

Részarány-rendezés erdőértékelési problémái

Mizseiné dr. Nyiri Judit
főiskolai docens
NYME Geoinformatikai Főiskolai Kar

1. Bevezetés

A közelmúltban megjelent Agrár- és Vidékfejlesztés Nemzeti Stratégiában megfogalmazott irányelvekben szerepel a birtokszerkezet fokozatos átalakításának kérdése.

A települések rendezési tervében megoldást kell találni az új tulajdonosok egymástól távol eső birtokrészeinek egybetelepítésére. Olyan információs rendszert kell működtetni, amely a birtokrendezésekhez naprakész információkat képes szolgáltatni. Az eddig megjelent két birtokrendezési törvénytervezet követelményként fogalmazza meg a külterületi rendezési terveinek, azok előírásainak figyelembe vételét.

Az ágazati feladatok kapcsolatrendszeréből kiemelhető:

- Az uniós támogatások (differenciált, térségi, környezetbarát termelés, extenzív földhasználat, erdősítés) elnyerését az elvégzett vizsgálatok rendelkezésre bocsátásával is segíteni kell;
- Biztosítani kell a feltételeket birtokrendezés (korábbi nevén földrendezés) mielőbbi elkezdéséhez, majd felgyorsításához. Tekintettel kell lenni az új üzemi szerkezet kialakításának körülményeire.

A feladat megoldásához statisztikai adatgyűjtésre van szükség ahhoz, hogy az elemzéseket elvégezhessük. Az adatok beszerzését a FÖMI adattárból, a körzeti földhivatalokban, az Állami Erdészeti Szolgálatoknál valamint statisztikai évkönyvekből végeztem.

Röviden ismertetem azokat a törvényi rendelkezéseket, amelyek kapcsolatban állnak a kialakult tulajdoni állapot elemzésével, valamint a birtokrendezési feladatok megoldásának jelenlegi lehetőségeivel. A tulajdoni és használati viszonyok elemzésén túl ismertetem az osztatlan közös tulajdonban lévő erdőterületek problémáját, melynek rendezése igen fontos jövőben megoldandó feladat. Az erdővagyon értékelés végrehajtása során az értékelő szakemberekre nehéz feladatok várnak. Ennek elemzésekor felmerülő problémák ismertetését szeretném az előadásomban felvázolni.

2. Osztatlan területek tulajdoni és használati viszonyainak problémája

Az osztatlan közös tulajdonok kialakulását két törvényi rendelkezés alapján tárgyalom.

Az **1991-92-es kárpótlási törvényben** leírtak alapján a kárpótlásra jogosultaknak egy tagban kiadott erdőt a jogosultak között nem kellett a természetben megosztani.

A tulajdonváltás másik eljárási rendje a **szövetkezetbe vitt földek tulajdonnevesítése** volt, valamint ezen területek kiadása. A nyolcvanas évek végére mintegy 1300 mgtsz-nek volt elaprózott kisebb-nagyobb erdeje. A részaránytulajdonok nevesítését a földkiadó bizottságok végezték, melyek a tulajdonosokból alakultak. A bizottságok tagjai sok esetben nem

rendelkeztek a munkák elvégzéséhez szükséges szakismeretekkel, ezért a bizottságok munkája lassú volt. A földkiadás elhúzódott. A Földművelési Minisztérium a végrehajtás szakmai felelőse, nem rendelkezett elégséges munkaerővel a folyamat meggyorsítására. A földkiadó bizottságok 1996. december 31-vel megszűntek, a még fennmaradó feladatok elvégzése a megyei Földművelésügyi Hivatalok hatáskörébe került. Az 1992. évi II. tv. értelmében a tulajdonosok az erdőt (vagy legelőt) egy tagban, osztatlanul kaphatták meg. Tehát részaránytulajdon esetén is sok tulajdonos van egy területen.

A jelenlegi magyar birtokstruktúrát tekintve az erdészeti ágazatban a legmagasabb az osztatlan közös tulajdonok száma. Egy-egy erdőterületnek igen nagy számú tulajdonosa van. A kárpótlás és részaránytulajdon nevesítése során az erdővel korábban kapcsolatban nem állók is nagy számban váltak tulajdonossá, mintegy 250 000 új erdőtulajdonos létezik. Az így kialakult birtokszerkezet alkalmatlan önálló erdőgazdálkodásra. A kistulajdonosokat azért az erdőtörvény – meghatározott feltételek fennállása esetén – **társulásra** kötelezi.

Erdőterület megoszlása tulajdoni formák szerint

M.e.: ezer hektár

| Megnevezés | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Összes földterület | 9 303 | 9 303 | 9 303 | 9 303 | 9 303 |
| 2. Összes erdőgazdálkodás alá vont terület | 1 905 | 1 918 | 1 918 | 1 932 | 1 953 |
| Ebből: | | | | | |
| Faállománnyal borított terület | 1 758 | 1 767 | 1 784 | 1 798 | 1 821 |
| Állami tulajdonú erdők | 1 033 | 1 035 | 1 033 | 1 036 | 1 038 |
| Közösségi tulajdonú erdők | 10 | 11 | 11 | 11 | 12 |
| Egyéni gazdálkodók | 132 | 126 | 159 | 214 | 242 |
| Társult gazdálkodók | 253 | 237 | 216 | 230 | 241 |
| Működésképtelen gazdálkodói kör | 330 | 358 | 365 | 307 | 288 |
| Erdősültség, % | 18,9 | 19,0 | 19,2 | 19,3 | 19,6 |

Forrás: FVM

Ha a természetben összefüggő erdőnek több tulajdonosa van, vagyis osztatlan közös tulajdon van, az erdő tulajdonosai az erdészeti hatóság határozata alapján kötelesek azon **társult erdőgazdálkodási tevékenységet** folytatni és e feladatok ellátásával **erdőgazdálkodót** megbízni. Az erdő védelméért, fenntartásáért egyetemlegesen felelnek, ha nincs az erdészeti hatóság által nyilvántartásba vett erdőgazdálkodójuk.

Társult erdőgazdálkodásra szorít az erdőtörvénynek az a rendelkezése, hogy erdőgazdálkodási állami támogatást csak az erdészeti hatóság által nyilvántartásba vett erdőgazdálkodó vehet igénybe. A nyilvántartásba vétel azt is jelenti, hogy az erdőgazdálkodót az erdészeti hatóság folyamatosan ellenőrzi, ami kiterjed az igénybe vett állami támogatás felhasználására.

3. A birtokrendezés jelenleg érvényes eljárási rendje

A várhatóan magántulajdonba kerülő erdőterületek mintegy 32.7 %-án történt meg az erdészeti hatóságok által regisztrált tulajdonváltás, ahol működőképes tulajdonosi kör kezdheti meg gazdálkodói tevékenységét.

A társult erdőgazdálkodások és magángazdálkodók létrejöttéhez elengedhetetlen az osztatlan közös tulajdonok szétválasztása. Ez azért is nagyon fontos feladat, mert az Európai Unió támogatásokat csak magán és társult erdőgazdálkodók vehetnek igénybe.

A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályait az **1993. évi II. tv. 12/E, /F és /K §** pontjai tárgyalja, melyben kimondja, hogy a földkiadás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető (az ingatlan-nyilvántartásba már jogerősen bejegyezett) tulajdoni hányadok kiadása céljából az ingatlanok megosztását kezdeményezhetik. Ezt az illetékes körzeti földhivataloknál bármely tulajdonostárs kérelme alapján (a törvény hatályba lépését követő 60 napon belül, a továbbiakban minden év március 1-jéig) elvégezhetik. A tulajdonos társak együttesen is beadhatják kérelmüket és kérhetik a megosztást. A költségeket az állam viseli. A törvény hatályba lépése 2002 január 1. volt.

2003, január 1-től az 1993. évi II. törvény újra módosult, amelyben rögzítették, hogy a megosztások költségeit **2004 január 1. után** igaz, hogy az állam viseli, de azt a megosztást kérelmező megelőlegezheti. A törvény végrehajtására még a mai napig sem került sor, mivel a kormány pénzügyi keretet nem biztosított a megvalósításra, valamint útmutató sem jelent meg a törvény egységes végrehajtására.

Az 1996. évi LIV. erdőtörvény 74. § bekezdései és a 75. § alapján lehetséges megoldás:

74. § (1) Az erdőterületet két vagy több földrészletre az erdészeti hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulásával csak abban az esetben lehet megosztani, ha az a tartamos (fenntartható) erdőgazdálkodást nem veszélyezteti.

(2) Az erdőterület megosztásával egyidejűleg módosítani kell az üzemtervet, amennyiben a megosztás az erdőrészlet határát is érinti.

(3) Az erdőterület megosztása során 1500 m²-nél kisebb alrészlet nem alakítható ki.

75. § Amennyiben az erdőterület megosztása az erdőtag határát is érinti, az erdészeti hatóság a módosított üzemterv jóváhagyásának feltételeként előírhatja az egyes erdőtagok határa mentén út, árok, nyiladék stb. létesítését, továbbá azt, hogy megfelelő módon biztosítani lehessen az erdei termékek szállítását.

A meglévő erdőterületek birtokrendezésbe vonásának lehetősége rendkívül korlátozott, elsősorban az erdők heterogén megoszlása (így például fafaj-, kor-, elsődleges rendeltetés), továbbá az állami erdők viszonylag koncentrált elhelyezkedése miatt, a magán-erdőtulajdonosoknál a reális célkitűzés további erdőbirtokossági társulások szervezése.

Az NVT-ben szereplő, évi 10 ezer hektárnyi új erdőtelepítésnél gazdasági megfontolásból is célszerű elkerülni a területi elaprózódást. A cél elérését segíti, ha az erdőtelepítési pályázati kiírás olyan kitéletet tartalmaz, mely szerint előnyt élveznek egy-egy település területén a tömbös, tulajdonjogilag összefüggő, és a meglévő erdőkhöz kapcsolódó erdőtelepítések.

A kárpótlás és a részarány-tulajdon nevesítése során az erdővel korábban kapcsolatban nem állók is nagy számban váltak tulajdonossá. A rendszerváltás után mintegy 700 ezer hektár erdő került magántulajdonba és ez a mennyiség – elsősorban erdőtelepítés következtében – mára már megközelíti a 800 ezer hektárt. Az ország termőterületének 10 % -

át érintő magán-erdőgazdálkodás működőképességét alapvetően tulajdoni, használati viszonyok határozzák meg.

3. Az erdővagyon értékelése

A klasszikus erdőérték számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek (vadászat, erdei gyümölcsök, gomba stb) alapján határozza meg az erdő értékét.

$$E_e = T_e + A_e + M_e$$

Ahol:

E_e az erdő értéke

T_e az erdőtalaj értéke

A_e a faállomány értéke

M_e a mellékhasználatok értéke

A talaj értéke gyakorlatilag állandó. A faállomány értéke a kornövedékével egyre nagyobb, véghasználatkor tetőzik.

Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, mindenekelőtt a hosszú termelési ciklust (60 - 120 év), ami miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak. Ezért az erdő nem mérhető össze szokványos piaci árakkal, értékelemeinek összessége bonyolult összefüggéseken alapszik. Az erdőértékelés önálló tudományág, ami speciális erdészeti, faipari ismeretet igényel.

Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadók.

Az élőfakészlet (faállomány) értéke hozadéki érték, meghatározására három alapmódszer használatos:

- Forgalmi vagy kitermelési érték számítás
- Költségértékszámítás (fiatal korban)
- Hozadéki érték kalkuláció (a fenti két időszak között)

Információ források és segédletek az erdőértékeléshez

- A termőhelyre és az erdőállományra vonatkozó természetes adatokat az erdőtervekből kell átvenni és az értékelés időpontjára aktualizálni.
- Az erdőtervi adatok az Állami Erdészeti Szolgálatól (ÁÉSZ) szerezhetők be térítés ellenében.
- A faállomány térfogata, fatermése a fatermési táblákból és az erdőnevelési modellekből állapítható meg, illetve a helyszínen felmért adatokból a faterfogot táblák segítségével számítható ki.

3.1 Az erdőállományok értékét befolyásoló tényezők

Az erdővel szemben támasztott társadalmi igény rendkívül sokrétű, újabban az erdei rekreáció, a közjóléti szolgáltatások, az erdő védelmi szerepét helyezték előtérbe. A felmerülő igények más és más értéktényezőhöz kötődnek. A klasszikus értékszámítási problémák az

erdő fő- és mellékhaszonvételeivel kapcsolatosak, amelyekből a faanyagtermelés a meghatározó.

Az erdőgazdálkodás tényezői a piacon értékesíthető termékekhez kapcsolódnak.

Fatermelés:

Fatermés, fafajszerkezet, korszerkezet, élőfakészlet mértéke, szerkezete, egészségi állapot, feltártság, fatermőképesség, mellékhasználatok lehetősége, erdőterület és erdőgazdálkodást szolgáló területek nagysága viszonya, az erdőtömbök jellege, az üzemméret, vágásérettségi viszonyok, természetvédelmi területek kiterjedése, jellege, lakóterületek távolsága.

Vadgazdálkodás feltételei:

Vadeltartó (vadturóképesség),

Vadlétszám,

Vadászható vadfajok,

Trófea minőség.

A fentiekben az erdővagyon értékének megállapításának rövid leírását adtam meg, amely rámutat arra, hogy milyen összetett és sok adatot igénylő munka a reális értékképzés. Mindezeket szem előtt tartva beláthatjuk, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő erdők esetében a kis részarányok értékének megállapítása szinte lehetetlen.

3.1.1 A állami erdővagyon legfontosabb elemei és értékei:

Eszmei, bizonytalan nagyságú értékek:

- Az erdei ökoszisztéma, mint egységes értékobjektum (biológiai sokféleség)
- Védelmi szolgáltatások
- Az erdő rekreációs, üdülési hatása

Piacon pénzügyileg realizálható értékek:

- Élőfakészlet
- Erdőföld
- Vadállomány

A vagyonkezelés folyamatában a tulajdonos érdekében lehetőséget kell biztosítani arra, hogy a ciklikus erdőtervezések során speciális, a vagyonra vonatkozó mutatók is kerüljenek megállapításra. Az állami erdővagyonnal kapcsolatos tulajdonosi döntések meghozatalánál támaszkodni kell a komplex, minden lehetséges számba vehető elemet tartalmazó értékelések eredményeire.

3.1.2 A magánerdők néhány jellemzője

A mai magántulajdonú erdők az 1989-es rendszerváltással beindult két folyamat, az *ún. kárpótlás és a szövetkezeti részaránytulajdon-nevesítés* eredményeként jöttek létre. Ez gyakorlatilag a korábbi szövetkezeti tulajdonban lévő 530 ezer hektár és mintegy 150 ezer hektár állami tulajdonú erdő magánosításával és az azóta kivitelezett mintegy 60 ezer hektár erdőtelepítéssel jött létre. Szerkezetének néhány jellemzőjét a következő táblázat tartalmazza.

A magánerdő birtokszerkezete gazdálkodási formák szerint, 2000.

| Gazdálkodási forma | Terület (10 ³ ha) | Átlagos terület (ha) | Darab- szám |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------|
| Egyéni erdők | | | |
| 1. egyéni kezelés | 47 | 3 | 14600 |
| 2. volt zártkerti erdők | 3 | 0.1 | 25000 |
| Társult erdőgazdálkodók | | | |
| 3. erdőbirtokosság | 92 | 98 | 938 |
| 4. egyéb gazdasági társaság | 28 | 93 | 300 |
| 5. régi szövetkezet | 51 | 236 | 216 |
| 6. erdőszövetkezet, egyéb szövetkezet | 83 | 232 | 362 |
| 7. közös megbízott | 59 | 13 | 4635 |
| Működésképtelen | | | |
| 8. Közös képviselő | 25 | 3 | 8900 |
| 9. Társulás előtti | 180 | | |
| 10. Rendezetlen tulajdonú | 205 | | |
| Összesen | 773 | | |

Forrás: FVM EH, Mészáros, 2000.

A fakitermelés a privatizáció időszakában (1990-1995) igen visszafogottan folytatódott. Ezt elsősorban a vékony, sarangolt fatermékek termelési költségeket sem fedező alacsony ára okozta. A magánerdők fakitermelése 2010-ig évi 2,6-3,6 millió köbméter körül alakulhat.

A magánerdő-tulajdon birtokviszonyaira az elaprózottság jellemző, az átlagos erdőtulajdon 2 hektár körülire becsülhető. A kis erdőtulajdonból szakaszosan remélhető csekély jövedelem pedig az erdőtulajdonosi kör egy részét a gazdálkodás megkezdésére nem motiválja, ugyanakkor kis üzemméret mellett akár évtizedek is eltelhetnek tényleges hozam nélkül. A magánerdő-tulajdon sajátossága az osztatlan közös tulajdon magas aránya is, amelyet az erdőgazdálkodás sajátosságai következtében a mezőgazdaságtól eltérően – csak korlátozottan lehet megosztással megszüntetni.

Ezek alapján is azt a megállapítást tehetjük, hogy hosszabb távon elkerülhetetlen a földkoncentráció folyamatának beindulása.

4. Összegzés

A magánerdő-gazdálkodás működőképességének javítását kell célul kitűzni. Az erdőtulajdonosokban erősíteni kell az erdő tulajdonlásából eredő jogok és köteleességek ismeretét. Meg kell ismertetni velük az erdőtulajdon sajátosságait és az erdőbirtok kezeléséből adódó különleges feladatokat. Ez - tekintettel az erdőtulajdonosok nagy számára és családi kapcsolataikra - nagy mértékben segítené a társadalom minden résztvevőjét az ökológiailag és ökonómiailag is elfogadható erdőszemlélet kialakításában. Ez a tudatformáló információs tevékenység egyértelműen támogatná a magánerdő jelenleg igen kedvezőtlen birtokszerkezetének a rendezését és így a működőképesség javítását.

A kedvezőtlen birtokszerkezet (elaprózott erdőtulajdonok az okszerűtlen kárpótlásból, és részarány tulajdon kiosztásból adódó kezelhetetlen osztatlan közös erdőtulajdonok) megszüntetése érdekében kiemelten segíteni kell a birtokkoncentrációs törekvéseket az eljárás egyszerűsítésével, adó- és illeték mentesítésével valamint a birtokkoncentrációt szolgáló földvásárlás állami támogatásával.

5. Irodalom

- 1.) Szabó Gy. és társai: Birtokrendezés az ezredforduló küszöbén, OTKA Kutatási részjelentés
1998, 1999, EFE FFFK FFT
- 2.) Ángyán J. (1998): Az országos területrendezési terv agrárvonatkozásainak megalapozása; Agrárgazdasági tanulmányok; AKII., 3. Szám; Bp.
- 3.) Szabó Gy. (1987): föld- és területrendezés II.; Kézirat; EFE FFFK Jegyzetsokszorosító Részlet; Szfvár
- 4.) Varga J.-né (1997): A mezőgazdaság helyzete Agrárgazdasági információk; AKII., 3. Szám; Bp.

1996. évi LIV. erdőtvény