

# A FÖLDÉRTÉKELÉS ELMÉLETI ÖSSZEFÜGGÉSEI

## Szűcs István – Szucs László

### A föld ára tőkésített földjáradék A jövedelmek elosztásának alapja /XIII.sz./

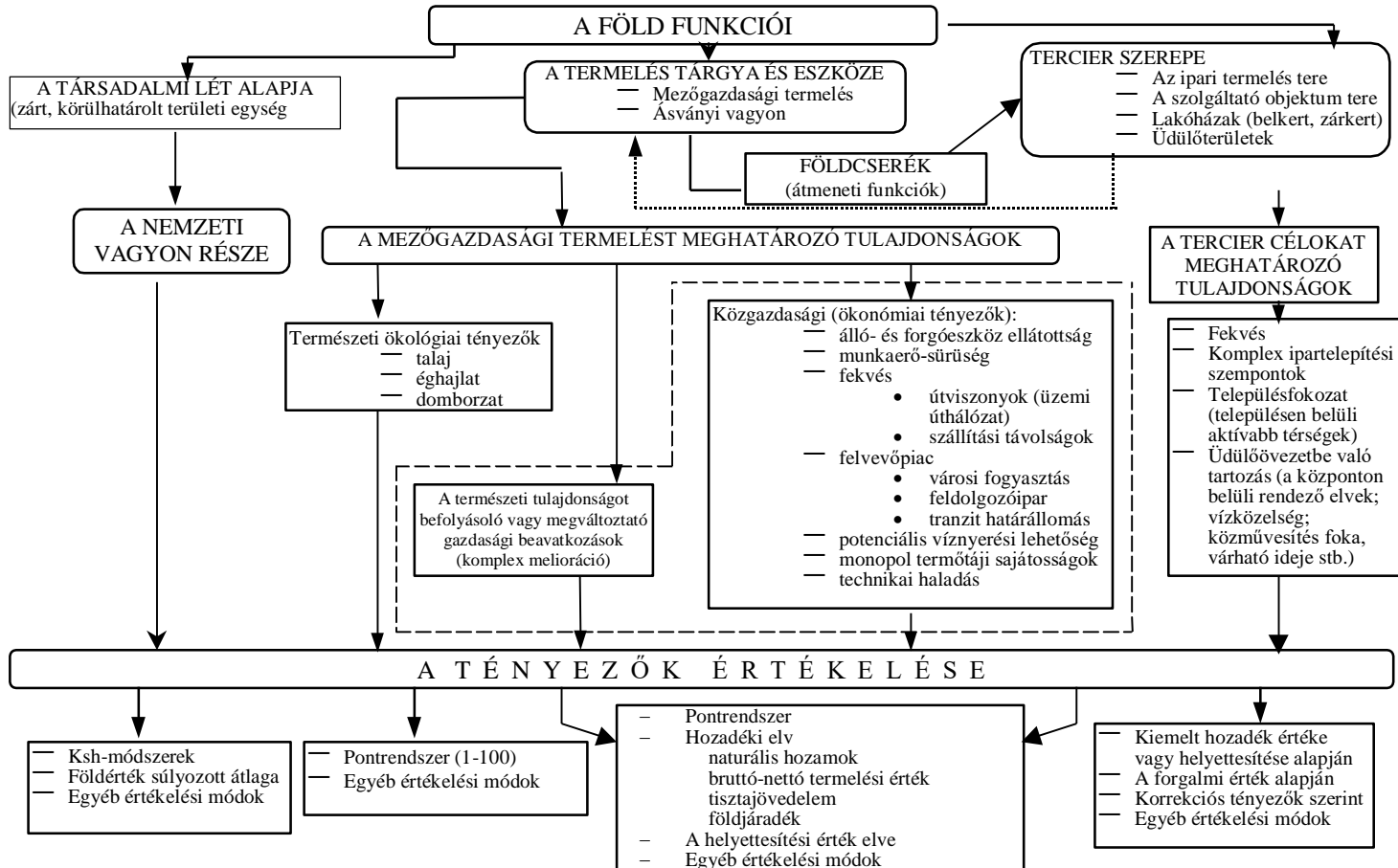
#### 1. A föld alapvető funkciói

A föld, mint **mással nem pótolható nemzeti kincs** egy társadalomban több funkciót tölt be (1. ábra) Ezek rendszerezése azért fontos, hogy reálisan tudjuk megítélni a földdel kapcsolatos jogi, gazdasági, természet- gazdaságföldrajzi valamint társadalmi problémák természetét.

- a/ **A nemzet létezésének alapja: Ebben ölt konkrétan testet a “haza” fogalma**, azért társadalmi létfeltétel, mert mint az *országhatárok által körülhatárolt felszínen* mozgunk, élünk, lakóházakat emelünk, ráépítjük termelő és szolgáltató objektumainkat, s a földdel mint munkaeszközzel és a munka tárgyával termelünk, kisebb-nagyobb mértékben kielégítjük szükségleteinket, esetenként közvetlenül, más esetben közvetve a nemzeti munkamegosztásba való bekapcsolódással. Értéke ebben a funkcióban felbecsülhetetlen, egyetlen nemzet sem engedí területét csorbítani, minden ilyen törekvés véres következményekkel járna, nemzetek közötti konfliktusok örökös forrása lenne. *A föld, mint a társadalom létezésének feltétele nem piaci termék, tehát nincsen ára sem.*
- b/ **A termelés tárgyi alapja és eszköze: a föld magába foglalja természeti kincseinket, eszköze a mezőgazdasági termékek termelésének;** a növénytermelésnek közvetlenül, az állattenyésztésnek pedig közvetve. A föld értéke a legkézenfekvőbbben a termőföldnek e funkciójában értelmezhető. Annál értékesebb egy földterület, minél több - vagy sajátosan mikro klimatikus, vagy különleges talajminősége folytán - *egyedülálló minőségű termék* kibocsátására képes. **A föld mezőgazdasági termékeket kibocsátó képességét befolyásoló tényezők egy része - bizonyos mértékben - az emberi beavatkozástól független, másik része az emberi ráhatás eredményeképpen létrejövő közgazdasági környezet által tartósan, vagy átmeneti jelleggel befolyásolható.** Az *ökológiai tényezők* a földterület természetes termékenységét határozzák meg. A legfontosabbak a talajréteg kémiai, fizikai és biológiai tulajdonságai, azoknak a termelés szempontjából minősített előfordulásai, illetve az *éghajlati és domborzati viszonyok*. Ezek komplex együttléte vagy hiánya adja meg a termőhely minőségét. A *talajok természetes termékenysége*, s annak kihasználása lényegesen függ azoktól az erőfeszítésektől, amit az ember tesz, eszközöket fektet be, a termelés különböző feltételeit hozza létre.

## A föld hármasképzete

1. ábra



Lényegében minden termelési eredmény ennek a két csoportnak - az ökológiai és az ökonómiai tényezőknek - egyedi színvonalára és egymáshoz viszonyított arányára vezethető vissza, a *hozamalakulás szempontjából nincsen tisztán ökológiai vagy ökonómiai hozadék.*

- c/ *A föld mint alapzat, mint hely, mint térbeni műveleti bázis funkcionál.* Helyet ad a föld az ipari termelésnek és a lakossági igényeket kielégítő szolgáltatásoknak. E funkciónak a földérték szempontjából különös jelentősége van, hiszen itt a föld értékét nem a mezőgazdálkodásból származó földhozadék határozza meg, hanem a telkek piaci értéke, piaci ára, amelynek alakulására illetve változására teljesen más tényezők hatnak, mint amit a mezőgazdasági termőföld esetében tapasztalhatunk.

A föld használatának mai rendje, a földfelszint hasznosító termelő és nem termelő tevékenységek a ***munkamegosztás fejlődésének évezredes folyamatában alakultak ki, az őstermeléstől kezdődően egyre szélesedett, gazdagodott a földet "lefoglaló" tevékenységek köre.*** A földek rendeltetészerű használata során az alábbi tevékenységek különültek el:

- a mezőgazdasági (valamint erdő- és vadgazdasági célú) földhasználat;
- ásványvagyon-kitermeléshez szükséges felszíni területlekötés, amely általában a föld méhében lévő természeti kincsek kiaknázására irányul, de ezt csak felszíni terület-igénybevétellel teheti meg;
- vízgazdálkodási célú földlekötés, amely megegyezik a felszíni vizek területének és a felszín alatti vizek kihasználásához szükséges földfelszínnek az összegével;
- a feldolgozóipari termelés területi igénye, és a szolgáltató szféra földterület-igénybevétele, amelynél a föld mint művelési bázis funkcionál;
- rekreációs célú területlekötés, amely az emberi egészség megőrzéséhez, regenerálódásához szükséges speciális területeket (parkerdőket, sétálóerdőket, stb.) foglalja magában.

A hasznosítási módok<sup>1</sup> lekötik az ország egész területét, a 93040.10<sup>6</sup> m<sup>2</sup> területet. A terméketlen területek sem haszontalanok, gyér növényzetükkel is termelnek oxigént, bújóhelyül szolgálnak a vadaknak, a kopár sziklák látványt, pihenést, sportolási lehetőséget kínálnak a turistáknak stb. *Tágabban értelmezve tehát potenciálisan értéktelen terület nincs.*

A 90-es évek közepén hazánk területe egyes hasznosítási módok között az alábbiak szerint oszlott meg:

<b>Mezőgazdasági célú hasznosítás</b>	89,8 %
<b>Ásványvagyon kitermelés</b>	0,2 %
<b>Vízgazdálkodási területlekötés célú</b>	1,9 %
<b>Ipari termelés földlekötése</b>	0,7 %
<b>Tercier célú terület-igénybevétel</b>	6,7 %
<b>Rekreációs célú igénybevétel:</b>	0,7 %
<b>Mindösszesen: 9303614 ha</b>	100,0 %

A hasznosítási módok közötti és azokon belüli arányváltozások a fejlődés szükségszerű folyamatai. Megjelenési formája általában a földadás-vétel, földkisajátítás. *Akkor hatékony a hasznosítási mód megváltoztatása, ha azzal a földhasználat minősége javul, az előállított anyagi javak mennyisége közvetlenül, vagy közvetve gyarapszik.* A térben egymáshoz kapcsolódó, vagy egymást fedő természeti erőforrások az igénybevétel során egymásra hatnak. Az egyik igénybevétel elősegítheti, esetleg szükségszerűvé teszi, de nehezítheti, esetleg ki is zárhatja a másik igénybevételét. Ezek a mozgásfolyamatok akkor hatékonyak, ha az elrendezés alapján a termelési tényezők piacán, a piac eszközzrendszerének közvetítésével a hatékonysági kritériumok mentén mennek végbe.<sup>2</sup>

## 2. A termőföld piaca sajátos piac

<sup>1</sup> A földhasználati rendszer akatt az országhatár által körülhatárolt **földfelszínen a gyakorlatban kialakult és működő földhasznosítási módokat, valamint az igénybevételt és a működést** meghatározó követelmények összességét, azok költség-haszon viszonyainak együttesét és egységét **értjük.**

<sup>2</sup> Lásd bővebben: Szűcs I.: Verseny- és rendszerszemlélet a földhasznosításban. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1990.

**A föld sajátosságai** (térbeli kötöttség, a termelési és biológiai folyamatok összekapcsolódása, a nagyon eltérő minőségi különbségek, a lassú tőkekörforgás stb.) miatt a földpiacon nem érvényesülnek tisztán a kompetitív piac jellemzői. **A földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik.**

Az eladó - eladandó földjére - **csupán néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni.** Nagyon kicsi az esélye annak, hogy pl. Komárom megyében, Igmánd községben eladó földet egy Zala megyei, mondjuk zalaszentgróti vállalkozó vásárolja meg. Ezen a tényen az sem változtat, hogy az ingatlanközvetítők és az ingatlaneladásokkal foglalkozó egyéb más szolgáltató szervezetek igyekeznek a földpiac korlátozottságát enyhíteni. Sok országban azonban a földtulajdonszerzés szabályozása is gátat szab a nagyobb méretű földforgalom kialakulásának. Az **átlagos vásárló és eladó a földpiacon csupán alkalmyszerűen vesz részt** és ennek eredményeként tapasztalatai is korlátozottan érvényesülnek.

Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a **termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye.** Ez azért lényeges, mert emiatt sok esetben - spekulációs céllal vásárolnak termőföldet. Egy ipari üzem létesítése, élelmiszer-feldolgozó telepítése, közlekedési út építése stb. lényegesen megváltoztathatja a földek fekvési pozícióját, ezen keresztül azok értékét is. Végső esetben földkivonásra is sor kerülhet, vagy más művelési ággá sorolják át a területeket (pl. belterületté), aminek értéke sokszorosa lehet az eredeti mezőgazdasági területnek.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza annak **vagyonmegőrző képessége**, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik el, értékét megtartja (sőt növelheti), **tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent** a tulajdonosának, illetve a használójának, ezért a földet eladó, vagy vásárló a legtöbb esetben és hosszabb távon kalkulálható hozadékhoz igazítja a vételárat.

A földár meghatározás szempontjából fontos piaci sajátossága a földnek, hogy a többi tényezőtől, vagy fogyasztási cikktől eltérően összkínálata - "... természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsony földbérleti díj következtében."<sup>3</sup>

Az előzőekből nem következik az, hogy a földárnak, mint piaci kategóriának a kialakulását nem a normális piaci törvények motiválják. De itt azok csak sajátosan érvényesülnek, **a termőföld értéke jelentősen és tartósan eltérhet az ártól. Emiatt a földérték és földár becslésének folyamata, a földjárdék számszerűsítésének módja bonyolult, sok vitára adhat okot.**

- a/ A földpiac sajátos jellegéből következik az, hogy sajátosan alakul annak ára is. E tekintetben különösen a következőket kell mérlegelni:  
A föld minősége **befolyásolja a rajta termelt mezőgazdasági termék egyéni értékét** egyszerűen azért, mert a jobb minőségű föld egységén azonos ráfordítás mellett több termék terem, ezáltal a termékek egyéni termelési költségei alacsonyabbak. **A földtőke utáni kamatigény, mivel a befektetés időtartama alatt a "föld-tőke" nem kamatozik, járadék formájában jelenik meg, amely rövidtávon gyakran eltér az átlagprofittól vagy a bankkamattól,** de hosszabb távon azokhoz igazodik, s annál nagyobb járadék keletkezik, minél kisebbek a termékegység egyéni költségei az átlagköltségnél.
- b/ A többi termelési eszközzel ellentétben itt **nem** beszélhetünk **elhasználódási időről**, és az ehhez kapcsolódó amortizációs kulcsról. Más, termelési céllal vásárolt munkaeszközzel ellentétben - **szabad földforgalmat feltételezve** - a földvásárlásba fektetett pénzeszköz **gyakorlatilag mindig rendelkezésre áll**, az a termelésből bármikor kivethető (ha a földet értékesítik), értékét megtartja sőt növeli, attól függetlenül, hogy azon mezőgazdasági termelést valójában folytatnak-e vagy sem. Így tehát a földérték vagy a földár **mint költség is sajátosan jelentkezik**: a többi termelési eszköztől **eltérően nem a termelt termék értékében (árában) térül meg, hanem egyszerűen anélkül termel, hogy elhasználódna (a talajerő utánpótlás közismert mechanizmusa mellett). Ilyen értelemben a földár közvetlenül nem befolyásolja a rajta termelt termékek értékét.**
- c/ A föld mint termelőeszköz piaca további más mennyiségi és minőségi sajátosságokkal is rendelkezik, melyek között legfontosabbak a következők:
  - **a termőföld területe nem növelhető korlátlanul, és mint a gazdálkodás tárgyának monopóliuma különböző földjárdék** (tartós extra jövedelem) képződését teszi lehetővé;
  - a föld termelékenységét növelő **beavatkozások hatása komplexebb**, mint a más jellegű mezőgazdasági befektetéseké. Ez azzal függ össze, hogy a föld termelékenysége a többi

<sup>3</sup> P.A. Samuelson: Közgazdaságtan. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó. Budapest, 1990. 709. 1.

termelési tényező értékesülését is befolyásolja, általában differenciálja az alap és pótlólagos ráfordítások hatékonyságát;

- **a föld termelési eszköz-szerepét az emberi munkaerő és a különböző munkaeszközök közreműködésével tölti be.** A termelési erőforrásoknak a termelési folyamatban való együttes részvétele miatt a termelési eredmények, nem egy-egy tényezőhöz, hanem azok *együtteséhez kapcsolódnak*. Ezek rendkívül megnehezítik az egyes erőforrások parciális hatékonyságának mérését, a termelési tényezők átlag- és marginális hatékonyságának meghatározását.
- d/ A föld piaci sajátosságai között kell megemlíteni, hogy **a föld iránti kereslet származékos kereslet, tehát az árát a földön termelt termékek marginális bevétele határozza meg.** Mivel ez a földek minőségétől függ, a különböző minőségű földek ára attól függően változik, hogy
  - az adott földterületen milyen termékek termelhetők;
  - milyen mennyiségi összefüggés szerint alakul az egyes termékek marginális hozadéka, illetve átlag- és határhatékonysága.

A földár számításának alapját képező marginális hozadék a termelt termékek egyedi marginális hozadékának súlyozott átlaga.

### 3. A mezőgazdasági termőföldek hozadéka

Szükségesnek tartjuk megemlíteni, hogy a földjára-elméletnek csak azokat a vonatkozásait érintjük, amellyel a termőföld értékével és árával kapcsolatos megállapításainkat alátámasztják, illetve nézeteink megértését elősegítik. Elvileg két kérdéskört kívánunk körbejárni:

- a földjára-elmélet milyen fajtái képezhetik a földár alapját, (hogyan kezelhetők a marginális területek, illetve hogyan értelmezhető a földek minőségi különbsége a piaci földárak kialakulásában);
- milyen álláspontot képviselnek a határtermelékenységi elmélet képviselői, illetve annak vizsgálata, hogy összekapcsolható-e a jára-elmélet alapján történő földár meghatározása a határtermék-elosztás szerinti földár-meghatározással.

**A földjára-elmélettel foglalkozó elméletek közül a jára-elmélet természetét "legéletszerűbben" Ricardó írta le: "A földjára-elmélet a föld hozamának az a része, amelyet a föld tulajdonosának fizetnek, a talaj ősi és elpusztíthatatlan erőinek a használatáért.** Gyakran összetévesztik azonban a tőke kamatával és profitjával... világos, hogy a jobban felszerelt gazdaság után évenként fizetett pénznek csak egy részét adják a talaj ősi és elpusztíthatatlan erőiért, a másik részt annak a tőkének a használatáért fizetik, melyet a föld minőségének megjavítására és a termények megőrzéséhez és tárolásához szükséges épületek felállítására fordítottak."<sup>4</sup>

Ricardó, tehát - írja Burgerné, Gimes Anna<sup>5</sup> - a földesúrnak fizetett bérleti díjat Smithez hasonlóan a föld másokat kizáró tulajdonából vezeti le. De szétválasztja azt a föld természetes tulajdonságait kifejező földjára-elméletre és a földesúr befektetéseiről járó tőke használati díjára, illetve a tőke kamatra."

A jára-elmélettel kapcsolatos jövedelmek anyagi alapjait az adja, hogy a jobb minőségű földön azonos befektetéssel több termést érhetünk el, tehát egységnyi terméket mindig olcsóbban tudunk előállítani, s ez a *gazdasági előny behozhatatlan, mert a jó minőségű földek korlátozottan állnak rendelkezésre, s a tulajdonjoguk monopolizálható.*

Mint a jára-elmélettel kapcsolatos jövedelmeknek, úgy a különözeti földjára-elméletnek is a gazdasági alapja a természeti tényezőkre visszavezethető minőségi különbség, amely a befektetett azonos munkamennyiséggel a jobb ökológiai feltételek között gazdálkodók számára nagyobb eredmény elérését teszi lehetővé, mint a mostohább adottságú területeken. ***Ez az előny azért jára-elmélettel, mert a természeti tényezők nyújtotta előnyök reális időtávon belül - mások által - be nem hozhatók, meg nem szüntethetők, vagy ha meg is szüntethetők, csak külön jelentős anyagi-szellemi befektetések árán, ami viszont a termékegység előállítási költségeit már növeli.***<sup>6</sup> A jobb feltételeket Papp Sándor két

<sup>4</sup> Ricardó D. A politikai gazdaságtan és az adózás alapelvei Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó. Budapest. 1991. 37.p.

<sup>5</sup> Burgerné Gimes Anna: Földjára-elmélet - földtőke - földértékelés - földpiac. Szeged, 1996. március. Kézirat tanulmány.

<sup>6</sup> Mindez pedig azért van, mert a jó minőségű termőföldek (de sokszor a termőföldek általában is) korlátozottan állnak rendelkezésre.

főcsoportba sorolta: lehetnek ezek a feltételek olyanok, amelyek létrehozása a termelőtől függ, s lehetnek olyanok is, amelyek létrehozása nem függ a termelőktől<sup>7</sup>. A termelési feltételek minősége alapján ideiglenes és tartós külön többlettermék keletkezik azokon a területeken, ahol ezek a feltételek a marginálisnál kedvezőbbek. A termelőtől nem függő termelési feltételek monopolizálhatók, azok nem egyenlítődnek ki, ezért az előny, az előnyöket megtestesítő többlettermék tartós jellegű.

A mezőgazdasági termelésben a monopolizálható természeti feltételek:

- **a talajadottság** (jobb fizikai, kémiai összetételű, a tápanyagban gazdagabb, s a növények számára jobban felvehető formában tartalmazó talajok);
- **kedvezőbb éghajlati, domborzati, sajátos mikroklimatikus viszonyok** (több, jobb eloszlású csapadék, a vegetációs időszakban több napsütéses óra stb.);
- **a kedvezőbb fekvés** (mint vitatható monopolizálható feltétel). A földek fekvése a termelő számára objektív adottság, s ugyanúgy hat, mint a monopolizálható feltételek.

Fekete Ferenc a marginális (határ-)földnek különféle célból történő meghatározását emeli ki: a talajtani szakemberek a talajtermékenységgel hozzák összefüggésbe, az agronómusok az egyes növények termelése kiterjesztésének határaihoz kapcsolják, az állattenyésztés szakemberei pedig környezeti feltételekhez igazítják. E szemléleti módok valamilyen határhelyzetre vonatkoznak, amelyen túl a föld mezőgazdasági hasznosítása nem célszerű. Szerinte a marginális föld átfogó fogalma sokkal inkább közgazdasági természetű lesz, mint természeti jellegű. A földek marginalizálódási folyamatában két kulcstényező található: (1) megfelelő technológiai fejlődéstípus hiánya, (2) egy olyan gazdálkodási szerkezet hiánya, amely a mezőgazdaságon kívüli foglalkoztatási lehetőséggel összehasonlítható személyi jövedelemszintet biztosít a vidéki népesség számára.<sup>8</sup>

Csendes Béla: - a mezőgazdasági termékek önköltségét elemezve – foglalkozik a közgazdasági értelemben vett legrosszabb földek taralmának meghatározásával. “Nyilvánvaló – írja –, hogy cikkenként más és más földek tekinthetők a legrosszabbaknak. Értelmetlen dolog lenne például, ha a cukorrépa árát a még művelésben lévő (tehát általában vett) legrosszabb földek termelési feltételei alapján akarnánk megállapítani.”<sup>9</sup>

A különbözeti földjáraadék anyagi alapjait elemezve az alábbiakból célszerű kiindulni:

- a/** A természeti adottságokban meglévő különbségek, valamint a termelővállalatok gazdasági elkülönülése lehetővé teszi, hogy **azonos munkabefektetéssel eltérő terméktömeget termeljünk meg egyszerűen azért, mert a természeti feltételek javulása megnöveli a befektetett munka hatékonyságát, tehát csökkenti a termelők egyéni költségeit.**
- b/** A természeti feltételekre visszavezethető többlettermék *akkor is megtermelődik, ha történetesen az árrendszer elvonja a megtermelt jövedelem egy részét.* Amennyiben a mezőgazdasági termelői árak elismerik a marginális földeken kialakult költségeket (tehát megtérülnek a ráfordítások és az átlagprofitnak megfelelő jövedelem is képződik), a jobb minőségű földeken viszonylag magas, a különbözeti járaadékat is tartalmazó tiszta jövedelem realizálódik. Ebben az esetben a jövedelemkiegyenlítés egyik leggyorsabban használt módszere a jövedelmek megadóztatása a jobb minőségű földeken (ilyen jövedelem-elvonás volt pl. a már korábban eltörölt földadó). *A világ agrártermelésének, illetve szabályozásának a gyakorlatában azonban az az eljárás alakult ki, hogy a mezőgazdasági termelői árak “csak” az átlagos költségeket (átlagos körülmények között gazdálkodók átlagos ráfordításait) ismerik el. Ennek közvetlen hatása az, hogy a jobb földeken kevesebb jövedelem keletkezik, a rosszabb földeken pedig ráfizetéses a termelés.* Az állam ezt a ráfizetést a gazdasági szabályozás egyéb elemeivel (árkiegészítés a rosszabb minőségű földeken, közvetlen jövedelemtámogatás, adóbefizetés-mérséklés stb.) kompenzálja (amennyiben a marginális termőhelyen termelt termékre szüksége van). Van ennek a szabályozási politikának olyan áttételes célja is, hogy javítja a foglalkoztatottságot, helyben tartja a lakosságot stb., amely összességében több hozamot hoz a társadalomnak, mint amennyit erre áldoz. *A mezőgazdaság aspektusából azonban ez azt jelenti, hogy az állam a különböző jövedelmeket a mezőgazdaságból az árakon keresztül kivonja, illetve a szabályozórendszeren keresztül azok egy részét a jó minőségű területeiről a kedvezőtlenebb területre csoportosítja át.* Ennek végül is az optikája jobb, mintha a jó minőségű földeket a különbözeti jövedelmeket nagy adóval sújtánák.

<sup>7</sup> Papp Sándor: A különbözeti földjáraadék és gazdaságpolitika. Kossuth Könyvkiadó. Budapest. 1967.

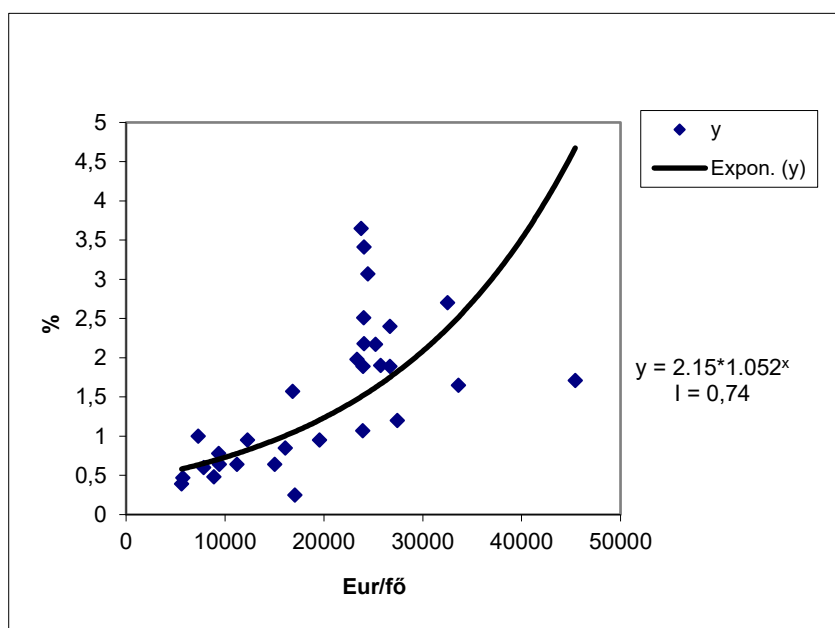
<sup>8</sup> Fekete F., - Heady, E. – Holdren, C.: Célok és optimumok a termelőszövetkezeti gazdálkodásban. Mezőgazdasági Kiadó. Budapest, 1977.

<sup>9</sup> Csendes B.: Kísérlet a termelőszövetkezeti ár- és jövedelemarányok számszerű megközelítésére. Közgazdasági Szemle. Budapest. 1967/5.

- c/ A különbözeti járadék termelésével és realizálásával kapcsolatos elméleti és gyakorlati kérdések *túlnőnek egy-egy ország határain*, mégpedig annak nyitottságától függő mértékben. Nyitott gazdaság esetén a marginális termőhelyek nem feltétlenül az ország határán belül helyezkednek el. Ebben az esetben a nemzetközi cserekereskedelemben kialakult bonyolult ár- és költségviszonyok is szerepet játszanak a mezőgazdasági termékek hazai termelői árának alakulásában.
- d/ A nemzetközi piacokon elérhető előnyök csak egy része vezethető vissza természeti adottságokra. A másik része **a még művelésbe vont legrosszabb (marginális) földnél jobb földön eszközölt átlagosnál jobb természet-technológiához kapcsolódik. Nem ritka, hogy emiatt - ha tehát a természet-technológiában mutatkozó minőségi fennmaradásból adódó - hátrányok meghaladják a jobb termőhelyi adottságokból származó előnyöket, és a technológiai különbözeti jövedelem-kiesés (részben vagy egészben) elviszi a földminőségi különbözeti jövedelmet.**<sup>10</sup> Ezért olyan nehéz a nemzetközi piacokon komparatív előnyökre szert tenni, illetve ezért nem olyan egyszerű az egész problémakör megválaszolása.

A tartós, (járadék jellegű) jövedelmek megtermelésének és realizálásának a feltétele az, hogy **a jobb ökológiai adottságokhoz magasabb színvonalú technológiai eljárásokat társítsunk.** Egyébként a kedvező ökológiából adódó előnyeinket elvihetik a technológiai lemaradásból adódó hátrányok.

**A világ országainak fejlettségi szintjét és a K+F aktivitását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az 1 főre jutó GDP és a K+F ráfordítások GDP-hez viszonyított aránya között szoros ( $r=0,70$ ) erősségű exponenciális típusú összefüggés van (1. ábra).**



1. ábra

**Az 1 főre jutó GDP és a K+F ráfordítások GDP-hez viszonyított aránya közötti exponenciális**

<sup>10</sup> Ez a felvetés - bár más megfogalmazásban - már régóta megjelent a magyar közgazdasági gondolkodásban: "Miért gyarapodnak némely országok lakosai mezei gazdaság által, bár földjük rossz? S miért szegényülnek el, vagy csak bajjal élnek mások, jóllehet honjukban a föld jó." (Széchenyi I.: A hitel. 23.o.)

## kapcsolat

32 ország 2001. évi adatai alapján saját számítás (Luxemburg adatai nélkül).

**A függvény paramétereit szerint azok az országok, amelyekben 1000 Euro/fő-nek magasabb a fejlettség szintjét jelző mutatószám, átlagosan 5,2 %-kal magasabb a K+F tevékenységre fordított összeg GDP-hez viszonyított aránya.**

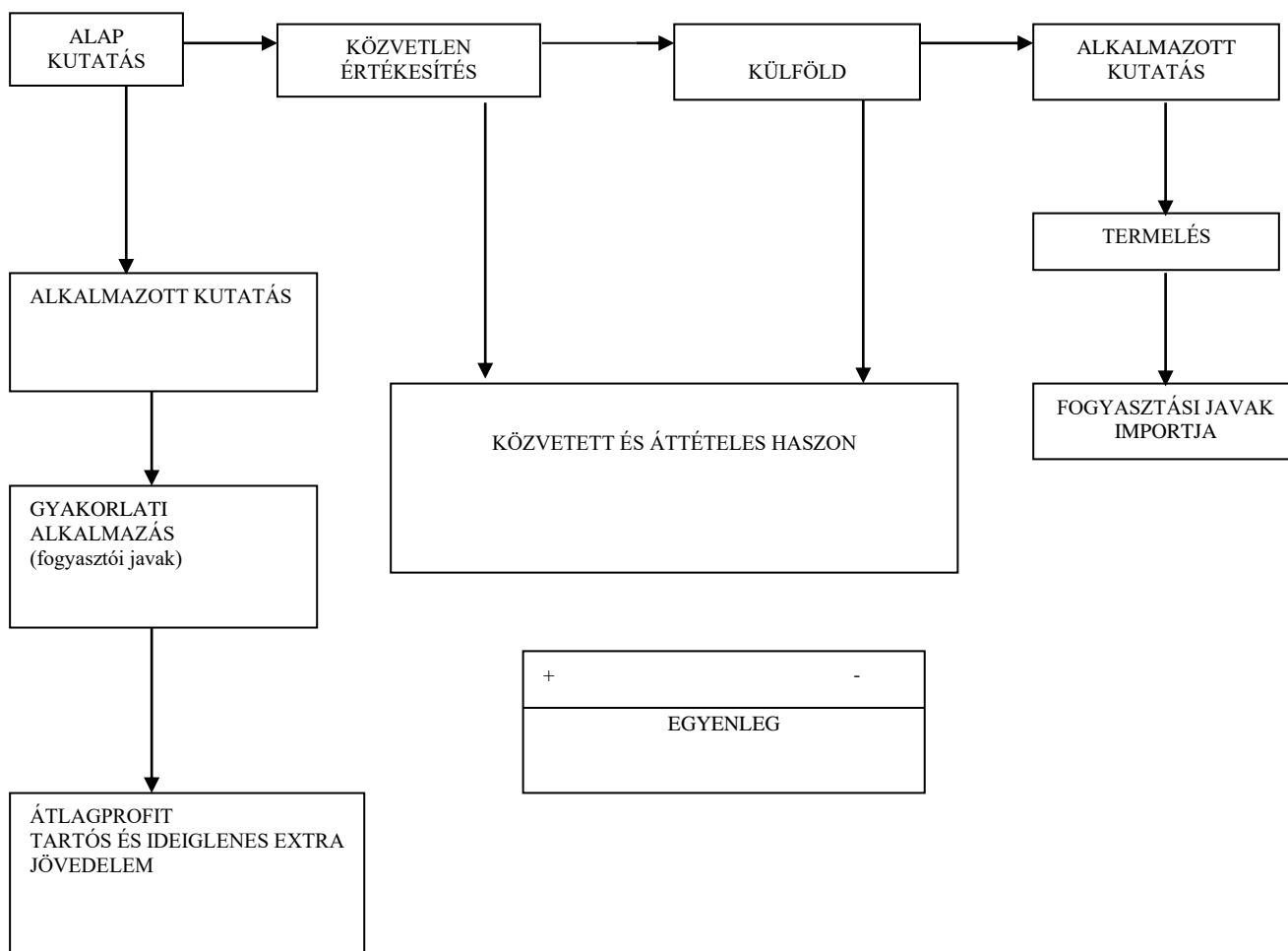
**Tétel: Minél erősebb egy ország gazdasága, annál többet áldoz a műszaki-technikai színvonalának megtartására, vagy fejlesztésre.**

A tudományos-kutatási tevékenységből származó eredmények hasznosításának lehetőségei attól függenek, hogy

- alapkutatási
- alkalmazott kutatási
- kísérleti-fejlesztési eredményekről van-e szó.

Az alapkutatási eredmények hasznosítási módját mindenek előtt a finanszírozó dönti el. A megrendelő (állam, vállalkozás, magánszemély) az alapkutatású eredményeket vagy átviszi az alkalmazott kutatási szférába, vagy közkinccsé teszi azokat (bárki számára hozzáférhetővé teszi vagy közvetlen értékesítés, vagy közvetlen publikálás formájában).

Az innovációs folyamat kiépítésének alapváltozatait szemlélteti a 2. ábra. Az ábrából jól látható, hogy bár alapvetően kétirányú a leágazás, de **az alapkutatások kiárusítása esetén az extrajövedelem nagy része külföldön realizálódik, ami a feltaláló országban elmaradt haszonként jelenik meg.**





## 2. ábra

## Az innovációs lánc folyamatábrája

A jelenlegi peranyagban használt föld értékelési eljárások sok információt gyűjtöttek és sokféle számításokat végeztek, de a közgazdasági alapozással többé-kevésbé adósak maradtak. Ennek részben az az oka, hogy visszamenőleges adatokkal kell számolniuk, másrészt az, hogy konkrétan nem tisztázták a földértékelés célját (pl. forgalmi érték, peresedési vagy örökösödési járadék meghatározása stb.)

A fent említett módszertani eljárások közül mi a földjáradékot, mint közgazdasági kategóriát határozzuk meg.

**A földár, mint tőkésített járadék**

**A klasszikus közgazdasági elméletek a föld árát viszonylag egyszerű módon, a földjáradék (a földnek tulajdonítható jövedelemrész) – és a tőkésítési kamatláb**

**hányadosaként határozzák meg Ez a forma nem más, mint egy végtelenített mértani sorozat határértéke.** A tulajdonos (eladó annyiért kívánja eladni a földjét, amely összeget bankba téve az alternatív hasznosítás (bérbeadás) esetén elérhető jövedelmet kapna évente.

A kamatos kamat-számítás ismert formája szerint az  $n$  év értékösszege  $r$  kamatláb mellett, ha a földértékelés fogalmait használjuk:

$$FÉ = \frac{FJ}{r}$$

ahol:

$FÉ$  = a földérték, Ft/ha

$FJ$  = a földjáradék, Ft/ha

$r$  = a tőkésítési kamatláb. (  $1/r$  )

Ha a vásárló  $FÉ$  forintot kap 1 ha földért, joggal reménykedik abban, hogy ezzel az alaptőkével  $r$  kamatláb mellett legalább az  $FJ$  járadéknak megfelelő tőkehozadékhoz jut, **a vásárló viszont reméli azt, hogy a megvásárolt földön legalább  $FJ$  járadékot (földjövedelmet) ér el, illetve bízva saját jó szervezőképességében, menedzsmentjében ennél többet. Ilyenformán kialakulhat az egyensúlyi ár.**

A perben szereplő becslési eljárásokkal, illetve azok eredményeivel sem a felperes, sem az alperesek nem értettek maradéktalanul egyet, főleg azok közgazdasági alapozottságával kapcsolatban.

Az alapozottsággal kapcsolatban az alapértéket befolyásoló „egyéb”, helyi jellegű tényezők hatásának figyelmen kívül hagyását, vagy eltúlozását jelentik (sokszor rossz értelmezésben).

## 2. Műszaki fejlesztés és a termelési tényezők hozadéka

A termelési folyamatokban a termelési tényezőket természet-technológiává kell fejleszteni: aminek végső célja a vállalkozás szempontjából a profitszerzés.

### Alapképlet:

$$\text{Bevétel} - \text{Kiadás} = \text{Profit (összeg)}$$

$$(\text{ár} - \text{önköltség}) = \text{profit/termékegység}$$

Ez az egyszerű képlet immár három-négy évszázada áthatja a tőkés társadalmak cselekvési magatartását, ketrecbe zárja, vagy szárnyalni engedi az emberi elmét, teszi tönkre ki rosszul kalkulál, vagy emeli a gazdagság régióiba a szerencsésebbeket, rátermettebbeket.

**Tétel:** Tökéletlen piacokon a vállalkozások közötti verseny a termékegység előállítási költségeinek különbsége szerint alakul. Emellett természetesen a termelés mérete, a termékek piaci pozíciójának javítása, a kedvezőbb értékesítési árak elérése a verseny fontos, de nem meghatározó elemeit jelentik.

**A termelési folyamatokban a tényezőhozadékok szempontjából – a kitermelő ágazatokban (így a mezőgazdaságban is) - a következő jövedelmek különíthetők el:**

**a/ Közönséges jövedelem, amely a befektetett egyszeri és folyamatos, illetve eleven**

**és tárgyiasult munkaráfordítással elért átlagprofitnak felel meg;**

**b/ Pótlólagos közönséges jövedelem, amely az előbbi kategóriával azonos tartalmú,**

**de a pótlólagos befektetések után képződő jövedelem;**

**c/ A kitermelő ágakban a még művelésbe vont legrosszabb (marginális) minőségű**

**az földnél jobb területeken (bányánál vagy víznél kitermelő helyen) létrejövő –**

**ökológiai adottságokra visszavezethető – tartós (s szűkösen rendelkezésre álló**

**terület vagy bánya vagyon miatt járadékjellegű) jövedelem, vagy földminőségi**

**járadék;**

**d/ A marginálisnál jobb termő- (elő-) helyek hasznosításakor – az átlagosnál korszerűbb termelési technológia alkalmazásával elért tartós jövedelem, vagy technikai (föld-, bánya-, víz- stb.) járadék. /3. ábra./**

**A hozadékok közgazdasági természetét elemezve ki kell hangsúlyozni, hogy minden típusú tényezőhozadék képződésének gazdasági feltétele a megfelelő színvonalú technológia alkalmazása a termelési folyamatban.**

Ahhoz, hogy a műszaki-technikai haladás jelentőségét megértsük **először meg kell oldani a hatásának kvantifikálását, s az ehhez szükséges módszertan kifejlesztését.** Az alap és alkalmazott kutatások eredményességének mérésére a scientológia számos módszert javasol (publikációs mérőszámok, citációs indexek stb.). A termelési folyamatokba beépülő (megtettesülő) műszaki haladás hatásának mérése már bonyolultabb matematikai-statisztikai módszerek alkalmazását igényli. A tényezők hozadékának elkülönítését általában Cobb-Douglas féle termelési függvényekkel tudjuk közelítően megoldani (bizonyos feltételrendszer fennállása esetén).

**A műszaki –technikai haladás mérése szempontjából a klasszikus termelési függvényeket finomítani kell. Ha a klasszikus munka – tőke -föld tényezőhatást az**

**$y = f(M, T, F)$  függvénnyel írunk le, akkor a műszaki haladást is kifejező termelési függvényt a következőképpen definiálhatjuk:**

$$y_k = f(M, T, F, H, t)$$

ahol:  $y$  = a profit

$M$  = munkaráfordítás

$T$  = tőkelekötés

$F$  = föld

$H$  = a  $K+F$  ráfordítás aránya az összes ágazati GDP-hez viszonyítva

$t$  = az új tudományos eredmények bevezetésének átlagos időigénye (hó, év)

**Legyen a módosított függvény:**

$$y_k = a M^\delta T^\beta F^\lambda H^\delta t^\epsilon, \text{ ahol a tényezők kitevője azok volumenhozadékát fejezi}$$

ki.

**A megoszlási arányszámok számításához transzformáljuk át a függvényt logaritmusos változattá:**

### A földár számítás módszerei:

A feladatok megválaszolásának kulcskérdése a helyes értékelési módszer kiválasztása.

Az elmúlt évtizedekben ezzel a kérdéssel sokan foglalkoztak és többféle módszertani javaslat született. Ezeket az alábbiakban soroljuk fel:

- földár, mint tőkésített földjáraadék;
- a földhozadék meghatározása maradványértékként (földhozadék számítása);
- a reménybeli tiszta jövedelem és a földjáraadék becslése,
- a földérték meghatározása helyettesítési érték alapján;
- a termelési tényezők parciális hozadékának mérési módszere;
- földeladásokból szerzett konkrét (hasonló körülmények között lévő) információk a gyűjtése,  
/ piaci összehasonlító módszer/

### A Reálkamatláb számítás módszerei:

**A földek értékét a jövedelem tőkésítésén keresztül a névleges kamatláb és az inflációs ráta egymáshoz viszonyított aránya nagymértékben befolyásolja.**

**A reálkamatláb kétféleképpen is értelmezhető:**

**a/ Reálkamatláb (r) = nominális kamatláb (p) - inflációs ráta (i)**

$$\text{b/ Reálkamatláb } (r) = \frac{1 + \text{nominál kamatláb}}{1 + \text{inflációs ráta}} - 1$$

$$r = \frac{1 + p}{1 + i} - 1$$

**Magyarországon több év átlagában a statisztikai adatok szerint az inflációs ráta, illetve ezt figyelembe véve a reál kamatláb változására a következők voltak a jellemzők:**

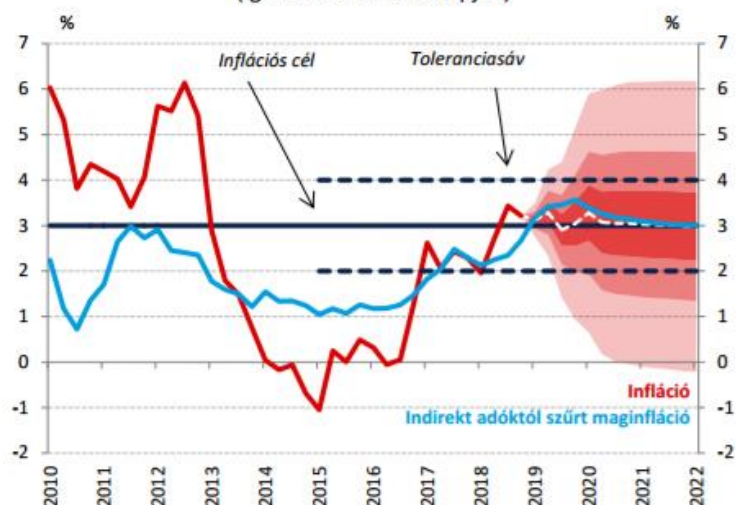
- **A nominális kamatláb 3 év átlagában földforgalmi ügyekben /www.Ft aktivbetét FHB/8 %/az FHB hirdetése szerint: „az FHB Forint Aktív Betétben lekötött pénzére... a kamatprémiummal együtt évi 8 % betéti kamatot adunk, FHBNetBankon keresztül/.**
- **Az infláció legyezőábrája /2019 márc. jelentése/ szerint több év átlagában az infláció 4%-osra tehető. /KSH-MNB Makrogazdasági jelentés, 2019. 37/6./.**

### A 2019. márciusi Inflációs jelentés inflációra és gazdasági növekedésre vonatkozó alap-előrejelzései és legyezőábrái

A Jelentés előrejelzéseinek elkészítésekor a 2019. március 21-ig rendelkezésre álló információkat vettük figyelembe. Előrejelzéseink **endogén kamatpálya** feltételezése mellett készültek.

	2018	2019	2020	2021
<b>Infláció (%)</b>	2,8	3,1	3,1	3,0
<b>Gazdasági növekedés (%)</b>	4,9	3,8	3,2	3,0

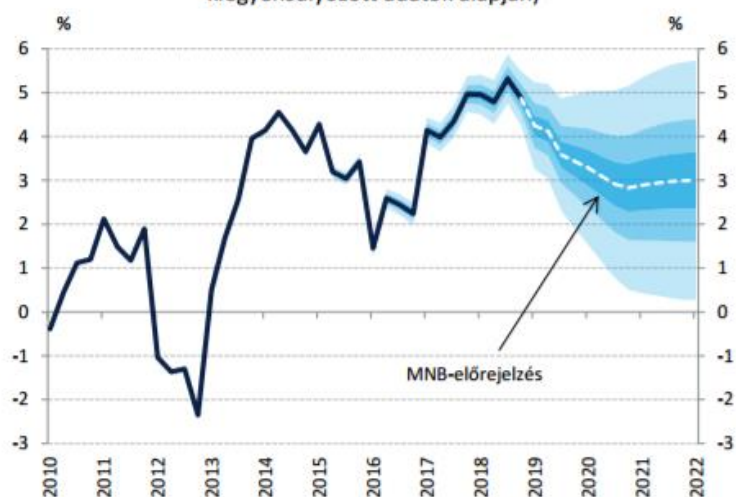
**Az inflációs előrejelzés legyezőábrája**  
(igazítatlan adatok alapján)



Megjegyzés: A legyezőábrán bemutatott előrejelzésünk a fogyasztóiár-index 12 negyedéves horizonton várható lefutását mutatja.

**A GDP-előrejelzés legyezőábrája**

(éves változás, szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok alapján)



Megjegyzés: A legyezőábrán bemutatott előrejelzésünk a gazdasági növekedés 12 negyedéves időhorizonton várható lefutását mutatja.

**Magunk részéről a fenti számítások elvégzése szerint /figyelembe véve a földárak növekedését is/ a 3,8 % reálkamatlábát tartjuk reálisnak. /megemlítjük, hogy a szakirodalom sokszor a gazdaság hosszútávú növekedési rátáját tekinti a földár tőkésítési reál kamatlábának. ( Ezt mutatja az ábra második fele ).**

Az árutermelés egyik klasszikus kategóriája a kamat. Nagyságát a kölcsöntőke iránti kereslet-kínálat határozza meg. A kamat mértéke, a kamatláb, tehát mérce szerepét tölti be az árutermelő társadalmakban, alapvetően szabályozhatja a fejlesztési törekvéseket, irányokat, a tőkeátcsoportosítást.

Modern piacgazdaságban a kamatláb elősegíti, hogy;

- a termelés hatékony irányban haladjon;
- a termelési tényezők arányai közelítsenek az optimális felé;
- a makroszintű fogyasztás és felhalmozás aránya a gazdasági egyensúly követelményei szerint alakuljon.

A földbérleti díj számításakor – tekintettel a föld - tőke forgalom korlátozott voltára és kalkulatív jellegére a föld tőkésítési kamatlábának is bizonyos gazdaságpolitikai célokat kell szolgálnia. Ez a cél nem lehet más, mint a termőföld potenciális lehetőségének maximális kihasználása.