN konferencia, 2007. március 12-17. NYME Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
11. Mizseiné Nyiri J.(2007): „Föld-egyenérték – mint birtokrendezési elem” PhD dolgozat tervezete, Munkahelyi vita, Székesfehérvár, 2007. 12.07., Székesfehérvár.