

NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
GEOINFORMATIKAI KAR

**BIRTOKRENDEZÉS GAZDASÁGI VONATKOZÁSAI
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY TELEPÜLÉSEN**

DIPLOMATERV

Konzulens:

Mizseiné Dr. Nyíri Judit
egyetemi docens

Készítette:

Elek Tamás
Levelező tagozat
Birtokrendező mérnök mesterszak

Székesfehérvár

2012

NYILATKOZAT

Alulírott **Elek Tamás** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **Birtokrendezés gazdasági vonatkozásai Hajdúböszörmény településen** című **diplomaterv**

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait*, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2012. május 20.

.....

Hallgató

TARTALOM JEGYZÉK

1. Bevezetés	6.
2. A település bemutatása	8.
2.1. Földrajzi adottságok	8.
2.2. Geomorfológiai adottságok és domborzati viszonyok	8.
2.3. Gazdasági viszonyok	9.
2.4. Talajviszonyok (talajtípusok)	9.
3. A birtokszerkezet kialakulása	10.
3.1. A hajdúk letelepítésétől a XX. századig	10.
3.2. A XX. század elejétől a kollektivizálásig	13
3.3. A kollektivizálás végrehajtása	14
3.4. A rendszerváltástól napjainkig	15
4. Művelési ágak és földhasználat	17.
4.1. Szántó	18.
4.1.1. Termesztett szántóföldi növények	20.
4.2. Gyep (rét, legelő) hasznosítás	21.
4.3. Az erdő területek előfordulása és hasznosítása	22.
4.4. Szőlők, gyümölcsösök állaga	24.
4.5. Egyéb művelési ágak (kivett területek) helyzete	26.
4.5.1. Vizes területek helyzete	26.
4.5.2. A kivett területek helyzete	27.
4.5.2. Bányahelyek, hulladéklerakók, ipari és vonalas létesítm.	27.
4.6. Földhasználat	29.
5. A termőföldpiac sajátosságai, összefüggése a földértékkel	30.
6. A termőföldpiac helyzete Hajdúböszörményben	33.
7. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet előírásai	42.
8. Az értékbecsléshez alkalmazott módszerek bemutatása	46.
8.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)	46.
8.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	46.
8.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	50.
8.4. Költségalapú értékelési módszer	54.
8.5. A „TÉR” értékbecslői standard bemutatása	56.

8.6. Földegyenérték számítás	59
8.7. D-e-Meter földminőségi és földhasználati információs rendszer	60
9. Birtokrendezési lehetőségek Hajdúböszörményben	61.
9.1. A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere	61.
9.2. Értékarányosság megállapítása	62.
9.3. Az ingatlanhoz köthető korrekciós tényezők bemutatása	66.
9.4. A tulajdonoshoz köthető korrekciós tényezők bemutatása	70.
9.5. A birtokrendezés egyéb lehetőségei	71.
9.5.1. Dűlőutak helyzete	71.
9.5.2. Vízvezetés	73.
9.5.3. Zártkertek	73.
9.5.4. Erdők	74.
9.5.5. Urbanizáció	74.
10. Összefoglalás	77.
11. Felhasznált irodalom	80.
12. Felhasznált internet oldalak	82.
13. Vonatkozó jogszabályok	82.
14. Mellékletek	83.

1. Bevezetés

Témaválasztásom helyszíne Hajdúböszörményre esett, mely az 5. legnagyobb közigazgatási területtel bír az országban. Területe meghaladja a 37.000 ha-t.

A település jelentős része kiváló termőhelyi adottságú részen, a Hajdúsági löszháton terül el. A település lakosságának jelentős része él mezőgazdaságból, vagy a jövedelmét azzal egészíti ki. Tehát a lakosság hajlandósága és rászorultsága a mezőgazdasági művelésre igen nagy. A föld forgalom minimális, kevés az eladó föld, főleg a településről elszármazott emberek, vagy a lakosság megszorult része adja el a földet. Annál nagyobb viszont a kereslet. Emiatt jelentős keresleti piac alakult ki. A fentiek miatt a termőföld értéke messze meghaladja az országos átlagot, körülbelül kétszerese annak. A helyszín kiválasztásának egyik oka ez volt, míg a másik ok: helybeliként nyomon követem a határban zajló változásokat. 17 éve földmérőként dolgozom a városban, az 1990-es években részt vettem a részarány kimérésekben. Több, mint 10 éve pedig értékecsllőként is tevékenykedem, melynek során számtalan termőföld ingatlant értékeltem a választott településen is.

A fent leírtak ösztönöztek arra, hogy a termőföld értékeléssel és gazdasági körülményeivel foglalkozó témát válasszak.

A dolgozatban igyekszem bemutatni a település földrajzi, domborzati, geomorfológiai, gazdasági viszonyait, valamint az előforduló talajtípusokat. Foglalkozom a jelenleg kialakult birtokszerkezettel a hajdúk letelepítésétől napjainkig. Hajdúböszörményben a sajátos történeti fejlődés miatt tulajdonképpen nagybirtok sohasem volt, a jellegzetesnek mondható mezőgazdasági üzem a családi birtok volt. Ezért a kollektivizálásig végrehajtott földreformok csekély mértékben érintették a települést. A tagosítás, majd az azt követő földprivatizáció is az ország más részéhez hasonlóan zajlott.

A rendszerváltás után végrehajtott földprivatizáció következtében a termőföld birtokszerkezete megváltozott, felaprózódott. A kis területű, keskeny parcellákon a gazdaságos művelés hosszú távon nem tartható fenn. Megfigyelhető egy természetes birtokkoncentráció (a földtulajdonosok és használók igyekeznek a szomszédos parcellák tulajdonjogát, vagy használatát megszerezni), de ennek mértéke csekély, egyrészt a tőke hiánya, másrészt a csekély földforgalom miatt. Az állam különböző módon próbálja az egyénileg indított birtokkoncentrációt támogatni (pl. birtokösszevonás célú önkéntes

földcsere, állami tulajdonban lévő földek cseréje, birtokösszevonási célú termőföldvásárlás támogatás, kamattámogatott birtokfejlesztési hitel stb) de ezen támogatások mértéke egyrészt csekély, másrészt kevésbé ösztönző. A problémát egy 1994 óta húzódó, átfogó birtokrendezési törvény oldaná meg. A birtokrendezés során biztosítani kell az önkéntességet. A cél minél több gazdát megnyerni az ügy érdekében, ennek megfelelően az csak értékarányosan képzelhető el. Ebből kiindulva bemutatom termőföld értékelésének módszereit, valamint az értékelés során alkalmazott értékmódosító tényezőket, melyeknek az értékarányosság számítása során jelentős szerepük van.

A termőföld piacnak az alábbi sajátosságai vannak: tulajdonszerzés korlátozása (alanyi, mennyiségi), helyhez kötöttség, vagyonmegőrző képesség, mennyisége nem növelhető)

A termőföld ma az egyetlen ingatlanforma amely, nemcsak, hogy megőrzi az értékét, hanem rövid-, és hosszabb távon is jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Emiatt ma az egyik legjobb befektetési forma, meg is jelent a spekulatív tőke a termőföld piacon. Az állam megpróbálja ennek elejét venni, a tulajdonszerzés korlátozásával. A Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet NFA-n keresztül gyakorol. A termőföld törvényben rögzített elővásárlási hierarchia célja, hogy a nagyüzemek helyet a családi gazdaságok növekedjenek.

Egy átfogó birtokrendezésnek akadály a jogszabályi háttér hiánya. A birtokrendezésnek egy egyszerűbb fajtása a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere, melynek jogszabályi háttérét a földtörvény biztosítja.

Ezen kívül bemutatom a városban végrehajtható egyszerűbb birtokrendezési feladatokat (dűlőutak karbantartása, fasorok pótlása, vízelvezetés, zártkertek rendezése stb.)

2. A település bemutatása

2.1. Földrajzi adottságok

Megközelíthetősége: Hajdúböszörmény Budapesttől mintegy 200 km-re keletre található Hajdú-Bihar megyében a megyeszékhelytől, Debrecentől mintegy 16 km-re északkeletre. Megközelíthető az M3-as autópályán keresztül Görbeházáig, majd az M35-ös autópályán, lehajtó a belterülethatártól nyugatra 1 km-re található, valamint a 4-es számú főközlekedési úton a megyeszékhelyen vagy Balmazújvároson át.

A város a Hajdúsági löszhát északi részén helyezkedik el, kiváló minőségű mészlepedékes csernozjom talajon. A határ nyugati része szomszédos a Hortobágy pusztával, melyen a réti, szikes talajtípus a jellemző. Keletről a Nyírségi homok talaj nyúlik be a határba. Tehát elmondható, hogy Hajdúböszörmény változatos talaptípusokkal rendelkezik, melyek közül a csernozjom talaj az uralkodó. Az ingatlanok felszíne –Alföldi település lévén- jellemzően sík, 5 %-os lejtésnél több nem található. A határt észak-déli irányban a Keleti főcsatorna markánsan ketté vágja, az azon túli területek kevésbé keresettek, és gyengébb földminőségűek.

2.2 Geomorfológiai adottságok és domborzati viszonyok

Hajdúböszörmény földrajzilag a Tiszai Alföldön helyezkedik el, több kistáj találkozásánál. Észak-keleti részei már a Nyírséghez (erdő és a zártkertek), nyugati része a Hortobágyhoz (Pródi gyepek, Bagota), vagyis a földrajzilag szomszédos területekhez tartoznak. Hajdúböszörmény közigazgatási határa 37 ezer ha, mely területtel Budapest, Hódmezővásárhely, Debrecen és Karcag után az ötödik legnagyobb települése hazánkban.

A Hajdúság a Nyírségtől nyugatra É-D-i irányban hosszan elnyúló táj, melynek legmagasabb pontja Hajdúböszörménytől DK-i irányban található (Csegei halom, tengerszint feletti magassága 165,7 m). Innen a felszín fokozatosan lejt É és D felé. Legmélyebb pontjai a Ny-i részen 80-86 m tengerszint feletti magasságban helyezkednek el.

Hajdúböszörmény éghajlata minden tekintetben átmeneti a valamivel hűvösebb és csapadékosabb Nyírség és a melegebb és szárazabb Közép-Tiszavidék között. A nyári évszakban Alföldünk viszonylag felhősebb tájaihoz tartozik (a legderültebb hónap felhőzete 40-45 %) míg télen az ország csekélyebb borultságú részének tekinthető (a felhőzet decemberi 65-70 %). A napsütés évi összege 1950-2000 óra között változik. A várost hideg

tél jellemzi, a január átlag hőmérséklete -3°C alá esik. A téli fagyos napok száma 30-35 között változik. A tavaszi fagyveszély nagy, az áprilist 6 fagyos nap jellemzi. Még májusban is elég gyakoriak a talajmenti fagyok. A nyár nem olyan forró, mint az Alföld túlnyomó részén, júliusi középhőmérséklete $21-21,5^{\circ}\text{C}$, a nyári napok átlagos száma 75-80, a hőségnapoké 20-25.

Az évi csapadék a táj túlnyomó részén 500-550 mm között változik. Csapadékjárása kontinentális jellegű, a maximum júniusban áll be (65-70 mm havi összegek). Legkevesebb csapadék januárban van (25-30 mm). A hótakarós napok számának átlaga 35-40 között változik, nem ritka a vastag hóréteg s a nagyobb szélsőségek miatt a hófúvás.

Vízmérlege a mérsékelt meleg nyár miatt valamivel kedvezőbb, mint az Alföld nagy részén. Az évi átlagos vízhiány 100-150 mm között változik.

2.3 Gazdasági viszonyok:

A település lakosainak száma a külterületi lakott részeket (Hajdúvid, Pród és Bodaszőlő) is figyelembe véve meghaladja a 32.000 főt. A lakosság egy része az ipar-, és szolgáltatás szektorban helyezkedett el. Az ún. keleti ipari parkban jelentős beruházások zajlottak az utóbbi években. Itt található többek között a település legnagyobb munkaadója a General Electric Hungary ZRT, valamint a NAGÉV ZRT.) Folyamatban van az ún. nyugati ipari park kialakítása, melynek a fő lökést a néhány éve átadott M35-ös autópálya közelsége adott. Itt található a 2 éve átadott TESCO Áruház.

A lakosság egy igen jelentős része (kb. 50 %-a) a mezőgazdaságból él, vagy jövedelmét ebből egészíti ki. A településen megtalálható mezőgazdasági nagyüzemek mellett jelentős számú családi gazdaság és őstermelő található. A jelenlegi struktúra a rendszerváltást követő földprivatizáció során kezdett kialakulni.

A mezőgazdasági termelést segíti a közeli Debrecenben megtalálható élelmiszer feldolgozó üzemek (pl. konzervgyár) megléte.

2.4 Talajviszonyok (talajtípusok)

A homokos, barna erdőtalajokkal és futóhomokkal fedett Nyírséghez nyugat felől csatlakozva az átmenet igen fokozatos, mely a homokos löszön kialakult csernozjom jellegű homoktalajokon át a mészlepedékes csernozjom talajokban mutatkozik meg. Ugyanilyen

fokozatos az átmenet a Hortobágy felé is, de itt az átmenet a mélyben sós réti csernozjom talajon jut érvényre. A város legjellemzőbb talaja a mészlepedékes csernozjom, melynek a felső rétege 60-80 cm-t is elérhet. Szénsavas meszet a felszínen nem tartalmaznak, csak a mélyebb rétegekben jelentkeznek karbonátok. E talajok szerkezete a szántott réteg alatt kitűnően morzsalékos, míg a helytelen és hosszú ideje folytatott talajművelés következtében felső része gyakran elporosodott.

A város keleti peremén homok és homokos lösz alapkőzetén az erdővel borított területeken gyakori a kovárványos barna erdőtalaj.

Hajdúböszörmény nyugati részén, a Keleti-főcsatornán túl, a Hortobágygal határos részen a jellemző talaj a szolonyec-, és szoloncsákos szikes talaj.

3. A birtokszerkezet kialakulása

3.1. A hajdúk letelepítésétől a XX. századig

A több évszázados mezőváros Böszörmény történetében 1609-ben gyökeres új fordulat vette kezdetét. Báthory Gábor erdélyi fejedelem adománylevelének értelmében Kálló városából áttelepülhettek azok a hajdúvitézek, akik a Bocskai szabadságharcot végig küzdvén, jutalmul földet és kollektív nemesi szabadságjogot nyertek, s akik a többi kiváltságolt helyre települt társaikkal a magyar feudális társadalom sajátos színfoltját jelentették.

Tehát a többi hajdúvárossal ellentétben nem 1606-ban települtek le a hajdúk Böszörményben, hanem három évvel később. A Hajdúk Kálló városába történő letelepítését a Habsburgok ellenezték. Többszöri tárgyalás, és alkudozás után (helyszínként szóba került Kaba, Nádudvar és Csege is) – megegyezés hiányában Báthory Gábor fejedelem saját birtokára Böszörményre és hozzá tartozó Pród legelőre telepítette át a hajdúkat.

A letelepedett hajdúk fő vonalaiban örökölték a mezőváros település-szerkezetét, s azon kisebb változtatásokat hajtottak végre. Katonai rendben, tizedenként települtek meg, amely alapjául szolgált a város közigazgatásának is. „A Böszörménybe települt hajdúk első nemzedéke gyakorlatilag töretlenül megőrizte katonai életformáját” (Nyakas Miklós: Hajdúböszörmény múltó időben, 2000). A hajdúk első nemzedékének sem kedve, sem szakértelme nem volt a paraszti munkához. A termelő munkát, a földek megművelését a letelepedéskor a városban maradt jobbágyok, és a szökött, vagy törvényesen befogadott jobbágyok végezték. Ők a hajdúközösség teljes jogú tagjává nem váltak, csak kivételes esetben szerezhettek hajdújogot.

A hajdúvárosok határhasználati rendje fölött - a földesúri joghatóság alatt élő településekkel ellentétben - nem gyakorolt senki ellenőrzést, sem földesúr sem az államhatalom. Rendkívül

lényeges volt, hogy a belső tartozékok - tehát a háztelek és az ólaskert - és a határbeli tartozékok (szántóföld, rét, legelő, erdő) egymástól elidegeníthetők voltak, azaz szabad adás-vevés tárgyát képezték.



1. ábra Az adományos városhatár határhasználati rendje. 1783.

A szántóföld és gyepterületek osztatlan közös tulajdonban voltak, melyeket használatra kaptak meg a családok (bérelt pusztabirtokok). Az egyes határrészek hasznosítása eltér volt. A jobb földminőségű határrészeken (Zelemér, Szentgyörgy) már a 18. század végén nyomásos rendszer alakult ki. A városhoz közel eső pusztabirtokokat járásokra osztották, közbeiktatva az ugarnyomást. Viden hosszú időn keresztül fennmaradt a parlagolás. 1794-ben bevezették a tízévenkénti újraosztást, hogy a gyengébb földhöz jutottak kárt ne szenvedjenek. A Réti határrész végleges felosztására 1823-ban került sor, a felosztásból a birtoktalanokat (telekkel nem rendelkezők) kizárták.

A 19. század derekáig, pontosabban a tagosításig városunkban tehát változatos határhasználati formákat találhatunk. A szántóföldi művelés alá vett földek túlnyomó többségén (Ugar, Telekföld, Nagy- és De Pauli Zelemér, Szigetorr, Gátmegett, Kispród, Kanális-oldal, a vidi föld és a Brassó-zug egy része) ugar nélküli hármas vetésforgó volt, amelyben sorrendben kapások, tavaszi és őszi gabonafélék váltogatták egymást. Kis- Zeleméren, valamint az egyébként csekély szántófölddel rendelkező Városerdőn és Bodán kétéves, fekete ugar nélküli kettős vetésforgó volt divatban (kapások, gabonafélék). Szentgyörgyön hármas vetésforgó volt, fekete ugar nélkül. Hosszabb ideig pihentettek kaszálóként néhány földdarabot Szentgyörgyön, De-Pauli Zeleméren, Viden, a Brassó - zugban és a Réten.

Az 1876/33. törvénycikk során a Hajdúkerület (melynek székhelye Hajdúböszörmény volt) megszűnt, illetve szabolcsi területekkel és három bihari községgel kiegészítve Hajdú vármegyévé alakult. Az újonnan létrejött vármegye székhelye Debrecen lett.

A város lakosságának 78 %-a ekkor a mezőgazdaságból élt. A birtokkal rendelkező agrárnépesség 2980 fő volt, ezen belül az 1-5 katasztrális holddal rendelkezők száma 640 fő (22%), az 5-100 hold közötti földbirtokkal rendelkező réteg létszáma 2305 fő volt (77 %), míg a 100 holdon felüliek száma mindössze 35 fő (1 %), mely hajdúváros sajátos történelmi múltjából adódott. Az egy és öt katasztrális hold közöttiek létszáma viszont csak hatszáznegyven lélek volt, amely viszont közvetve támasztja alá a középrétegek meghatározó súlyát. A teljesen föld nélküli vagy az egy katasztrális holdon aluli birtoknagysággal rendelkezők létszáma viszont igen magas, összesen 3449 lélek, amely az összes keresők negyvenhárom százalékát jelentette. A hajdúváros sajátos történelmi múltjából adódóan viszont igen kis létszámú volt a száz holdon felüliek száma, 1900-ban mindössze harmincöt fő. Jellemző, hogy a fentiek birtoknagysága az ezer holdat egyetlen esetben sem érte el.

A polgári földmagántulajdon kialakulásával párhuzamosan fokozatosan megváltozott Hajdúböszörmény mezőgazdaságának szerkezete és átalakultak a termelési feltételek is. A város nyugati részén (Pródon, a Réten) 1842-ben megindultak az árvízmentesítési munkálatok. Ekkortájt kezdődött meg a terméketlen, vízállásos, homokos területek termővé tétele is. A futóhomok megkötésére a homokos, terméketlen területeket szőlőskerteknek osztották ki, s így jöttek létre a mai is meglévő zártkertek (Kis-, és Nagy-Bocskai, Homokkert, Kossuth-kert, stb.)

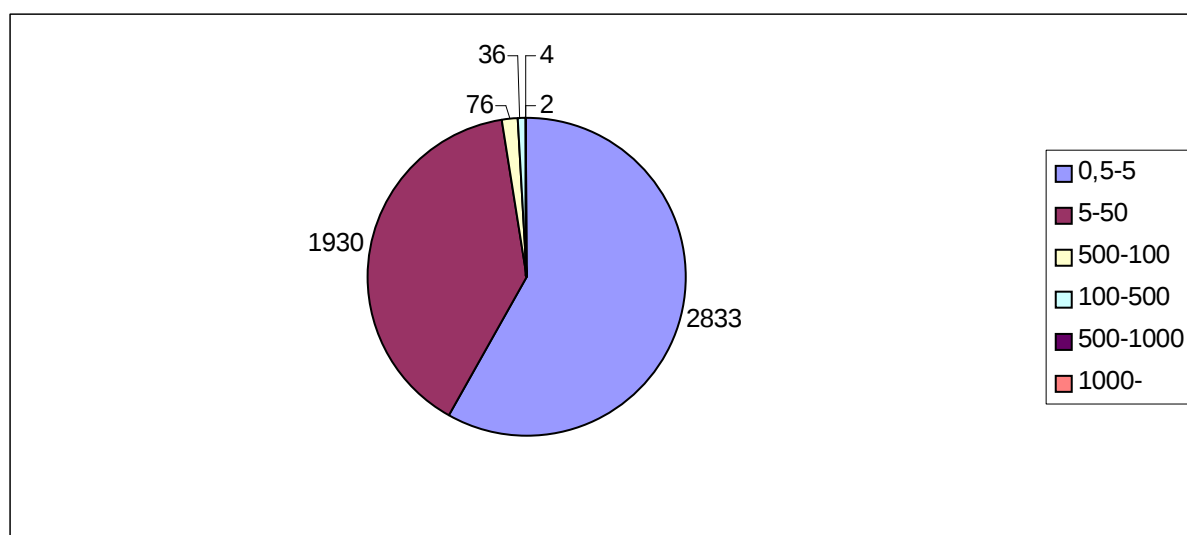
A mezőgazdaság fejlődést mutatja az ugaroltatott-, és gyep területek visszaszorulása, a szántó-, és szőlő területek gyarapodása. Egyfajta birtokrendezés (tagosítás) is történt ebben az időben, amely egyrészt a szétszórt földek összevonását, másrészt az addig osztatlan s közös használatban lévő földek magántulajdonba adását jelentette. A tagosítás az 1890-es években fejeződött be a városban. Ekkor gyorsult fel a hajdúböszörményi tanyavilág kialakulása is.

3.2 A XX. század elejétől a kollektivizálásig

Hajdúböszörményben a sajátos történeti fejlődés miatt tulajdonképpen nagybirtok sohasem volt, a jellegzetesnek mondható mezőgazdasági üzem a családi birtok volt. Emiatt az 1. világháború utáni földreform csak csekély mértékben érintet városunkat. A földosztás mindösszesen 1.500 kataszteri holdat érintett, és 394 házhelyet osztottak ki a város szélén a lakásnélkülieknek. 1935-ben a böszörményi határ 94 %-a magántulajdonban volt, 6 %-a volt városi, egyházi, közbirtokossági, alapítványi föld.

A 94% magántulajdon megoszlása (Forrás: Nyakas Miklós, 2000)

Földrészletek mérete (Kat.hold)	0,5-5	5-50	50-100	100-500	500-1000	1000 felett
Földrészlet db	2833	1930	76	36	4	2



(2. ábra, Saját szerkesztés)

Az 1945-ös földreform idején a városban 3278 kat.hold földet vettek el a földreform céljaira. Ez 23 földbirtokos család földjének az 50, illetve a 100 holdon felüli részét jelentette, de volt benne városi és egyházi földterület is. 583 család kapott földet, a rászorulóknak alig fele. A családonként kiosztott földterület 3-6 kat.hold volt. Tehát a földreform során keletkezett birtokviszony változás minimális volt (a szántó területek 6,4 %-át érintette), gyakorlatilag a 100 hold feletti birtokokat szüntette meg.

3.3 A kollektivizálás végrehajtása:

A tagosításról szóló 1949. évi 3.sz. rendelet alapján Hajdúböszörményben a Ságvári Tsz., Vörös Csillag Tsz., Táncsics Tsz., Dózsa Tsz., Petőfi Tsz. és a Pallagpusztai Állami Gazdaság Hajdúböszörményi üzemegysége részére végezték el a tagosítást 1949. szeptember 24-én. A legjobb földeket vették el, és helyette a tagok által bevitt rossz minőségű, sokszor szikes földet adták.

Az egyéni parasztgazdaságok a város mezőgazdaságában továbbra is döntő szerepet játszottak. 1957-ben a város összes szántóterületéből, 38.000 kh-ból az egyénileg gazdálkodók 31.000 kh-at műveltek. 1958 elején Hajdúböszörményben 6869 egyéni termelő dolgozott:

0 - 2 kh	2920 fő;
2 - 5 kh	1478 fő;
5 - 25 kh	2421 fő;
25 kh -	50 fő.

A termelőségvetkezetek nagyarányú fejlesztése 1959-ben kezdődött meg.

1961-ben a következő tsz-ek működtek a városban:

Ssz.	Tsz.	Tagok száma	Földterület kat.hold
1.	Béke	980	6612
2.	Dózsa	1132	7680
3.	II. Kongresszus	915	6124
4.	Kossuth	418	3425
5.	Ságvári	434	2984
6.	Vörös Csillag	1396	9824
7.	Zója	554	3434

(Forrás: Mónus Imre, 1997)

„A tsz-be lépett emberek földje a tulajdonlapon megmaradt, de a földhivatalban ráírták, hogy „földrendezéssel megszűnt”. Ez azt jelentette, hogy a tsz. kezeli, de a tulajdonos azt sem tudta melyik tsz. táblájába tartozik és nem rendelkezhetett vele.” (Mónus Imre, 1997)

A kollektivizálás végrehajtása után magánkézben az összes földterület kb. 1-2 %-a maradt. Amennyiben a tsz-be be nem lépett személy tulajdona egy tagosított táblába esett, kártalanítása „önkéntes földcsere” útján történt.

Földjüket a várostól messze, gyenge termőhelyi adottságú részen a réten mérték ki, ahol az aranykorona érték 4-5 körül volt kh-onként. Ezek főleg az egykori rizsföldek voltak.

3.4 A rendszerváltástól napjainkig

Az Országgyűlés elfogadta az 1989. évi XXIII. törvényt a gazdálkodó szervezetek és gazdasági társaságok átalakulásáról. Az átalakulás feltétele a szövetkezet vagyonának a tagok közötti megosztása volt, amit a tsz-ek vagyonnevesítés címén el is végeztek. A törvény szerint, aki nem kívánt az átalakult szövetkezetben tovább tag lenni, vagyonrészét, földjét kivehette (részaránykiadás) A fentiek következtében megindult az ingatlanok adás-vétele, a birtokmozgás.

A Parlament 1991. június 26-án fogadta el az első kárpótlási törvényt (az 1991. évi XXV. Törvény) a tulajdonviszonyok rendezése, a forgalmi viszonyok és a piacgazdaság jegyében szükséges vállalkozások biztonságának megteremtése érdekében. A törvény kárpótlást biztosított az állam által elvett ingatlanok tulajdonosainak, vagy azok örököseinek kárpótlási jegy formájában. A törvény értelmében az akkori a termelőszövetkezetek az állam által elvett földekből kárpótlási földalapot jelöltek ki, melyet kárpótlási jegyért licitálás útján vehettek meg a kárpótoltak. Az így vásárolt földet a tulajdoni lapon „árverési vétel” jogcímen jegyezték be a új földtulajdonosoknak.

A rendszerváltáskor Hajdúböszörményben az alábbi tsz-ek működtek (Bocskai, Béke, Vörös Csillag, Zója, II. Kongresszus). A Zója Tsz beolvadt a Béke Tsz-be, mely az átalakulás után Béke Agrárszövetkezetként működik ma is. A Vörös Csillag átalakulása után Hajdúböszörményi Mezőgazdasági ZRT. néven működik, míg a II. Kongresszus TSZ Agrocongressz Agrárszövetkezet néven tevékenykedik tovább. A Bocskai Tsz feloszlott, vagyonát a tagok egymás között felosztották. Az egykori területén több szövetkezet működik (Formula, Október 23, KUBETTA stb.)

A városban a kárpótlás és a részaránykiadás gyakorlatilag több éve befejeződött, a birtokszerkezetben komoly problémákat hátrahagyva, melyek országos jelenségek is. A kárpótlás során a jogszabályok nem írtak elő minimálisan kialakítható birtokméretet (szélesség, területnagyság), emiatt az újonnan létrejövő parcellák gazdaságosan nem művelhetőek. Az elmúlt közel két évtized alatt a földhasználat rendeződni látszik (az egymás melletti keskeny parcellák egyben művelése), de a tulajdoni viszonyok csak csekély mértékben koncentráálódtak (azonos tulajdonú szomszédos parcellák). Azonban ahol ez meg is történt, az ingatlanok egy földrészletre történő összevonására nem került sor tekintettel annak anyagi vonzatára (földmérő díja, telekalakítási eljárás költségei, földhivatali díjak stb.) A kárpótlás végrehajtása – részben társadalmi, részben politikai okok miatt - kampány munka során, roham tempóban történt a Kárpótlási Hivatal és a Földhivatalok részvételével. A kiosztások során egyes esetekben figyelmen kívül hagyták az újonnan létrejövő parcellák, és a tábla közepén elhelyezkedő tanya ingatlanok megközelíthetőségét. Ez mind a mai napig problémát jelent.

A részaránykiadás során a nevesítések megtörténtek. Aki a Földkiadó Bizottságoknál időben kérte az önálló tulajdonú ingatlanná alakítást, az 1998-ig, a nevesítés végrehajtásának végéig megtehetette. Aki nem élt ezzel a lehetőséggel, az osztatlan közös tulajdonú táblába került. Tulajdonközösség jött létre, melyből a 2001. év végéig kiválni az ún „közgyűléses” módszerrel lehetett. 2002. március 1. óta az állam által finanszírozott lehetőség van a részaránykiadás során kialakult osztatlan közös tulajdonú ingatlanból kiválni. A teljes körű munkát a földhivatalok végzik, míg a költségeket az állam állja. Kapacitás-, és finanszírozási hiányosságok miatt Hajdúböszörmény területén a beérkezett kérelmek, mintegy 15 %-a lett kimérve. Bebizonyosodott, hogy a hátralévő kérelmek rövid határidejű elintézésére (1-2 év) a földhivatalok (melyek a létszámleépítések miatt jelentősen leterheltek, valamint a közigazgatás átszervezése, és a Ptk módosítási javaslata miatt státuszuk is bizonytalan) önállóan nem képesek, valamint a finanszírozási oldal is jelentős többletforrást igényel (A kormány szándéka jelenleg nem ismert).

Hajdúböszörményben a termőföldek jelentős része magántulajdonban van. Az állami-, és önkormányzati tulajdonú földek arány csekély.

A 90-es években Dunántúlra jellemző, külföldiek által zsebszerződéssel szerzett földvásárlások Hajdúböszörményben nem jellemzőek.

A földprivatizáció során nagyüzemi parcellák jelentős hányada felaprózódott, például a szántó művelés ágú ingatlanok átlagos mérete 1,43 ha.

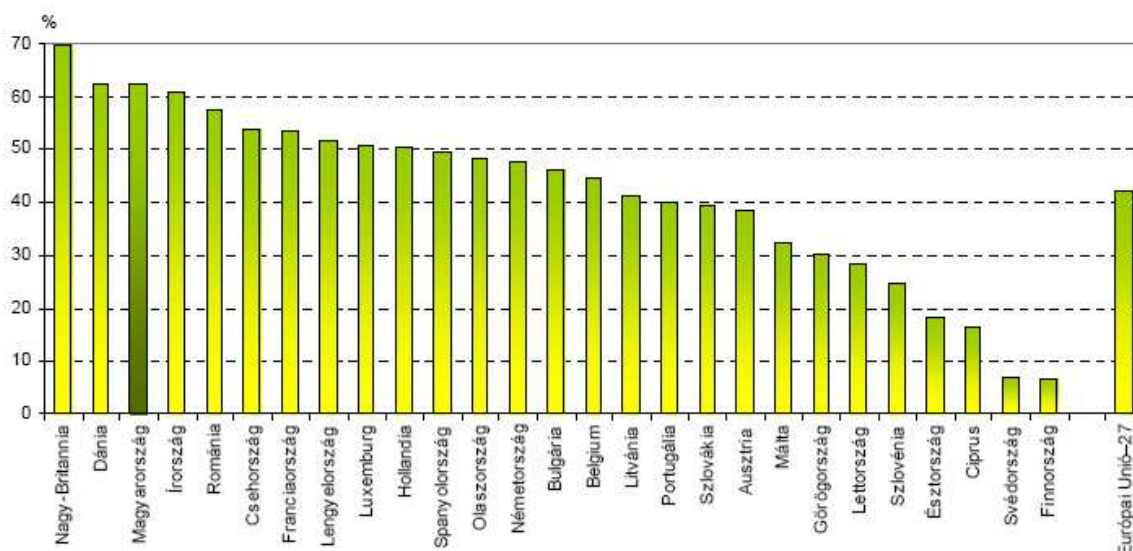
4. Művelési ágak és földhasználat

A földterületek megoszlása művelési ágak szerint:

Országos (Forrás KSH, 2006)			Helyi (Forrás: Földhivatal, 2011.)			
Megnevezés	Terület ha	%	Terület ha	%	Tételszám db	átlagos méret (ha)
Szántó	4.510.000	48,5	25.583	69	17.857	1,43
Kert	96.000	1	85	0,2	851	0,1
Gyümölcsös	103.000	1,1	92	0,2	346	0,27
Szőlő	94.000	1	392	1,1	3.190	0,12
Gyep	1.014.000	10,9	3.413	9,2	930	3,67
Mezőgazd. terület	5.817.000	62,5	29.565	79,7		
összesen:						
Erdő	1.777.000	19,1	3.091	8,3	441	7,01
Nádas, halastó	95.000	1,1	706	1,9	161	4,39
Termőterület összesen:	7.689.000	82,7	33.363	90		
Művelésből kivont terület	1.614.000	17,3	3.715	10		
Összesen	9.303.000	100	37.078	100		

1. táblázat, művelési ágak szerinti megoszlás.

A mezőgazdasági terület aránya, 2007



(3. ábra, Forrás: FHB Termőföldárindex)

A 3. ábra is jól mutatja, hogy az Európai Unión belül Magyarország mezőgazdasági terület aránya igen kimagasló, az uniós átlagot jelentősen meghaladó.

4.1 Szántó

Amint az 1. táblázatból jól látszik Hajdúböszörményben a szántók aránya (69%-48,5 %) és minősége (24,52 AK/ha, illetve 20,26 AK/ha) jelentősen meghaladja az országos átlagot. Tekintettel arra, hogy a települést 3 kistáj is érinti (Hajdúság, Nyírség, Hortobágy) a földminőség nem homogén, az jelentős eltéréseket mutat. Hajdúböszörményben a szántó minőségi osztályok 1-8-ig terjednek. A jobb minőségű területek a központi belterülethez tartoznak (Hajdúsági löszhát, kiváló termőhelyi adottságú területek) helyezkednek el általában 1-3 minőségi osztályban (5. ábra), míg a gyengébb minőségű területek a Hortobágy és a Nyírség kistájához tartozó részen találhatók meg. A Kelet-főcsatorna nem csak földrajzilag, hanem földminőségileg is markáns választóvonalat jelent. Az ettől kintebb lévő területek (a főcsatornától nyugatra) gyengébb földminőségűek, és emiatt, valamint a viszonylag nagy távolság miatt (a határrész itt lenyúlik egészen Görbeházáig, ami 25 km távolságot jelent a központi belterülethez képest) földára meg sem közelíti a város környéki jó minőségű földek forgalmi értékét. Ezt a főcsatornán kívüli részt nevezik az ún. „Rét”-nek.

Hajdúböszörmény a hajdúböszörményi 1-es becsjáráshoz tartozik, melynek adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI 1								
	1	2	3	4	5	6	7	8
S	38.20	32.10	26.10	19.10	10.40	6.30	2.40	1.60
R	31.30	21.70	15.60	8.70	1.70	1.00	0.00	0.00
SZŐ	36.50	26.90	20.00	13.90	11.10	3.50	0.00	0.00
K	43.40	29.50	24.30	17.40	0.00	0.00	0.00	0.00
GY	43.40	29.50	24.30	17.40	0.00	0.00	0.00	0.00
L	18.20	8.70	5.90	2.80	1.20	0.00	0.00	0.00
E	15.60	12.20	9.00	5.60	3.00	0.00	0.00	0.00
N	15.60	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

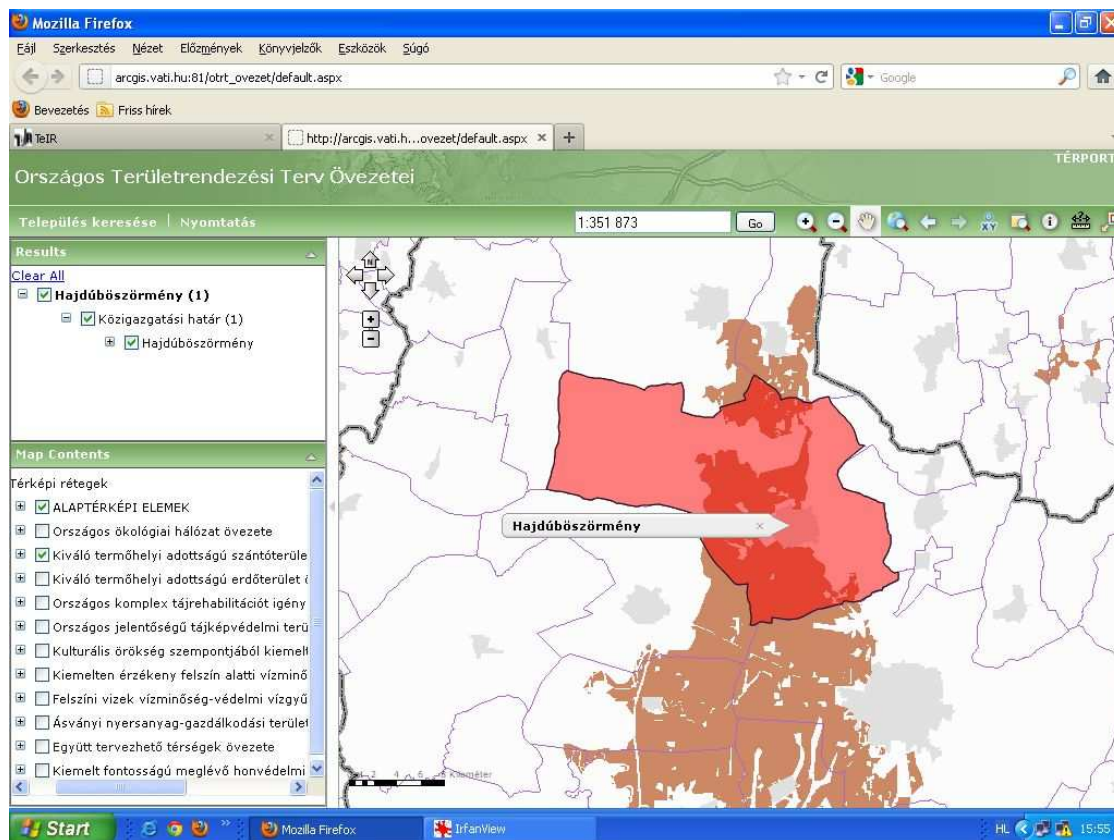
(4. ábra, Forrás: Földhivatal)

A szocialista tervgazdálkodás bevezetése előtt a város határában ismeretlen fogalom volt a nagyüzemi gazdálkodás, még nagy birtokok sem voltak. A városnak és a református egyháznak több száz holdas birtokait is kisüzemileg művelték. A 10-30 holdasnál nagyobb birtokok szinte teljesen ismeretlenek voltak erre felé. A nagyüzemi gazdálkodás a tsz-ek megalakulásával kezdődött a városban. A határ szabályos dűlőszerkezete (párhuzamos és egymásra merőleges utak sokasága) is kedvezett a nagyüzemi gazdálkodásnak. A Keleti-főcsatorna megépítése után az akkori Vörös Csillag MGT SZ a 60-as években alácsövezéssel öntöző berendezést alakított ki, melynek segítségével mintegy 600 ha terület öntözése vált megoldottá. A külterületen ekkor burkolták le a ma is meglévő (bár karbantartás hiányában egyre romló állagú) dűlőutakat. A szántó területek vízelvezetése a korábbi nagyüzemi gazdálkodás során kialakult. Gondot jelent, hogy a belvízelvezető árkok karbantartására a rendszerváltás óta csekély törekvés történik (a Viziközmű Társulatok, akiknek fő feladata ez lenne nem nagyon végzik azt el, csak a pénzt szedik be a földtulajdonosoktól), bár több, mint egy évtized után végre történt valami, 2011/2012 telén több csatornát kikotortak, valamint a nádat levágták. 2010-ben a város külterületén jelentős nagyságú terület került víz alá, tetemes károkat okozva. De ez az állapot nem tekinthető általánosnak, hiszen extrém időjárási körülmények voltak, amikor is leesett az évi csapadékmennyiség kétszerese.

A település szabályos dűlőszervezetének jelentős része burkolat nélküli földút. Burkolt dűlőutak csak néhány egykori TSZ telephelyhez vezetnek, melyek állaga karbantartás hiányában egyre csak romlik. A dűlőutak jogszabály alapján önkormányzati tulajdonba kerültek, de azok pénz hiányában nem nagyon törődnek velük. Általában csak a ritkán előforduló illegális fasor kivágások során jelentkezik kárigénnyel, de például még a meglévő fasorok gallyazását sem végzik el, emiatt az utak nyomvonala a természetben sok esetben nem esik egybe a jogi határral (a termőföld szélén kanyarog az út). Ahol még nagyüzemi gazdálkodás folyik (utódszövetkezetek, családi gazdálkodók) a földek művelői tavasszal rendbe teszik a dűlőutakat, így azok tavasztól ősziig akár személyautóval is jól járhatóak (csapadékmentes időszakban). De ősszel a betakarítás és az őszi munkák elvégzése során csapadékos időjárás esetén –burkolat hiányában - ezen utak is járhatatlanok lesznek a következő tavaszig.

4.1.1 Termesztett szántóföldi növények:

A legjellemzőbb növény fajták a kalászosok (búza, őszi árpa, tritikálé) és a takarmánykukorica. Emellett évente jelentős területen termelnek napraforgót, csemegekukoricát, zöldborsót, valamint az utóbbi években megjelent a káposztarepce is. Csekély mértékben termelnek zöldbabot (másod vetésként) és mákot. A kézimunka igényes zöldségtermesztés (paprika, paradicsom stb.) a termelőszövetkezetek feloszlása után visszaszorult. Noha Hajdúböszörmény Közép-Európa legnagyobb cukorrépa termő vidéke volt, annak termesztése a cukorkvóta hiányában 5 éve megszűnt, bár tavaly újra termeltek cukorrépát a határban, melyet Nagyváradra szállítottak. (miközben bezárt a jóval közelebbi Kabai-, és Szerencsi Cukorgyár). Gyakorlatilag a Debrecen-Tiszaöld vasútvonalon a teherszállítás volt a meghatározóbb ágazat, a személyforgalom jelenleg is minimális. Érdekes módon a cukorrépa termelés utolsó éveiben a meglévő kiváló vasúti infrastruktúra ellenére közúton szállították Szerencsre a termést (Kabán ekkor már bezárt a Cukorgyár), valószínűleg költséghatékonyabb megoldásnak bizonyult (a környezet terheléssel meg senki sem törődik).



5. ábra Kiváló termőhelyi adottságú szántó területek Hajdúböszörményen. Forrás: TEIR.

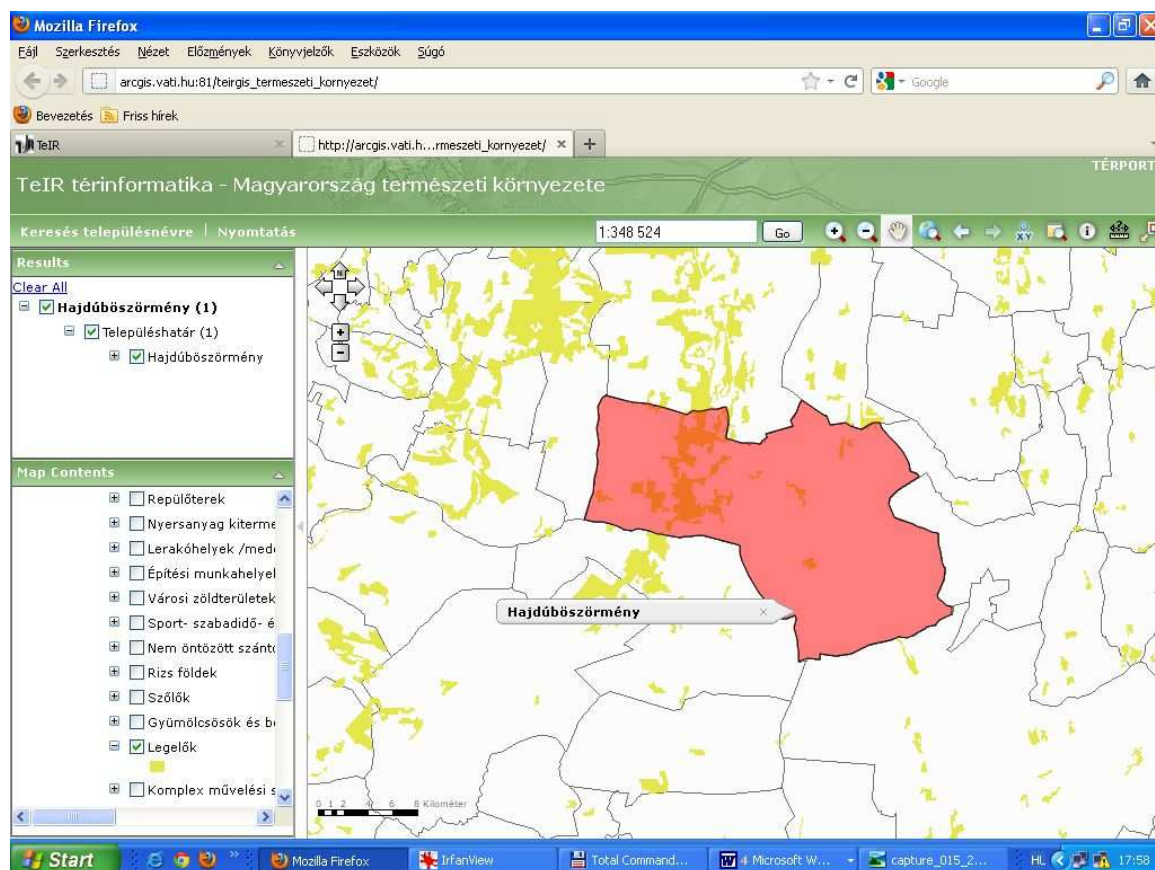
4.2 Gyep (rét, legelő) hasznosítás

Ez a művelési ág a város külterületének 9,2 %-át teszi ki, melyek jelentős része a Keleti-főcsatornán kívül, a szikes talajokon helyezkedik el (6.ábra). A gyepek egy része természetvédelem alatt áll (NATURA 2000). Ezek java része azonban magán tulajdonban van. Ahol a gyepek egybefüggő nagy területtel kerültek magántulajdonba, ott többnyire a hasznosításuk mai napig gyepeként történik. Vannak olyan gyepek, melyek felosztásra kerültek vagy parcellaként kialakítva szántóval szomszédosak, szinte kivétel nélkül fel lettek törve és szántóként lettek hasznosítva. Ezen területek „visszagyepesítése” feltétlenül indokolt lenne. A gyepek legeltetéssel történő hasznosítása sem mondható kielégítőnek, hiszen az állatállomány megfogatkozás következtében nem megoldott a legeltetéssel történő hasznosítás. Az egykori TSZ-ek utódszövetkezetei az elmúlt évtizedekben juhászataikat fokozatosan felszámolták. Ma már csak néhány családi gazdálkodó tart fenn, nem jelentős számú juh állományt.

Az egykori löszpusztai vegetáció a korábbi (termelőszövetkezetek idejében) túllegeltetés hatására erősen degradálódott, sok benne a gyomfaj, különösen a legelőgyomok. Az ősgyepekben még a mai napig fellelhetőek a Rákosi korából származó tájsebek, amelyekkel

olyan tájidegen növények nagyüzemi szocialista termelését akarták meghonosítani, mint a rizs vagy a gyapot.

A gyepek területek legjelentősebb előfordulási helyei a Pród és Bagota körül találhatók meg. A bősörményi emberek úgy is hívják ezen határrészt, hogy a Rét („Rít”).



6. ábra a Legelő területek előfordulása Hajdúböszörményben

(Forrás: TeIR – Magyarország természeti környezete szakági térkép- legelők réteg)

4.3 Az erdő területek előfordulása és hasznosítása

A várostól keletre fekvő egybefüggő erdőség a debreceni Nagyerdő folytatásának tekinthető (7.ábra), mely sok részből áll: Városerdő, Belső-erdő, Peresi erdő stb. melyekben mára sajnos megfogyatkozott az iparszerű erdőgazdálkodásból kifolyólag a természet közeli állapotot tükröző erdőrészek száma.

Kivételt képez néhány 10 hektárnyi öreg tölgyes, valamint az erdő három védett területe.

Az erdő állományának igen kis százaléka tükrözi a természetes állapotot, mivel helyüket el foglalták egyrészt a behurcolt fajokból álló erdőrészek (fehér akác és vörös tölgy), valamint a

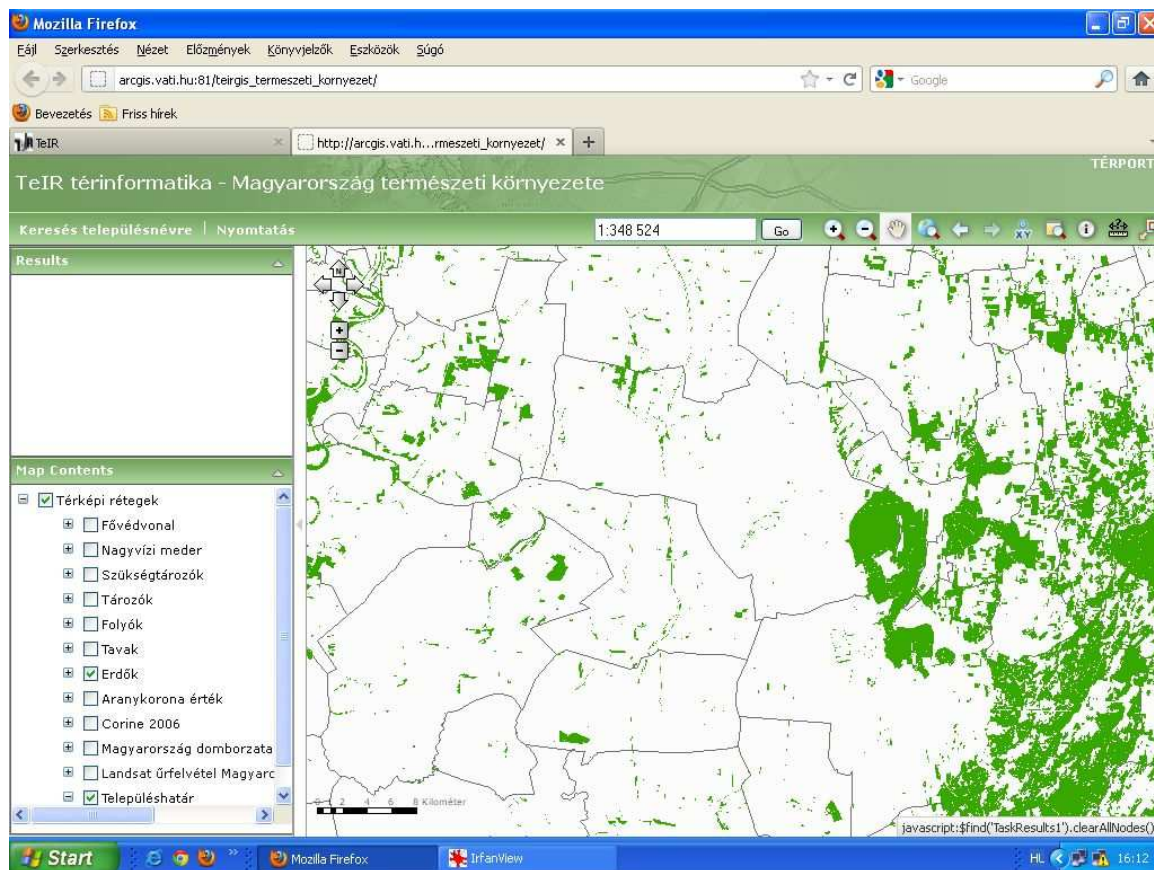
szép sorban ültetett nemes nyarasok, valamint a tájidegen fekete fenyvesek. Találunk még az erdőn fekete diósokat, valamint nagyon sok elegy faj is jellemzi egyik-másik erdőrészt: mezei juhar, vadvörte, ezüsthárs, fehér és ezüst nyár.

Az erdőt ketté vágja a Hajdúhadház felé vezető országút, valamint az 1980-as esztendőben épített Összefogás kőolajvezeték, melyek a természetes ökoszisztémákat is kettémetszik. Ebben az erdőben sok védett növény-, és állatfaj mellett három helyi jelentőségű természetvédelmi terület (Gyöngyvirágos tölgye I-II, Gyertyános tölgyes) is található.

Az említett összefüggő erdő mellett, még szórványosan elfordulnak szórványerdők, több sorból álló fasorok, melyek egy része üzemtervezett, míg más részük nem.

Hajdúböszörményben az erdő művelési ágú területek nagysága meghaladja a 3000 ha-t, mely az összes terület mintegy 8,3 %-a , mely jelentősen elmarad az országos átlagtól (19,1 %). Hajdúböszörményben az erdő területek kb. 40 %-a állami erdő, melyek a Nyírerdő ZRT kezelésében vannak. A fennmaradó terület nagy része a Hajdúböszörményi Erdőbirtokosság (mintegy 600 ha) és a Zeleméri Erdőbirtokosság (kb. 350 ha) kezelésében vannak. A fennmaradó –zömmel szórvány erdők – a tulajdonosok kezelésében vannak, valamint néhány 10 ha nagyságú erdő kezeletlen.

A nem megfelelő vadgazdálkodásnak köszönhetően a vadak jelentősen elszaporodtak az erdőben (az optimális létszám fajonként változó módon mintegy 3-5 szöröse található meg a határban), ezzel jelentős vadkárt okozva a földtulajdonosoknak, akiknek járadék formájában „filléreket” ugyan fizetnek a vadásztársaságok, de ez meg sem közelíti a tényleges vadkár értékét.



7. ábra Erdő területek előfordulása Hajdúböszörményben

(Forrás: TeIR – Magyarország természeti környezete szakági térkép- erdők réteg)

4.4 Szőlők, gyümölcsösök állaga

A szőlőművelés Hajdúböszörményben kizárólag zártkertekben, szőlőskertekben történik. A városban a szőlőskertek története egészen a XVIII. század elejére nyúlik vissza. A hajdúböszörményi szőlőket, mint zártkerteket először az 1715-ös és 1720-as összeírások említik meg. A város határában az elmúlt évszázadok során 18 db zártkert alakult ki, melyekből 3-at (Vénkert, Középkert és Zaboskert) belterületbe csatoltak és beépítettek. A megmaradt 15 db zártkert neve: Kis-, és Nagy-Bocskai, Kossuth-, Hunyadi-, Attila-, Bethlen-, Báthory-, Homok-, Petőfi-, Batthyányi-, Árpád-, Zrínyi-, Lórántffy-, Rákóczi-, és Nadrágos kertek.

Hajdúböszörmény szőlőtermesztésének kialakulását a város gazdasági és társadalmi viszonyainak megváltoztatásában, gyarapodásában és a hegyvidéken végig seprő filoxéra járváynak köszönhetjük. Gyakorlatilag a kertségek a szántóföldi művelésre teljesen alkalmatlan, filoxéramentes homokon az erdő szomszédságában kerültek kimérésre.

Még az 1950-es, 60-as években is a zöldség-, és gyümölcs termesztés, bortermelés a családok fenntartását szolgálta. A 70-es és 80-as években szerepük megváltozott. Sok hivatalnok és értelmiségi vásárolt ezen zártkertekben ingatlant, mely hétvégi telekként a szabadidő hasznos eltöltését szolgálta. Gombamód megszorodtak a művelést és a kényelmet szolgáló hétvégi házak, melyek nagy része engedély nélkül épült. Komoly társadalmi élet folyt ekkor a kertészekben, évente jó hangulatú úgynevezett „zöldgyűléseket” tartottak a csőszház környékén, melyen gyerekként magam is részt vettem. (Ma már sajnos a csőszházak jelentős része nincs meg).

A földprivatizáció során a határban - általában a belterület szomszédságában, csernozjom talajon, szántó1-3 minőségi osztályú területeken) több száz, átlagosan 1500 m² nagyságú, téglalap alakú ún. hobby-kertet alakítottak ki. A hobby kertek - a jobb földminőségnek, lakóhelytől való kis távolságnak köszönhetően- jobban kedveztek a konyhakerti termelésnek, mint a zártkertek. Ennek megfelelően a zártkertek egyre kevésbé voltak keresettek az ingatlanpiacon. Egyre több tulajdonos hagyott fel a műveléssel, vagy az eredeti művelés ágat megváltoztatva szántóként hasznosította a területet. Ma sajnos ott tartunk, hogy egy „fél nyilas” terület (kb. 400 négyszögöl, 8 sor szőlő) értéke 30.000 Ft körül mozog, míg egy hasonló hobby kert értéke 500.000-1.500.000 Ft fekvéstől elhelyezkedéstől függően.

Több évtizedes probléma a zártkerti ingatlanok tulajdonosi viszonyainak elaprózódása (testvérek öröklése). Gyakori probléma még, hogy a természetbeli használat nincs összhangban az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni viszonyokkal.

Sajnos van még egy komoly probléma, mely egyes zártkertekben értelmetlenné teszi a művelést.

A Kis-, és Nagy-Bocskai zártkertekben évtizedek óta be van vezetve az elektromos áram. Az ivóvíz fűt kutakból elérhető. Ennek megfelelően a lakhatás lehetősége megoldott. Ezzel sok böszürményi ember is élt (sokszor kényszerből) az elmúlt évtizedekben, kint éltek és művelték a kertet. Sajnos körülbelül 10-12 éve a belvárosi önkormányzati bérlakásokból és egyéb ingatlanokból kiköltöztették a kisebbséghez tartozó családokat, akik ezen zártkertekben leltek otthonra. Az elmúlt 5-6 évben a kint élő kisebbség száma rohamosan nőtt, már az ország különböző pontjairól is költöztek ide (Ózd, Dunántúl). A rájuk jellemző életmód és életvitel miatt („azé a szilva aki leveri a fáról”) már nincs értelme megművelni az ingatlanokat, mert a munka gyümölcsét a földtulajdonosok már nem élvezik. Ugyanez zajlott le a Bodaszőlő melletti Lórántffy kertben, csak ide Debrecenből költözött ki a kisebbség.

A fentiek miatt a zártkerti ingatlanok presztízse sokat csökkent, szinte eladhatatlanok az ingatlanok. Bár az utóbbi években egyes bősörményi emberek jelentős számú kis parcellát megvettek, melyet akácfával telepítettek be.

Hajdúböszörményben a rendszerváltás előtt a zártkertek szomszédságában, a homok talajon viszonylag nagy méretű gyümölcsösök voltak (őszibarack, meggy, cseresznye, alma stb.) A földprivatizáció során ezek felaprózódva magán kézbe kerültek. Az ültetvények ekkor általában a termési periódusok vége felé jártak, valamint a rendszerváltással jelentősen csökkent a piac. Ennek következtében a tulajdonosok néhány év alatt szinte teljesen kivágták a fákat, a területet a továbbiakban szántóként hasznosítják. A zártkertekben- ahol még érdemes termelni – nem található számottevő gyümölcsös. Így megállapítható, hogy jelenleg a város határában viszonylag nagy kiterjedésű (néhány ha) gyümölcsös egyetlen egy található, a Balmazújváros felé vezető országút mentén (kb. 5 ha, 10 éve telepített őszibarack ültetvény).

4.5 Egyéb művelési ágak vizes és kivett területek helyzete

4.5.1 Vizes területek helyzete:

A Zeleméri Csonkatorony alatt található a Tóció-ér völgye, amely helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

A Tiszai folyamszabályozás kapcsán az árvizek is megszűntek, melyek a mocsárvilágot is táplálták, s így kialakult a ma is jellemző szikes puszta. Bizonyos szempontból a halas tavak pótolják a hajdani vízfelületeket élőhely és táplálkozóhely vonatkozásában. A Virágoskúti halastavak csak egy része található a hajdúböszörményi határban, jelentősebb része Balmazújvároshoz tartozik. A tó 1200 hektáron terül el és az európai jelentőségű madár élőhelyek listáján is jegyzik. Említésre méltó még a Keleti-főcsatornából táplált Mezőparti és Vidi-zugi halastó.

A szikes tavak azok a többnyire időszakos vízállású képződmények, amelyek szikes talajon alakulnak ki. Kialakulásuk a hóolvadás és a tavaszi esőzések idejére tehető. A Keleti-főcsatornán túl több szikes tó található, legjellemzőbbek ezek közül a Kerek- és a Hosszú-Kaján szík vagy a különböző laposok. Szélüket csapadékosabb időben nád szegélyezi, jellemző növényük a zsióka. A szikes tavak kapcsán meg kell említeni, hogy ezek az időszakos képződmények sokszor magán kézben lévő területeken helyezkednek el. Ezekre a területekre a törvény erejénél fogva a védettséget a tulajdoni lapra a földhivatal jegyzi be, mely ellen a gazdának ellenvetése általában nincs tekintettel arra, hogy ezek a területek

időszakosan vízállásos területek, tehát nem művelhetőek, így a beszántásuknak, vetésüknek sem értelme sem anyagi haszna nincs.

4.5.2. A Kivett területek helyzete:

Külterületen a kivett területek általában az alábbi művelési ágban vannak nyilvántartva: közlekedési utak (burkolt, földút), csatornák, árkok, tanyák stb..

A 35-ös számú főútra a párhuzamos és merőleges dűlőutak rendezetten fel vannak fűzve. A 2006-ban átadott M35-ös autópálya ebbe az idilli képbe alaposan belerondított, megnehezítve az érintett területek megközelíthetőségét. Kb. 3 km-ként felüljárók és szervíz utak ugyan épültek, de egyes esetekben az ingatlanok földúton történő megközelítése megsokszorozódott. Az autópálya nyomvonala által érintett ingatlanok tulajdonosai ugyan az igénybe vett terület forgalmi értékének kb. 3-4 szeresét megkapták, de sok esetben a nyomvonal által nem érintett ingatlanok megközelítése is kedvezőtlenebbé vált, akik semmilyen kártérítést nem kaptak.

A dűlőutakról problémájáról fentebb már tettem említést, csakúgy, mint a belvízelvezetés és árkok karbantartási problémáiról (Viziközmű Társulatok).

Hajdúböszörményben határában a 60-as 70-es évekig rengeteg tanya volt, melyek nagy része a Keleti-főcsatornától nyugatra lévő ún. „réti” részen helyezkedett el. Az 1930-as években a városban épült 6 tanyasi iskola közül 3 is itt található. A nagyüzemi gazdálkodással a tanyák jelentős része megszűnt, az ott lakók fokozatosan beköltöztek a városba, vagy Pródra. Az épületeket elbontották, vagy összedőltek, az udvart beszántották. Általában a tanya udvar külön hrsz alatt megmaradt, sok esetben egy nagy tábla közepén. A földprivatizáció során a megosztások alkalmával nem nagyon foglalkoztak a tanya udvarhoz bejáró kialakításával (különösen kárpótlás esetében), így ezen földrészletek jelentős része nem megközelíthető.

4.5.3. Bányahelyek, hulladéklerakók, ipari és vonalas létesítmények

Hajdúböszörmény jelenleg működő bánya nem található. A korábbi bányahelyek (vályogvető gödrök) jelentős része a város belterületén, a 35-ös számú főút és a Dorogi út mentén (Téglagyár és környéke) helyezkedett el. Ezek feltöltése az elmúlt egy évtizedben megtörtént, azokon különböző profilú kereskedelmi egységek és ipari jellegű létesítmények épültek. Az autópálya építés során külterületen egy homokbánya nyitására került sor, melynek rekultivációja szintén megtörtént. A Hajdúdorog felé vezető országút mentén található egykori városi szeméttelep bezárt, rekultivációja folyamatban van.

2004-ben megalakult a Hajdúsági Hulladékgazdálkodási KFT, melynek telephelye Hajdúböszörmény külterületén, az ún. Czégényi út mentén található, a várostól északra kb. 10

km-re. A KFT-nek 14 környékbeli önkormányzat a tulajdonosa, így a hulladéklerakó mintegy 120.000 lakos és 42.000 háztartás szemetét kezeli és gyűjti össze korszerű módon.

A lakosság egy jelentő része az ipar-, és szolgáltatás szektorban helyezkedett el. Az ún. keleti ipari parkban jelentős beruházások zajlottak az utóbbi években. Itt található többek között a település legnagyobb munkaadója a General Electric Hungary ZRT, valamint a NAGÉV ZRT.) Folyamatban van az ún. nyugati ipari park kialakítása, melynek a fő lökést a néhány éve átadott M35-ös autópálya közelsége adott. Itt található a 3 éve átadott TESCO Áruház. Itt még jelentős beruházások várhatóak, ugyanis a Bamazújvárosi út mentén a belterülethatártól az autópályaig, illetve még azon túl is összesen mintegy 1500-2000 m hosszan az úttal párhuzamosan, mintegy 200 mélységben a város rendezési tervében beépítésre szánt területként szerepel. Ezen majdani nyugati ipari park a város legjobb termőföldjein (Szántó 1!) kerül kialakításra. Itt jegyzendő meg, hogy a TESCO Áruház még a 200 m mélységben sem fért el, 250 m-re kértek és kaptak művelésből való kivonási engedélyt. Talán lett volna alternatívája az ipari park elhelyezésének, ugyanis a területtől nem messze, az út másik oldalán (az autópálya lehajtótól még mindig csak max. 1 km-re található az ún. Csordalegelő határrész, melynek egy része állami föld, másik része az önkormányzat tulajdonában van. A városi csorda már több éve nem létezik, így ezen terület jelenleg üres, gyep művelési ágban van továbbra is. Ez ellen az alternatíva ellen többek között a természetvédelmi hatóságok tiltakoztak.

A városban egyetlen ipari jellegű vonalas létesítmény található: a Debrecen-Tiszalök vasútvonal, melynek jelentősége az utóbbi években sajnos meglehetősen visszaesett mind a személy-, mind a teherforgalomban. Virágzó korszakában a legjelentősebb kihasználása a város határában megtermelt cukorrépa elszállítása volt.

4.6 Földhasználat

Hajdúböszörményben is a legjellemzőbb bérleti jogviszony: a haszonbérlet.

A gazdálkodó szervezetek és a magánszemély haszonbérlok esetében a szerződés időtartama 5-10 év között mozog. A 10 évet meghaladó időtartamra kötött haszonbérleti szerződés ritkán fordul elő, annak ellenére, hogy a Termőföldről szóló törvény 20 éves időtartamban maximalizálja a haszonbérlet időtartamát.

A földhasználat jogcímek szektoronkénti országos megoszlása (Forrás FVM 2008. ápr.)

	Saját tulajdon	Szivességi használat	Haszonbérlet	Egyéb
magánszemélyek	1.602.236 ha	250.438 ha	841.127 ha	663.324 ha
szövetkezetek	7.220 ha	5.116 ha	335.502 ha	34.791 ha
gazdasági társaságok	209.116 ha	60.230 ha	1.582.198 ha	918.838 ha
Egyéb	76.919 ha	4.340 ha	47.859 ha	166.689 ha

Hajdúböszörményben a földterületek kb. 60 %-át a tulajdonosok művelik, vagy műveltetik (integráció), míg maradék 40 %-át bérleményként hasznosítják.

5. A termőföld piaci sajátosságai, összefüggése a földértékkel.

A föld a termelőeszközök között kiemelkedő szerepe van. A föld a mezőgazdasági termelés alapja és forrása. A termőföld piacon, a föld sajátosságai miatt a kompetitív piac jellemzői nem érvényesülnek, azt leginkább a helyi kínálati és keresleti viszonyok befolyásolják.

Sajátosan alakul a föld ára a következők miatt:

1. A földtulajdonszerzést Magyarországon a termőföld törvény szabályozza.

Eszerint termőföldet – néhány kivételtől eltekintve - csak magyar állampolgárságú természetes személy szerezhethet mennyiségi korlátozással (max. 300 ha vagy 6.000 Ak.)

Belföldi-, és külföldi jogi személy és külföldi állampolgár (kivéve az uniós állampolgárt-bizonyos feltételek teljesülése esetén) a moratórium lejártáig (2014. május 1.) nem szerezhethet termőföld tulajdont.

A belföldi magánszemélyek tulajdonszerzését a törvény az alábbiak szerint szabályozza:

Az 1994. évi LV. törvény a termőföldről 10. §. (1) szerint:

Termőföld vagy tanya eladása esetén – ha törvény másként nem rendelkezik – az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a. a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
- b. a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt;
- c. a helyben lakó szomszédot;
- d. a helyben lakót;
- e. haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt.

Az elővásárlási jog nem áll fent közeli hozzátartozók adásvétele esetén, de tulajdonostársak közötti adásvétel esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, vagyis az adásvételi ajánlatot meg kell küldeni az NFA részére.

A fentiek miatt egy az elővásárlási hierarchiában hátul lévő személy (nem helyben lakó) a valós értéknél magasabb árat is hajlandó megadni a földért, ha szüksége van rá (különösen, hogy az elővásárlást kijátszó kiskapuk (pl. csere) bezáródtak.)

2. A termőföld nem mozdítható, helyhez kötött. Értékét jelentősen befolyásolja a fekvése (belterület közelsége, szomszédsága, ipari park közelsége, öntözhetőség, burkolt út, szeméttelp szomszédsága stb.) Ezen tényezők pozitív vagy negatív értelemben hatnak az adott földrészlet forgalmi értékére.

Ha az ingatlan alternatív hasznosításra is alkalmas (pl. rendezési tervben beépítésre szánt, belterületbe csatolandó terület, vagy a létesítendő ipari park része, kiépített infrastruktúra stb.) a forgalmi értéke a többszöröse is lehet az eredeti mezőgazdasági hasznosítású területnek.

Szintén értéknövelő lehet, ha a szomszéd óhajtja megvásárolni az adott földrészletet, hiszen neki az többet ér (birtokösszevonás), mint egy távolabb lévő földrészlet.

3. A termőföld vagyonmegőrző képessége.

A termőföld nem amortizálódik, értékét minimum megtartja, de inkább kis mértékben növeli. Magyarországon ez a növekedés messze meghaladja az Európai átlagot, tekintettel a még mindig alacsony földárakra (az Únió átlagához viszonyítva). A moratórium lejártá utáni néhány évben ez növekedés várhatóan még jobban fel fog gyorsulni. Ezt kihasználva az utóbbi években egyre inkább terjed a befektetési célú, spekulatív földszerzés, melyet a földtörvényben meglévő tulajdonszerzési korlátozás sem tud érdemben megakadályozni. Ma a termőföldet kivéve minden ingatlantípus értéke – a pénzügyi és gazdasági válságnak köszönhetően – jelentősen csökken. Ennek megfelelően ma Magyarországon a legjobb befektetési forma a termőföld, hiszen jövedelemtermelő képessége rövidtávon is jelentős (a föld értékének, vagyis a tőkének a növekedése, a földhöz köthető támogatások, illetve a termelésből adódó jövedelemtermelő képesség révén).

Ennek ellenére a kereskedelmi bankok – néhány kivételtől eltekintve – nem szívesen fogadják be hitelfedezetként a termőföldet.

Ezenkívül a földnél nincs amortizáció, elhasználási idő. Az ha termelnek rajta, ha nem, értékét megtartja, sőt növeli. Szükség esetén értéke gyorsan pénzzé tehető.

4. A termőföld területe nem növelhető korlátlanul, sőt az urbanizáció hatására az országok jelentős részében (pl. Magyarországon) területe évről évre csökken. Az utakat járva rossz nézni, hogy kiváló termőhelyi adottságú földeken még csak nem is mezőgazdasági jellegű beruházások (pl. Kabai Cukorgyár), hanem bevásárló központok, ipari parkok létesülnek.

5. A termőföld értékét befolyásolja annak földminősége is, hiszen attól függ, hogy az adott területen milyen termék termelhető, milyen minőségben, és mennyiségben. Más jövedelem érhető el pl. csemegekukorica vagy rozs termesztése esetén. Nem is beszélve a kézimunka igényes zöldség és gyümölcstermesztés jövedelemtermelő képességéről. Például Bagamér és környékén a földárak jelentősen meghaladják a környező települések földárait, tekintettel arra, hogy a község a tormatermelés „hazája”.

6. „A korlátozott mennyiségű erőforrásokból eredő jövedelmet járadéknak nevezzük. A termőföld esetében két járadék formát különböztetünk meg:

- Abszolút földjáradék. A földnek, mint sajátos, tetszőlegesen nem bővíthető erőforrásnak a tulajdonlása következtében keletkezik. A földtulajdonjoga lehetőség a tulajdonos kezében arra, hogy csak bizonyítható gazdasági körülmények között értékesítse, vagy adja bérbe, tehát csak akkor, ha az neki gazdasági hasznot hoz.
- Különbözeti földjáradék. A jobb minőségű földön azonos befektetéssel több termést érhetünk el, tehát egységnyi terméket mindig olcsóbban tudunk előállítani, s ez a gazdasági előny behozhatatlan (legalábbis reális távlatokban), mert a jó minőségű földek korlátozottan állnak rendelkezésre, s a tulajdajoguk monopolizálható. Különbözeti járadék keletkezik a termőföldbe eszközölt pótlólagos tőkeáfordítások eredményeképpen is (melioráció, öntözés stb) és a felvevőpiacoktól való távolság alapján (helyzeti járadék).“ (Forrás: Berdár B. 2008)

A termőföld árát alapvetően a földjáradék tőkésített értéke határozza meg, de a fenti piaci tényezők hatása nagyon jelentős is lehet. Nyugat-Európában viszonylag alacsony a földek bérleti díja, mely a mezőgazdasági termelés alacsony jövedelmezőségéből adódik. Ezzel szemben a földek áremelkedése igen jelentős. Ennek oka egyrészt, hogy a földterület nagysága korlátozott, másrészt a föld nemcsak egyszerűen termelési tényező, hanem az élet színtere is. A földjáradék nemcsak a föld használatába adásáért kapott jövedelem, hanem a föld áremelkedéséből származó értéknövekedést, vagyonnövekedést is tartalmazza. Ez a járadék csak a föld adás-vétele során realizálódik. Hosszútávon a föld az egyik legjobb értéknövekedésű vagyontárgy. A föld árát nem a tőkésített járadék adja, hiszen a valóságos földár ennél jóval nagyobb, akár többszöröse is lehet. A föld árának alakulásában a kereslet-kínálatnak meghatározó szerepe van, melyet a fenti piaci tényezők határoznak meg.

6. A termőföldpiac helyzete Hajdúböszörményben

Hajdúböszörmény, mint azt fentebb már írtam az 5. legnagyobb települése az országnak, közigazgatási határa több, mint 37.000 ha. Régi mezőváros, ahol a föld iránti ragaszkodás mértéke jelentősen meghaladja az országos átlagot. A lakosság ráutaltsága a mezőgazdasági termelésre ma is jelentős. A főállású mezőgazdasági termelők (családi gazdálkodók) mellett sokan jövedelem kiegészítés (saját maguk termelnek, integrációban műveltetik, vagy csak haszonbérbe adják) gyanánt ragaszkodnak a termőföldhöz. Emellett jelentős az érzelmi kötődés –az esetleges generáció váltás ellenére is.

A földek mintegy 60 %-át a tulajdonosok művelik, vagy műveltetik, míg a fennmaradó területen haszonbérzők tevékenykednek. A haszonbérzők közül kiemelkednek a volt TSZ-ek utódszövetkezeti (Béke Agrárszövetkezet, Mezőgazdasági ZRT, stb.), de ezek mellett már egyre több családi gazdálkodó bír viszonylag nagy bérelt területtel.

A rendszerváltás előtt a földnek nem volt értéke, gyakorlatilag forgalomképtelen vagyontárgy volt. Ennek oka, hogy a termőföld nagy része a kollektivizálás után szövetkezeti tulajdonba, használatba került, csak nagyon minimális 1-2 %-a maradt magántulajdonban és használatban. Ezen magántulajdonosok pedig nagyon ragaszkodtak a földhöz, hiszen az erős állami ráhatás ellenére is kívül maradtak a szövetkezeteken.

A földprivatizáció során a városban a földhöz való ragaszkodás már megmutatkozott, ugyanis a kárpótlási licitálás során általában az 1.000 Ft/Ak névértéket meghaladó értéken történt az árverés (1.500 Ft/Ak, vagy a fölött). Egy-egy táblára dupla jelentkezés is előfordult, ebben az esetben mindenki csak az árverés során rendelkezésére álló kárpótlási jegy fele értékének megfelelő földet szerzett meg, a kimaradó kárpótlási jegyekkel újabb táblákban licitálhatott. Ennek megfelelően egy-egy személy kárpótlási jegyének megfelelő ellenérték több földrészletben került kialakításra. Ez a földhöz való ragaszkodás kiemelkedő a térségben, hiszen a környező községekben (Pl. Görbeháza, Polgár, Újtikos stb.) nemegyszer a névérték alatt, a jogszabály által megengedett 500 Ft/Ak értéken történtek az árverések.

Hajdúböszörményben a földhöz való ragaszkodás ellenére a földprivatizáció során egyfajta félelem érzete is előfordult az emberek egy részében. A idősebb, korábban földműveléssel foglalkozó korosztály, és azok leszármazottaiban még élénken éltek az ötvenes évek megpróbáltatásai (kuláklista, beszolgáltatás, padlás söprés, szövetkezetekbe való beléptetés), ennek megfelelően sokan nem kérték vissza a földet, hanem eladták a kárpótlási jegyeket, vagy csak a kárpótlási jegyüknek megfelelő földet kérték vissza, noha vagyoni helyzetük

megengedte volna, hogy további jegyeket vásároljanak. Ennek megfelelően a eladásra kínált kárpótlási jegyeket –tisztelet a kivételeknek- a Tsz-ek vagyos elöljárói (elnök, párttitkár, agronómus stb.) vásárolták fel. Ezen túlmenően a szövetkezeti tagoknak Hajdúböszörményben fejenként 30 Ak részaránytulajdont is osztottak.

A fentieknek köszönhetően a városban nem feltétlenül azok a családok lettek az új földtulajdonosok akiktől a 50-es, 60-as években elvették a földet. Ebben szerepet játszott az országos politika is, hiszen míg a környező volt szocialista országokban reprivatizáció történt, addig nálunk egyfajta jogi szabályozás a privatizáció lépett életbe. Persze volt olyan ország (pl. Lengyelország, ahol egyáltalán nem volt földprivatizáció, tekintettel arra, hogy ott a földek a szocializmus alatt is magán tulajdonban voltak.

A kárpótlás jelentős része 1996-ban lezajlott Hajdúböszörményben, az újonnan kialakuló földrészleteket birtokba adták. A részaránykiadás (nevesítés) nagy része 1998-ra befejeződött. Az újonnan kialakult birtokviszonyoknak köszönhetően (magántulajdon) megindult a földpiac, a termőföld forgalomképes vagyontárggyá vált. A kárpótlási földek elvileg 5 évig adómentesen nem voltak elidegeníthetőek, ennek ellenére már gyakran az árverés során is más licitált a jogosult nevében (meghatalmazás útján), hogy a később az általa megvásárolandó –esetlegesen keskeny, nadrágszíj-parcellák egymás mellé kerüljenek.

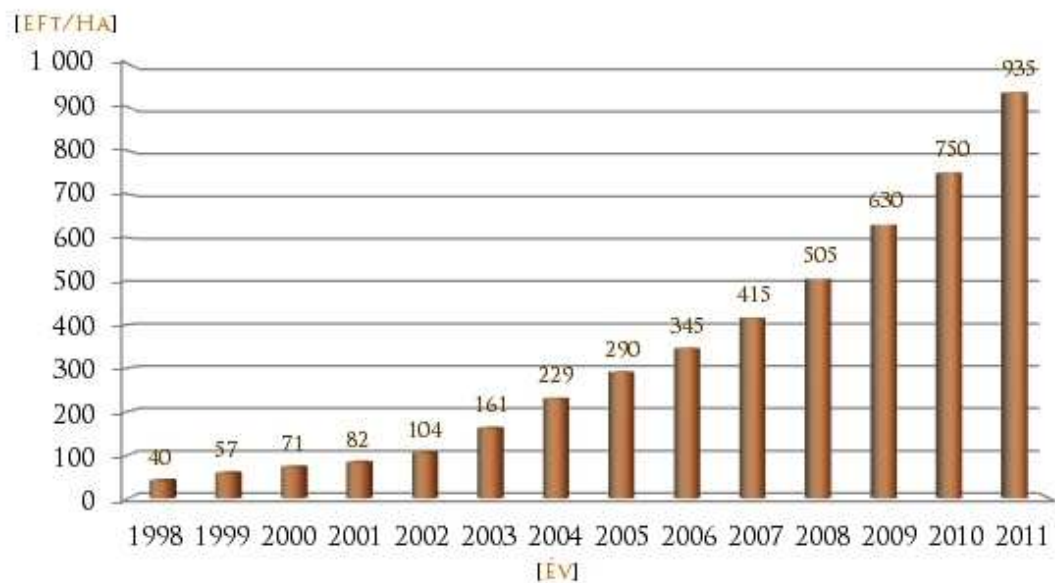
A föld értékének az alapja az aranykorona volt. A kárpótlás során, mint azt fentebb írtam általában 1.000-1.500 Ft/Ak értéken zajlott az árverési licit. Ez az érték a termőföld kezdeti árának is tekinthető, amely egy átlagos 25 Ak/ha minőségű föld esetében 25.000-37.000 Ft/ha értéket ért el.

Területi különbségek a földminősége miatt előfordultak, hiszen a város körülvevő szántó1-3 minőségű, a hajdúsági löszháton lévő földek elérte az 50.000 Ft/ha-t is, míg a várostól távol lévő réti határrészen a jellemzően szántó 5-6 minőségű földek esetében a földár 10.000-15.000 Ft/ha körül mozgott.

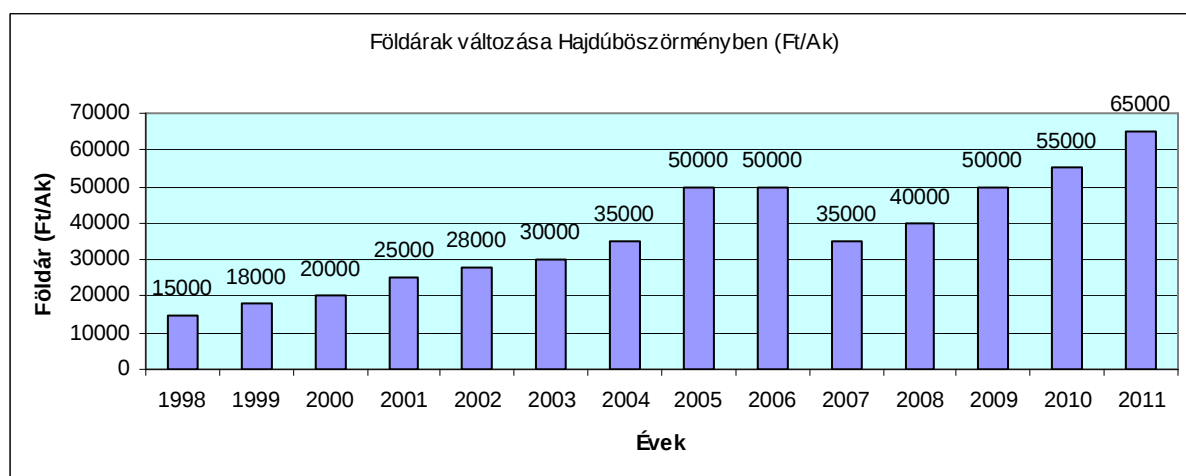
Az akkori országos állapotnak megfelelően a föld árának a fajlagos értéke az Ak/ha volt. Ez mind a mai napig jellemzően megmaradt Hajdúböszörményben, szemben az ország egyes, kevésbé jó minőségű területével (pl. Borsod-Abaúj-Zemplén Megye északi része), ahol inkább Ft/ha fajlagos értékkel számolnak, a földminőségnek itt kisebb szerepe van.

A földprivatizáció végrehajtása után a földpiac megélénkülésével a 90-es évek közepétől a föld ára – országosan is - fokozatosan növekedett, a 8.ábrának megfelelően:

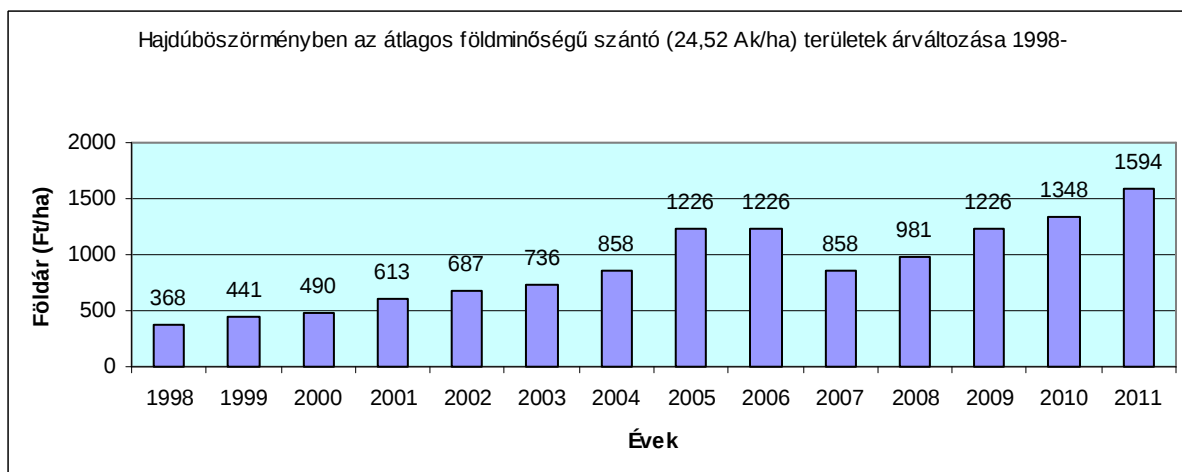
EGY 30 HEKTÁR TERÜLETŰ, 20 ÁTLAG ARANYKORONA ÉRTÉKŰ, PIACI KONDÍCIÓVAL
BÉRBEADOTT SZÁNTÓ HEKTÁRONKÉNTI ÁRÁNAK ALAKULÁSA 1998 ÓTA



(8. ábra, Forrás: Tiszacash)



(9. ábra, Saját szerkesztés)



(10. ábra, Saját szerkesztés)

A 9-10. ábra az átlagos földminőségű, átlagos fekvésű szántó művelési ágú föld forgalmi értékének változását mutatja. Eszerint a 2000-es évek elejéig az évenkénti növekedés szinte lineáris, majd 2003-2004 körül a növekvő keresletnek köszönhetően jelentősen emelkedtek a földárak.

Hajdúböszörményben nem teljesen a fenti ábrának megfelelően alakultak a földárak. A kezdeti időkben itt is fokozatosan nőttek az értékek, a 2000-es éve fordulva elérve a 20.000-25.000 Ft/Ak értéket, majd 2003-2004-re már 35.000-40.000 Ft/ha emelkedtek a földárak, már akkor elérve az 1,5 MF/ha értéket (jó földminőségű, kiváló fekvésű földek esetében), míg az átlagár átszámítva kb. 800.000-1.000.000 Ft/ha körül alakult.

Az M35-ös autópálya a várost, több mint 25 km hosszan érinti ÉNY-DK-i irányban. A nyomvonalba eső területek megszerzésére 2004-2006-ban került sor, jellemzően adásvétel keretében, kerülve a hosszan elnyúló kisajátítási eljárást. Nyilván az adásvételi forma csak a földtulajdonosok beleegyezése esetén valósulhatott meg. Az adásvétel során a nyomvonal által érintett területekre az állam nevében eljáró ügyvédi iroda a valós forgalmi érték 3-4 szeres értékét ajánlotta fel vételárként, mintegy kompenzálva a visszamaradó fölterületek művelésében jelentkező többletköltségeket (szabálytalan alakú földek, csekély termérték, hosszabb megközelíthetőség stb.) Amely tulajdonos nem fogadta el a felkínált vételárt, attól kisajátítási eljárás keretében szerezték meg a területet. Jogszabály alapján kisajátítási eljárás keretében piaci értéken történik a kártalanítás, vagyis aki nem fogadta el az adásvétel lehetőségét, jóval később, és kisebb összeget kapott az elvett területért. Az autópálya nyomvonalának kijelölése több problémát is felvet, melyek egy meglehetősen zaklatott hangulatú lakossági fórumon elő is jöttek. Noha az autópálya nyomvonala a 35-ös főúttal közel párhuzamosan halad, környezetvédelmi és egyéb okokból kétszer is keresztezi azt (az

építési költséget jelentősen megemelve), emiatt a gyengébb minőségű szántó, legelő és rét területek helyett jó minőségű szántó területeken halad. A fórumon egy lakos fel is vetette, hogy a földikutyának nagyobb becsülete van, mint a termelni igyekvő embernek. A másik – inkább érzelmi - probléma, hogy a nyomvonal kijelölésekor nem vették figyelembe, hogy az két – az 1930-as évek elején épült- „tanyasi” iskola épületének bontását eredményezi. Az épületeknek az eszmei értéke jelentősebb volt, mint a gazdasági, hiszen azt gazdasági épületként és egy gyér forgalmú csárdaként hasznosították. Ez utóbbi a 35-ös számú főút mellett helyezkedett el, tehát az autópálya átadás után még ez a csekély forgalom is jelenősen mérséklődött volna.

Tehát az adásvétel a forgalmi érték 3-4 szeresén történt, egy hektár jó minőségű szántó terület esetén ez 600 Ft/m² volt, de például erdő esetében elérte az 1.500 Ft/m² értéket is, mely sok esetben üzemtervezés nélküli, műveletlen, esetleg gazdaságilag nem jelentős véderdő volt. Sok tulajdonos mondta is, hogy bárcsak az egész erdőt megvették volna tőlük ezen az áron.

A magas vételárak ellenére a gazdálkodó emberek nem voltak boldogok, hiszen az autópálya most már végérvényesen megváltoztatta a visszamaradó területek művelését. Azok egy része a nyomvonalon kívül kerültek, melyek jelentős kerülővel voltak elérhetőek. Ráadásul az eddigi szállítási útvonalak is megváltozhattak, hiszen a pálya a meglévő utak funkcióját is csökkentette, vagy megszüntette. Ráadásul a jogszabály alapján csak 3 km-ként köteles az autópálya építő felüljárókat építeni a dűlőutakon. A visszamaradó, közterülettel nem érintkező ingatlanok ezekről a felüljárókról hosszú, újonnan épített szerviz utakon közelíthetőek meg.

A gazdák a kapott vételárból általában újabb földterületeket vásároltak. Hirtelen jelentős keresleti piac alakult ki, mely a földárak emelkedéséhez vezetett, különösen, hogy az eladók is értesültek az állam által kifizetett magas kártalanítási összegekről. Próbálták ők is hasonló áron értékesíteni a földet, mintha az a valós piaci ár lett volna. A fentiek miatt a földárak 2005-2006-ban jelentősen emelkedtek elérve az 50.000-55.000 Ft/Ak értéket. A fenti idő letelte után a kereslet mérséklődött, a kisajátítás előtti szintre csökkent. A földárak is visszaestek a 2003-2004 évi szintre (35.000-40.000 Ft/Ak). Erre hatással volt az is, hogy 2005-ben és 2006-ban a termelő árak (búza, kukorica, napraforgó stb.) jelentősen csökkentek, vagy alacsony értéken stagnáltak, miközben a művelési költségek (talajművelés, üzemanyagárak, műtrágya, növényvédő szerek árai) jelentősen növekedtek. Nyilvánvalóan az adott gazdasági év jövedelmezősége jelentősen befolyásolja a termőföld piacot. Hiszen gyenge gazdasági eredmény esetén csökken a kereslet a földre (nincs tőkéje a gazdának), míg a kínálati oldal akár növekedhet is (pl hiteltörlesztés miatt megszorult gazdálkodók). 2007-ben a felvásárlói árak jelentősen növekedtek, és azóta kisebb szórásokkal (pl 2009. évi

alacsonyabb árak) ezen az értéken stabilizálódtak is. Ennek köszönhetően a földárak is újra fokozatosan emelkedtek, 2009-re elérve akár a 2005-2006. évi árszintnek megfelelő 50.000 Ft/Ak értéket. 2010-ben az országos csapadékatlag kétszerese esett le szinte az ország teljes területén. Nem volt ez másként Hajdúböszörményben sem. A város határának egy igen jelentős részén egyáltalán nem lehetett gazdálkodni a kialakult vízállások miatt. De az elvetett kultúrnövények (pl. előző ősszel elvetett búza) igen jelentős hányadát sem lehetett betakarítani, nem kis kárt okozva a gazdáknak. A termelés és jövedelem kiesés azt eredményezte, hogy a földárak növekedése megtorpant, a forgalmi érték stagnált.

2011-ben ugyan a csapadékmennyiség elmaradt az országos átlagtól, de az előző évről általában maradt elég tartalék. A csapadékmennyiség visszaesésének köszönhetően a határkis kivételtől eltekintve- újra művelhetővé vált. A gazdák általában átlagos, vagy azt meghaladó termésmennyiségeket értek el, ráadásul a felvásárlói árak is igen magasak voltak. Tehát elmondható, hogy a gazdák 2011-ben jó évet zártak. A korábban öt évre megkötött haszonbérleti szerződések jelentős része is ezen az őszen járt le. A fentiek miatt újra jelentős keresleti piac alakult ki, októbertől folyamatosan emelkedtek a földárak, előbb elérve a 60.000 Ft/Ak értéket, majd a télen már a 70.000 Ft/Ak értéket is meghaladták a földárak. Ez egy 30 Ak/ha minőségű föld esetében, meghaladja a 2.000.000 Ft/ha értéket, mely közel kétszerese a hasonló földminőségű területek országos átlagának.

Az élelmiszerárak az utóbbi időben drasztikusan növekedtek. A tendenciát figyelve (7. ábra) várható a termelői árak további növekedése, vagy minimum stagnálása (véleményem szerint a 25-30.000 Ft/t étkezési búza, vagy takarmánykukorica felvásárlói árakat már el lehet felejteni), hiszen a művelési költségek is jelentősen emelkedtek (műtrágya, 11. ábra; növényvédő szerek, 12. ábra; gázolaj stb.). A felvásárlói árak idei növekedése már megfigyelhető például a csemege kukorica esetében, hiszen a termelői szerződések már megkötöttek. A konzervgyár eddig még nem látott 40 Ft/kg szerződési ajánlatot tett a gazdáknak. Ennek oka, hogy a tavalyi évben alkalmazott alacsonyabb felvásárlói ár miatt, gyakorlatilag azonos nyereségre lehetett szert tenni takarmánykukorica, vagy csemege tengeri termelése esetében, míg a termelési kockázat (pl csapadék hiány) és a befektetett összeg a csemege kukorica esetében sokkal magasabb volt. Hajdúböszörményből főleg a 20 km-re Debreceni Konzervgyárba, valamint kis részben az 50 km-re lévő Nyíregyházi Konzervgyárba szállítják a megtermelt csemegekukoricát, zöldborsót és zöldbabot.

A tavalyi évben Törökszentmiklóson értékeltem egy termőföldet, mely a 80-as években kiépített lineár öntözőberendezéssel volt ellátva. Ennek ellenére a környéken nem volt

intenzív művelésű kultúrnövény, az értékelt ingatlan is napraforgóval volt bevetve. A tulajdonostól tudtam meg, hogy néhány éve a környékbeli Szolnoki Konzervgyár bezárt.

Szerencsére a Debreceni és Nyíregyházi konzervgyárak még felvásárolják a megtermelt árút, bár újabban már Ukrajnában is tevékenykednek, ráadásul ott saját maguk termelnek, magukra vállalva termelés kockázatát.

Összességében elmondható, hogy Hajdúböszörményben és környékén stabil felvásárlói háttér alakult ki, általában határidőre fizetnek az átvett termékért. Természetesen a 90-es évek végén és a 2000-es évek elején itt is elfordultak - főleg messziről jött - csalók, akik a terményt átvették, de azt ki nem fizették. Szerencsére ezen időszak már a múlté. A stabil értékesítési háttérnek is köszönhetően várható a növénytermesztés jövedelemtermelő képességének növekedése (13.ábra) - a növekvő művelési költségek ellenére- , amely várhatóan pozitív hatással lesz a földárakra, vagyis annak további növekedése várható a városban is.

Évek	Műtrágyák (Ft/t)									
	Ammónium-nitrát 34%	Karbamid 46,3%	Mészammón-salétrom 27%	Nitrosol 30%	Szuper-foszfát 20%	Káliumklorid gran. 60%	NP 11-53%	NPK 8-20-30%	NPK 8-21-21%	NPK 15-15-15 %
2006	49 645	50 412	40 132	40 607	30 130	50 437	68 416	72 209	69 266	56 137
2007	54 005	65 197	44 524	44 359	33 970	51 290	92 140	80 637	68 100	61 392
2008	75 640	88 452	65 992	67 609	77 944	120 065	187 696	143 853	138 421	117 331
2009	73 711	91 272	62 529	73 678	55 152	119 297	99 331	127 769	107 992	96 728
2010	64 964	74 186	52 077	50 420	57 372	88 475	129 508	112 975	103 564	88 152
2011	82 558	93 378	68 986	65 620	77 127	105 982	155 245	136 759	126 208	101 297

11. ábra a műtrágyák árainak emelkedése (Forrás: KSH)

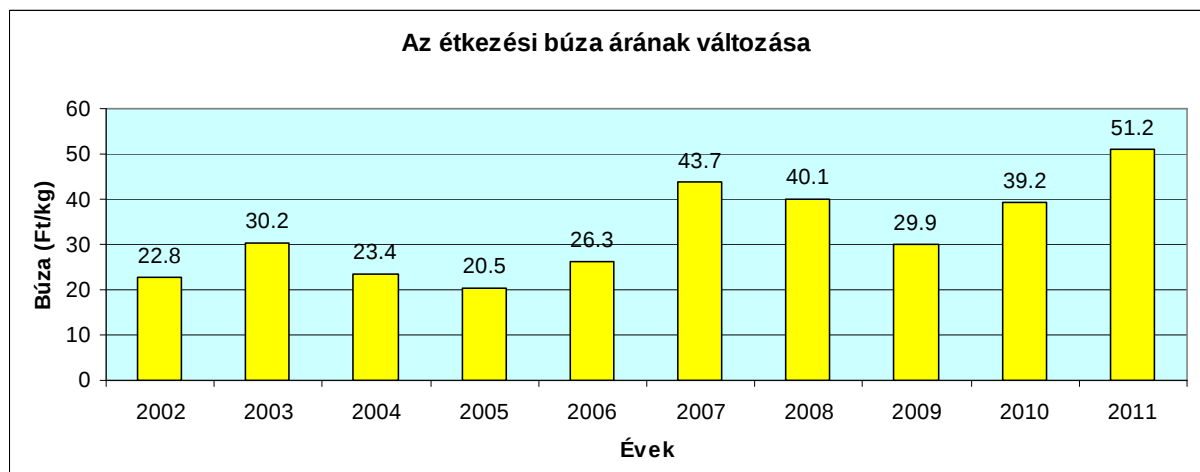
Évek	Növényvédő szerek (Ft/kg, Ft/l)						
	Gombaölő szerek			Rovarölő szerek		Gyomirtó szerek	
	Alert S 5 l	Falcon 460 EC 5 l	Tango Star 5 l	Force 10 CS 20 kg	Karate Zeon 5CS 1 l	Monsoon 5 l	Racer 10 l
2006	5 581	8 716	5 906	1 256	7 863	4 126	4 620
2007	5 787	9 127	6 291	1 416	8 188	4 238	4 622
2008	6 063	9 730	6 582	1 458	9 091	4 393	4 497
2009	6 568	10 314	6 916	1 616	9 776	4 668	4 677
2010	6 501	10 589	7 063	1 543	9 995	4 773	4 600
2011	6 624	10 123	6 848	1 599	10 151	4 786	4 761

12. ábra, a növényvédő szerek árának emelkedése (Forrás: KSH)

3.6.11. A fontosabb növénytermesztési termékek felvásárlási átlagára (2002–) [Ft/kg]

Év	Búza	Kukorica, morzsolt	Árpa	Napraforgómag	Burgonya	Vöröshagyma
2002	22.8	20.7	25.3	64.1	33.5	31.8
2003	30.2	29.2	26.9	51.8	51.7	38.5
2004	23.4	22.8	24.0	55.8	37.5	34.2
2005	20.5	20.9	21.3	50.0	25.6	29.2
2006	26.3	25.8	25.2	52.4	50.6	52.6
2007	43.7	45.3	37.9	85.2	64.6	72.7
2008	40.1	28.2	36.1	80.0	39.1	45.3
2009	29.9	27.2	26.7	58.6	48.1	56.9
2010	39.2	36.9	29.3	90.0	69.3	75.9
2011	51.2	47.9	49.8	108.8	52.3	61.1

13. ábra a fontosabb növénytermesztési termékek felvásárlási árának változása (KSH)



14. ábra, Az étkezési búza árának alakulása 2002-2011. (Saját szerkesztés)

A területalapú agrártámogatás megléte, illetve a nemzeti részen felüli EU-s támogatás évenkénti növekedése egyértelműen árfelhajtó hatást eredményezett. Egyaránt felfelé mozdította a termőföld árát és a bérleti díjakat is. A legtöbb növényre 2004-ben például (GOFR növények) a támogatás mértéke 70,22 euro/ha (242 forintos árfolyamon számolva) 17.000 Ft EU-s és 19.000 Ft nemzeti; összesen 36.000 Ft/ha összegű támogatás járt. Ez növekedett 2005-ben egy 5%-os (EU-s) emelés révén. Az EU- támogatás mértéke 5 %-kal növekedett évente, míg a nemzeti hozzájárulás ugyanezen mértékkel csökkent.. 2011-ben a területalapú támogatás összege megközelítette a 60.000 Ft/ha-t (kb. 57 ezer Ft/ha). A korábbi években a gyepterületekre csak az EU-s támogatás járt, mely évente növekedett. Ma ugyanazon támogatási összeg jár valamennyi támogatott területre. Ennek megfelelően a gyengébb minőségű szántó és gyepterületek ára jelentősen növekedett. Például míg Hajdúböszörményben 1 ha legelő ára néhány éve 40-50.000 Ft/ha volt, addig ma minimum 200.000 Ft/ha értéken cserél gazdát.

7. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet előírásai

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet (először) a 2001.évi CXVI. Törvény a Nemzeti Földalapról hozta létre:

„Az Országgyűlés az állami tulajdonban lévő termőföldvagyonnal való ésszerű gazdálkodás, a termőföldnek a mezőgazdasági termelés ökológiai feltételeire, valamint a gazdaságosság és a jövedelmezőség szempontjaira figyelemmel történő hasznosításának elősegítése, továbbá a családi gazdaságokon alapuló korszerű birtokszerkezet kialakításának előmozdítása érdekében Nemzeti Földalapot hoz létre. A Nemzeti Földalap a birtokába kerülő, állami tulajdonban lévő termőföldvagyon a birtokpolitikai céloknak megfelelően a lehető legrövidebb időn belül hasznosítja.” (Forrás:NFA honlapja)

Emellett az NFA a 210/2004. (VII.9.) Korm. rendelet alapján meghirdette a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzését. Eddig az életjáradék programnak 5 üteme volt.

Az NFA az életjáradék programok során jelentős hatással volt a földárak alakulására, tekintettel arra, hogy 2004 és 2005 között a termőföld adás-vételek kb. 50 %-át bonyolította le, mint vevő. (Ebben az időben az NFA értékbecslői névjegyzékében szereplő értékbecslő cégnél dolgozva, mintegy 250-300 termőföld értékbecslését végeztem el.)

Az NFA feladata az állami földterületek hasznosítása, kezelése. Szintén feladata a magánszemélyek önkéntes földcsere útján történő birtokfejlesztését elősegíteni, az állami földek csere alapként történő biztosítása révén. Magánszemélyek megbízásából több tucat erre vonatkozó értékbecslést végeztem abban az időben a fenti értékbecslő cég alvállalkozójaként.

Az Országgyűlés a 2007-ben megalkotta a Vagyontörvényt (2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról), melynek keretében az NFA önállósága megszűnt, a szervezet a törvény alapján újonnan létrejövő Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt (MNV Zrt) részeként működött tovább.

A jogszabály értelmében az MNV Zrt. feladata a jogelőd szervezetek nyilvántartásainak egybeolvasztása révén létrehozni az egységes vagyongazdálkodást, amely a vagyonelemek megnevezése mellett azok értékét is tartalmazza. Az egységes vagyongazdálkodó kialakítása és karbantartása átláthatóvá teszi az állami vagyon nagyságát, tartalmát és valós értékét.

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. három elődszervezet – az Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodó Zrt., a Kincstári Vagyonigazgatóság és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet – összevonásával, azok jogutódjaként 2008. január 1-jével kezdte meg működését. A

rendszerváltás óta eltelt időben a mindenkori politika a különböző minőségű állami vagyoncsoportokra eltérő stratégiákat fogalmazott meg, majd ezekhez a stratégiákhoz alakított ki intézményeket. Ennek következtében az egyes vagyonelem-csoportokat – úgymint ingatlanok, termőföldek, gazdasági társaságok – mindig külön kezelték. Az MNV Zrt. létrejötte megteremtette a szervezeti feltételeit annak, hogy a nemzeti vagyont illetően egységessé váljon a tulajdonosi szemlélet. (Forrás: MNV ZRT Honlapja)

Az új szervezeten belül az NFA területi (megyei) tagozódása megmaradt, az ellátandó feladatokban változás nem történt.

Ezután az Országgyűlés megalkotta a 2010. évi LXXXVII. törvényt a Nemzeti Földalapról, amely 2010. szeptember 1-én lépett hatályba. Az NFA felett agrárügyekért is felelős vidékfejlesztési miniszter a Nemzeti Földalapkezelő Szervezeten keresztül gyakorol felügyeletet. A Nemzeti Földalap visszakerült ugyanis a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-től a Vidékfejlesztési Minisztériumhoz a fenti jogszabály alapján. (Forrás: Mizseiné Nyíri Judit , 2011)

Az agrárkormányzat 14 pontba szedte azokat a változásokat, melyek a Nemzeti Földalap átalakításával, illetve újbóli létrehozásával a közcélú földkészlet-gazdálkodást érintik. A földalap célja földhöz juttatni a fiatal gazdákat, megakadályozni a földspekulációt, továbbá megelőzni a zsebszerződésekkel való visszaéléseket.

Ezeket a változásokat a vidékfejlesztési tárca az alábbi 14 pontban foglalta össze:

1. A Nemzeti Földalap visszakerül a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-től a Vidékfejlesztési Minisztériumhoz azért, hogy a kormány népesedési, demográfiai földprogramját végrehajtsa.
2. A Nemzeti Földalapba tartozó földeket négy módon lehet hasznosítani: nyilvános pályázaton történő eladással, haszonbérbe vagy vagyongazdálkodásba adással, továbbá földcserével.
3. A földtulajdonosoknak elsőként az NFA-nak kell felajánlaniuk az eladásra szánt földjüket, amelyért a helyben kialakult piaci árat fizeti az alapkezelő.

4. A megkötött szerződés tartalmából nyilvános lesz a szerződő neve, a föld fekvése és helyrajzi száma, az ellenszolgáltatás összege és a fizetési határidő, valamint haszonbérletnél és vagyonkezelésnél a szerződés időtartama is. A nettó 5 millió forintnál magasabb ellenértékű szerződéseket az NFA a honlapján teszi közzé.

5. A földek hasznosításának fő szabálya a nyilvános pályáztatás.

6. Az NFA jogutóda a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek, ezért a korábbi szerződéseknél nem kell szerződést módosítani.

7. A Nemzeti Földalap kezeli az állam tulajdonában lévő mező- és erdőgazdasági földterületeket. Az állam tulajdonosi jogait az agrárpolitikáért felelős miniszter – a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) útján – gyakorolja az alap felett.

8. A Nemzeti Földalapban lévő nagy értékű (100 millió Ft vagy 100 hektár feletti) földterületek hasznosításáról a Birtokpolitikai Tanács dönt.

9. A Nemzeti Földalapba tartozó földek hasznosításából származó bevételeket földvásárlásra, valamint a földbirtokpolitikai irányelvek megvalósítására kell fordítani.

10. Az állami tulajdonban lévő erdőket nem lehet eladni.

11. A termőföldről szóló törvény módosításának a célja, hogy megakadályozza a földspekulációt és a zsebszerződések realizálását.

12. Az új törvényben változik az elővásárlási jog sorrendje. Első helyen a magyar állam jogosult élni elővásárlási jogával, hogy a birtokpolitikai irányelveknek megfelelően „piaci szereplőként” tudjon fellépni.

13. A földpiac aktív szereplőjévé előlépő állam elővásárlási jogának biztosításával létrejön a föld köztulajdona, amelyből tartós, örökölhető földbérleti jogot ad elsősorban a gazdálkodó családoknak, valamint a fiatal pároknak, ha vállalják, hogy letelepednek, gazdálkodnak, és 2-3 gyermeket felnevelnek.

14.A törvény újraszabályozza a „helyben lakó” definícióját. Helyben lakónak az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély minősül, akinek a bejelentett lakóhelye legalább három éve azon a településen, illetve 15 km-en belüli szomszédtelepülésen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik. (Forrás: Mizseiné Nyíri J. 2011)

A fentieket összefoglalva: az állam a NFA-n keresztül igyekszik megakadályozni a spekulációs célú földvásárlást, azzal hogy az NFA-nak –családtagok közti adás-vétel kivételével - minden esetben elővásárlási joga van, november óta még a tulajdonos társak közti adás-vétel esetén is (a PTK ide vonatkozó előírásai – tulajdonos társak elővásárlási joga - a termőföldre már nem vonatkoznak). A Magyar Állam tulajdonában kb. 1,5-1,6 millió ha termőföld van, melyből kb. 200.000 ha erdő, mely az NFA irányelve alapján nem elidegeníthető. Az egyéb művelési ágú termőföld nyilvános pályázaton értékesíthető, valamint hasznosítása haszonbérbe vagy vagyonkezelésbe adással, továbbá földcserével is megoldható. Ennek megfelelően a birtokösszevonás célú földcsere egyik alanya lehet állami föld is (természetesen csak ha a Magyar Állam részére is előnyös a csere). Tekintettel a kezelésben lévő nagy területű termőföldre, az NFA a termőföldpiac aktív szereplője mind az adás-vétel, mind a haszonbérlet esetében. Meghatározó szerepet tölt be a termőföld árának, valamint a haszonbérleti díj mértékének alakításában. Az NFA az állami földek egy jelentős részére tartós, örökölhető földbérleti jogot ad elsősorban a gazdálkodó családoknak, valamint a fiatal pároknak, ha vállalják, hogy letelepednek, gazdálkodnak, és 2-3 gyermeket felnevelnek. A mondat második felét az utóbbi hetekben lezajló politikusi nyilatkozatok nem teljesen igazolják vissza.

8. Az értékelésekhez alkalmazott módszerek bemutatása

8.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

Termőföld esetében az első két módszert alkalmazzuk rendszeresen. A harmadik (újraelőállítási költség) alapú módszert felépítményes ingatlanok esetén alkalmazzuk, a felépítmény, épület értékének megállapítása végett.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

8.2 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlító adatként minimum három (megfelelő) adatot szükséges használni, de természetesen többet is lehetséges.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az összehasonlítás történhet csoportosan (az adatok átlagához hasonlítjuk az értékelt ingatlant), vagy páros (mindent összehasonlító adathoz egyenként hasonlítjuk az értékelt ingatlant).

Az utóbbi megoldás a szerencsésebb, hiszen ritkán fordul elő, hogy az összehasonlító adatbázis homogén legyen. Az első módszert éppen ezért egyre ritkábban alkalmazzák (pl. panel lakások, tömblakások esetén elfogadott lehet). Az is igaz, hogy az összehasonlító adatok helyes megválasztása esetén minimális korrekció alkalmazása szükséges, és ebben az esetben az első módszer sem eredményez csalóka eredményt. A termőföld piacot - lokálisan vizsgálva - nem jellemzik a szélsőséges értékek. Egy-egy határrészen közel azonosak a földárak. Tehát az összehasonlító adatbázis helyes megválasztása esetén akár az első módszer is alkalmazható lenne, ennek ellenére az 1. számú mellékletben végrehajtott értékelés során a páros összehasonlítás módszerét alkalmaztam.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;

- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Termőföld értékelése esetén az alábbi értékmódosító tényezőket alkalmazzuk:

- alakja, formája, területi méret
- fekvés, elhelyezkedés
- útviszonyok
- domborzat és lejtésviszonyok
- vízjárás rendezettsége
- művelést gátló tereptárgyak
- esztétikai benyomás
- átlagtól eltérő fagy, jég, vadkár valószínűsége
- infrastruktúra, meglévő közművek
- megvalósítható közművek
- üzemszerű művelést szolgáló építmények
- kerítettség
- gazdasági környezet
- tápanyag-gazdálkodás
- környezeti szennyezettség
- érték növelő tartós beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozás
- természeti védettség
- lakosság művelés iránti hajlandósága
- egyéb (pl. jogi környezet)

Az összehasonlító adatok beszerzése a korábbi években (a 2000-es évek eleje) meglehetősen nehézkes volt. Ráadásul az adás-vételi szerződésekben sokszor a valós ártól kisebb érték szerepelt (illeték és adózás). A földtörvény módosítása során a termőföld vásárlást – egyes

eseteket kivéve - elővásárlási joghoz köti. Az adásvételről készített szándéknyilatkozatot (vételi ajánlat) hirdetmény útján kell közzéadni az elővásárlási jog lehetséges jogosultjaival (a polgármesteri hivatalban 15 napra ki kell függeszteni). Az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatban szereplő összegért megveheti a földet. Tehát a vételi ajánlatban szereplő vevő abban érdekelt, hogy az elővásárlási jog jogosultjai ne éljenek jogukkal. Emiatt előfordulhat, hogy a tényleges árnál magasabb érték szerepel az adásvételi szerződés alapját képező vételi ajánlatban (Bizonyos korlátok mellett illeték-, és adómentesség érhető el termőföld adásvétele esetén). Az értékecsllő felelőssége a piaci ártól túlzóan eltérő (lefelé, felfelé) adatok figyelmen kívül hagyása. A kifüggesztések kényszere miatt ma már az összehasonlító adatok a kívánt mértékben hozzáférhetők. Megfelelő adatokhoz lehet még jutni a bírósági végrehajtó által szintén kifüggesztés útján közzétett árverési hirdetményekből (polgármesteri hivatal, körzeti földhivatalok). Sajnos a válság óta ezek száma megsokszorozódott. Az NFA honlapján közzé teszi a közérdekű adatok között az általa értékesített termőföldek adatait, melyek szintén felhasználhatóak összehasonlító adatként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. A termőföld is ebbe a kategóriába tartozik, hiszen a különböző művelési águ alrészleteket külön-külön kell értékelni.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

8.3 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A termőföldre vonatkozó értébecslést az 54/1997. FM rendeletben foglaltaknak megfelelően kell elvégezni. Amennyiben ültetvény is található az ingatlanon, annak értékét az 54/1997. FM rendelet, valamint a 254/2002. Kormány rendeletben foglaltak alapján – hozam-adatok hiányában – költségalapú számítással is megállapíthatjuk. Termőföld esetén a hozamszámítást is a különböző művelési ágú alrészletekre külön-külön kell elvégezni.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) \cdot P}{2 \cdot i} \cdot (1 + \sum k)$$

Kiinduló adatok:

- az 1 ha jutó Ak érték meghatározása (az ingatlan átlagos Ak értéke); **(a)**
- Az értékelt ingatlan (alrészlet) területe; **(t)**
- A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK) – táblázatból; **(nj)**
- A környezetben kialakult, ill. tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti díj) étkezési búza (kg/AK); **(b)**
- Étkezési búzának az előző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg); **(P)**
- A tőkésítési kamatláb (%) megállapítása; **(i)**
- A korrekciós tényezők (%) megállapítása; **(k)**

Ültetvények esetén

- Az ültetvény kora

- Az ültetvény megnevezése
- Az ültetvény élettartama
- Telepítési költség
- Az ültetvény hiánytalanságának megadása %-ban
- Sor -, és tő távolság megadása

Számítás:

- A termőföld járadék jellegű jövedelmének számítása az átlag aranykorona érték és a megyére jellemző járadék jellegű jövedelem szorzataként. (búza kg/ha); $P_j = n_j \times a$.
- A haszonbérleti díj számítása az átlag aranykorona érték és a környezetben kialakult földbérleti díjak (búza/kg) szorzataként; $B = b \times a$
- A termőföld fajlagos értékének számítása; $F_{té} = (P_j + B) \times p / (2 \times i)$
- A termőföld korrigált fajlagos értékének számítása; $F_{ték} = F_{té} \times (1 + k/100)$
- A termőföld értékének számítása a korrigált fajlagos érték és a terület szorzataként; $T = F_{ték} \times t$

Ültetvény esetén

- Ültetvény fajlagos értékének számítása
- Ültetvény értékének számítása
- Termőföld és ültetvényérték összege adja az ingatlan értékét.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet

figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

A korrekció (k) tényező számításakor a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszernél részletezett korrekciós tényezőket alkalmazzuk, azzal a kitételrel, hogy itt az összehasonlítás alapját az országos átlag képezi. Vagyis az értékelt ingatlannak az országos átlagtól való eltérését kell megállapítani az egyes szempontok szerint.

Az országos átlagú termőföld jellemző tulajdonságai Alföldi viszonylatban:

- Kb. 3 ha területnagyság
- Közel szabályos, téglalap alak
- Jól járható földúton megközelíthető
- Közel sík felszínű
- Részben vízrendezett
- Nem öntözhető
- Kerítetlen
- Vad-és jégkár valószínűsítése minimális
- Lakott településtől község esetén 3 km, város esetén 5 km-re helyezkedik el.

Vannak olyan korrekciós tényezők, melyekre érték csak ezen módszernél adható, míg a piacai módszernél nem. Például: gazdasági környezet, lakosság művelés iránti hajlandósága és rászorultsága.

A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelmét (**nj**) a földművelésügyi miniszter által kiadott 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet tartalmazza az alábbi táblázatnak megfelelően:

Megye kód	Megye	Étkezési búza kg/AK	Átlagos földminőség szántó AK/ha
31	Budapest		
32	Baranya	42.7	19.4
33	Bács-Kiskun	30.4	17.2
34	Békés	28.3	28.8
35	Borsod-Abaúj-Zemplén	26.7	15.7
36	Csongrád	22	23.3
37	Fejér	34.7	23.9
38	Győr-Moson-Sopron	37.4	25.2
39	Hajdú-Bihar	30.9	21.2
40	Heves	30.9	21.2
46	Jász-Nagykun-Szolnok	30.7	21.3
41	Komárom-Esztergom	38.3	17
42	Nógrád	25.6	15.2
43	Pest	23.3	19.4
44	Somogy	37	18
45	Szabolcs-Szatmár-Bereg	13.8	13.3
47	Tolna	40.1	25.7
48	Vas	31.8	15.8
49	Veszprém	31.7	16.2
50	Zala	21.9	21.7

Hajdú-Bihar Megye esetében ez 30,9 étkezési búza/kg értéket jelent.

A fenti képlet ($F_{te} = (P_j + B) \times p / (2 \times i)$ – előírt szabályozás – figyelmen kívül hagyja az elmúlt évek változásait. A környezetben kialakult járadék jellegű jövedelmek (30,9 kg/Ak) nem feltétlenül tükrözik reálisan az adott jövedelmi viszonyokat. Hajdú-Bihar Megyében ez a minimum érték, melyet a megyére jellemző átlagnak elfogadni emiatt erősen kétséges. Ráadásul a földbérleti díj kialakulásakor a búza kg/Ak érték egyre inkább háttérbe szorul,

helyette a Ft/Ak érték lép. Hajdúböszörményben a két legnagyobb földhasználó (Béke Agrárszövetkezet és a Hajdúböszörményi Mezőgazdasági Zrt) 2.000 és 2.200 Ft/Ak értéket fizet bérleti díjként a szerződés tartamának függvényében (5 vagy 10 év). A rendeletben meghatározott megyére jellemző értékek és a valós jövedelmek átlagolása miatt a számított értékek jóval elmaradnak a tényleges piaci helyzet által elfogadott reális ártól. Ráadásul a földtulajdonosok megpróbálják a bérleti díjba beépíteni a földbérlet illető területalapú támogatás összegét. Értékbecslői munkám során találkoztam már olyan haszonbérleti szerződéssel is, ahol az éves földbérleti díjat a területalapú támogatás mértékéhez kötik, (pl. „az adott évi támogatás+20.000 Ft/ha”, vagy gyengébb termőhelyi adottságú területeken „a támogatás fele”). Megállapítható, hogy a területalapú támogatás növekedésével egyenes arányosan a földbérleti díjak is növekednek, vagyis a támogatás összegét megpróbálják a földtulajdonosok „zsebre tenni”.

A másik probléma a tőkésítési kamatláb (i) mértéke. Ipari, kereskedelmi építményeknél (pl. szálloda, irodaház stb.) a kamatlábat 8-11 %-ban szoktuk meghatározni, mely a tőke természetes elvárása is, hiszen az a banki kamatlábtól magasabb hozamot vár el, a magasabb kockázatok fejében.

A termőföldnél alkalmazott tőkésítési kamatláb mértéke az érvényben lévő VM utasítás szerint jelenleg 4,5 %. Ez azt jelenti, hogyha csak a bérleti díjból származó bevételekkel számolnánk több, mint 20 év alatt térülne meg a termőföldbe fektetett tőke. Természetesen javítja a helyzetet, hogy a termőföld értékének (tőke) növekedéséből is származik jövedelem. A fenti kamatlábtól a bankok üzleti szabályzatukban eltérhetnek, de az a 6 %-ot nem haladja meg.

8.4 Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20%-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért nem alkalmazható.

Termőföld esetén ezt a módszert csak a felépítményes ingatlanok esetén használjuk, a felépítmény értékének meghatározása végett.

8.5. A „TÉR” értékbecslői standard bemutatása:

Az NFA megbízásából a PIRÁG Bt 2004-ben elkészítette a „TÉR” értékbecslői standard szoftvert, az Életjáradék IV. pályázat során felmerülő nagy számú (10.000-es nagyságrend) értékbecslések egységesítése és ellenőrizhetősége végett. Az NFA névjegyzékében 88 értékbecslő cég, vagy egyéni vállalkozó szerepelt, akik mind saját értékbecslői minta szerint dolgoztak, hiszen azok a saját szerzői oltalmuk alatt álltak.

Az értékbecslői standard kialakításának célja, előnyei:

- a szakmai követelmények egységes alkalmazása
- azonos szerkezeti, formai megjelenés biztosítása az egész országban
- a számítások elvégzésének automatizálása, numerikus biztonság
- a hibalehetőségek minimalizálása
- a szöveges részek flexibilitása a konkrét ingatlanra vonatkozóan
- az ellenőrzés egyszerűsítése

- az NFA-nál történő felhasználás megkönnyítése, áttekinthetőség
- a feldolgozás egyszerűsítése
- a megfelelő adatbázisok létrehozásának és az adattárolás lehetőségének biztosítása
- a szükséges statisztikák és nyilvántartások elkészítésének lehetősége

(Forrás: Mizseiné Nyíri J. 2008)

A program az érvényben lévő jogszabályoknak és szakmai standardoknak megfelelt. Különösen a gyümölcsös és szőlő ültetvények, valamint az egyszerűsített erdő értékeléseknél vettük hasznát. Ugyanakkor a program segítségével csak kisebb, 0,5 ha nagyságig lehetett az erdőterületek értékbecslését elvégezni, a 254/2002. (XII.13.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltak szerint.

„A teljes körű, részletes erdő értékbecslésként, a rendelet 12. §. 4-es pontja szerint: csak olyan értékbecslés fogadható el, amely a Nyugat-Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint készült.

A fentiek miatt ilyen erdőterületek értékbecslése csak megfelelő tanfolyami végzettséggel végezhető!” (Forrás: Dr. Kardos Kázmér igazgató - Pirág Bt, „TÉR” programleírás).

A különböző módszerekkel végzett értékek súlyozott átlagaként történik az ingatlan végleges forgalmi értékének megállapítása. A program a fentebb részletezett módszereken túl (piaci és hozam,) egy 3. módszer szerinti értékelést is lehetővé tesz, a „Közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével számított hozam alapú értékelés”, amellyel számított érték általában jelentősen meghaladja (különösen jó földminőség esetén) a hozamszámítás értékét. Éppen ezért ezen módszer csak 20 %-os súllyal vehető figyelembe az ingatlan végleges forgalmi értékének megállapítása során.

A program szerkezete és felépítése egyszerű és logikus, a 2004. év végi „Termőföldet életjáradékért” program IV. üteme során fellépő kampány munka idején nagy hasznát vettük. Az értékbecslések szerkezete azonossá vált, megkönnyítve az NFA munkatársainak azok ellenőrzését.

Természetesen az egyszerűsítés bizonyos korlátokat is felszínre hozott, melyek korrigálására már nem kerülhetett sor, tekintettel arra, hogy a 2005-ben lejáró Névjegyzék helyett az NFA újabb pályázatot nem írt ki, így a későbbi Életjáradék pályázat 5. üteme során külső

értékbecslő cég már nem kapott megbízást szakvélemények elkészítésére.

A program meglévő hibái ellenére az esetek nagy százalékában továbbra is használható az értékbecslések során.

A „TÉR” értékbecslői standard általam vélt hibái, hiányosságai a következők:

- Az értékelést ugyan el lehet végezni alrészletenként, de a korrekciókat csak az egész földrészletre lehet alkalmazni.
- A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer esetén csoportos összehasonlítás van, vagyis az adatbázis átlagához képest lehet megadni a korrekciókat. A páros összehasonlítás lehetősége indokoltabb lenne.
- Az összehasonlító adatoknál vagy csak a területet, vagy csak az Ak értéket lehet megadni, tekintettel arra, hogy a program a fajlagos érték megállapítása során mindkettővel képes számolni, de csak akkor ha az egyik értéket szerepeltetjük. Jó lenne, ha mindkét érték megadható lenne, és az értékbecslő dönthetne, hogy melyikkel számol.
- A hozamszámítás módszerénél a rét esetében 0,8, míg a legelő esetében 0,4-es szorzóval számol a program, ami szakmailag nem indokolt, hiszen ezen területek a művelés ágából adódóan alacsony Ak értékkel bírnak, így a már korábban részletezett képlet eredményeként a szántó művelési ághoz viszonyítva arányosan kisebb földértékkel bírnak. Az alkalmazott szorzók miatt ezen érték torzul, jelentősen csökken.

A fenti hiányosságok miatt, az 1-es számú mellékletben végrehajtott értékbecslés során a „TÉR” értékbecslő szoftver alkalmazását mellőztem, a szakvéleményt egy saját készítésű mintában végeztem el, melyet tényleges megkeresések esetén is szoktunk alkalmazni. Az 1-es számú mellékletben végrehajtott szakvélemény során egy édesapám tulajdonában álló termőföld értékelést végeztem el, az ő hozzájárulásával. Az értékbecslés során a közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével számított hozam alapú értékelési módszert a fenti okok miatt mellőztem.

8.6. Földegyenérték számítás.

Ez egy újfajta földértékelési módszer, mely még nem terjedt el, alkalmazását jelenleg egyetlen egy jogszabály sem írja elő. Általános alkalmazására a következő években kerülhet sor. Felhasználható például kisajátítási eljárások és birtokrendezések során., valamint földárak képzésekor (NFA).

A földegyenérték fogalma:

„A földegyenérték a termőföldnek olyan egységnyi területére alkalmazható értékmérő száma, amely a földminőség, a földhasználat és a közgazdasági tényezők mérlegelésével pénzben meghatározott, illetve kifejezett értékét határozza meg.

Olyan kalkulált értékszám, amelyet a különböző gyakorlati földügyletek során (adás-vétel, kisajátítás, földcsere, **birtokrendezés**) az érdekeltek elfogadnak és alkalmaznak.” (Mizseiné Nyíri Judit, 2008).

„A földegyenérték elemei, összetevői: A földegyenérték meghatározásához szükséges a termőhelyi értékszám, mint ökológiai adat, valamint egy olyan ökonómiai adat, amely forint dimenzióban van megadva és hozzá lehet rendelni a talajminőséget kifejező mutatóhoz. Ezen adatok segítségével elemzéseket lehet végezni és kidolgozni egy olyan módszert amely, termőföld értékének gyors meghatározását teszi lehetővé.”

Tehát a vizsgálat során használt adatok:

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

Általában kétféle ökológiai alapadat áll rendelkezésre: a 130-150 ha-os ritka hálózatu mintatérből származó minőségi osztály (AK), valamint a megfelelő 10-12 ha-os sűrűségű szelvény-feltárásokból származó termőhelyi értékszámok adata.

A földegyenértéket az ökológiai és ökonómiai adatcsoport felhasználásával és lineáris regressziós függvény alkalmazásával kapjuk.

A birtokrendezés műszaki megoldásában- a területosztás során – jól alkalmazható a földegyenérték szám, hiszen az gyakorlatilag megfelel a felosztandó földrészlet forintban kifejezett értékének. Az értékosztások során eddig az Ak. értéket alkalmaztuk. A földegyenérték szám az Ak-hoz hasonlóan szintén egy értékmérő szám, így az behelyettesíthető forint mértékegységben, és az felosztás eszerint végezhető el.

8.7. D-e-Meter földminőségi és földhasználati információs rendszer

A D-e-Meter egy olyan információs rendszer, amely magában foglalja a földminőség on-line térinformatikai eszközökkel történő térképi megjelenítését, a földminőség és más kritériumok alapján történő növénytermesztési modellezést, valamint a földhasználat számítógépes térképek segítségével történő tervezését. A rendszert 2001-ben a Veszprémi Egyetem vezetésével alakuló kutatói konzorcium hozta létre.

A rendszer alapját a földminősítő rendszer adja, amely bármely földterületre megállapított egy földminőségi viszonyszám kifejezésével lehetővé teszi az aranykorona érték kiváltását. A földminősítő munka országos földhasználati, növénytermesztési és talajtani adatbázisok és az agrár-mintaterületről rendelkezésre álló talaj – és növénytermesztési információk statisztikai értékelésén nyugszik.

„A föld értéke a D-e-meter egyenértékszám alapján számítható, az egyes parcellákra standard fedezeti hozzájárulást alapul véve, ami a termelési érték és a változó költségek különbsége. A D-e-meter lényegét tekintve egy talajtérképen alapuló (100 pontos) földminősítés. A rendszer a sokoldalú talajfunkciók közül a produkciós potenciállal kifejezhető talajtermékenységet értékeli. Előnyei: domborzati-, klimatikus, és talajinformációkat vesz alapul; konkrét számadatokból számol; országosan összehasonlítható, egységes értékszám; dinamikusan változik; növény specifikus.” (FHB: Termőföldárindex 2010).

A D-e-Meter információs rendszer bevezetésére nem került sor, a földminősítés alapja maradt továbbra is az aranykorona rendszer.

9. Birtokrendezési lehetőségek Hajdúböszörményben.

9.1 A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere

Egy átfogó, a teljes települést érintő birtokrendezést jogszabályi háttér nélkül nem lehet végrehajtani. Egy-egy kisebb rendezésre az önkéntes földcsere intézménye nyújthat megoldást, melynek jogi háttere is rendelkezésre áll (1994. évi LV. törvény a termőföldről 27-35. §.):

A tulajdonos szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása, valamint az állattenyésztő telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében önkéntes földcserét lehet végrehajtani.

Több tulajdonos, több szétagoltan fekvő termőföldjét egyidejűleg érintő önkéntes földcsere megszervezése az ingatlanügyi hatóságnál is kezdeményezhető. Az ingatlanügyi hatóság által megszervezett önkéntes földcsere során a termőföldek cseréjére a résztvevők (cserepartnerek) egyetértésével kerül sor. Több tulajdonos, több szétagoltan fekvő földrészlet esetén az önkéntes földcsere megszervezését a cserélni szándékozó tulajdonosok és egyéb érdekelték együttesen kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól.

Az önkéntes földcsere megszervezését bármely ingatlanügyi hatóságtól kérni lehet, amelynek illetékességi területén az elcserélendő földek valamelyike fekszik. Az önkéntes földcsere megállapodás alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alkalmával az ingatlanügyi hatóság az okiraton igazolja, hogy a földcsere birtokösszevonási célt szolgált.

Az önkéntes földcserére irányuló eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság az érdekelteket értesíti. A földcserére vonatkozó megállapodások elkészítéséről, illetőleg elkészíttetéséről a kérelmező tulajdonosoknak kell gondoskodni. Az érdekeltek kérelmére az ingatlanügyi hatóság az önkéntes földcserével kapcsolatos földmérési munkát díj fizetése ellenében elvégzi, és a kicserélt területeket a tulajdonosok birtokába adja.

A különböző értékű termőföldek cseréje esetén az értékkülönbséget, továbbá a földön levő építmény és más beruházás, növényzet és a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munka ellenértékét meg kell téríteni. Az ellenérték megtérítése pénzzel, továbbá bármilyen vagyontárggyal, illetőleg vegyesen (pénzzel és vagyontárggyal) történhet. A tv. szerinti csere

a Földvédelmi Alapból támogatható. A támogatás mértéke a közvetlen költségek maximum 50 %-a lehet.

9.2 Értékarányosság megállapítása:

A 8.6. fejezet alatt a földegyenérték számítását részleteztem. A számítás előfeltétele a földérték hozamszámítás módszerével történő kiszámítása (ökonómiai adat).

Az értékarányosság a fenti adat kiszámítása nélkül is elvégezhető, hiszen az Ak értékek korrekciójára is lehetőség van (értékmódosító tényezők figyelembe vétele).

A földcserének értékarányosnak kell lennie, hiszen az egyetértés csak ebben az esetben képzelhető el. Ha a cserélendő földek között értékkülönbség lép fel, azt meg kell téríteni. Az ellenérték megtérítése pénzzel vagy bármilyen vagyontárggyal történhet. Tehát a földek értékként, illetve értékkülönbségének megállapítása az egyik kulcskérdés a birtokrendezés során. Emiatt szerencsés ha a birtokrendezés folyamatába értékbecslőt is bevonunk. Amennyiben erre nincs lehetőség a birtokrendező mérnöknek helyismerettel és földértékelési gyakorlattal kell rendelkeznie, hogy a birtokrendezésben részt vevő gazdákat meggyőzze az értékarányosságról. Természetesen értékbecslő alkalmazása esetén sincs szükség szakvélemények elkészítésére (anyagi megfontolások), elég a birtokrendezésben részt vevő ingatlanok egymáshoz viszonyított értékének megállapítása mely egy gyakorlott birtokrendező mérnöktől el is várható.

Az ingatlanok egymáshoz viszonyított értékkülönbségének megállapítását korrekciós tényezők figyelembe vételével végezzük. Ezen korrekciós tényezők egy része az ingatlanhoz- (pl. az értékelések során alkalmazott korrekciós tényezők), más része a földtulajdonoshoz kötődik (pl. lakóhely távolsága, tanya szomszédsága stb.) A korrekciós tényezők megállapítására történtek már automatizálások (15.-16. ábra), de szerintem szerencsésebb volna az értékelő szabadságát meghagyni bizonyos határok között.

B.) Területkategóriák

(a művelhetőség gazdaságossága szempontjából):

- 30 ha-ig: $0,6+2*10^{-6}*T$ [m²]
- 30 ha felett: 1,2.

Pl.:

• Terület (ha)	0	0,5	1	5	10	30
• Szorzó	0,6	0,61	0,62	0,7	0,8	1,2

(mint látható, 20 ha-t tekintettünk alapnak)

C.) Alaki tényező

(a művelhetőség kivitele szempontjából):

$0,4+0,075*\text{átlagos szélesség}$ [m]

8 m felett: 1,00.

Pl.:

Átl. szél. (m)	0,1 m	0,5 m	1 m	2 m	4 m	8 m
szorzó	0,4075	0,4375	0,475	0,55	0,7	1,0

az EU-ban 20 m szélesség lenne kívánatos...

15. ábra terület nagyság és alak szerinti korrekciók számítása (Dr. Vincze László főiskolai docens– NyME GEO -MFTTT Vándorgyűlés 2001 Szombathely)

Segédprogram egy képernyője

készítette: Kovács Miklós tanszéki mérnök

Új aranykorona érték meghatározása (művelt terület)

Keresés a beolvasott adatok között aranykorona szerint (a háromszögletű jel mutatja az éppen aktuális rekordot):

Szempontok kitöltése az új aranykorona megállapításához:

Területkategória tényező:	Öntözhetőség, öntözöttség:	0	Új variáció
Alaki tényező:	Éghajlati módosító tényező:	0.5	Módosítás
Belterülettől való távolság:	Belvíz előfordulása:	0.5	Jóváírás
Közüttől való távolság:	Tulajdonosi tényező:	3	Bezárás
Távolság burkolt úttól:	Erózió mértéke:	0.5	Új aranykorona érték:
Úttól való távolság:			24.119
Lakáshoz való közelség:			

Adatkód	Y koordináta	X koordináta	Terület (tört)	Terület (egész)	Ak érték	Művelési ág	Minőségi oszt.	Ak/ha	Munkaterület
330	-19627.67	11477.21	35207.1	35207	6.725	sz	4	19.1	VL_elso
335	-19223.53	11173.27	163086.04	163086	8.48	sz	6	5.2	VL_elso
334	-19584.25	11677.61	174370.74	174371	9.067	sz	6	5.2	VL_elso
332	-19056.53	11393.71	72070.35	72070	13.765	sz	4	19.1	VL_elso
333	-18802.69	11089.77	164438.88	164439	25.652	sz	5	15.6	VL_elso

Azon	Terület ka	Alaki	Táv belt	Táv közút	Táv burkolt	Táv úttól	Táv lakástól	Öntöz	Éghajlati tény	Belvíz	Tulajd	Erózió	Új arany	Adatk
27	0.929	1	0.92	0.84	0.898	0.996	1.2	0	0.5	0.5	3	0.5	24.119	333

16. ábra a fenti korrekciók összesítéséhez készített segédprogram (Dr. Kovács Miklós mestertanár – NyME GEO MFTTT Vándorgyűlés 2001 Szombathely)

Példa az értékbecslő szabadságának biztosítására a „TÉR” értékbecslői standard korrekciós tényező táblázata:

	<i>Korrekciós tényező</i>	<i>alsó</i>	<i>felső</i>
1.	forma, területi méret	-10	10
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25
4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0
5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20
6.	öntözés feltételei	0	30
7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0
8.	demográfiai viszonyok	-15	15
9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogé-konysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20
10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5
11.	Kerítettség	0	15
12.	esztétikai benyomás	-10	10
13.	környezet i állapot, szennyezettség	-10	5
14.	gazdasági környezet	-20	20
15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20
16.	a földterület természeti védettsége	-20	0
17.	Kultúrállapot	-10	10
18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25
19.	Jogi környezet	-100	5
	Összesen:		

Amint látható itt alsó és felső határ van megadva, melyek általában elég bő tartományt ölelnek fel, de például a 1., forma, területi méret miatti ± 10 %-os tartományt keveslem.

Az egyes korrekciós tényezők viszonyítási alapja lehet a települési átlag, vagy annak ismeretének hiánya esetén az országos átlag. Jelen dolgozatomban az előbbit alkalmazom etalonként. Forgalmi érték számításának hiányában az egyes földrészeket Ak értékét kell a korrekciós tényezőkkel módosítani.

9.3 Az ingatlanhoz köthető korrekciós tényezők bemutatása:

1., Forma, területi méret: Hajdúböszörményben a szántó területek átlagosan 1,43 ha nagyságúak, és közel téglalap alakúak. Forma alapján a szabálytalan alakú ingatlanoknál negatív, -10 %-os korrekció alkalmazását indokoltnak tartom, extrém alakzat esetén még nagyobb, akár -30-os korrekciót is elképzelhetőnek tartok. A területi mérték esetében általában a táblázatban szereplő ± 10 %-os tartományt elfogadhatónak tartom, bár egy 30 ha fölötti ingatlan esetén ennél nagyobb korrekció (akár 20 %) alkalmazása is indokolt lehet. Megjegyzés: a két korrekció alkalmazását összevontan, vagy akár külön-külön is elképzelhetően tartom.

2. Fekvés, földrajzi elhelyezkedés: a korrekció alkalmazása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni: belterülettől való távolság, alternatív hasznosítási mód lehetősége, szabályozási terv szerinti övezeti besorolás. A belterület közelsége általában pozitív korrekciót eredményez, bár egyes esetekben lehet negatív is (pl. terménylopások valószínűsítése esetén). Az alternatív hasznosítási mód (lakó, kereskedelmi, ipari stb.) és az övezeti besorolás általában összefügg. A korrekció táblázatban szereplő tartományát általában elfogadhatónak vélem, de extrém esetekben (szabályozási tervben beépítésre szánt terület, vagy ipari park céljára kijelölt terület esetén) az alternatív hasznosítási módoknak megfelelően akár a 300-400 %-os korrekciót is elképzelhetőnek tartok.

3. Megközelíthetőség, útviszonyok: a települési átlag terület aszfaltozott útról kb. 2 km hosszú karbantartott földútról közelíthető meg. Aszfaltozott út melletti fekvés, vagy jóval rövidebb, csapadékos időjárás esetén is jól járható földút esetén pozitív, míg több km hosszú, karbantartás nélküli földút esetén negatív korrekciót alkalmazunk.

4. Domborzati és lejtés viszonyok: általában negatív korrekciókat alkalmazunk, bár szőlőtermelés esetén a domb dél-nyugati lejtője akár értéknövelő tényező is lehet.

Hajdúböszörmény domborzata –Alföldi város lévén- közel sík, és ez szinte az egész határra érvényes (kb. 95 %). A város észak-nyugati részén elfordulnak dimbes-dombos részek, de ezek lejtése sem haladja meg az 5 %-ot. Ezen határrész kivételével korrekció alkalmazását nem tartom indokoltnak.

5. Vízjárás rendezettsége, melioráció: Ebben az esetben már változatosabb képet mutat a böszörményi határ. Általánosságban elmondható, hogy a város belterülete körüli jó termőhelyi adottságú mészlepedékes csernozjom talaj, és a keleti határrészen található homoktalajok jó vízelvezetésűek, belvízmentes területek. A Keleti-főcsatornától nyugatra található ún. Réti határrész viszont belvízesedésre hajlamos terület, nem véletlenül találhatók szinte csak itt meg a belvízelvezető árkok. A határrész egy jelentős részét még a 80-as években az akkori TSZ meliorálta, dréncsövek lefektetésével. A rendszer karbantartására a földprivatizáció miatt már nem került sor, így annak jótékony hatását ma már mellőzhetjük. Természetesen ez a réti határrész sem homogén, itt is találhatók belvízmentes területek. A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az átlag terület jó vízrendezésű, belvízmentes terület. Ennek megfelelően a korrekció mértéke 0 vagy negatív érték lehet.

6. Öntözés feltételei: Az átlag terület nem öntözhető, így ebben az esetben csak 0, vagy pozitív korrekció alkalmazható. A Keleti-főcsatornától keletre elterülő mintegy 600 ha területen az 1960-as években az akkori Vörös Csillag TSZ földalatti vezetékekkel kiépített öntözőberendezést alakított ki. A vízellátást a Keleti-főcsatorna biztosítja. Ezen területek azóta is nagyüzemi művelés alatt állnak, és a kiépített vezetékek miatt célszerű ezt az állapotot meghagyni, hiszen csak így biztosítható az öntözés jótékony hatása, melynek feltétele egy-egy táblán belül az azonos növénykultúra termesztése. A táblák használat szerinti felaprózódása konfliktusokhoz vezetne. Ennek megfelelően ezen határrészt célszerű kihagyni a birtokrendezésből.

Az öntözés feltételei más határrészeken is biztosíthatóak, a földek melletti öntözőcsatornákból (pl. Hortobágy, Kadarcs, Kupa csatornák, Vidi-ér, Brassó-ér stb.). Ezen földek dobfejes, vagy lineár öntözőberendezéssel öntözhetőek, a szükséges vízjogi engedély megléte esetén. Ennek megfelelően az öntözőcsatornákkal szomszédos területek esetén a +10-20 %-os korrekciót indokoltnak tartom. Kisebb területek öntözhetőek fúrt kútból is, ennek megfelelően pozitív korrekció alkalmazása itt is indokolt lehet a kút-, és az esetlegesen hozzá tartozó öntöző vezetékek, berendezések újraelőállítási költségének megfelelő mértékben

7. Művelést gátló tereptárgyak: általánosságban elmondható, hogy a művelést tereptárgyak nem zavarják. Amennyiben azok mégis előfordulnak (pl. nagyfeszültségű légvezetékek travers tartóoszlopai), a zavarás mértékének megfelelően negatív korrekciós tényező alkalmazása indokolt lehet (max. -10 %)

8. Demográfiai viszonyok, 9. gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre, 14. gazdasági környezet: tekintettel arra, hogy ugyanazon település földrészleteit hasonlítjuk össze, így korrekció alkalmazása ezeknél a szempontoknál nem lehetséges.

10. szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége: a fagy-, és jégkárról elmondható, hogy azok valószínűsége - a több évtizedes megfigyelések alapján - az egész határban azonos, tehát korrekció alkalmazása nem indokolt. A vadkár valószínűsége az erdővel szomszédos fölterület esetén meghaladhatja a települési átlagot. Amennyiben a káresemény több évre visszamenőleg előfordult, negatív korrekció (-10 -20 %) alkalmazása indokolt lehet. Természetesen vadkár az erdőktől távol eső területeken is előfordulhat (pl. nyúl, fácán károkozása), de azok nem lokalizálhatóak egyértelműen, így annak valószínűsége nem állapítható meg. Ennek megfelelően korrekció alkalmazása sem indokolt. Sajnos a vadállomány létszáma többszöröse a szükségesnek, és a vadásztársaságok érdekeltek is ennek a fenntartásában. Ennek megfelelően egy-egy földrészleten (pl. napraforgó vetés) hatalmas kárt tudnak okozni a vadak. Az utóbbi időben minden évben előfordult, hogy valamely ismerősömnök újra kellett vetni részben, vagy teljes egészben a napraforgót, vagy a kukoricát, a vadak dézsmálása miatt. Jelen állapotnak a haszonélvezői a vadásztársaságok, akik minimális pénzt fizetnek a gazdáknak a határhasználatért, míg a vadak károkozása esetén kártérítésre nem hajlandóak. Szintén nagy kárt tud még okozni a hörcsög, de ellene a gazdák már megfelelően tudnak védekezni.

11. kerítettség: általánosságban elmondható a külterületi földek nincsenek bekerítve, amennyiben mégis - pozitív korrekció alkalmazása indokolt, a táblázatban leírt 0-15 % mértékben.

12. esztétikai benyomás: korrekció alkalmazása nem indokolt, tekintettel arra, hogy a teljes határ egységes, közel sík terület, azt tájsebek nem tarkítják. Néhány fasor tagolja tájat, melyek száma sajnos egyre kevesebb, emellett néhány kunhalom magaslik ki a határból melyek

esztétikai értéke elhanyagolható.

13. környezeti állapot, szennyezettség: az átlag terület Hajdúböszörményben megművelt, nem szennyezett. Ez jellemző a határ egészére is. Környezeti ártalom nem jellemző, az erdő sávokban esetlegesen előforduló illegális szemétlarakó helyek vissza szorulóban vannak. A városban működő korábbi szemételepet rekultiválták, míg a határ észak-keleti részén elhelyezkedő 14 település szemetét kezelő Hajdúsági Hulladékgazdálkodási KFT a legmodernebb technikai felszereltséggel és technológiával kezdte meg működését 2005. január 1 –én. A fentiek miatt korrekció alkalmazását nem látom indokoltnak.

15. infrastruktúra, közműellátottság: Mezőgazdasági művelés esetén az egyes közművek megléte nem feltétlenül eredményezi a terület értéknövekedését. Alternatív hasznosítási mód lehetősége esetén (pl. állattartó telep, tanya, birtok központ, építési telek, ipartelep stb.) esetén természetesen már számolhatunk a meglévő közművek értékével, akár a táblázatban szereplő + 15 %-os korrekciót is meghaladóan.

16. a földterület természeti védettsége: Hajdúböszörményben a természeti védettség szinte csak a NATURA 2000-el érintett területekre korlátozódik. Emellett még előfordulnak helyi védettségek, melyek általában egy szűk helyet (fa, fasor, kunhalom) érintenek, melyek e mezőgazdasági művelést nem korlátozzák (a kunhalmok általában legelőként hasznosítottak). A NATURA 2000 területek nagy része a gyep és az erdő művelési ágú területeket érintik, a szántóföldi művelést szinte nem befolyásolják. Ennek megfelelően korrekció alkalmazása – a csekély kivételtől eltekintve – nem indokolt. Ahol mégis korlátozást jelent a természeti védettség, negatív korrekció alkalmazható – 10 % értékig.

17. Kultúrállapot: A zártkerteket kivéve, a határ egészére jellemző, hogy az megművelt terület, gyomos, parlagon hagyott terület nem található. Ennek megfelelően külterület esetén korrekció alkalmazása nem indokolt. A zártkertek esetében, ha külterületi földdel történik a csere, negatív korrekció alkalmazható.

18. egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.:

Tekintettel arra, hogy ezek a település egészére egyformán jellemzőek, korrekció alkalmazása nem indokolt.

19. Jogi környezet: Sajnos a határban előfordulnak közterülettel nem érintkező földrészletek. Esetükben a megközelítés szolgalmi úton lehetséges, melyet vita esetén a bíróság jelöl ki. A fennálló, vagy lehetséges konfliktus miatt negatív korrekció alkalmazása indokolt lehet (-10-30 %).

Az egyes korrekciós értékek összege adja az ingatlanhoz köthető korrekció mértékét.

9.4 A tulajdonoshoz köthető korrekciós tényezők bemutatása:

Ezen korrekciós tényezők már jobban automatizálhatóak, kevesebb bennük a szubjektív elem. Az alábbi számításokat Dr. Vincze László a Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Karának főiskola docense publikálta 2001-ben az MFTTT Szombathelyi Vándorgyűlésén:

a.) Lakóhelyhez (lakáshoz) való *közelség*

Képlet: $1,5 - T_{[m]} \cdot 1 \cdot 10^{-5}$

•Táv (km.) 1 2 5 10 30 50 100

•Szorzó 1,49 1,48 1,45 1,4 1,2 1,0 0,5

b.) Tulajdonosi igények

(figyelembe vehető kikötések)

Súly:

•Lakhely (tanya) szomszédsága

5,0

•Adott táblán belül maradás

3,0

•Szociális és eü-i (pl. mozgáskorlátozottság a családban) szempontok

2,0

•Tábla adott végéhez való ragaszkodás

1,5

Az itt számszerűsített korrekciós tényezőket magam is elfogadom, azok egy birtokrendezés során alkalmasak a tulajdonosi érdekek és igények kifejezésére.

A tényleges korrekciót az ingatlanhoz és tulajdonoshoz köthető korrekciók összege.

A birtokrendezés során több tervvariánst kell kidolgozni, melyek közül csak az fogadható el, ha minden érintett tulajdonos előnyösebb helyzetbe kerül, mint volt a rendezés előtt. Vagyis a rendezés után számított korrigált Ak érték minden egyes tulajdonos esetén meg kell, hogy haladja a változás előtti korrigált Ak értéket.

9.5. A birtokrendezés egyéb lehetőségei

9.5.1 Dűlőutak helyzete:

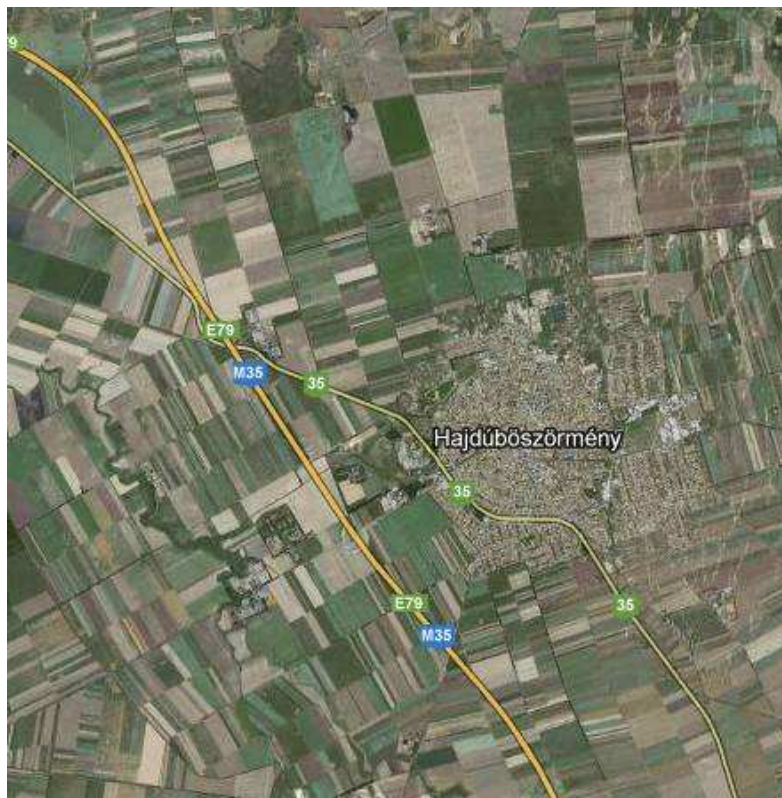
Hajdúböszörmény szabályos, egymással párhuzamos és egymásra merőleges dűlőszervezete az 1890-es években végrehajtott földreform során alakult ki (17.ábra). A dűlők 32 láncként helyezkednek el (1 lánc 10 ölnek felelt meg), ami kb. 600 métert jelent. Ez a föld hosszúság a mai korszerű művelési technológiának is optimális. Az egymásra merőleges dűlőszervezetnek köszönhetően szabályos földrészletek jellemzik a böszörményi határt. A dűlőhálózat 35-ös számú főútra van „felfűzve”. Tehát a meglévő dűlőhálózaton nem érdemes változtatni. Fontos lenne ugyanakkor a főbb dűlőutak leburkolása, melynek anyagi fedezete a tulajdonos Önkormányzatnál nem áll rendelkezésre. Az Európai Unió időszakosan ír ki pályázatot mezőgazdasági utak támogatására. Tavaly novemberben az alábbi pályázatot hirdették meg: „Támogatás mezőgazdasági utakra. Az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból a mezőgazdasági utak építésére, felújítására és szélesítésére a költségek 75 százaléka igényelhető vissza nem térítendő támogatásként. A támogatást önkormányzat, és mezőgazdasági termelő is igényelheti, feltéve, hogy a mezőgazdasági út vízelvezetése biztosított.(A mezőgazdasági út földterületet, illetve tanyát, majort köt össze számozott közúttal.)

A támogatásra legfeljebb 3 milliárd forint (10,7 millió euró) fordítható. A legkisebb támogatásnak el kell érnie a 4 ezer eurót, míg a legnagyobb 215 ezer euró lehet. A támogatási kérelmeket jövőre január 1. és 31. között kell eljuttatni a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalhoz.” (Forrás: MTI).

Fontos feladat lenne, az országutak menti kivágott fasorok pótlása (Ez az utóbbi években szívesen sohasem történt meg a város közigazgatási határán belül). Szívesen pótolni kellene a dűlőutak kivágott fasorait, valamint ahol nem volt, és lehetséges oda is kellene telepíteni fasort. (Egyes települések rendezési tervében benne van, hogy a földtulajdonosok kötelezhetőek a dűlőutak mentén fasor telepítésére). A fát telekhatár jelölésére is lehetne alkalmazni. (A jövőbeni birtokhatár viták elkerülhetőek lennének, valamint a talajművelést is megkönnyítené, hiszen a telekhatár messziről láthatóvá válna).

A dűlő menti fák gallyazásával elérhető lenne, hogy a jogi határon belül történjen a közlekedés, ne a szomszédos földeken. Ugyanezen probléma megoldható lenne, a földutak karbantartásával, víztelenítésével (nem kellene kerülgetni). Jól karbantartott utak esetén akár kerékpár túrákat is lehetne szervezni a közeli kunhalmokhoz, vagy a Hortobágyra (a 35-ös főúton tilos kerékpárral közlekedni, meg balesetveszélyes is).

A földprivatizáció földmérési munkái roham tempóban történtek, melynek során sajnos figyelmetlenségből közterülettel nem érintkező ingatlanok alakulhattak ki. (pl. a korábbi nagyüzemi tábla közepén úszóként egy önálló hrsz-al rendelkező tanya, vagy már csak annak helye). Célszerű lenne ezen ingatlanok megközelítését jogilag is biztosítani, újonnan kialakított önálló hrsz-ú földrészlettel, vagy szolgálmi úttal. A birtokrendezés során az esetlegesen ebből adódó konfliktusokat meg lehetne előzni. (A mostani tulajdonos jogi rendezés nélkül is biztosítja a bejárást, de pl. az önkéntes földcsere utáni új tulajdonos már nem biztos).



17. ábra a szabályos dűlőszerkezet Hajdúböszörményben. (Forrás: google.map)

9.5.2 Vízvezetés:

A vízvezetés nagyjából megoldott a határban, bár az autópálya építés során a természetes lefolyások akadályba ütköznek, itt célszerű lenne belvízelvezető árkokat létesíteni. Szintén az autópálya építés során a határban a pálya nyomvonala mentén ún. záportározókat alakítottak ki, melynek méretezését alá becsülték, a tározóból kiömlő víz a szomszédos ingatlanokban jelentős károkat okoz. (18.ábra) Az időszakosan vízállásos területeken nem kellene a szántóföldi művelést erőltetni, hanem meg kellene hagyni vizes élőhelynek.

9.5.3 Zártkertek:

A zártkertek tarthatatlan helyzetéről már szóltam. A megoldás gyümölcsös, vagy erdő telepítése lehetne, esetleg szántóként történő hasznosítása, mely komoly összefogást feltételez a tulajdonosok részéről.



18. ábra alultervezett záportározó előtti a környező földterületet.

9.5.4. Erdők:

Hajdúböszörményben az országos átlag alig harmadát meghaladó az erdők aránya, és azok egy része sem látogatható. A városi erdő egy jelentős része a Zeleméri Erdőbirtokosság kezelésében van, mely kb. 5 éve a kezelésében lévő erdőt bekerítette. A településen az erdők aránya véderdők és szociális erdők telepítésével is növelhető lenne. A szeméttelep véderdővel körbe van véve, de az egyéb ipari létesítmények nem, így azok jelentős része nem illeszkedik be a tájba. Ezen a problémán is véderdők telepítésével lehetne segíteni.

9.5.5. Urbanizáció:

A belterület terjeszkedésének lehetősége a település észak-, és déli részén lehetséges, tekintettel arra, hogy a keleti-, és nyugati szélén ipari parknak kijelölt terület, ipartelep, temető helyezkedik el. Sajnos a településszerkezeti leginkább megfelelő határreszen ún. „hobby telkek” kiosztására került sor, melyek nagysága általában 1500 m² (19. ábra). Ennek megfelelően egy nagyobb terület (több 10 db építési telek) belterületbe csatolása során sok tulajdonossal kellene megegyezni. Ráadásul nem tisztázott, hogy ki fizetné ki a művelésből való kivonás költségét. Azon kívül az Önkormányzatnak gondoskodni kellene a vezetékes ivóvíz és elektromos áram hálózatának kiépítéséről. Tehát a belterületbe csatolás az Önkormányzatnak csak költségekkel járna, miközben a földtulajdonosok jelentős

értéknövekedést könyvelhetnék el. Hat-nyolc évvel ezelőtt az építési telkek hiánya már jelentkezett a városban. Ún. tömbfeltáró utcák csekély számban alakultak ki ugyan, de ez esetekben is nehéz volt a telektulajdonosokkal való megegyezés. Sajnos a 2008. év végi pénzügyi-, és gazdasági válság- mely mind a mai napig érezteti negatív hatását- „megoldotta” ezt a problémát, ugyanis az építési telkek iránt szinte semmi kereslet nincs, alig látni építkezést a városban. Ennek oka többek között, hogy sokkal olcsóbban lehet használt ingatlant venni, mint újat építeni.

Sokszor látni a határban, hogy újabb területeket vonnak ki művelésből mezőgazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy ipari telephelyek létesítése céljából. (pl. TESCO áruház, 20. ábra). Célszerű lenne ezen beruházásokat a már meglévő, használatlaltal felhagyott állattartó telepek és egyéb telephelyek felé irányítani.



19. ábra hobby-kertek a belterülethatár szomszédságában

10. Összegzés

Hajdúböszörmény az ország 5. legnagyobb közigazgatású települése, jelentős régióközpont, a XIX. században a Hajdú-vármegye székhelye volt. A hajdúk letelepülése után a település szerkezete és működési rendje megváltozott. A határhasználat közös volt, mely az évszázadok folyamán folyamatosan felaprózódott. A települése sajátos történelmi fejlődése okán a földesúri nagybirtok fogalma ismeretlen volt. A jelenlegi birtokszerkezet kialakulása az országos viszonyoknak megfelelően alakult. Az 50-es-60-as években kialakult nagyüzemi termelést (kollektivizálás) a rendszerváltás után a táblák felaprózódás követte (földprivatizáció).

A termőföld piacon, a föld sajátosságai miatt a kompetitív piac jellemzői nem érvényesülnek, azt leginkább a helyi kínálati és keresleti viszonyok befolyásolják. Sajátosan alakul a föld ára a következők miatt: törvényi szabályozás (tulajdonszerzés korlátozása illetve tiltása), helyhez kötöttség, vagyonmegőrző képesség, területe nem növelhető, földminőség stb.

Hajdúböszörményben a kiváló elhelyezkedésnek, fekvésnek és földminőségnek köszönhetően a termőföldárak jelentősen meghaladják az országos átlagot. A termőföld árak és bérleti díjak a városban is folyamatosan emelkednek, mindkét tekintetben jelentős keresleti piac alakult ki. A kínálat viszont – a nagy területet is figyelembe véve – csekély, szinte nincs eladó föld (ésszerű ingatlan nagyságot figyelembe véve). Általában azon földek kerülnek eladásra, melyek bérleti jogviszonya megszűnik, vagy a tulajdonos nem helybeli. A városban nagyon erős a földtulajdonhoz való ragaszkodás. A 2014-es moratórium lejártja után várható a termőföld árak növekedése, az uniós árszinthez való igazodása, de ez valószínűleg régióként eltérő lehet. Az így megnövekedett földár így is várhatóan az uniós átlag alatt marad. A növekedés mértékére hatással lesz a mezőgazdaság jövőbeni jövedelmezősége, az Európai Unió agrárpolitika (támogatások, kvóták stb.), az újonnan megjelenő tulajdonosok száma, tőke ereje stb.

Tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a termőföldpiac aktív szereplője (mint az állami tulajdonban lévő termőföldek tulajdonosi jogait gyakorló szervezet), meghatározó szerepet tölt be a termőföld árának, valamint a haszonbérleti díj mértékének alakításában. A termőföld ma az egyetlen ingatlanforma, amely megőrzi, sőt növeli az értékét. Ennek megfelelően a föld az egyik legjobb befektetési forma. A Magyar Állam – az NFA elővásárlási jogának biztosításával- igyekszik megakadályozni a spekulációs (befektetési célú) termőföld tulajdon szerzést

A termőföld értékének meghatározásához a TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk általánosságban a megfelelő értékmódosító tényezők (korrekciók) alkalmazása mellett. A birtokrendezés során az értékarányosság biztosítása fontos szempont. Az ingatlanok értékének egymással történő összehasonlításában nagy szerepe van ezen értékmódosító tényezők megfelelő alkalmazásának.

A földbirtok-politikát ma politikai-, és szakmai szempontok mellett a közösségi szabályok befolyásolják. Cél a magyar érdekek szolgálata: a földpiac intézményrendszerét, jogi környezetét ennek megfelelően kell kialakítani.

A földbirtok-politika legáltalánosabban alkalmazott és leghatékonyabb eszköze a földrendezés. A birtokrendezés is egyfajta földrendezés, melynek során a birtokszerkezet javul, a gazdaságok versenyképessége növekszik, a termelési szerkezet a környezeti feltételekhez igazodik, a vidéki közösségek életkörülményei javulnak. A birtokrendezés felfogható a vidékfejlesztés eszközeként is.

A moratórium lejártá után a földpiac megélénkülése várható, amely jelentősen befolyásolhatja a birtokrendezésre vonatkozó jelenlegi elképzeléseket. A birtokrendezés végrehajtásában a társas gazdaságok ellenérdekeltek, hiszen ők már megvalósították a birtokrendezést, nagyüzemileg művelik a használatukban lévő földeket.

Az egyéni földhasználókat és földtulajdonosokat (családi gazdálkodók, őstermelők) meg kell győzni a birtokrendezés szükségszerűségéről, hiszen az egyénileg indított „birtokrendezés”, az önkéntes földcsere intézménye már létezik, mely mint a neve is mutatja önkéntes alapon működik. Egy átfogó birtokrendezésnek is az alapja az önkéntesség, melynek egyik feltétele a rendezés során létrejövő földcserek értékarányossága, tehát a földek értékének egymáshoz való viszonyítása. A termőföld értékének meghatározásához a TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk általánosságban, a megfelelő értékmódosító tényezők (korrekciók) alkalmazása mellett. Az ingatlanok értékének egymással történő összehasonlításában nagy szerepe van ezen értékmódosító tényezők megfelelő alkalmazásának.

A kormány 2012. január 16-án nyilvánosságra hozta a Darányi Ignác Tervet, mely a Nemzeti Vidékstratégia (NVS 2012-2020) végrehajtásának keretprogramja. „A Nemzeti Vidékstratégia (NVS) célja, hogy Magyarország vidéki térségeinek nagy részén érvényesülő **kedvezőtlen folyamatokat megfordítva**, a fenntarthatóságot, az **életképes agrár- és élelmiszer-termelést** és a vidéki élet értékeit középpontba állító jövőkép alapján kijelölje az ország

vidékpolitikájának célkitűzéseit, alapelveit, valamint az azok elérését biztosító programok és intézkedések végrehajtási kereteit. Legfontosabb területei a vidéki foglalkoztatás növelése, az erőforrásokat fenntarthatóan hasznosító, **kiegyensúlyozott üzemszerkezetű mező- és erdőgazdálkodás, a sokszínű termelési szerkezet ... megőrzése**”. (Forrás: Darányi Ignác Terv). Ennek megvalósításához feltétlen szükség volna a majd két évtizede halogatott birtokrendezési törvény megalkotására. A Darányi Ignác tervben van erre utalás, mely a földtörvény módosításaként – tehát nem önálló törvényként – képzel el a birtokrendezést:

„A Nemzeti Vidékstratégia megvalósításához kapcsolódó kiemelt jogalkotási feladatok:

- Földügyi szabályozás: a földtörvény további módosítása az üzemszabályozásra, a földvédelemre, a földvásárlási és földbérleti szabályokra, a zsebszerződések felszámolására, a **birtokrendezésre**, a mezőgazdasági termőterületeket veszélyeztető zöldmezős beruházások korlátozására tekintettel..”

Végezetül szeretném köszönetemet kifejezni mindazoknak, akik a dolgozathoz szükséges adatokat részemre biztosították. Külön köszönöm konzulensem Mizseiné Dr. Nyíri Judit Tanárnő sok hasznos tanácsát, az ajánlott irodalmat, valamint lelkiismeretes munkáját.

11. Felhasznált irodalom:

1. Dr. Berdár Béla (2008): A termőföld és mezőgazdasági területek értékelése (előadás vázlat, Nyugat-Magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár)
2. Czinege Anikó (2005) A Nemzeti Földalap föld-értékbecslési rendszere (Debreceni Egyetem, Agrártudományi és Vidékfejlesztési Kar)
3. Darányi Ignác Terv: A Nemzeti Vidékstratégia (NVS 2012-2020) végrehajtásának keretprogramja
4. FHB Termőföldárindex (2010)
5. dr. Kardos Kázmér (2004): A „TÉR” értékbecslési standard leírása (Pirág Bt)
6. dr. Kardos Kázmér (2009): A (termőföld) értékbecslés aktuális helyzete, kérdései (Ingatlanvagyon-gazdálkodási és Ingatlanforgalmazási Országos Konferencia, Székesfehérvár)
7. Dr. Kovács Miklós (2001) – A birtokrendezés néhány technikai és elméleti kérdése – NyME GEO -MFTTT Vándorgyűlés 2001 Szombathely)
8. Márkus B. et al. (2003-2007): Birtokrendezés BIME, OTKA Kutatási jelentés, Székesfehérvár.
9. Mizseiné Dr. Nyíri J. (2008): A földegyenérték, mint birtokrendezési elem, Doktori (PhD) Értekezés, Sopron.
10. Mizseiné Dr. Nyíri J. (2011): Birtoktervezési és rendezési ismeretek, 4. modul: birtokrendezési törvényjavaslatok, és előzményei. „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért „TÁMOP-4.1.2.08/1/A-2009-2007. NymE Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
11. Molnár Antal (2000): Természeti örökségünk (Hajdúböszörmény város természeti értékei)

12. Mónus Imre (1997): A birtokviszonyok változása Hajdúböszörményben a XX. Században (Hajdú-Bihar Megyei Levéltár, Évkönyv)
13. Nyakas Miklós (2000): Hajdúböszörmény a múltó időben (Hajdúböszörmény története)
14. Prof. Emeritus Dr. Szabó Gyula (2011): Birtoktervezési és rendezési ismeretek. 1. modul: Birtokpolitika, birtokfejlesztés, agrárpolitika, agrárreformok. „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért „TÁMOP – 4.1.2 08/1A-2009-2007. NymE Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár.
15. Szűcs István-Naárné Tóth Zsuzsanna (2004): A földértékelés vagyoni és hitelfedezeti szempontból (Szent István Egyetem, Gödöllő, Gazdaságelemzési és módszertani Intézet, Közgazdaságtani Intézet)
16. Dr. Vincze László (2001): A birtokrendezés néhány technikai és elméleti kérdése – NyME GEO -MFTTT Vándorgyűlés 2001 Szombathely)
17. Füti Omega Kft (2006) Értékbecslési Ismeretek 1. Tankönyv
18. Füti Omega Kft (2006) Jogi ismeretek 1. Tankönyv

12. Felhasznált internet oldalak:

Nemzeti Földalapkezelő Szervezet honlapja: www.nfa.hu

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt honlapja: www.apvrt.hu

Központi Statisztikai Hivatal honlapja: www.ksh.hu

Tiszacash Zrt honlapja: www.tiszacash.hu

Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) honlapja: <https://teir.vati.hu>

Google honlapja: maps.google.hu

13. Vonatkozó jogszabályok:

A tagosításról szóló 1949. évi 3. sz. rendelet

A gazdálkodó szervezetek és gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XXIII. törvény

Kárpótlási törvény: 1991. évi XXV. törvény

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény

A termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározása: 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet

A Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. Törvény

A Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásáról szóló 254/2002. (XII.13.) Korm. Rendelet

Termőföldet életjáradékért program 210/2004. (VII.9.) Korm. rendelet

Vagyontörvény: 2007. évi CVI. törvény

Kisajátításról szóló törvény: 2007. évi CXXIII. törvény

14. Mellékletek:

1. számú melléklet: A Hajdúböszörményi 0266/19 hrsz-ú ingatlan értékbecslése
2. számú melléklet: képek a böszörményi határból

1. számú melléklet

Eredeti példány

**4220 Hajdúböszörmény, külterület 0266/19
hrs-ú ingatlan**



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Elek Tamás
Ingatlanforgalmi értékbecslő

1. TARTALOM

1.	TARTALOM.....	2
2.	ÖSSZEFOGLALÓ	3
3.	NYILATKOZAT.....	4
4.	ALÁÍRÓLAP	5
5.	VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE	6
	Előzmények	6
	Adatszolgáltatás	6
	Korlátozó feltételek.....	6
	Az ingatlan alapadatai	7
	Az ingatlan általános ismertetése	8
6.	ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	9
	Az értékelés módszere (TEGOVA)	9
	Forgalmi érték meghatározása.....	14
	A terület ingatlanpiaci elemzése.....	14
	Az alkalmazott módszer	14
	Számítások.....	15
	Az eredmények összefoglalása.....	17
	Mellékletek:	18
	Fotó-melléklet.....	19

K É S Z Í T E T T E :

Elek Tamás
ingatlanforgalmi értékbecslő

Hajdúböszörmény, 2012. május

2. ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó: **Elek Imre** (4220 Hajdúböszörmény, Bíró Péter utca 30.)

A Megbízó képviselője: -

A szakvéleményt készítő cég:

megnevezése: **Elek Tamás – egyéni vállalkozó**

székhelye: **4220 Hajdúböszörmény, Báthori Gábor körút 51/A.**

adószáma: **62089704-3-29**

A szakvéleményt készítő szakértő:

Elek Tamás – E-03/2000

A megbízás tárgya: **4220 Hajdúböszörmény, külterület, 0266/19 helyrajzi szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

Az értékelte jog, jogosultság: **tulajdonjog**

Meghatározásra kerülő érték: **piaci forgalmi érték**

Megállapított forgalmi érték: 8.724.000 Ft., azaz Nyolcmillió-hétszázhuszonnégy-ezer forint.

3. NYILATKOZAT

a szakvélemény érvényességi idejéről, készítéséről és a szakvélemény feletti rendelkezési jogról

Az értékbecslés fordulónapja: **2012. május 11.**

A megállapított érték az ÁFA-t **nem tartalmazza**, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi érték a fordulónaptól számított 90 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Az értékbecslés készítésekor az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak az 5. pontban szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvélemény az 5. pontban foglalt célból 2 példányban készült, melyből 1 eredeti és 1 másolati példány. Az eredeti tartalmazza az eredeti dokumentumokat („eredeti példány” jelöléssel).

Ettől eltérő módon, részletekben vagy teljes terjedelmében történő felhasználása, publikációja a készítő hozzájárulásával történhet.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalok felelősséget.

4. ALÁÍRÓLAP

4220 Hajdúböszörmény, külterület, 0266/19 helyrajzi számú, jelen szakvéleményben nevesített ingatlan

piaci forgalmi érték -nek

becsléséhez.

Készítette: Elek Tamás – egyéni vállalkozó
Székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Báthori G. körút 51/A.

Értékbecslő: _____
Elek Tamás – E-03/2000.

5. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE

Előzmények

Megbízó 2012. május 10-én megkeresett azzal, hogy a jelen ingatlan forgalmi értékbecslését készítsem el.

Adatszolgáltatás

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta

- Az ingatlanok 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát
- 30 napnál nem régebbi hiteles térképmásolatot

A helyszíni szemle során bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett illetékhivatali és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, valamint a 2012. május 11. napján történt helyszíni bejárás tapasztaltak és a megbízótól kapott információk alapján készült.

Korlátozó feltételek

Az értékbecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a megbízótól illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.

A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

Jelen dokumentáció az 5. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.

Az ingatlan alapadatai

Cím: 4220 Hajdúböszörmény, külterület

Helyrajzi szám: 0266/19

Szektor: 61

Helye: külterület

Övezet: Mezőgazdasági általános zóna

Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: szántó

Használata a valóságban: szántó

Tulajdoni viszonya: magán

Tulajdonosok: Elek Imre (1948) 1/1 arányban.

Az ingatlan területe: 3 ha 9890 m²

Kataszteri tiszta jövedelme: 116,46 Ak.

Beépítés módja: beépítetlen

Beépítettség: -

Közművek: nincsenek

Széljegyek: nincsenek

Terhek: nincsenek

Szolgalmi jogok: Bányaszolgalmi jog 183 m² területre.

Jogosult: MOL NYRT, 1117 Budapest, Október 23. utca 18.

Az ingatlan általános ismertetése

Az ingatlan településhez viszonyított elhelyezkedése:

- nyilvántartási státusza: **külterület**, belterület
- közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik: **Hajdúböszörmény**
- megyeszékhelytől mért távolsága: **15 km (Debrecen)**
- legközelebbi településtől mért távolsága: **1,5 km (Hajdúböszörmény)**
- megközelíthetősége: szilárd burkolatú útról, autópálya, autót, **főközlekedési út**, bekötő út, portalanított madámút, földút, ösvény, csapás, szolgalmi út,
- csapadékos időjárás esetén megközelíthető-e: **igen**, nem
- művelési ága: **szántó**
- művelési ág megelőző hasznosítás szerint: -
- legcélszerűbb hasznosítás a szakértő véleménye szerint: **szántó**

Az ingatlan leírása:

- alakja, formája: szabályos, téglalap alakú
- fekvése, elhelyezkedése: Hajdúböszörmény külterületén található, a Zeleméri határrészen, a belterülethez tartozó délről 1,5 km-re, a 35-ös számú főút mentén, annak nyugati oldalán. Az ingatlan tehát közvetlenül szomszédos a főúttal, de lehajtó nem található. A művelés az ingatlan nyugati oldalán elhelyezkedő karbantartott földútról lehetséges.
- birtokhatárainak leírása: északról és délről szántó, keletről a főút, nyugatról földút határolja.
- a környező földingatlanok jellemző hasznosítása: szántó
- domborzati és lejtésvizonyok: az ingatlan sík domborzattal rendelkezik.
- csapadékvizviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés: jó, többlet vízhatástól független. Az éves csapadékmennyiség átlagosan 500-600 mm.
- talajtani jellemzők:
 - o talajtípus: mészlepedékes csernozjom
 - o kötöttség: morzsás szerkezet
 - o vízgazdálkodás: jó, belvízmentes terület
- művelést gátló tereptárgyak: nincs.
- az ingatlanon lévő önálló helyrajzi számmal nem rendelkező művelést szolgáló műtárgyak: van, **nincs**
- tápanyag gazdálkodás: tavaly volt szerves trágyázva.
- az ingatlanon található növényi kultúra megnevezése és állapota: Az ingatlanon csemegekukorica vetés található.
- az ingatlanon található telepítmény megnevezése és állapota: -
- egyéb az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: -

6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre, Ak-ra) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. A termőföld is ebbe a kategóriába tartozik, hiszen a különböző művelési ágú alrészleteket külön-külön kell értékelni.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A termőföldre vonatkozó értékebecslést az 54/1997. FM rendeletben foglaltaknak megfelelően kell elvégezni. Amennyiben ültetvény is található az ingatlanon, annak értékét az 54/1997. FM rendelet, valamint a 254/2002. Kormány rendeletben foglaltak alapján – hozam-adatok hiányában – költségalapú számítással is megállapíthatjuk. Termőföld esetén a hozamszámítást is a különböző művelési ágú alrészletekre külön-külön kell elvégezni.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Kiinduló adatok:

- az 1 ha jutó Ak érték meghatározása (az ingatlan átlagos Ak értéke);
- Az értékelt ingatlan (alrészlet) területe;
- A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK) - táblázatból
- A környezetben kialakult, ill. tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti díj) étkezési búza (kg/AK)
- Étkezési búzának az előző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)
- A tőkésítési kamatláb (%) megállapítása
- A korrekciós tényezők (%) megállapítása

Ültetvények esetén

- Az ültetvény kora
- Az ültetvény megnevezése
- Az ültetvény élettartama
- Telepítési költség

Számítás:

- A termőföld járadék jellegű jövedelmének számítása az átlag aranykorona érték és a megyére jellemző járadék jellegű jövedelem szorzataként. (búza kg/ha)
- A haszonbérleti díj számítása az átlag aranykorona érték és a környezetben kialakult földbérleti díjak (búza/kg) szorzataként;
- A termőföld fajlagos értékének számítása, a számításnál részletezett képlettel.
- A termőföld korrigált fajlagos értékének számítása
- A termőföld értékének számítása a korrigált fajlagos érték és a terület szorzataként

Ültetvény esetén

- Ültetvény fajlagos értékének számítása
- Ültetvény értékének számítása
- Termőföld és ültetvényérték összege adja az ingatlan értékét.
- Az ültetvény fajtájára jellemző élettartam megadása
- Az

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkal való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertetésének költségeit kell előírni, függetlenül azok

jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolu módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20%-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért nem alkalmazható.

Termőföld esetén ezt a módszert csak a felépítményes ingatlanok esetén használjuk, a felépítmény értékének meghatározása végett.

Jelen ingatlan értékelésénél ezen módszert nem alkalmazzuk, tekintettel arra, hogy azon felépítmény (épület) nem található.

Forgalmi érték meghatározása

A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan Hajdúböszörmény külterületén található, a belterülethatártól délre 1,5 km-re, a 35-ös számú főút mentén, annak nyugati oldalán. Fekvése kimondottan jónak mondható.

A településen igen komoly keresleti piac jellemzi a termőföldpiacot, kevés az eladó föld, míg a kereslet jelentős. A kiváló termőhelyi adottságoknak is köszönhetően a földművelés jövedelmezősége az utóbbi időben jelentősen növekedett. A pénzügyi, gazdasági válságban a termőföld az egyetlen ingatlanfajta, mely értékét megőrizte, sőt folyamatosan növeli is. Ezt kihasználva megjelent a termőföldpiacon a spekulatív tőke, hiszen a föld már rövid távon is jelentős (a banki hozamokat meghaladó) megtérüléssel kecsegtet.

A fenti tények miatt a termőföld árak évről évre folyamatosan növekednek. Az ingatlan hosszú távú értékállandósága biztosított, sőt jelentős értéknövekedés várható el tőle.

Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározása során elsősorban a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerét alkalmaztam, tekintettel arra, hogy ez fejezi ki leginkább a piaci viszonyokat. A kapott érték ellenőrzésekképpen elvégeztem az ingatlan értékelését a hozamszámításon alapuló értékelési módszer alapján is. Ez a módszer jó minőségű termőföldek esetén jóval alacsonyabb értéket eredményez a tényleges piaci értéknél. Ennek okai: A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme elavult, indokolatlanul alacsony értéket tartalmaz, valamint ezen értékelési módszer nem veszi figyelembe a föld értékének (tőke) növekedő potenciálját.

.

Számítások

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Összehasonlító adatok			
	1	2	3
Település, fekvés	Hbősz, kt	Hbősz, kt	Hbősz, kt
Hrsz	0260/38	0278/43	0278/56
Műv.ág	Szántó	Szántó	Szántó
Terület (ha)	0,5877	2,2599	2,6867
Ak.	20,00	59,26	70,12
Tul. Hányad	1/1	1/1	685/7012
Vételár (Ft)	1.400.000	4.000.000	455.000
Adat típusa, ideje	Vételár 2011.12.hó	Vételár 2011.12.hó	Vételi ajánlat 2012.05.hó
Fajlagos ár (Ft/Ak)	70.000	67.499	66.423
Indokolt %-os eltérés az alapértéktől			
alakja, formája, területi méret	5		5
fekvés, elhelyezkedés			
útviszonyok	5	5	5
domborzat és lejtésviszonyok			
vízjárás rendezettsége			
művelést gátló tereptárgyak			
esztétikai benyomás			
átlagtól eltérő fagy, jég, vadkár valószínűsége			
infrastruktúra, meglévő közművek			
megvalósítható közművek			
üzemszerű művelést szolgáló építmények			
kerítettség			
gazdasági környezet			
tápanyag-gazdálkodás			
környezeti szennyezettség			
érték növelő tartós beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozás			
természeti védettség			
lakosság művelés iránti hajlandósága			
egyéb			
összesen	10	5	10
Korr. fajlagos ár (Ft/Ak)	77.000	70.874	73.065
Korr. fajlagos átlagár 73.646 Ft/Ak.			

4220 Hajdúböszörmény, külterület, 0266/19 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése, mely 20 számozott és szignált oldalt tartalmaz és készült 2 példányban.

Az összehasonlító adatok szöveges jellemzése:

Az összehasonlító ingatlanok, az értékelt ingatlanhoz hasonlóan a Zeleméri határrészen helyezkednek el, a belterülethatártól 0,5-2,0 km távolságra, a 35-ös számú főúttól nyugatra 1 km-re, az M35-ös autópályától keletre 0,5-1,0 km-re, a csatolt légi felvételnél megfelelően. Az ingatlanok földúton közelíthetők meg. Talajadottságban (talajtípus, földminőség, vízjárás rendezettsége, domborzat stb.) azonosak az értékelt ingatlannal.

Az ingatlan értéke $118,46 \text{ Ak} \times 73.646 \text{ Ft/Ak} = 8.724.105$, azaz – kerekítve **8.724.000 Ft**

Az ingatlan általunk becsült forgalmi értéke – a piaci összehasonlító adatok módszere szerint - **8.724.000 Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke: **29,70 AK/ha (a)**

A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme **30,90** étkezési búza kg/AK **(nj)**

A környezetben kialakult ill. tárgyi ingatlanra kötött haszonbérleti díj. **65** étk. búza kg/AK **(b)**

A gabona intervenciók ára **40 Ft/kg (p)**

Tőkésítési kamatláb **4,5 (%) (i)**

Az értékelt ingatlan területe **3,9890 ha (t)**

Korrekciós tényező **40 %** (köv. oldal) **(k)**

Számítások:

$P_j = n_j \times a = 918 \text{ búza kg/ha.}$

$B = b \times a = 1931 \text{ búza kg/ha.}$

Fajlagos földérték: $F_{té} = (P_j + B) \times p / (2 \times i) = 1.266.222 \text{ Ft/ha}$

Korrigált fajlagos földérték: $F_{ték} = f_{té} \times (1+k/100) = 1.772.711 \text{ Ft/ha.}$

Az ingatlan forgalmi értéke a hozamszámításon alapuló értékelési módszer alapján: $F_{ték} \times t = 1.772.711 \text{ Ft/ha} \times 3,9890 \text{ ha} = 7.071.344$ – kerekítve **7.071.000 Ft.**

Korrektíós tényezők (%)	
alakja, formája, területi méret	
fekvés, elhelyezkedés	15
útviszonyok	15
domborzat és lejtésvizonyok	
vízjárás rendezettsége	
művelést gátló tereptárgyak	
esztétikai benyomás	
átlagtól eltérő fagy, jég, vadkár valószínűsége	
infrastruktúra, meglévő közművek	
megvalósítható közművek	
üzemszerű művelést szolgáló építmények	
kerítettség	
gazdasági környezet	
tápanyag-gazdálkodás	
környezeti szennyezettség	
érték növelő tartós beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozás	
természeti védettség	
lakosság művelés iránti hajlandósága	10
egyéb	
összesen	40

Az eredmények összefoglalása

Hivatkozással a fentiekre az alábbi táblázatban szereplő súlyozás szerint vettem figyelembe a két módszerrel külön-külön meghatározott értéket.

módszer	megállapított érték (Ft.)	súlyozás (%)	súlyozás utáni érték (Ft.)
piaci összehasonlító	8 724 000	100%	8 724 000
nettó pótlási			0
hozamos	6 364 000	0%	0
összesített érték (Ft.)	8 724 000		

Az ingatlan általunk becsült forgalmi értéke tehát **8.724.000 Ft.**

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- fotók
- légi felvételek

Debrecen, 2012. május 12.

Elek Tamás
ingatlanforgalmi értékbecslő

Fotó-melléklet



Északi irány



keleti irány



Déli irány



nyugati irány



A 35-ös számú főút a keleti határon



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése



Az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatok elhelyezkedése

2. számú melléklet: képek a bősörményi határból.



Jegenyefa mint határjelölő pont



Zeleméri kunhalom a rajta lévő 15. századból megmaradt „Csonkatorannyal”



mészlepedékes csernozjom talaj a Zeleméri határrészen



Műveléssel felhagyott szőlő a Lórántffy zártkertben.

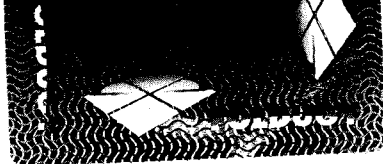


Réti csernozjom talaj a Réti határrészen



Karbantartott földút fasorral

Kissné Kulcsár Anikó



Körzeti Földhivatal
Hajdúböszörmény
4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51
06/52/229-587

Oldal: 1 / 2
Ügyintéző:
Uzonyi Andrea

Tulajdoni lap másolat - szemle

2012.05.11 08:42:04

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 61

külterület HRSZ: 0266/19

I.rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok			Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
			/AK,fill./	/AK,fill./
szántó	2	2,3920	76.78	
szántó	3	1,5970	41.68	
Földrészlet össz.:		3,9890	118.46	

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2.Bejegyző határozat: 73380/19/1994.04.15

Kárpótlás

II.rész

1. Bejegyző határozat: 73380/19/1994.04.15

Tul.hányad:1/1

Jogcím: árverési vétel, 73380/19/1994.04.15

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Elek Imre sz.:1948 a.n.:Szabó Margit

Címe: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY,Bíró Péter utca 30/A

III. rész

1. Bejegyző határozat: 73380/1994.04.15

Az ingatlan 0266 hrsz megosztásából k- eletkezett.
Átjegyezve a 14/0 sz. törzslapról,a 18982 számú
tulajdoni lapra.

3. Bejegyző határozat: 37624/2010/2002.11.05

Terhelés: Bányaszolgalmi jog

Jogosult neve: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. Törzsszám: 10625790

Címe: 1117 BUDAPEST Október 23-a utca 18

183 nm területre. Eredeti bejegyző határozat szám:76989/1990

Megrendelo könyv száma: 30001/1550/2012

avatal
mény
skai tér. 2 Pf: 51
229-587

Oldal: 2 /2
Ügyintéző:
Uzonyi Andrea

Tulajdoni lap másolat - szemle

2012.05.11 08:42:04

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 61

külterület HRSZ: 0266/19

A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

Hajdúböszörmény, 2012.05.11

Uzonyi Andrea

