



A termelőhelyi értékszám és a földérték-meghatározás kapcsolata

Mizseiné dr. Nyiri Judit
Főiskolai docenc





A kutatás célkitűzése

**A „föld-egyenérték”
mutatószám kidolgozása,
modellezése és alkalmazása,
amely segíti és könnyebben
megoldhatóvá teszi a
birtokrendezéseket**



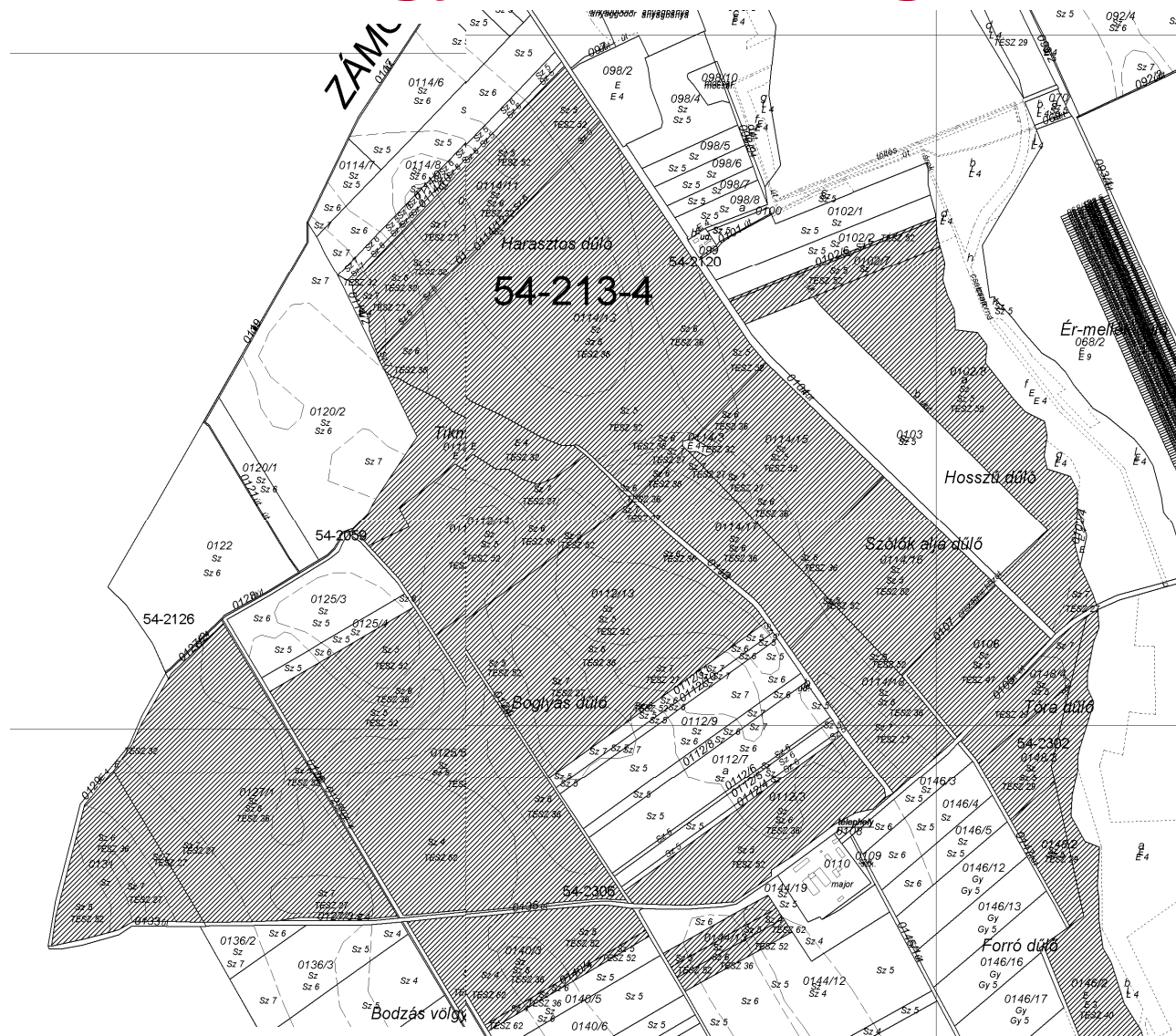
A kutatás időszerűségét kiváltó okok

- A kialakulatlan földpiac
- Másfélszázados értékmérő (AK)
- A termőhelyi értékszám használatának bevezetése
- A birtokrendezéshez szükséges reális értékmérő meghatározása





A föld-egyenérték meghatározása



PÁTKA kiválasztott modellterülete



A vizsgálat során használt adatok

Ökológiai: Ak, termőhelyi értékszám

**Ökonómiai: Hozamszámításon alapuló
Ft érték**





Termőföld értékének meghatározása

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

- F_{té}** = a termőföld forgalmi értéke
- P_j** = a termőföld járulék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben az FVM tesz közzé
- B** = az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj, étkezési búza kg/AK értékben kifejezve
- P** = az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult tőzsdei átlagára (t/Ft)
- i** = tőkésítési kamatláb (a jelzálog hitelintézet határozza meg)
- k** = a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező.

54/1997 FM rendelet alapján





A föld-egyenérték meghatározása





A föld-egyenérték meghatározása

Az eredményül kapott lineáris regresszió függvény (kerekített értékekkel)

$$y = 7600 * x + 15000$$

Korreláció: 0.971979541





A számítás eredménye

Korreláció: 0.971979541

Az illeszkedés hibája: 2842 FT

Azt mutatja meg, hogy a számított értékek átlagosan 2842 Ft-tal térnek el a tapasztalati értékektől

Relatív hiba: 0,007695 azaz 0,7%

Egyenes meredekségi hibája: 84 Ft.





A föld-egyenérték használatának lehetőségei

- **Birtokrendezéseknél a csereérték meghatározásához**
- **Kisajátítási eljárások esetében kártalanítási összeg**
- **Földárak képzésében**
- **A mezőgazdasági és a természetvédelmi földhasználat változása során a „pótlási érték” meghatározásához**





A Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatalhoz tartozó NFA

**Az NFA szervezetében az alábbi gazdasági
cselekvési szándékkal készülnek
értékbecslések:**

- vételi szándék esetén,**
- eladási szándék esetén,**
- hitelfedezeti szándék esetén,**
- birtokrendezés, csere szándék esetén,**
- felajánlások esetén.**





Eredmények

Olyan módszer kidolgozására került sor, amellyel a termőföldértékek egyszerűen és gyorsan, elfogadható közelítéssel megállapíthatók.





Kisajátítás az MO keleti szektorában





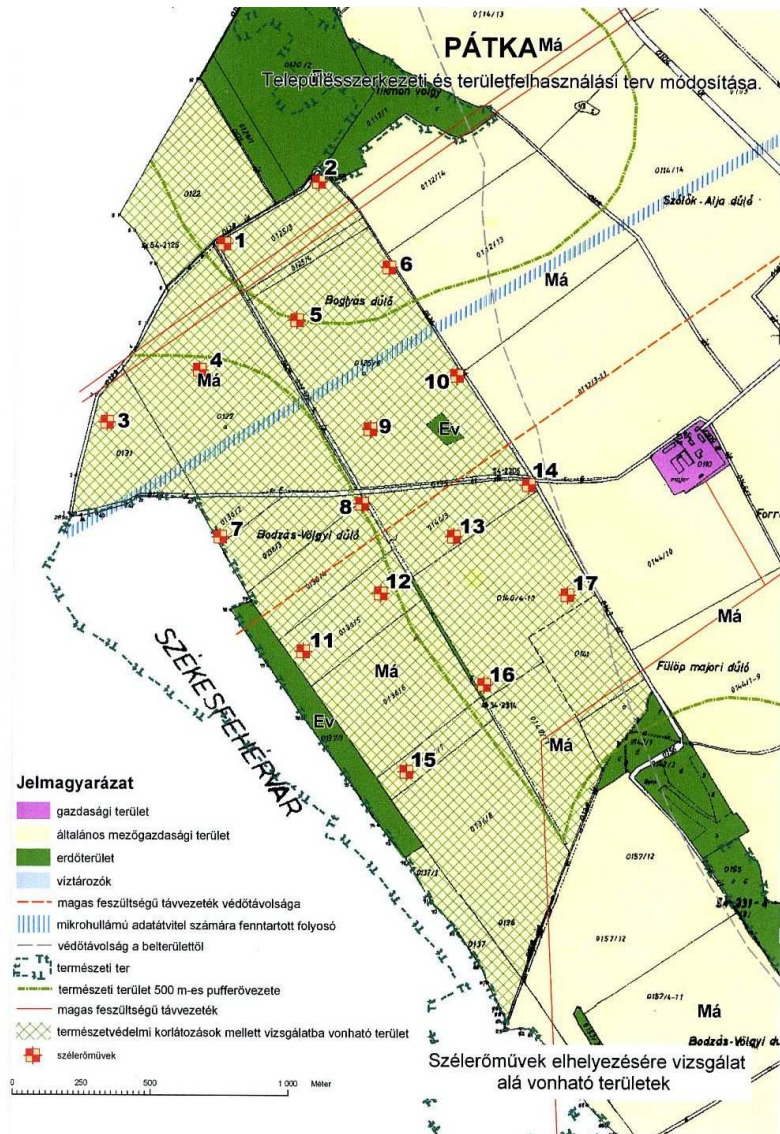
A föld-egyenérték használatának lehetőségei

**Természetvédelmi területek
kijelölésekor
megváltozó földhasználat**





A föld-egyenérték használatának lehetőségei



Szélerőművek létesítése

Más célú hasznosítás





Köszönöm megtisztelő figyelmüket

