



Aranykorona érték és minőségi osztályok

Termőföldnél az **aranykorona** érték, röviden **AK**, a föld egyik hivatalos **földminőségi értékének** közismert neve. A **tulajdoni lapon** ez az adat hivatalosan "**kataszteri tiszta jövedelem**"-ként szerepel, és azt mutatja meg, hogy a földterület milyen minőségi értékkel van nyilvántartva aranykoronában. A pontos értelmezéshez az aranykorona értékkel mindig együtt kell nézni a **művelési ágat**, a * **minőségi osztályt**, a **területnagyságot** és a helyrajzi számot is. Az **AK érték** a gyakorlatban főként az azonos művelési ágú termőföldek **összehasonlításánál** és a **földvédelmi járulék** meghatározásánál fontos.



Aranykorona (AK) jelentése

Az **aranykorona**, rövidítve **AK**, nem általános ingatlanérték, hanem földminőségi nyilvántartási adat. AK érték azoknál a földrészleteknél vagy alrészleteknél értelmezhető, amelyekhez a tulajdoni lapon **művelési ág, minőségi osztály és kataszteri tiszta jövedelem** kapcsolódik. Ilyen lehet például a *szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas vagy fásított terület*. A jogszabályi rendszerben a pontos fogalom a "**kataszteri tiszta jövedelem**", amely a földterület minőségét aranykorona értékben kifejező értékszám. Mivel a teljes **AK** érték a **földterület nagyságától is függ**, a föld tényleges minőségének összehasonlítására elsősorban az egy hektárra vetített AK érték, vagyis az **AK/ha, azaz AK/hektár** alkalmas.

A **kataszter** szó földnyilvántartási, földösszeírási rendszert jelent. A történeti földkataszter célja az volt, hogy az állam a földeket egységes szempontrendszer szerint nyilvántartsa, minősítse és adózási alapként kezelje. A **kataszteri tiszta jövedelem** eredeti logikája szerint azt becsülték meg, hogy egy adott földterület átlagos gazdálkodás mellett milyen tartós jövedelmet adhat, miután a szokásos gazdálkodási költségeket levonták. Innen ered a "**tiszta**" **jövedelem** kifejezés: a rendszer a bruttó termelési érték helyett a **költségekkel csökkentett hozadékot** vette alapul.

- **§ AK = Aranykorona = Kataszteri tiszta jövedelem:** a föld minőségét aranykoronában kifejező nyilvántartási értékszám.
- **Kataszter:** földek nyilvántartására, besorolására és értékelésére szolgáló rendszer.
- **AK/ha:** egy hektárra vetített aranykorona érték.
- **Összes AK:** az adott földrészlet vagy alrészlet teljes aranykorona értéke.
- **Művelési ág:** például szántó, rét, legelő, szőlő, gyümölcsös, kert, nádas vagy fásított

terület.

- **Minőségi osztály:** 1-től 8-ig terjedő besorolás, ahol az alacsonyabb szám jobb földminőséget jelöl.

A **tulajdoni lap I. részében** szerepel többek között a **művelési ág**, az **alrészlet jele**, a **minőségi osztály** és a **kataszteri tiszta jövedelem**.

- Az AK érték hasznos, hivatalos kiinduló adat, de önmagában **sem piaci értékbecslésre, sem a föld mai tényleges minőségének**, állapotának teljes megítélésére nem elegendő. A kutatások szerint az AK tartalmazhat valós információt a föld földminőségéről és jövedelemtermelő képességéről, de a piaci árakkal csak gyenge pozitív kapcsolatot mutat; egy 2018-as vizsgálatban az AK értékek az árak eltéréseinek csak kis részét magyarázták.

Az AK pontosságát óvatosan kell kezelni, mert az aranykorona-rendszer történeti eredetű. A **MAGOSZ** szakmai összefoglalója szerint a rendszert közel **150 éve vezették be**, ezért az AK értékek országosan, sőt gyakran kisebb területi egységekben is **torz képet adhatnak** a termelési feltételekről. Az aranykorona-rendszer érdemi átfogó, **rendszerszintű felülvizsgálata utoljára 1913-ban történt**, miközben egyedi földminősítési eljárások ma is indulhatnak.

[+] A föld **tényleges értékéhez** a talaj aktuális állapotát, vízgazdálkodását, a föld fekvését, megközelíthetőségét, a birtokméretet, művelhetőséget, haszonbérleti helyzetet, helyi keresletet és más naprakész tényezőket is vizsgálni kell.

Kivételek: Az **erdő** és a **halastó** művelési ágban nyilvántartott ingatlanoknak nincs minőségi osztálya és kataszteri tisztajövedelme. A művelés alól kivett területeknél és a már kivett zártkerti ingatlanoknál szintén más nyilvántartási logika érvényesül.



Minőségi osztályok

A **minőségi osztály** a termőföld hivatalos földminősítési kategóriája, amely az adott **művelési ágon belül** fejezi ki a föld nyilvántartott minőségét. A besorolás **1-től legfeljebb 8-ig** terjed: az **I. osztály** jelenti a legjobb, a **VIII. osztály** a leggyengébb minőségi kategóriát. A földterület minőségét a földminősítési rendszerben a **minőségi osztály** és az ahhoz tartozó **kataszteri tiszta jövedelem**, vagyis az **AK/ha érték** együtt határozza meg. A termőföldvédelmi törvény szerint a földek minőségének megállapítása becslőjárások, osztályozási vidékek és mintatérhálózat alapján, osztályba sorozással történik.

A minőségi osztálynak a **földvédelmi járulék** miatt közvetlen pénzügyi jelentősége is van. Ha a termőföldet véglegesen más célra hasznosítják - például **építés**, beruházás, **belterületbe vonás** vagy egyéb nem mezőgazdasági célra veszik igénybe -, akkor a termőföld más célú hasznosítása esetén **egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni**. A végleges más célú hasznosítás járuléka az érintett föld **AK értéke x minőségi osztály** szerinti Ft/AK szorzó alapján számítható, legalább **60 000 Ft** összegben.

Minőségi osztály	Jelentés	Járulékszorító	Megjegyzés
I. osztály	Legjobb	552.000 Ft/AK	Az adott művelési ágban a legkedvezőbb nyilvántartási földminőséget jelöli.
II. osztály	Nagyon jó	456.000 Ft/AK	Erős földminőségi besorolás, kedvező talaj- és természeti adottságokkal.
III. osztály	Jó	360.000 Ft/AK	Jó minőségű, mezőgazdasági szempontból kedvező adottságú terület.
IV. osztály	Közepesen jó	264.000 Ft/AK	Átlag körüli vagy annál kedvezőbb nyilvántartási földminőséget jelez.
V. osztály	Közepes	168.000 Ft/AK	Vegyes adottságú, mérsékelt minőségi besorolású föld.
VI. osztály	Gyengébb	105.000 Ft/AK	Korlátozottabb termőképességű vagy kedvezőtlenebb adottságú terület.
VII. osztály	Gyenge	60.000 Ft/AK	Alacsony földminőségi kategória, gyengébb természeti vagy talajadottságokkal.
VIII. osztály	Leggyengébb	12.000 Ft/AK	Az adott művelési ágon belüli legalacsonyabb nyilvántartási földminőséget jelöli.

A táblázatban szereplő **járulékszorítók** a **végleges más célú hasznosításra** vonatkoznak. Az érintett **AK × minőségi osztály szerinti szorzó = földvédelmi járulék**. Például **10 AK** értékű, **III. osztályú föld** végleges más célú hasznosításánál a számítás: **10 × 360 000 Ft = 3 600 000 Ft**. Ugyanez VIII. osztályban: **10 × 12 000 Ft = 120 000 Ft**. Azonos AK érték mellett tehát a jobb minőségi osztály magasabb földvédelmi járulékot eredményez, mert a jogszabály a jobb minőségű termőföld végleges kivonását magasabb szorzóval terheli.

A **minőségi osztály**, az **AK/ha** és a **teljes AK érték** egymással összefüggő, de eltérő szerepű adatok. A kapcsolat iránya így érthető meg: **művelési ág + becslőjárás + osztályozási vidék + minőségi osztály → AK/ha érték**. A földminősítési rendelet szerint a kataszteri tiszta jövedelmet a föld fekvése szerinti **becslőjárás**, azon belül **osztályozási vidék**, továbbá a földminősítés eredményeként megállapított **művelési ág, minőségi osztály** és az ezekhez tartozó kataszteri tiszta jövedelmi érték alapján kell kiszámítani.



A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy ugyanaz a III. osztály más AK/ha értéket jelenthet más településen, más becslőjárásban, más osztályozási vidéken vagy más művelési ágban. Egy III. osztályú szántó és egy III. osztályú rét azonos sorszámú kategória, de eltérő művelési ághoz és eltérő kataszteri értékelési logikához tartozik. Ezért a minőségi osztályt mindig a művelési ággal és az AK/ha értékkel együtt kell értelmezni.

Milyen szerepe van az AK értéknek?

Az AK érték a gyakorlatban egyszerre földminőségi, **nyilvántartási és pénzügyi jelentőségű adat**. Vásárláskor segít megérteni, hogy a föld a hivatalos rendszerben milyen minőségi besorolású, földvédelmi ügyekben pedig konkrét összegszámítás alapja lehet. A pontos értelmezéshez az AK-t mindig a **művelési ággal**, a **területnagysággal**, a **minőségi osztállyal** és a **helyi adottságokkal** együtt kell olvasni.

Földminőség

Az AK a föld minőségére használható, de **hivatalos nyilvántartási értelemben**. Ez a földminőség a talaj és a természeti adottságok földminősítési rendszer szerinti besorolását jelenti. A földminősítés során figyelembe veszik például a talaj felső szintjének színét, mechanikai összetételét, szerkezetét, szervesanyag-tartalmát, vízgazdálkodási tulajdonságait és domborzati adottságait.

Konkrétan: ha két közeli, azonos művelési ágú szántó közül az egyik **8 AK/ha**, a másik **28 AK/ha**, akkor a második a hivatalos földminősítési rendszer szerint kedvezőbb minőségűként szerepel. Ez a különbség piaci tárgyalásnál, gazdálkodási értékelésnél és más célú hasznosításnál is fontos adat lehet. A tényleges piaci árhoz azonban a megközelítés, birtokméret, öntözhetőség, bérleti helyzet, jogi terhek és helyi kereslet is hozzátartozik.

Átlagos minőségű termőföld

Az **átlagos minőségű termőföld** földvédelmi viszonyítási kategória. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 1. pontja szerint az átlagos minőség az adott település azonos művelési ágú termőföldjeinek 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagához kapcsolódik. Szántó, rét és legelő esetében a törvény felső értéket is meghatároz: **szántónál legfeljebb 22 AK/ha, rétnél legfeljebb 16 AK/ha, legelőnél legfeljebb 6 AK/ha.**

Termőföldön tervezett építésnél, beruházásnál vagy más nem mezőgazdasági célú használatnál az **átlagosnál jobb minőségű termőföld szigorúbb földvédelmi megítélés alá esik**. Ez főleg akkor fontos, amikor az ingatlan a tulajdoni lapon még termőföldként szerepel. Ilyenkor a kérdés, hogy a termőföld **más célú hasznosítása** (mezőgazdasági használatból való kivonása) földvédelmi szempontból **engedélyezhető-e**. Ha a tervezett cél hasonló körülmények és feltételek mellett átlagos vagy **gyengébb minőségű termőföldön is megvalósítható**, akkor az **átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybeviteléhez** szükséges szakhatósági **hozzájárulást meg kell tagadni**.

A 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (1) bekezdése szerint

"Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni."



A 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2) bekezdése pedig kimondja:

"Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet."

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha egy ingatlan a tulajdoni lapon még **termőföldként** szerepel, akkor az építés vagy más nem mezőgazdasági cél nem pusztán építésügyi kérdés. A termőföld mezőgazdasági használatból való kivonását az **ingatlanügyi hatóság** földvédelmi szempontból is vizsgálja. Átlagosnál **jobb minőségű földnél a mérce szigorúbb**: ilyen földet véglegesen más célra főszabály szerint csak helyhez kötött (pl. meglévő létesítmény bővítése, közlekedési kapcsolatok kiépítése) igénybevétel esetén lehet használni.

A szakhatósági szabály ezt külön is megerősíti. A **2007. évi CXXIX. törvény 8. § (3) bekezdése** szerint:

"A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet."

Szőlő, gyümölcsös, kert, nádas, fásított terület és más művelési ág esetében is szerepelhet **kataszteri tiszta jövedelem** és **AK adat** a nyilvántartásban. Az átlagos minőség fogalma ezeknél is a helyi, azonos művelési ágú földekhez viszonyítva értelmezhető. A törvényben szereplő konkrét felső AK/ha értékek azonban kifejezetten **szántóra, rétre és legelőre** vannak megadva; más művelési ágaknál a konkrét nyilvántartási adatokat, a helyi minősítési rendszert és az adott hatósági eljárás szempontjait kell együtt figyelembe venni.

§ Földvédelmi járulék

A földvédelmi járulék akkor releváns, amikor a termőföldet **más célra hasznosítják**, például építési, beruházási, belterületbe vonási vagy egyéb nem mezőgazdasági célra. A termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény 21. § (1) bekezdése** szerint a termőföld más célú hasznosítása esetén **egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni**, a 21. § (2) bekezdése szerint pedig a járulék mértékét a törvény 1. melléklete tartalmazza.

□ Időleges más célú hasznosítás

Időleges más célú hasznosításnál a törvény más számítási logikát használ. Ilyenkor a járulék az első évre a termőföld **AK értékének 3000-szerese**, legalább **60 000 Ft**, és a **szorzót évente** további **háromezerrel** kell növelni mindaddig, amíg az eredeti állapot helyreállítását elfogadják.

Például ha az időlegesen igénybe vett föld AK értéke **25 AK**, akkor az első évre számított földvédelmi járulék: **25 × 3 000 Ft = 75 000 Ft**. Két évnél a második évre magasabb szorzóval kell számolni, mert a törvény évente növeli a szorzót. Ezért időleges hasznosításnál a tényleges időtartam és az eredeti állapot helyreállításának elfogadása pénzügyileg is fontos.

Belterületbe vonás és fejlesztés

A termőföld belterületbe vonása a törvény szerint **végleges más célú hasznosításnak minősül**. Ez azt jelenti, hogy a fejlesztési cél, telekalakítás, építési elképzelés vagy beruházási terv esetén az AK érték és a minőségi osztály közvetlenül befolyásolhatja a földvédelmi költségeket.

Ingtalanpiaci szempontból ez különösen fontos külterületi telkeknél, zártkerti ingatlanoknál és fejlesztési reménnyel árult földeknél. Egy kedvező fekvésű, jó megközelítésű föld ára vonzó lehet, de ha magas AK értékű és jó minőségi osztályú termőföldről van szó, akkor a más célú hasznosítás költsége jelentős tétel lehet.

AK érték megállapítása és változása

Az AK értéke az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő hivatalos adat, amely korábbi földminősítési, művelési ág szerinti és nyilvántartási folyamat eredménye. Új vagy módosuló adat akkor keletkezik, amikor földminősítési eljárásra, művelési ág változására, alrészlet-változásra vagy nyilvántartási átvezetésre kerül sor.

A földminősítési eljárást a **földhivatal** (ingatlanügyi hatóság) folytatja le, az eljárás **kérelemre** indul, a kérelmet írásban lehet benyújtani személyesen, postai úton vagy elektronikusan, és az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál kell előterjeszteni. A kérelemben meg kell jelölni az érintett földrészletet, vagyis a települést, fekvést és helyrajzi számot.

- **Ki végzi?** Az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság, köznyelvben a földhivatal.
- **Mikor indul?** Kérelemre, illetve egyes esetekben hivatalból vagy más hatósági eljáráshoz kapcsolódva.
- **Mit kell megadni?** Település, fekvés, helyrajzi szám, érintett földrészlet vagy alrészlet.
- **Mikor kell vázrajz?** Ha a változás nem a teljes földrészletre vagy nem a teljes alrészletre vonatkozik.
- **Mi történik?** A hatóság helyszíni szemle vagy térképi adatbázis alapján megállapítja a művelési ágot, minőségi osztályt és AK értéket.
- **Mi az eredmény?** Határozat, majd az adatváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

A földminősítés során az osztályba sorozás főszabály szerint **helyszíni vizsgálattal** történik. A talajt legfeljebb 100 cm mélységig vizsgálják, figyelve például a talaj szerkezetére, szervesanyag-tartalmára, vízgazdálkodási tulajdonságaira és domborzati adottságaira. A vizsgált földet a községi vagy járási **mintaterekhez viszonyítják**, és abba a **minőségi osztályba sorolják**, amelynek mintatér-leírása a leginkább megfelel.

Az AK érték átvezetése szigorú feltételhez kötött. A földminősítési rendelet szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő minőségi osztály és kataszteri tiszta jövedelem **akkor változtatható meg**, ha az osztályba sorozás eredménye **legalább két minőségi osztállyal** eltér a nyilvántartási adattól, vagy a kataszteri tiszta jövedelemben hektáronként **legalább 8 AK** eltérés állapítható meg.

Az eljárás időtartama a konkrét ügytől függ: számít a helyszíni szemle szükségessége, a változási vázrajz, az alrészletek száma, a hiánypótlás és az ingatlanügyi hatóság eljárási rendje. Az ingatlanügyi eljárásoknál a kormányhivatali tájékoztató főszabályként **sommás eljárásban 8**

napos, teljes eljárásban **60 napos** ügyintézési határidőt jelez, amelybe például a felfüggesztés, szünetelés és az ügyfél késedelme nem számít bele.

A kérelemre indult földminősítési eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet szerint a díj az érintett terület nagyságától függ:

- 10 000 m² alatti területnél **26 000 Ft**,
- 10 000-50 000 m² között **39 000 Ft**,
- 50 001-100 000 m² között **46 800 Ft**,
- minden további megkezdett 100 000 m² után pedig további **26 000 Ft**.

Aranykorona története

Az aranykorona története a földadózás, földfelmérés és földminősítés világából ered. A rendszer mögött az a 19. századi állami igény állt, hogy a földeket ne pusztán méretük, hanem **várható hozadékuk** alapján is nyilvántartsák. A **kataszter** ebben az összefüggésben országos földösszeírást és földértékelési rendszert jelentett: azt a nyilvántartási keretet, amelyben a földrészletek adózási és minőségi értékelése megtörtént.

Az **1875. évi VII. törvénycikk** a földadó szabályozásáról rendelkezett. A törvény szerint a földbirtokok arányos megadóztatása céljából a magyar állam területén fekvő földbirtokok tiszta jövedelmét újra fel kellett mérni, és általános földadó-katasztert kellett készíteni.

A **tiszta jövedelem** történeti értelemben a föld várható hozadékának költségekkel csökkentett értékét jelentette. A törvény a föld tiszta jövedelmét a **közösleges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középtermés** értékéhez kötötte, amelyből levonták a rendes gazdálkodási költségeket. Ezért "tiszta" a kataszteri tiszta jövedelem: a számítás a termelési költségek utáni becsült hozadékot vette alapul.

Érdekesség, hogy az aranykoronás földértékelési rendszer neve a pénztörténeti háttérrel is összefügg. Az **aranyalapú korona** pénzrendszer bevezetése után a földek hozadéki értékelésében az aranykorona vált közismert mértékké. A rendszer közgazdasági háttere idővel sokat változott, de az AK mint nyilvántartási és földvédelmi fogalom a magyar földügyi rendszerben tovább él.

A mai ingatlanpiaci gyakorlatban az AK leginkább akkor kerül elő, amikor a vevő vagy eladó **termőföldet, szántót, rétet, legelőt, zártkerti ingatlant, külterületi telket** vagy gazdálkodási célú ingatlant vizsgál. Ilyenkor az AK a jogi és szakmai ellenőrzés egyik alapadata.



Jogszabályok

Az aranykorona érték több jogszabályon keresztül értelmezhető: a földminősítési rendelet adja a fogalmi és szakmai alapot, a termőföldvédelmi törvény a más célú hasznosítás és földvédelmi járulék szabályait tartalmazza, az ingatlan-nyilvántartási szabályok megmutatják, hol jelenik meg az adat, a történeti földadó-törvény pedig az AK eredetét segít megérteni.

- **47/2017. (IX. 29.) FM rendelet** - földminősítés
- **2007. évi CXXIX. törvény** - termőföld védelme
- **2007. évi CXXIX. törvény 2. §** - átlagos minőségű termőföld
- **30/2015. (VI. 5.) FM rendelet** - földminősítési és földvédelmi díjak
- **Ákr. 2016. évi CL. törvény** - általános hatósági eljárási szabályok
- **2021. évi C. törvény** - ingatlan-nyilvántartás
- **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** - tulajdoni lap tartalma
- **1875. évi VII. törvénycikk** - történeti földadó-kataszter



Aranykoronás termőföld vásárlása

Termőföld vásárlásakor a vevőnek érdemes a hirdetésben szereplő adatokat a friss tulajdoni lappal összevetnie, különösen a **helyrajzi szám**, a **művelési ág**, a **minőségi osztály**, a **kataszteri tiszta jövedelem**, a **területnagyság** és a **teljes AK érték** alapján. Az AK segít tudatosabban értékelni a termőföld minőségét, de a jó döntéshez a jogi helyzetet, a hasznosíthatóságot, a megközelítést, a helyi adottságokat és a tervezett felhasználási célt is együtt érdemes nézni. A **HolaHáz.hu** ingatlanhirdetési portálon kereshetsz és hirdethetsz **termőföldet**, **külterületi telket**, **zártkerti ingatlant** vagy gazdálkodási célú ingatlant. Eladóként a pontos AK érték, a művelési ág és a területnagyság feltüntetése bizalmat épít, vevőként pedig ezek az adatok segítenek abban, hogy az ajánlatok szakmai alapon is összehasonlíthatók legyenek.