

Posta László – Szentesi Ibolya – Túróczi Imre – Tóth Róbert

A magyar termőföld értékére ható tényezők szerepe a magyar gazdaságban

The Role of Factors Affecting the Value of Agricultural Land in the Hungarian Economy



Összefoglalás

A magyar mezőgazdaság fejlődéstörténete a XX. században sajátosan alakult. Az évszázadot a változások sora jellemezte, három alkalommal volt földosztás, változtak a tulajdonviszonyok. A század elején volt jelentős földtulajdon rendezés, majd a II. világháborút követően ismét. Az 1950-es években véghezvitt „kollektivizálás” után 1990-ben ismét rendeződtek a tulajdonviszonyok és a földterület használok személye is megváltozott. A sorozatos változások ártottak a fejlődésnek, hiszen szinte minden esetben újra kellett kezdeni a gazdaságok felépítését. Természetesen a társadalmi és gazdasági viszonyok sorozatos változása a tulajdon stabilitásába vetett bizalmat is csökkentette. Jelen tanulmányban kísérletet teszünk a termőföld értékére ható tényezők, a magyar gazdaságban betöltött szerepének azonosítására. Ezen felül részletesen bemutatjuk a bérleti formák alakulását, és annak sajátosságait.

Journal of Economic Literature (JEL) kódok: Q10, O1, I25, M12

Kulcsszavak: mezőgazdaság teljesítménye, agrártámogatások, pályázatok, adórendszer, hozam, bérleti díj, termőföld ára

DR. POSTA LÁSZLÓ PHD, egyetemi docens, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Gazdálkodástudományi Intézet (posta.laszlo@econ.unideb.hu), DR. SZENTESI IBOLYA PHD, egyetemi adjunktus, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet (szentesi.ibolya@econ.unideb.hu), DR. TÓTH RÓBERT PHD, egyetemi adjunktus, Károli Gáspár Református Egyetem (toth.robort.janos@kre.hu), DR. TÚRÓCZI IMRE PHD, főiskolai tanár, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet (turoczi.imre@econ.unideb.hu).

Summary

The history of the development of Hungarian agriculture in the 20th century has taken a particular shape. The century was characterized by a series of changes, with three land divisions and changes in ownership. At the beginning of the century there was a major land settlement, and then again after the Second World War. After the „collectivization” of the 1950s, in 1990 land ownership was regularized again and the identity of land users changed. The successive changes have been detrimental to development, as in almost all cases farms have had to be rebuilt. Of course, the successive changes in social and economic conditions also reduced confidence in the stability of property. In this paper, we attempt to assess the impact of the factors that influence the value of agricultural land in the Hungarian economy. We also present in detail the evolution of rental forms and their characteristics.

Journal of Economic Literature (JEL) codes: Q10, O1, I25, M12

Keywords: agricultural performance, agricultural subsidies, tenders, tax system, yields, rent, agricultural land price

BEVEZETÉS

Sok kérdés felmerült az 1990-es rendszerváltás időszakában. Vajon meg fog-e változni a tulajdonlás, a földhasználat? Érdemes-e hosszú távon gondolkodni, termőföldet és gépeket venni, vagy inkább bérelni kellene a földet és a művelést bér munkában végeztetni? A tapasztalatok szerint sokan nem hittek a tulajdonviszonyok hosszú távú átrendeződésében, a magángazdaságok fennmaradásában. A bizonytalanság természetesen meglátszott a termőföld adásvételek számában, az árakban és a bérleti díjak nagyságában. Jellemző volt, hogy a kárpótlásban és tagi részarány tulajdonban kapott földterületeket a gazdáik azonnal értékesítették és így alulértékelt lett a termőföld. Példaként említhetjük, hogy 1990-1991-ben az aranykorona értéken történő ármeghatározások során egy aranykorona 500–700 Ft-ért, egy hektár közepes minőségű termőföld 18.000–20.000 Ft áron cserélt gazdát. Ezek az összegek magukban hordozták a bizonytalanság, az új tulajdonosok tőke hiányának és a bizalmatlanságnak a hatásait.

Milyen változások történtek az elmúlt harminc évben, és mi az oka annak, hogy egy hektár átlagos minőségű termőföld ára ma – 2022. év – mintegy százszorosa az 1990-es évek árának? Több változás volt, ami segítette az értékrendek kedvező alakulását, a valós értékhez történő közelítést. Jelen cikkünkben az okokat elemezzük – a területi korlátok miatt a teljesség igénye nélkül. Több tényezőt érdemes említeni, közöttük a támogatási rendszer kialakulását, az agrártámogatásokat, a kedvezményes hiteleket. Lényeges fejlődési folyamat figyelhető meg az adórendszerben az abban rejlő kedvezmények alakulásában (Lentner, 1998, 2000, 2014; Túróczy et al., 2022.), az utódlás hatásaiban (Szentesi, 2019) és az együttműködési készség alakulásában (Szentesi, 2017). A folyamatosan zajló birtokkoncentráció segítette a hatékonyság javulását és az innovációs folyamatok gyorsulását (Szentesi et al., 2022). A kiemelt tényezőkön túl meg kell említenünk az agrártermelés rendszerének stabilizálódását.

Úgy gondoljuk, ma természetes a tulajdonviszonyok stabilitása, természetessé vált a magántulajdonon alapuló gazdaság működése, így a termelő eszközökbe történő befektetés a gazdálkodók számára racionális döntés.

A fenti folyamatok eredményeképpen jutott el a magyar agrárium oda, hogy napjainkra egyértelmű, hogy a mezőgazdaság a magyar gazdaságstratégia egyik legfontosabb pillérét jelenti. A hazai agrárium stratégiai szerepét nemcsak a koronavírus-járvány alatt és az orosz-ukrán konfliktus miatt tapasztalt biztonságos és folyamatos élelmiszer-ellátás igénye támasztja alá, hanem egy sor gazdasági mutató is igazolja az agrárium megkerülhetetlen szerepét a magyar gazdaság egészében. A 2021. év egyértelműen visszaigazolta a magyar Kormány elmúlt egy évtizedes törekvését az agrárium fejlesztésére vonatkozóan. Bebizonyosodott a magyar mezőgazdaság válságállósága, valamint a gazdaság és társadalom stabilitásában betöltött stratégiai szerepe. Hatalmas eredmény, hogy az ágazat biztosította a magyar lakosság jó minőségű, biztonságos étellel való ellátását miközben emelkedett a kibocsátás, az ágazati szintű jövedelmezőség, a beruházás, az agrárexport és a külkereskedelmi többlet is (Páll, 2022).

A TERMŐFÖLD, MINT GAZDASÁGI TÉNYEZŐ

A termőföld birtoklása és használata minden társadalmi rendszer központi kérdése volt és maradt is az emberiség történelmében (Nugroho et al., 2021; Naárné et al., 2018; Viana et al., 2022). A viszálykodások, háborúk kiváltó okaként szinte kivétel nélkül a föld, a földdel kapcsolatos jogok gyakorlása jelölhető meg, hiszen a föld birtoklása a tulajdonos számára többnyire jólétet, gazdagságot jelentett. A történelem során a sok földdel rendelkezők meggazdagodtak, míg a földet egyáltalán nem birtoklók elszegényedtek, s függőségbe kerültek a gazdag földtulajdonosokkal szemben. Így érthető, hogy a birtoklásnak mindig különös jelentőséget tulajdonítottak a világ minden országában (Vrbova–Nemec, 2005; Trendov, 2016).

A birtoklás mellett a termőföld használata szintén kiemelt fontossággal bír, hiszen az, hogy egy-egy földdarab felett a használati jogokat ki gyakorolhatja – a tulajdonos akaratától függetlenül – ugyancsak elsődlegesen befolyásolja az emberek életminőségét, hiszen mind a saját, mind a másnak átengedett földhasználat (bérlet) gazdasági előnyöket (illetve hátrányokat) jelent az emberek számára.

Az említetteken kívül a mezőgazdaságban meghatározó szerepe van a földnek, mint alapvető természeti erőforrásnak. Néhány sajátos termelési eljárást kivéve egy mezőgazdasági vállalkozásban növénytermesztési tevékenység föld nélkül nem képzelhető el és állattenyésztési ágazatok megléte esetén is szükség van rá (néhány kivételtől eltekintve) a takarmányok jó részének előállítására céljából.

A föld mennyiségének, minőségének és a hozzá kapcsolódó éghajlati tényezőknek fontos szerepük van egy-egy ország mezőgazdálkodásában. A lakossághoz viszonyított föld mennyisége és minősége nagyban meghatározza egy ország mezőgazdaságának jelentőségét (Naárné–Varga, 2017). Magyarországon egy lakosra vonatkoztatva általában nagyobb mezőgazdaságilag művelt földterület jut, mint Európa más országaiban, azzal a kiegészítéssel, hogy ez a föld jó minőségű. Elsősorban ez a feltétel teremti meg azt, hogy a mezőgazdasági termelés

nemcsak a lakosságot tudja élelmiszerekkel ellátni – valós piaci viszonyok között –, hanem nagyobb mennyiségű, versenyképes export terméket is elő tud állítani.

A föld olyan természeti erőforrás, amelynek ugyanúgy értéke van, mint más jószágnak. A közgazdaságtan mégis kiemelten kezeli részben az előbb említettek miatt, részben pedig azért, mert az alábbi „speciális”, tehát a többi tőkejószágra nem jellemző tulajdonságokkal bír (Pfau–Nábrádi, 2007; Möllers et al., 2011):

- Nem emberi munka eredményeként jött létre (ellentétben a többi, gazdálkodás során használt eszközzel). Közép- és hosszútávon determinált erőforrás, azaz külső adottságként áll rendelkezésre, alapvető tulajdonságait – bármennyire is szeretnénk – nem tudjuk megváltoztatni.
- Természeti – elsősorban időjárási – folyamatoknak ki van téve, és mérete, földrajzi elhelyezkedése még hosszabb távon sem változtatható meg. Megvédeni tehát nem tudjuk a külső erők romboló hatásától, rendelkezésre álló méretét, helyzetét átalakítani, befolyásolni nem áll módunkban.
- Kötött mennyiségű erőforrásról van szó, aminek használata rugalmatlan. Noha több célra használható a mezőgazdaságon belül és kívül is, alternatív felhasználása mégis korlátozott. Mennyisége összességében adott, azt azonban adott vállalkozás esetében megváltoztathatjuk vásárlással, vagy eladással, illetve bérleléssel, vagy bérbeadással.
- Alapvetően a termelésnek eszköze, de szerepe van a tőkefelhalmozás olyan területein is, mint a kincsképzés. Eme kincsképző funkciója országunkban jelentősen felerősödött a rendszerváltást követően, amikor nagymérvű értéknövekedésének lehettünk tanúi. Azok tehát, akik földdel rendelkeztek, az értéknövekedésből adódóan jelentős vagyonosodáson estek át. Míg földjeikhez a rendszerváltás utáni években néhány 10.000 Ft/ha-os – illetve akár 500 Ft/aranykorona – áron hozzájuthattok, addig manapság azok hektáronkénti ára – minőségtől függően – több millió Ft-ot is kitehet.
- A föld azért is sajátos tőke, mert természeti adottságából adódóan termőképességgel rendelkezik, emberi beavatkozással azonban ez befolyásolható, változtatható. Ebből következik, hogy a föld mezőgazdasági hasznosításakor többféle termőképességet/termékenységet kell megkülönböztetni:
 - A természetes termékenység, az őserőben lévő talajállapot termékenységét tükrözi. Alapvetően összefüggésben van a növények számára fontos ökológiai tényezőkkel, például a talaj tápanyagtartalmával, vízgazdálkodásával, s nem kevésbé a tartósan ható időjárási tényezőkkel. A föld természetes termőképessége alapvetően meghatározza és befolyásolja a gazdálkodás hatékonyságát. Egyes talajoknak – az adott természeti feltételek mellett – természetes termőképessége többszöröse lehet más talajok termőképességének. A mezőszéki löszhát természetes termőképessége – egy adott kultúra például gabona esetében – többszöröse lehet a futóhomokon kialakult termőtalajénak.
 - A mesterséges termékenység az emberi beavatkozással eszközölt ráfordítások eredményeként jelenik meg. A talajok mesterséges termékenysége a ráfordítások változtatásával, növelésével jelentősen befolyásolható. Így például trágyázáskor, talajjavításkor a mesterséges ráfordítások alapvetően befolyásolják

a terület termőképességét. Ugyanakkor a ráfordítások növelésével, a természetes termőképesség hatása az összes eredményen belül egyre kisebb lesz.

- A föld mesterséges termékenysége szoros összefüggésben van a természetes termékenységgel. A jobb természeti feltételekkel rendelkező földeknek nemcsak a természetes termékenysége jobb, hanem a mesterséges termékenysége is kedvezőbb. E szerint a jobb termőképességű földön az azonos mennyiségű műtrágya ráfordítás eredményeként jelentkező többlethozam nagyobb lesz, mint a gyenge termőképességű földön.

Ezekkel összefüggésben kell megemlíteni a mezőgazdaságra jellemző csökkenő hozadék törvényét. Ez a föld esetében azt jelenti, hogy általában a ráfordítások lineáris növekedésével a hozamok degresszíven változnak. Az első ráfordítás tehát jóval nagyobb hozamot eredményez, mint az azt követők. Sőt, egy adott növényfajta bizonyos technológiai eljárása esetén a ráfordítások eredménye negatív előjelűvé is változhat. Mindez a földminőséggel összefüggésben úgy játszódik le, hogy egységnyi azonos értékű pótlólagos ráfordítás hatása a jobb minőségű földeken – a természetes termékenységgel összhangban – jobb lesz (Oláh et al., 2021; Nábrádi et al., 2008).

A termőföld tényleges termékenysége azt fejezi ki, hogy egy adott föld – meghatározott ráfordítás eredményeként – mekkora hozamot biztosít. Ez a természetes és mesterséges termékenységek együttes értékét tükrözi. A közgazdasági termékenység már egy viszonylagos kategória. A természetes hozamokat egy adott ár-érték alapján vizsgálja, amit alapvetően mindig a piaci viszonyok (kereslet-kínálat), valamint a piac távolsága, infrastruktúrája stb. befolyásolnak. A közgazdasági termőképességből kiindulva – figyelembe véve a szintén piaci viszonyoknak megfelelően változó termelési költségeket – meghatározhatjuk a föld, illetve az azon elvégzett ráfordítások jövedelemtermelő képességét.

A közgazdasági termékenység tulajdonképpen – adott piaci feltételek között – tükrözi a földön végzett termelés hatékonyságát. Alapvetően befolyásolja a gazda, a földtulajdonos magatartását a földhasználat során, ami az eltérő földminőség szerint eléggé különböző lehet. A jobb minőségű földeken a ráfordítások hatékonysága – a föld természetes, valamint pótlólagos (mesterséges) termőképességéből adódóan – kedvezőbb. Ez úgy is megfogalmazható, hogy gyenge minőségű földön – az alacsony természetes és mesterséges termékenység miatt – csak szerény ráfordítás esetén lesz eredményes a termelés, míg a jó minőségű földeken a kedvező hatékonyság miatt, a ráfordítások mértéke jelentősen kiterjeszthető. A gyenge minőségű földeken tehát csak szerényebb ráfordítások lehetnek hatékonyak, illetve a termelés csak kisebb költségekkel lehet eredményes. Ugyanakkor a jó termőhelyeken megfelelő hatékonyságuk lehet a nagyobb ráfordításoknak is.

A föld minőségbeli különbsége és ebből adódóan a ráfordítások hatékonysága alapvető problémája a gazdálkodásnak. Különösen a gyengébb minőségű földeken időről-időre felvetődik a kérdés, hogy egy adott földterületet érdemes-e mezőgazdasági termelésbe vonni, illetve milyen művelési ággént lehet azt eredményesen hasznosítani. A döntés mindig a határköltség és a határbevétel viszonyától függ (Szűcs, 1998). Így kedvező piaci árak esetén több föld vonható be a termelésbe, míg az alacsonyabb termékárak arra ösztönzik a gazdákat, hogy gyengébb minőségű szántóföldjeiket kivonják a termelésből, vagy legalább csökkentik ráfordításaikat.

A földek minőségüktől függően – termőképességük fokozása érdekében – más-más beavatkozást igényelnek és a beavatkozások eredménye is eltérő. A termőképesség fokozásának eszközeit, a hatás időtartama szerint megkülönböztetve csoportosíthatjuk. Így vannak:

- rövid ideig ható beavatkozások, amelyek jórészt forgóeszköz jellegű, évente ismétlődő ráfordítások, például ilyen a műtrágyázás, szerves trágyázás,
- hosszú ideig ható beavatkozások, amelyeket telkesítéseknek, meliorációnak nevezünk, mint például a talaj- és vízrendezés stb.. Ezek a hosszú ideig ható ráfordítások, tárgyi eszközök beruházásoknak minősülnek.

A föld termőképességének akár rövid, akár tartós fokozását kívánjuk elérni, lényeges annak mérlegelése, hogy ezek a beavatkozások milyen gazdasági előnyöket biztosítanak. A rövid ideig ható ráfordításoknál adott beavatkozás költség-hozam viszonyait vizsgáljuk egy évre vonatkozóan, míg a hosszú ideig ható ráfordításokat beruházásként kell elemezni.

- A speciális tulajdonságok között kell megemlíteni, hogy a termőföldnek nincs elhasználódási ideje. Nyilvánartása a vállalkozás eszközeit tekintve a befektetett eszközök között, a tárgyi eszközöknél történik, mely eszközöknek (az immateriális javakhoz hasonlóan) amortizációs elszámolási rendszer keretében történik az értékcsökkentése a termelés során, biztosítva ezzel az elhasznált eszközök cseréjét, vagyis az egyszerű újratermelés feltételeit. A földre ez viszont nem igaz, mivel esetében (mint azt már az előzőekben említésre került) nem értékcsökkenésről, hanem jóval inkább értéknövekedésről beszélhetünk.
- A mezőgazdasági termelésben egy pár speciális tevékenységet – pl. a vízkultúrás zöldségtermesztést – kivéve a termőföld mással nem pótolható. Ez abból adódik, hogy az emberi beavatkozástól függetlenül termékenységgel rendelkezik, ami alapvetően azt jelenti, hogy biztosítja a növények víz- és tápanyagellátását és annak felvételét.

Pótolhatatlanságával kapcsolatban azonban meg kell jegyezni, hogy közgazdasági értelemben a föld ráfordításokkal pótolható, hiszen adott földterületen a ráfordítások növelésének eredményeként megjelenő többlethozam a földet helyettesítheti. Tehát, ha több terméket szeretnénk előállítani, akkor azt nem feltétlenül nagyobb földterületen tudjuk megvalósítani, mivel célunkat azáltal is elérhetjük (egy bizonyos határig), hogy a rendelkezésre álló földterületen növeljük a ráfordításokat (például több mű-, illetve szerves trágyát juttatunk ki, nagyobb öntözővíz normákkal, vagy intenzívebb fajtákkal dolgozunk). A föld tulajdonlásával, annak termékenységét a földtulajdonos monopolizálja. Ezért a tulajdonosa a föld minőségétől, termékenységétől függően hasznot realizál. A föld minőségéhez kapcsolódó hasznot földjáradéknak nevezzük, ami tehát nem más, mint a földben lévő tőke jövedelme. Hasonlóan a pénztőke tulajdonosához, aki kamatot realizál a befektetése után, a földből származó jövedelem (járadék) is mindig a tulajdonost illeti meg.

A földjáradék tehát a földtőke kamatát, a földbe fektetett tőke hozadékát – illetve annak egy részét – képezi. Ez nem más, mint a gazdálkodás jövedelmének az a része, ami az egyéb (a földtőkén felüli) tőkerészek kamat igényének, valamint a vállalkozói járadéknak a levonása után megmarad a földtulajdonos számára. Saját földön történő gazdálkodás esetén nem különül el a jövedelemből élesen, mivel annak egy részét képezi – számítása viszont, hasonlóan a többi tőkerész és a vállalkozói kockázatvállalás járadékának számításához, mindig kívánatos –, bérleti

gazdálkodás esetén pedig a földjáraadékat bérleti díj formájában fizeti ki a bérlő a földtulajdonosnak. Így vagy úgy, tehát mindig a földtulajdonos jövedelmeként (vagy annak egy részeként) jelenik meg (Ertsey–Nábrádi, 2003; Piketty, 2014).

A földjáraadék szoros összefüggésben áll a termőföld árával, hiszen tőkésítve a földjáraadékat (azaz értékét visszaosztva a földtőkétől elvárt kamatigénnyel), meghatározható az ár. A tőkésítésnél használt ráta azonban nem azonos a banki kamatláb mértékével, hanem annál általában jóval alacsonyabb, mintegy 2 – 5% közötti érték. Ennek oka pedig az, hogy a földtulajdonosnak nemcsak a földjáraadékból származik jövedelme, hanem a föld értéknövekedéséből is. Ez a tényező más országokban is jelen van, azonban magyarországi viszonyok között a két említett jövedelemrész közötti arány erőteljesen az értéknövekedés irányába mozdult el az elmúlt évtizedekben, hiszen a termőföld árak évi átlagos növekedése a közelmúltban nem ritkán 100% körül alakult, azaz évente megduplázódott a földár. Ennek oka egyrészt az, hogy igen olcsón lehetett földhöz jutni a rendszerváltást követő kárpótlási folyamat során – 1 ha átlagos minőségű szántót akár 10.000 Ft értékű kárpótlási jegyért is meg lehetett venni az árveréseken az 1990-es évek elején –, másrészt pedig az, hogy az európai földárakhoz viszonyítva még mindig alacsonynak tekinthető a termőföld ára Magyarországon, így további árnyövekedésre lehet számítani a jövőben is (Tanka, 1999). Ugyanolyan mérvűt már nem lehet predesztinálni, mint amilyen lejátszódott az árveréseken tapasztalt árakhoz képest, de mivel az áraink átlagosan még mindig jóval a nyugat – európai földárak alatt vannak, ezért további növekedés várható.

A földtulajdonos földjáraadékához hozzáadva az évi árnyövekedés értékét, kiszámítható a teljes jövedelem, amit számára a földtulajdonlás eredményez egy évben. (Ez az érték többségében meghaladja a banki kamatot, tehát a földtulajdonlás összességében igen jó befektetésként értékelhető.) A két jövedelemrész között az a lényegi különbség, hogy addig, amíg a földjáraadékat évente megkapja a földtulajdonos a bérlőtől bérleti díj formájában – saját földön való gazdálkodás során pedig a termelés jövedelmének részeként jut hozzá –, addig az éves árnyövekedést csak akkor realizálhatja, ha úgy dönt, hogy földjét eladja, értékesíti (Posta, 1997).

BÉRLETI FORMÁK, VALAMINT A FÖLDÁR – BÉRLETI DÍJ – TÖKÉSÍTÉSI KAMATLÁB ÖSSZEFÜGGÉSEI

A földbérlés nem más, mint a termőföld használati jogának időleges átruházása, bérleti díj fizetése ellenében. Akkor jön létre, ha mind a földtulajdonos, mind a bérlő számára összességében kedvezőnek minősül, azaz az előnyei nagyobbak, mint a hátrányai. Magyarországon a bérleti gazdálkodás gyakorlata az 1950-től 1990-ig terjedő időszakban gyakorlatilag teljesen visszaszorult. Ezért – bár már három évtized eltelt a rendszerváltás óta –, ellentétben például a nyugat-európai országok gyakorlatával, még mindig nincs igazán kialakult kultúrája, elfogadott egységes rendje a földhasználati formának. Úgy tűnik, még több időre van tehát szükség, amíg a rendszer teljesen kiforrottá, a felek számára egyértelművé, elfogadhatóvá, érdekeik képviselőjévé válik.

A jó és tartós bérleti rendszer kialakulásához a szokásokra, a régi gyakorlat meglétére van szükség. A szokások által kialakított bérleti rendszer hosszú távú gazdasági befolyást tükröz, ezzel szemben a rövid távú változások megjelenése a bérleti rendszerben nem kívánatos, mivel

bizonytalanságot hordoz magában. Alapvető feltétele a tartós bérletnek, hogy a felek saját boldogulásuk elősegítése mellett tiszteletben tartsák a másik fél igényeit, elvárásait is (Magda–Marselek, 2010).

Általában igaz az, hogy az a jó bérlet, ami mindkét fél számára megbízható, elfogadható és tervezhető rendszert nyújt. Akkor mondhatjuk, hogy igazságos megállapodás született, ha a felek, a termeléshez történő erőforrás-hozzájárulásuk alapján részesednek a gazdálkodás jövedelméből. Ez úgy lehetséges, hogy előzetesen felméri – megbecsülik – a gazdaságban működő tőkerészek nagyságát, mértékét és ennek arányában osztoznak az elért jövedelmen. A bérleti díj meghatározásakor tehát mindkét félnek korrekten kell eljárnia, s közös megegyezéssel kell kialakítani a bérleti díjat. Természetesen a mindenkori piaci viszonyok is befolyásolják a díj alakulását, így a föld jövedelemtermelő képessége – összefüggésben a föld minőségével –, valamint a föld kereslet-kínálat alakulása is hatással van a bérleti díj nagyságára (Pfau–Posta, 2011).

A bérleti gazdálkodásnak többféle lehetősége kínálkozik a felek számára. Attól függően, hogy a bérleti díj fizetése hogyan történik, a bérleteket készpénzes, illetve részes bérlet kategóriába sorolhatjuk. A készpénzes bérlet esetében a bérleti díj pénzüsszegben kerül kifizetésre a tulajdonos számára, míg részes bérleti gazdálkodás esetén a bérleti díj az előállított termék, vagy termékek egy részeként (esetleg annak értékeként) realizálódik a földtulajdonosnál.

A készpénzes bérlet legegyszerűbb formája az, amikor a földtulajdonosnak a bérlő a föld használatáért előre meghatározott (fix) összeget fizet, általában 1 évre vonatkozóan. Ez esetben a bérlő a gazdálkodás összes bevétele, ugyanakkor neki kell fedezni a felmerülő összes költséget is. Ekkor a gazdálkodás minden kockázata a bérlőt terheli.

A fix bérleti díjjal kötött szerződés mellett a készpénzes bérlet másik változata a rugalmas bérleti díjú szerződés. Ez az előző továbbfejlesztett változataként fogható fel. Alkalmazásakor a felek a bérleti díj alakulását valamely tényező változásához kötik, így beszélünk hozamszinthez, értékesítési árhoz, esetleg mindkettőhöz kapcsolt rugalmas bérleti díjú szerződésekről. A hozamhoz kapcsolás a termelési, míg az árhoz történő igazítás az értékesítési kockázat egy részét osztja meg a felek között. A készpénzes bérleti forma mellett a részes bérlet a másik lehetősége a tulajdonosnak és a bérlőnek a bérleti gazdálkodás során. Ekkor a bérleti díjat a tulajdonos az előállított termékek (értékének) egy részének formájában kapja meg. Fokozott kockázat megosztásról van tehát szó ez esetben, hiszen mind a termelési, mind az értékesítési kockázatot teljes egészében közösen viselik a felek. Ez a bérlő számára kedvező lehet, ugyanakkor a tulajdonosnak is lehetőséget ad arra, hogy nagyobb hozam esetén részesedjen a többleteredményből. Cserébe viseli annak terhét, hogy az esetleges hozamkiesés, illetve az elvárt áron aluli értékesítés az ő jövedelmét is negatívan érinti, nem csak a bérlőt (Castle et al., 1992).

A földár és a bérleti díj viszonyát elemezve megállapítható, hogy Nyugat-Európában az ottani bérleti díjak átlagosan a földáraknak 2-5%-át teszik ki, ami egy stabil értéknek fogadható el. Ez azt jelenti, hogy statikus állapotokat feltételezve, mintegy 20-50 év alatt térül meg a földbe fektetett tőke. E mellett, a földbe történő tőkebefektetés biztonságosnak és jövedelmezőnek tekinthető abból a szempontból is, hogy ott is jellemző a föld értéknövekedése, amit korábban leginkább úgy lehetett számszerűsíteni, hogy átlagosan 8 évente bekövetkezett a földárak duplázódása, ami így évente átlagosan 12,5 %-os értéknövekedést jelentett (Posta, 2002).

A következőkben az kerül bemutatásra, hogy az elmúlt évtizedekben hogyan alakultak a földárak, bérleti díjak, valamint a tőkésítési ráták összefüggései Magyarországon. (A számításokat a KSH adataira alapozva, mindhárom bemutatott évre vonatkozóan elvégeztük mindhárom változatban, azonban a terjedelmi korlátokra tekintettel minden évből csak az egyik számítás eredménye kerül bemutatásra.) Először a 2002-es átlagos hazai árakból kiindulva (400.000-800.000 Ft/ha-os intervallummal kalkulálva) és elfogadva a Nyugat-Európára jellemző 2-5 %-os rátát, azt határoztuk meg, hogy mennyinek kellett volna lenni akkor a bérleti díjnak Magyarországon, majd ezeket az értékeket a korabeli valós, átlagos értékekkel vetettük össze (ami ekkor 14.000-18.000 Ft/ha között alakult).

1. táblázat: Az elvárható bérleti díjak alakulása 2002-ben a valós magyarországi földárak és a nyugat-európai tőkésítési ráták alapján (Me: Ft/ha)

| Tőkésítési ráta (%) | Földár (Ft/ha) | | | | |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 400.000 | 500.000 | 600.000 | 700.000 | 800.000 |
| 2 | 8.000 | 10.000 | 12.000 | 14.000 | 16.000 |
| 3 | 12.000 | 15.000 | 18.000 | 21.000 | 24.000 |
| 4 | 16.000 | 20.000 | 24.000 | 28.000 | 32.000 |
| 5 | 20.000 | 25.000 | 30.000 | 35.000 | 40.000 |

Forrás: Saját szerkesztés

Mint a táblázatból kitűnik, a 2002-es 14-18.000 Ft/ha-os valós bérleti díj intervallumon belül mindössze 5 esetben kapunk értékeket, 4 esetben ettől kevesebb bérleti díj fizetése tűnt volna indokoltnak, míg 11 számított érték volt magasabb. Ez utóbbi azt jelzi, hogy a 2002-es valós bérleti díjak inkább elmaradtak attól az értéktől, amit a földárak és az elfogadott ráták alapján a földtulajdonosoknak realizálni kellett volna a bérleti konstrukciók során. Ez fokozottan igaz, ha figyelembe vesszük azt, hogy a számított legkisebb fizetendő érték (8.000) és a valós bérleti díj intervallum alsó értéke (14.000) közötti különbség jóval kisebb volt – 6.000 Ft/ha –, mint a számított fizetendő legnagyobb érték (40.000) és a valós bérleti díj intervallum felső értéke (18.000) közötti különbség, ami 22.000 Ft/ha értéket mutatott. Ez azt jelzi, hogy ha 2002-ben esetenként elő is fordult bizonyos mértékű bérleti díj „túlfizetés” a bérlők részéről, ez nem volt tendenciózus jelenség, sokkal inkább az volt viszont a bérleti díj „alulfizetés”, ami azért állt fenn, mert a bérlők jóval kevesebbet fizettek bérleti díjként annál az értéknél, ami valójában megillette volna a földtulajdonosokat az elfogadott tőke kamatráták alapján.

Természetesen a vizsgálat úgy is elvégezhető, ha a valós bérleti díjából indulunk ki, és az elfogadott tőkésítési ráták alapján keressük a két értéknek megfelelő földárakat. Ekkor tehát a kapott kamat (bérleti díj) és a kamatláb alapján a tőke (földár) értékét határozzuk meg, majd a számított értékeket összevetjük a korabeli valós földárakkal. A számítások eredményét – immár 2012-re vonatkozóan – a következő táblázat tartalmazza. Ekkor az átlagos valós földárak hazánkban 600.000 és 1.000.000 Ft között alakultak hektáronként, míg a bérleti díjak átlagos értéke 24.000 – 40.000 Ft/ha között alakult 1 ha szántóra vonatkozóan. A tőkésítési ráta értékét változtatlanul 2 – 5%-nak feltételeztük, miként az Nyugat-Európában továbbra is elfogadott.

2. táblázat: A valós magyarországi bérleti díjak és a nyugat – európai tőkésítési ráták alapján számított földárak alakulása 2012-ben (Me: Ft/ha)

| Tőkésítési ráta (%) | Földbérleti díj (Ft/ha) | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 24.000 | 28.000 | 32.000 | 36.000 | 40.000 |
| 2 | 1.200.000 | 1.400.000 | 1.600.000 | 1.800.000 | 2.000.000 |
| 3 | 800.000 | 933.333 | 1.066.667 | 1.200.000 | 1.333.333 |
| 4 | 600.000 | 700.000 | 800.000 | 900.000 | 1.000.000 |
| 5 | 480.000 | 560.000 | 640.000 | 720.000 | 800.000 |

Forrás: Saját szerkesztés

2012-ben a valós földár intervallumba (600.000-1.000.000 Ft/ha) 10 számított érték tartozott bele, míg 2 esetben a számított értékek ettől alacsonyabb („árhíány” jelentkezt), 8 esetben pedig magasabb („ártöbblet” mutatkozott) értéket mutatnak. Amikor alacsonyabb értéket kaptunk, akkor az azt jelentette, hogy a kifizetett bérleti díjak az átlagtól alacsonyabb földár esetén tűntek jogosnak és elfogadhatónak, azonban mivel a földárak ettől magasabbak, így a bérleti díjaknak is többnek kellett volna lenniük. Akkor viszont, ha a számított földár magasabb, mint a valós intervallum, akkor „túlfizetésről” volt szó, mivel a valós bérleti díjaknak ekkor már egy magasabb földárhoz tartozóknak kellett volna lenni (ez fordult elő 8 esetben). A számított „árhíány” legnagyobb értéke ekkor 120.000 Ft volt (600.000-480.000), míg az „ártöbblet” értéke ettől jóval magasabb 1.000.000 Ft-os értéket mutatott (2.000.000-1.000.000).

A vizsgálat harmadik évében, 2020-ban a KSH adatai szerint az átlagos földár intervallum 1.500.000-1.900.000 Ft/ha, míg az átlagos bérleti díj intervallum 55.000-75.000 Ft/ha volt, míg a tőkésítési ráta 2-5%-os értékét továbbra is változatlanak tekintjük. 2020-ra vonatkozóan azt mutatja be a következő táblázat, hogy a valós bérleti díjakat és földárakat összevetve mekkora tőkésítési ráták jellemezték ekkor a gazdálkodást, azaz az elfogadott 2-5%-os értékekhez képest hány százalékos értékeket mutatott a bérleti díj a földár viszonylatában.

3. táblázat: A valós magyarországi földárak és bérleti díjak alapján számított tőkésítési ráták alakulása 2020-ban (Me: %)

| Földbérleti díj (Ft/ha) | Földár (Ft/ha) | | | | |
|-------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1.500.000 | 1.600.000 | 1.700.000 | 1.800.000 | 1.900.000 |
| 55.000 | 3,66 | 3,44 | 3,24 | 3,06 | 2,89 |
| 60.000 | 4,00 | 3,75 | 3,53 | 3,33 | 3,16 |
| 65.000 | 4,33 | 4,06 | 3,82 | 3,61 | 3,42 |
| 70.000 | 4,66 | 4,38 | 4,12 | 3,89 | 3,68 |
| 75.000 | 5,00 | 4,69 | 4,41 | 4,17 | 3,95 |

Forrás: Saját szerkesztés

A számított 25 értékből ezúttal mind a 25 beletartozott az említett 2-5%-os tartományba, tehát nagyon kifejezetté vált a számított értékek tartományba való illeszkedése. 2020-ban összesen 1 esetben kaptunk 3% alatti (2,89%) értéket. Ekkor 14 számított érték volt 3 és 4% közötti, míg 9 esetben 4 és 5% közötti értékeket kaptunk, míg a hiányzó 1 eset kerekén 5%-os számított rátát mutatott. Ez a magasabb érték azt jelenti, hogy ekkor „túlfizetési esélyről” volt szó, hiszen a valós bérleti díjnak alacsonyabb földárral kellene találkozni, ha irányadónak tekintjük a 2-5%-os rátát. A már említett 3 és 4, valamint a 4 és 5% közötti ráták alapján megállapítható, hogy a bérleti díjak mértéke, nagysága javult (nőtt) a korábbi időszakhoz képest, tehát a földtulajdonosok magasabb jövedelemhez való jutásának esélye növekedett. A számított 25 érték átlaga 2020-ban 3,85% volt. A 3,85%-os érték a bérleti viszonyok konszolidálódását (4%-os kamatrátá körüli alakulását) mutatja, ami összességében azt jelenti, hogy továbbra is igaz az, ami 2012-ben is megállapítható volt, a földtulajdonosok arányaiban magasabb értékeket voltak képesek realizálni bérleti díjként, mint az elvárható lett volna, a bérlők gazdálkodásból származó jövedelem része viszont valamelyest csökkent az utóbbi években.

A számítások alapján összességében megállapítható, hogy a bérleti gazdálkodás sikere érdekében továbbra is szükség van a felek kompromisszumkésztségére, hogy mind a tulajdonos, mind a bérlő számára viszonylag elfogadható jövedelmet nyújtson ez a gazdálkodási forma. Az elvégzett számítások azt mutatják, hogy a 2020-as viszonyok között inkább a földtulajdonosok voltak azok, akik jobban jártak, azonban ez a tendencia megváltozhat, előfordulhat, hogy a bérlői jövedelem részek kerülnek inkább előtérbe. Ugyanakkor az érdekek kölcsönös elismerése továbbra is feltétele a sikeres gazdálkodásnak, hiszen hosszabb távon mindkét fél érdekeinek érvényesülnie kell. Sem elégedett bérlő, sem elégedett földtulajdonos nélkül nem elképzelhető a sikeres bérleti gazdálkodás megvalósítása.

A TERMŐFÖLD ÁRÁT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

Az 1990-es években megtörtént a magyar történelem legutolsó „földosztása” és kialakult egy elaprózott birtokszerkezet. A növénytermesztés hatékonyságának növekedési igénye szükségessé teszi a gépkapacitások kihasználtságának emelését az egybefüggő öntözött területek kialakulását, egyszóval a birtokkoncentrációt. A vidéken élők, a tulajdonosok számára fontos a föld birtoklása, de a termőföld tulajdonának, bérleti jogának központosítása a mezőgazdaság növekvő jövedelmezőségének alapvető feltétele. Ez a folyamat adás-vételek és bérleti jogok megszerzése nélkül elképzelhetetlen. Magyarországon az 1990-es évek elején lezajlott privatizáció elaprózott birtokszerkezetet hozott létre és azóta folyamatosan zajlik a termőföldek tulajdonjogának, bérleti jogának koncentrációja. A termőföld a mezőgazdaságban kiemelt vagyonelem, ami Magyarországon is legtöbbször az élethelyzetek változása miatt cserél gazdát, tehát az érték, a forgalmi érték meghatározása elengedhetetlen. A földár és a földérték nem azonos tartalmú kategóriák, mert a földár alatt az aktuális piaci értéket értjük, míg a földérték egy közgazdasági fogalom és a földet, mint termelési tényezőt vizsgálja (Naárné, 2018).

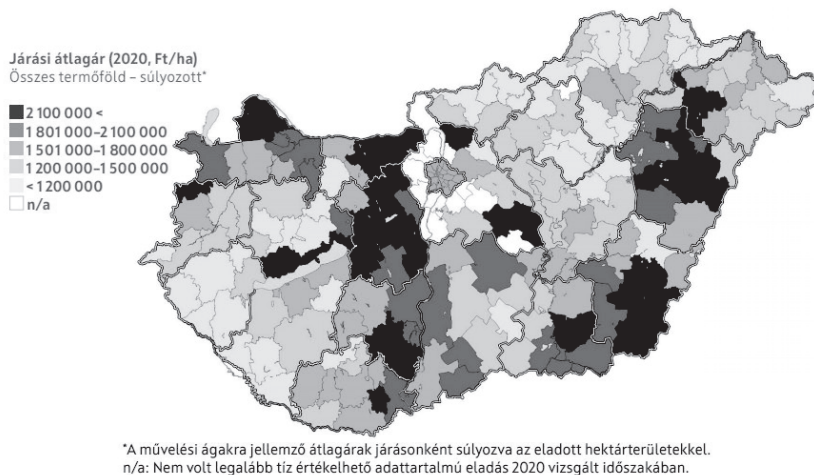
Az alábbi esetekben van szükség a termőföld értékének meghatározására:

- Állami kisajátítási eljárás,
- Osztatlan közös tulajdon megszüntetése,
- Magánszemély termőföld adás-vételi ügyletei,
- Termőföld hitelbiztosítékként történő felajánlása,
- Hagyatéki eljárások,
- Vagyonleltár készítése,
- Termőföldet érintő kártérítés,
- Termőföld öröklése,
- Egyéb esetek.

A felsorolt esetekben felmerül a kérdés, mi határozza meg a termőföld értékét? A termőföld piaci értékének meghatározása sok évtizedes, talán több évszázados kérdés és megállapíthatjuk, hogy az azt ténylegesen befolyásoló tényezők folyamatosan változnak tartalmukban és értékeikben egyaránt. Fontos figyelembe venni azt, hogy sajátos termelési tényező, mert a többi termelési tényezővel szemben – ha megfelelően gondozzuk, helyes művelést alkalmazunk – értékét nem veszíti el, sőt az még nőhet is (Szűcs, 1999). Magyarországon az 1850-ben kiadott „Császári Pátens”, majd az 1875. évi VII. törvény cikk alapján bevezetett „első magyar hozadéki kataszter” lett az alapja a földek közötti különbségtételnek, és a föld minőségi mutatói megállapításának. Ez a rendszer aranykorona-értékben fejezi ki a földek közötti minőségi különbségeket, és ezen érték alapján fizettek a földtulajdonosok adót. Az aranykorona-érték megállapításának alapja, hogy e hozadéki földadó-kataszteri rendszerben a különböző művelési ághoz tartozó és különböző minőségű földek hozadékát, illetve tiszta jövedelmét igyekeztek meghatározni. Az 1870-es évek óta jelentősen megváltoztak a mezőgazdasági és általában a gazdasági viszonyok, ezért az aranykorona érték, mint az érték meghatározás tényleges alapja már nem lehet kizárólagos, de továbbra is használatban maradt és szerepe jelentős ma is. Magyarországon 1 hektár mezőgazdasági terület átlagos aranykorona értéke 17, míg egy hektár szántó átlagos aranykorona értéke 21.

A termőföldek értékét tehát az 1800-as évek második felében igyekeztek kialakítani a földterületek várható hozadékai, művelhetősége, elhelyezkedése alapján. A földérték meghatározás, mint Dömsödi (2011) írja ma is ezen a több mint 150 évvel ezelőtti módszeren alapul. A gyakorlatban többszöri próbálkozás volt az aranykorona érték helyett újabb módszer meghatározására, de az aranykorona jelenleg is elkerülhetetlen az értékelés során. Az alábbi ábra a termőföldek átlagos árát mutatja Magyarországon 2020-ban.

1. ábra: A termőföldek átlagára Magyarországon, 2020. évben



Forrás: www.portfolio.hu/ingatlan

Az árak területi egységenként eltérőek, és igen nagy szórást mutatnak. A termőföld ára és annak aranykorona értéke között lehet összefüggést találni, hiszen megfigyelhető, hogy a magasabb aranykorona értékű földterületek ára általában magasabb. Azt azonban kijelenthetjük, hogy az árat nem teljes mértékben az aranykorona határozza meg. Felmerül a kérdés, hogy akkor a kimutatott várható hozamok mellett mi lehet még befolyásoló tényező? Tőkebefektetéseink során alapvetően a kapacitás egységre – jellemzően egy hektárra – eső hozamból, a termelő ráfordításából, a tőkelekötési igényből indultunk ki. Ha belegondolunk ez nem más, mint a jövedelmezőség. A termőföldvásárlás pedig befektetésnek minősül. A termelési tényező értékelése során elvégezhetjük a befektetések pénzügyi számításainak többségét.

A számításoknak három jelentős eleme van: az éves jövedelem összege – ez általában egy hektár –, az alternatív befektetések hozama – amit nevezhetünk kockázatmentes hozamnak – és az időtényező. Az említettek alakulását, illetve szerepét a továbbiakban részletezzük.

A jövedelmet meghatározó tényezők

A jövedelmet meghatározó tényezőket alapvetően két részre bonthatjuk: természeti és gazdasági okokra.

- Természeti tényezők, amelyek meghatározzák a termőképességet, ezek pl. az időjárási viszonyok, domborzati viszonyok stb.
- Gazdasági tényezők, amelyekre hatással van az emberi tevékenység:
 - A termőterület távolsága a feldolgozóipartól és a fogyasztótól.
 - A földterület öntözhetőségének kiépítettsége a termelés hozamait befolyásolja jelentősen, így a fajlagos költségeket és a kapacitásegységre – egy hektárra – eső jövedelmet.

- Az ország feldolgozóiparának fejlettsége meghatározza a termények eladhatóságát és azok hasznosulását. Ezek a tényezők egyértelműen kihatnak a termelhető kultúrákra, így a termelés során elérhető árbevételre és eredményre. Gondoljunk például a csemegekukorica vagy a zöldborsó termesztés lehetőségére.
- Az ország termelési támogatási rendszerének jellege és annak stabilitása.
- Az adott ország adózási rendszere, annak agráriumra vonatkozó szabályrendszere, kedvezményei. A termelő az adózott eredményben érdekelt, így nem mindegy, hogy a jövedelemből mennyit von el az állam és mennyi marad a termelőnél felhasználható jövedelemként és fejlesztési forrásként.
- A gazdálkodó szervezetek kialakításának lehetősége, az egyes gazdálkodói csoportoknak juttatott kedvezmények. Gondolhatunk például a családi gazdálkodók szervezetétől kapható adómentes földvásárlási támogatásra.
- Az agrártermeléshez kapcsolódó finanszírozási rendszer, a kedvezményes hitelek lehetősége.
- A termények felhasználhatóságának lehetőségei, irányai. Ebben az esetben érdemes vizsgálnunk a termény iránti kereslet alakulását. Például a kukoricát hasznosítani lehet takarmányozáson kívül energiahordozó előállítására is. Egy térségben megépülő bioetanol gyár közelebb hozza a kukorica feldolgozáshoz a helyszínét és a termény iránti keresletet, így javul a jövedelmezőség.

Megtérülési mutatók, az alternatív befektetések lehetőségei és azok hozama

A termőföld árának meghatározásában is vizsgálnunk kell a megtérülési mutatókat, az alternatív befektetések lehetőségét és azok hozamát. A vételár meghatározása során, mint minden befektetés esetében azt nézzük meg, hogy más, biztos befektetés milyen hozamot biztosít, azaz összehasonlító tevékenységet végzünk. Kijelenthetjük, hogy ha a termőföldből származó jövedelem a kétszerese annak, mint a választható másik tevékenység hozama, akkor kétszer annyit adhatunk a földért, mint amennyit a másik lehetőség kihasználása érdekében áldoznánk. A számítás ebben az esetben nem annyira egyszerű, mert a föld nem használódik el, értéke nem csökken. A kamatok, alternatív hozamok változnak az idő múlásával, a termőföld ezzel szemben egy hosszú távú, mondhatnánk „örök időre szóló” befektetés. Érthető, hogy a „hűvös matematika” és a kamatlábak változásának hatása csak késéssel és kevésbé egyértelműen érvényesül.

Az időtényező hatása

Az időtényező hatása sajátosan értelmezhető a termőföld esetében, hasonlóan gondolkodhatunk, mint a részvények értékének meghatározása során. A részvény lejárat nélküli értékpapír, így annak hozama felfogható örökjáradékként. A termőföld szintén nem elhasználódó termelési tényező, vagyis a befektetés ebben az esetben szintén „lejárat nélküli”, a hozama örökjáradék. A pénzügyi számításainkban a részvény ára az örökjáradék jelenértéke, (Illés, 2007) a föld ára is felfogható hasonlóan. Mi ennek a lényege?

Vegyünk egy egyszerű példát: tételezzük fel, hogy valahonnan minden évben kapunk 100.000 Ft-ot és ezt az idők végtelenségéig folyósítják. Kérdés, hogy mennyit adhatunk ezért a lehetőségért, ha a jelenlegi kamatkörnyezetben a befektetett pénzünkért 10% kamatot kaphatunk? A válasz egyszerű; megnézzük, hogy hány forintot kell elhelyeznünk ahhoz, hogy minden évben 10% kamatláb mellett 100.000 Ft kamatot kapjunk. Ez nem más, mint $100.000/0,1$, azaz 1.000.000 Ft. Ebből a logikából kiindulva megmondhatjuk, hogy mennyit ér az a földterület, amely évi 200.000 forint tiszta jövedelmet biztosít és az egyéb befektetések pedig 5% hozamot adnak. A válasz: $200.000/0,05 = 4.000.000$ Ft. Az adatok reálisak, mégis nyugodtan kimondhatjuk, hogy ez az összeg magas a jelenlegi árviszonyok között. Magyarországon kiemelt cél, hogy a termőföld ebben a tevékenységben hasznosuljon a továbbiakban is. Ennek elérése érdekében, két intézkedés történt.

- Az egyik eszköz az illetékmentesség, amely szerint az, aki vállalja, hogy a termőföldet legalább öt évig rendeltetésének megfelelően mezőgazdasági termelésre hasznosítja, illetékmentességben részesül.
- A mások eszköz a versenykorlátozást célzó irreálisan magas ár szerződésben történő megjelenítésének megakadályozása. A spekulációs földvásárlás megakadályozására a kamarai „vétőjog” intézménye áll rendelkezésre. Közismert, hogy a termőföldek értékesítése során a földek forgalmáról szóló törvény a vásárlási jog vonatkozásában egy sorrendet állít fel. Abban az esetben, ha a szerződéskötés megtörtént, azt meg kell hirdetni és a sorrendben előbb lévő mezőgazdasági termelő élhet a vásárlás jogával. Ez azt jelenti, hogy a sorrendben korábban álló – pl. állattartó teleppel rendelkező gazdálkodó – élhet azzal a joggal, hogy a szerződésben eredetileg szereplő vevő helyett ő vásárolja meg a földet és az eladó köteles azt neki értékesíteni. Ennek a lehetőségnek a megakadályozása érdekében előfordulhat, hogy a vevő és az eladó irreálisan magas összeget szerepeltet az adásvételi szerződésben. (Előfordult, hogy a Balaton mellett többszörös áron akartak termőföldet értékesíteni, vélhetően rövid időn belül azt más célra is hasznosították volna). Ennek a spekulációs ármeghatározásnak a megakadályozása céljából érdemes vizsgálni a reális ár kérdését. A szakma iratlan szabályai között irreális a termőföld ára, ha az hús év bérleti díj jelenértékénél magasabb. Itt találkozunk ismét a pénz időértékével. Ebben az esetben az annuitás számítás módszerét hívhatjuk segítségül. A módszert egy egyszerű példán keresztül mutatjuk be.

A termőföld bérleti díja 80.000 Ft/ha, a piacon érvényes kamatláb 2,5%. Azt kell vizsgálnunk, hogy mennyit ér jelen időben 20 év bérleti díja. Természetesen nem elegendő, ha a 80.000 Ft-ot megszorozzuk hússzal, mert az időben később érkező pénzek jelen pillanatban kevesebbet érnek, mintha azok most állnának rendelkezésre. A pénz időérték meghatározása során számításokat kell végeznünk. Jelen esetben diszkontálni kell minden évben az érkező összegeket. A diszkonttényező meghatározása attól függ, hogy hány év múlva érkezik az összeg és mennyi a meghatározó kamatláb. Mivel azonos összegű pénzáramokat feltételezünk a sorozatos diszkontálás helyett alkalmazhatjuk az annuitás számítás módszerét. A járadék összege 80.000 Ft, az annuitási faktor 20 évre 2,5%-os kamatláb mellett 15,5892. Ezek ismeretében a termőföld legmagasabb reális ára $80.000 * 15,5892 = 1.247.136$ Ft. Az ezt meghaladó ár elvileg piaci versenykorlátozás miatt támadható.

A fenti számítás után, a piacon ismert termőföld árak ismeretében ismét megállapíthatjuk, hogy a tényleges piaci árat nem minden esetben a várható hozam határozza meg. Magyarországon a hűvös matematika kiegészül a termőföldhöz kötődő érzésekkel. A köztudatban ma is benne él, hogy a föld örök érték és az élelmiszertermelés képessége mindig is biztonságérzetet adott az embereknek.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- Castle, Emery N. – Becker, Manning H. – Nelson, A. Gene (1992): *Farmgazdálkodás* Mezőgazda Kiadó, Budapest
- Cláudia, M.Viana – Dulce, Freire – Patrícia, Abrantes – Jorge, Rocha – Paulo, Pereirac (2022): Agricultural land systems importance for supporting food security and sustainable development goals: A systematic review. *Science of The Total Environment*. Volume 806, Part 3,
- Dömsödi János (2011): *Földminősítés és földértékelés*. Szent Gellért Kiadó és Nyomda. Bp. ISBN: 978-963-08-1341-9
- Ersey Imre – Nábrádi András (2003): Általános vállalkozási alapok. Campus Kiadó, Debrecen
- Illés Ivánné (2007): *Vállalkozások pénzügyi alapjai*, Saldó Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt. Budapest.
- Lentner Csaba (2000): A magyar mezőgazdaság jövőképe a pénzügypolitika fényében. *A Falu* 15 : 3 pp. 11-21.
- Lentner Csaba (2014): Magyar mezőgazdaság a pénzügypolitika csapdájában – a mezőgazdaság Európai Unió támogatási rendszerének kritikája. In: Katona, K.; Schlett, A. (szerk.) *Fejlesztési stratégiák, finanszírozási alternatívák*. Budapest, Magyarország : Pázmány Press pp. 247-261.
- Lentner Csaba (1998): Dilemmas of Hungary's Agricultural Future Contrasted with its Historical Background and Developed Market Economy Models. In: Gidai, Erzsébet (szerk.) *On the eve of the 21st century : Challenges and responses*. Budapest, Magyarország : Akadémiai Kiadó (1998) 265 p. pp. 175-184
- Magda Róbert – Marsalek Sándor (2010): *Vidék gazdaságtan I*. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest 2010.
- Möllers, Judith – Buchenrieder, Gertrud – Csaki Csaba (2011): Structural Change in Agriculture and Rural Livelihoods: Policy Implications for the New Member States of the European Union. *IAMO. Studies on the Agricultural and Food Sector in Central and Eastern Europe*. Vol. 61. Halle.
- Naárné Tóth Zsuzsanna – Naár Antal Tamás – Sőreg Ádám Pál – Vinogradov Szergej (2018): A fenntartható földhasználat új lehetőségei és kihívásai. *Economica* (Szolnok) 9 : 1 pp. 31-37. ,
- Naárné Tóth Zsuzsanna – Varga Júlia (2017): az angliai és a magyarországi földminősítési módozatok és földárak összehasonlító elemzése. *Studia Mundi - Economica* 3 pp. 67-77.
- Naárné Tóth Zsuzsanna (2018): *A piaci és hozadékeltű földértékelés elmélete és gyakorlata nemzetközi kitekintésben*. Emberi Erőforrás Minisztérium ÚNKP-16-4 Program támogatásával. Szaktudáskiadó Ház, Bp. ISBN 978 615 5224 81 2
- Nábrádi András – Pupos Tibor – Takácsné György Katalin (2008): Üzeman I. Szaktudás Kiadó Ház, Budapest.
- Nugroho, Agus Dwi – Bhagat, Priya Rani – Magda, Robert – Lakner, Zoltan (2021): The impacts of economic globalization on agricultural value added in developing countries *Plos One* 16 : 11 Paper: e0260043
- Oláh Judit – Erdei Edina – Popp József (2021): Fenntartható folyékony bioüzemanyagok kilátásai. *Journal of Central European Green Innovation* 9 : 1 pp. 13-29.
- Páll Zsombor (2022): A magyar mezőgazdaság 2021. évi eredményei. *Agronaplo*. <https://www.agronaplo.hu/szakfolyoirat/2022/02/aktualis/a-magyar-mezogazdasag-2021-evi-eredmenyei>
- Pfau Ernő – Nábrádi András (2007): *A mezőgazdasági vállalkozások termelési tényezői, erőforrásai* Debreceni Egyetem, Debrecen.
- Pfau Ernő – Posta László (2011): *Vállalatgazdasági alapgfogalmak*. Debreceni Egyetem, Debrecen 2011 (egyetemi jegyzet)
- Piketty, Thomas (2014): *Capital in the Twenty-First Century*. Harvard University Press. Cambridge. <http://doi.org/10.4159/9780674369542>
- Posta László (1997): *Tulajdonosi és vállalkozói érdekek a földhasználatban*. Debrecen 1997. (kandidátusi értekezés)
- Posta László (2002): *A termőföldhasználat gazdasági kérdései*. Szaktudás Kiadó Ház Rt. Budapest.
- Szentesi Ibolya (2019): *Utódlás hatása a mezőgazdasági gazdálkodók együttműködési és innovációs készségére, versenyképességére*. Szent István Egyetem. Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola. pp. 143.

- Szentesi Ibolya (2017): Az együttműködés gyakorlati kérdései a mai magyar mezőgazdaságban. In: Gyenge, Balázs; Reicher, Regina; Varga, Erika (szerk.) *Folyamatmenedzsment kihívásai: Társadalmi-gazdasági fejlesztési irányok 2017*. Gödöllő, Magyarország: Szent István Egyetem (2017) 209 p. pp. 125-142., 18 p.
- Szentesi Ibolya – Túróczi Imre – Tóth Róbert (2022): Innovációs folyamatok az agráriumban. *A EALU 37'* 1 pp, 47 – 65 19.p.
- Szűcs István (1988): *A föld ára és bére*. Agroinform Kiadó, Budapest.
- Szűcs István (1999): *A termőföld gazdasági értéke és ára*. In: *Magyarország az ezredfordulón*. Stratégiai kutatások a Magyar Tudományos Akadémián. Bp. 1999. Agroinform Kiadó és Nyomda Kft. ISBN 963 508 163 4
- Tanka Endre (1999): *Föld és elsajátítása*. Agroinform Kiadó, Budapest 1999.
- Túróczi Imre – Szentesi Ibolya – Tóth Róbert (2022): A mezőgazdasági termelők adózásának 2021. évi változásai és annak hatása. *A Falu 37'* 2 pp 77-90; 14.
- Trendov, Nikola (2016): *CAP Performances of the Visegrad Countries After Accession to European Union*. Think Visegrad – V4 Think Tank Platform. <https://think.visegradfund.org/wpcontent/uploads/IVF-Paper-Trendov-final.docx>
- Vrbová, E. Marie – Nemeč, J. Kucera (2005): Land market development in the Czech Republic. *Czech Agricultural Economics*. Vol. 51. No. 5. pp. 216–220.