

Az állami erdő és erdőgazdaságok
vagyonkezelése és számvitele
az Állami Számvevőszék jelentéseinek tükrében

Szerkesztette:

Lett Béla

3. FÜGGELÉK

Az állami erdő és erdőgazdaságok ÁSZ vizsgálata
– Erdőértékelés

Tartalom

1. Visszatekintés az 1990-es évek erdőérték-számításaira.....	3
2. Erdővagyon értékszámítással kapcsolatos szabályozás.....	17
3. 2000–2008	23
4. 2008–2011	64

Sopron, 2016

Az erdőértékelési fejezet összeállításához már kevés jogszabály állt rendelkezésre, sok a tanulmány, megfontolás és ajánlás, ezeket nehezebb rendszerbe állítani.

Ezért Visszatekintéssel kezdjük, autentikus forrás, Mészáros Károly habilitációja alapján foglalkozunk az erdőérték-számítás 1990. utáni újraéledésével, nehézségeivel és gyakorlatával. Az erdőértékelés az 1990-es években tért vissza a magánerdő-tulajdon megjelenésével, illetve az állami erdővagyon értékelésével kapcsolatban,

Az általános erdőérték-számítási jogi szabályozást nem sikerült elérni, de bizonyos előírások születtek. Az erdőérték hazai szabályozása részleges, elmaradt az ingatlan, de a mezőgazdasági termőföld értébecslésétől is.

Az állami erdővagyonnal kapcsolatban az erdőértékelés is már célhoz kötött, a forgalmi (piaci jellegű) értékelés mellett kezdettől fogva megjelenik a komplex erdőértékelés vágya.

Folyamatosan gondot okoz a forgalmi típusú (azt pótló hozam alapú), pénzforgalmi szemléletű erdőérték számítás, illetve a komplex (a legszélesebben értelmezett érték kategóriák figyelembe vételére törekvő), eszmei (nem pénzforgalmi alapú) értébecslés eltérése. Határozott elválasztásra van szükség a konkrét (sáv szélességű) pénzérték számok és a nagyságrendekkel nagyobbra kalkulált eszmei érték kategóriák alkalmazhatóságában, mert a keveredések hátráltatják az előre lépést. Az értékelési cél és nézőpont különbségek megvitatásának évtizedes hiányában érték számítási bizonytalanság van, amelyet valószínű csak jogi szabályozás oldhat fel (szakértői egyeztetés alapján).

A számvitelben az erdő, az erdőgazdálkodás megjelenése sajátos, a számvitel maga is a gazdálkodás célhoz kötött módszereit alkalmazza, így az erdőérték-számítás felhasználása az elvárások, igények alapján alakítható. Az állami erdővagyon értékelés számvittel való kapcsolata a társadalmi és gazdasági rendszerváltástól kezdve problémás (elzárkózás és elutasítás tapasztalható).

A jogszabályok és azok megvalósítását vizsgáló ÁSZ jelentések az előrelépésben kevés segítséget jelentenek.

1. Visszatekintés az 1990-es évek erdőérték-számításaira

➤ Mészáros Károly habilitációjából kiemelés: Erdővagyon-értékelés

Az állami erdővagyon egyes elemeinek felmérése

- Az erdővagyon természetes egységekben megadott (ha, m³) nagysága kielégítő pontossággal megtalálható az erdőleírásokban, az erdőtervekben, amelyek adott időpontra aktualizálhatók, a terv-tény, tény-tény összevetések elemezhetők.
- Az elmúlt évtizedekben, de különösen az utóbbi néhány évben több alkalommal valósult meg különböző szinten az erdővagyon pénzértékben történő felmérésére.

ÁVÜ megbízás alapján végzett erdőértékelések

A rendszerváltást követően a több erdőgazdaságra kiterjedő erdőértékeléseket az állami erdőkkel kapcsolatosan felmerült különböző hasznosítási elképzelések indukálták. A LUPIS

Brókerház által a kárpótlási jegyek keresletének növelésére vonatkozó elképzelések, illetve a CONFIDES Brókerház Rt. által tervezett "FOREST Befektetési Alap létrehozása a kárpótlási jegy keresletének élénkítésére" munka értelmében a Balatonfelvidéki, Somogyi, Veszprémi erdőgazdasági részvénytársaságok, illetve a Dél-somogyi Mezőgazdasági Kombinát került volna a befektetési alap érdekkörébe. A javaslatokkal sokáig érdemben foglalkoztak, sőt az ÁVÜ megbízást is adott a gazdálkodók érdeinek értékelésére. Mivel az értékelési cél nem került előzetesen tisztázásra, a vállalatban többcélú komplex értékelésre került sor, amelyben részt vettek az Erdészeti Tudományos Intézet és az Erdészeti és Faipari Egyetem szakértői. Az értékelésben résztvevő munkacsoportok különböző módszerek alkalmazásával keresték a választ a felsorolt kérdésekre, majd a kapott eredményeket összevetve egyetértésre jutottak a levonható következtetéseket, megállapításokat illetően. Vizsgálat alá került a gazdálkodók alaptevékenységből származó hozama, s annak tőkésítése. Az erdő fakészlet szerinti dinamikus és várható értéke belső kamatlábbal számolva alsó becslésnek tekinthető volt. A dinamikus egyensúlyban lévő távlati erdőkép (jövőkép) szerinti erdő örökös járadéknak tekinthető hozamának értékének megfelelő erdőérték is számításra került. Elemzésre került a kitermelhető tartalékkal együtt a tartamos erdőgazdálkodással a következő 50 évben kitermelhető fahozam értékéből származtatható szabályozott erdő járadék szerinti értéke. Az élőfakészlet értékét kor-értékgörbés eljárással határoztuk meg. Ezt mértékadó elfogadható értéknek tekintettük. A földvagyon (a termőföld) becsült értéke a JÁRÓ-MÁRKUS féle eljárás eredményeként adódott. Ez az érték azonban nem tartalmazta az erdőművelésből történő esetleges kivonás és más célú hasznosítás (pl. építési telek) várható felértékelődésből származó területi értéket (ingatlan-érték).

A vadállomány értéke az élőfakészlet és a termőföld értékéhez képest általában csekély értéket adott.

Az erdő forgalmi értékére reális becslés csak akkor lett volna adható, ha az erdőnek lenne kialakult piaca. A kárpótlási árveréseken kialakult aranykorona érték semmi esetre sem volt tekinthető piaci értéknek. Az európai közösséghez való csatlakozás esetén feltehető, hogy 10-15 év múlva az ausztriai árakhoz hasonló erdőárak kialakulása várható. Ez mintegy 1 millió Ft/ha körül van, de ma nálunk legfeljebb ennek az értéknek felével, harmadával lehet számolni.

Az egyébként részletezett részértékelések figyelembe vételével megadtuk a becsült forgalmi értéket - amely egy esetleges privatizáció esetén szóba jöhetne. Ez az érték azonban csak a nem állami tulajdon esetén lenne elfogadható, mivel a lakosság erdőhöz fűződő érdekeit nem juttatja kifejezésre, csak a tulajdonos érdekeit, céljait.

Az erdő nemzetgazdasági (nem forgalmi) értékéhez hozzá tartozik még az erdő közszolgálati funkcióiból levezethető érték is.

ÁV Rt. kezelésében levő állami erdők értékelése

Ebben a munkában azonban csak a földvagyon és a faállományvagyon értékelése volt a feladat és cél. Az értékelés végrehajtásának oka törvényi kötelezettségből adódóan az erdők értékükön történő nyilvántartása az ÁV Rt. könyveiben. Mivel az "erdő" önállóan nevesített számviteli kategória, másoktól (földterület, ültetvény) vagy ezek kombinációjától különbözik, speciális vagyontárgy (tárgyi eszköz, ingatlan), amelynek számviteli sajátosságai a vagyonértékelésekkor is mérlegelendők (Lett, B. 1994):

- az el nem használandó tárgyi eszközök közé tartozik, nincs értékcsökkenése és értékcsökkenési leírás sem számolható el. El nem használandó (el nem használható), erdőfenntartási (szakmailag erdő-felújítási) kötelezettséggel terhelt, tehát használati idő nem határozható meg, és az egyes éveket sem terheli bekerülési költségnyad,

- az "erdővel" előállított termék - kitermelt fanövedék - értékébe a tárgyi eszköz értéke nem megy át, nem épül be előállítási költségként,
- az erdő beszerzésekor a beszerzési értéken kerül az eszközállományba, értékesítéskor onnan kivezetésre,
- egyebekben az "erdő" értékváltozása a számvitelben könyvelésre nem kerül (nincs amortizáció, korosbítás, felújítás, megszűnt erdő beruházás stb.).

Sajnálatos, hogy e sajátosságok nem kerültek elemzésre a megbízó részéről és a kívánt célt nem igazán szolgálta a föld, az élőfakészlet és a kettő együttes értékéből kiadódó számított erdőérték, amelynek jellemző mutatószámai a következők: Az Rt-k használatában maradt gazdasági és különleges rendeltetésű erdő hozadéki földértéke 39,1 milliárd Ft, az átlagos fajlagos földérték 44 eFt/ha. A 40896 ha-os erdőművelési ágú egyéb terület együttes értéke 1,8 milliárd Ft. Az erdő és erdőművelési ágú egyéb terület együttes értéke 40,9 milliárd Ft-ra tehető. Kalkuláltuk a fajlagos, illetve az Rt-k használatában maradó adattári összes élőfakészlet értékét. A vizsgálatok szerint a 19 Rt. kezelésében levő erdővagyon élőfakészlet-értéke 307,6 milliárd forint volt, ami hektáronként 365,5 eFt-nak felel meg. 1 m³ lábon álló faanyag értéke 1663 Ft-ot tett ki. A számítások alapján került sor az erdővagyon auditálására (Lett, B. 1994). Bár az elmúlt időszak alatt a vagyonrészek jelentősen átalakultak (fahasználatok, növekedési folyamatok stb.) az ÁPV Rt. Könyveiben a fenti számítások alapján kalkulált értékek szerepelnek. A vagyonértékelést a portfólió átvilágítása során nemzetközi szakértők is tanulmányozták, megállapítva, hogy az értékelés megfelelt a nemzetközi irányelveknek (Portfólióelemzés ÁPV Rt.).

Erdészeti szintű erdővagyon értékelések

E felhasználási területre a Kisalföldi Erdő Rt. erdészeteinek élőfakészlet-vagyon értékelése hozható fel példaként. Bár vagyonértékek megállapításához vezetett - elsődlegesen mégis üzemi szintű döntések előkészítését szolgálta az 1995. évi időponthoz tartozó erdővagyon statikus vizsgálatával. A kimunkált értékmutatók több időmetszetben elvégzett vizsgálata jelentősen hozzásegíthet az állapotváltozások megalapozott minősítéséhez. Körültekintő megállapításokat csak akkor tehetünk, ha a rendelkezésre álló egyéb állapot-statisztikákból levezethető változásokat az értékismérvek tendenciáival együttesen értékeljük.

Nemzeti és országos szinten igényelt értékelések

Az UNEP (ENSZ Környezetvédelmi Alap) a világ különböző országaiban végez felmérést a természeti erőforrások használatával kapcsolatosan. Magyarországon is kialakítottak egy csapatot, ami az integrált környezetvédelmi és ökonómiai számlák kialakítását végzi az erdő és vízgazdálkodás területén. A vizsgálat célja a környezetstatisztikai adatok és a nemzeti számlarendszer összekapcsolása. E rendszerben fontos kapott helyet az erdő értékelése is, ami a gazdasági hatásokon túlmenően megkísérli az erdő környezeti, ökológiai értékének bekapcsolását is a vizsgálatba. A projekt része volt egy világméretű módszertani fejlesztésnek, amely új számítási, becslési eljárások kidolgozását célozza a gazdasági tevékenységek környezeti költségeinek meghatározására, azaz a gazdasági hasznok és okozott ökológiai károk egybevetésére vállalkozik. Az Erdészeti és Faipari Egyetem részéről Dr. Márkus László, Dr. Király László, Dr. Héjj Botond és Dr. Mészáros Károly alkotják az "erdészeti team"-et, akik az erdő komplex megközelítésével kísérik meg a probléma feltárását. Ennek alapján **1991 évi változatlan áron és 1991-es időpontra vonatkozó értékeléssel az erdőföldvagyon (Márkus László) 85,9 milliárd Ft, az élőfakészlet-érték (Mészáros Károly) 267.6 milliárd Ft, a nagyvad és apróvadállomány együttes értéke (Márkus László)**

11,2 milliárd Ft, az erdő üdülési funkciója 207,5 milliárd Ft, vízerózió elleni védelem értéke 145,7 milliárd Ft, míg a szélrózió elleni védelem értéke 4,4 milliárd Ft (Héjj Botond). Az erdővagyon vizsgált elemeinek összes értéke 722,3 milliárd Ft. Az OMÉK nemzetközi szakvásáron poszter segítségével mutattuk be a magyar erdők értékviszonyait.

1. Héjj B. – Illyés B. – Lett B. – Márkus L. – Mészáros K. (1994): Erdőértékelési irányelvek. Tanulmány és az FM és PM együttes rendeletének tervezete.
2. Mészáros K. szerk. (1994): Az ÁV Rt-hez tartozó 19 erdészeti és Faipari részvénytársaság földvagyonának és élőfa-készletének értékelése. Tanulmány, 21 kötet. (társ szerzőként az EFE, ERTI és ERSZ alkotóközösségében)
3. Héjj B. – Lett B. – Mészáros K. – Stark M. (1995): ÁPV Rt. kezelésében levő erdők jövedelmezőségének vizsgálata (előzetes állásfoglalás)
4. Héjj B. – Lett B. – Márkus L. – Mészáros K. (1995): Erdőtervek gazdasági tervelemeinek kidolgozása I. 61. o. (Megbízás FM ERSZ részéről.)

Erdővagyon-értékelés szabályozási javaslat

Az erdővagyonérték-számítás jogszabályba foglalását a 90'-es években kezdeményeztük, de ez nem valósult meg (a hitelbiztosításnál az erdő is bekerült). Az alábbi tervezet már az NFA időszakában kialakított javaslatról szól, az NFA-nak kellett erdővagyon-értékelési szabályzat.

A földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter és a pénzügyminiszter */200*. (*.*) FVM-PM együttes rendelete

az erdőterületek **forgalmi értékének** megállapításáról a Nemzeti Földalapkezelő szervezet részére végzendő értékelések esetében

Tervezet!!!!!!!!!!

Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény (*****) kapott felhatalmazás alapján az érdekelt miniszterekkel és érdekképviselői szervekkel egyetértésben a következőket rendeljük:

(1. §)

Az erdőingatlanok értékelésénél az "Irányelvek erdőterületek forgalmi értékének megállapítására és vizsgálatára, valamint járulékos kártalanításokra /200* évi erdőértékelési irányelvek /"-et kell alkalmazni (1. számú melléklet).

Ezek az irányelvek alapelveket és szempontokat tartalmaznak olyan erdőterületek forgalmi értékének megállapításához, melyeket az államnak az a rá rótt feladatok keretében meg kell szereznie, vagy el kell idegenítenie; tartalmaznak alapelveket és szempontokat járulékos kártalanítások megállapításához is olyan hátrányokra, melyek erdőterületek megszerzésével összefüggésben keletkeznek. Az irányelvek alkalmazhatók az erdőingatlan szabad értékesítésével kapcsolatosan, az állam által az **NFA** szervezetén keresztül vásárolt, elidegenített, illetve kisajátított földterületekre azonban az irányelvek kötelezőek.

(2. §)

(1) E rendelet hatálya kiterjed:

- a) az erdőre;
- b) az erdő területére és az időlegesen igénybevett földterületre (a továbbiakban: erdőterület);
- c) a külterületen található fára, a fasorra, a facsoportra, a fás legelőre (a továbbiakban együtt: fásítás)

(2) E rendelet hatálya nem terjed ki az:

Építési törvény szerinti be nem épített és beépített telkek, valamint nem erdő művelési ágú mezőgazdasági hasznosítású földrésztelkek forgalmi értékének megállapítására. Ez utóbbi esetekben irányadók a telkek forgalmi értékének megállapításáról szóló, valamint a mezőgazdasági ingatlanok és üzemek igénybevétele során a kártalanítás mértékére vonatkozó irányelvek.

(3 §.)

Az erdőértékelést egy értékelési szakvéleményben kell leírni. A szakvéleményt ennek a rendeletnek a mellékletéül szolgáló "Irányelvek" útmutatásai szerint kell elkészíteni. Amennyiben egyedi esetben az irányelvektől való eltérések szükségesek, ezt meg kell indokolni a szakvéleményben.

(4. §.)

Az értékelési irányelvek alkalmazása speciális ismereteket igényel. Az NFA részére történő és az NFA által befogadott értékelések esetében azok a szakértők értékelhetnek, akik az előzetesen kiválasztott cégek nevében végzik az értékeléseket. Elvárt az, hogy az adott cég erdő művelési ágú ingatlant értékelő szakembere rendelkezzen erdészeti felsőfokú végzettséggel. Felülvizsgálati értékeléseket azok végezhetnek, akik az előzetes pályázat során nyertek ilyen jogosultságot.

1. számú melléklet

Irányelvek

Erdőterületek **forgalmi értékének** megállapítására és vizsgálatára, valamint járulékos kártalanításokra /200*. évi erdőértékelési irányelvek /

Irányelvek kialakításának célja az alábbi főbb esetekben az értékelés végrehajtása:

- az erdők eladása, cseréje, egyesítése esetén,
- az erdőbirtok mint hitel fedezete,
- az erdők kisajátításakor,
- az erdők területének termelésből való kivonása esetén,
- az erdőterület időleges igénybevétele esetén,
- a vagyon megosztására,
- az erdők használójának használati jogának korlátozásakor,
- a különböző káresemények értékelése során.

Minden esetben fel kell tüntetni az értékelési szakvéleményben az értékelés célját. Olyan eljárásokat kell választani, ami az értékelési célt szolgálja. Az erdőértékelési módszer akkor alkalmazható, ha az ingatlan továbbra is erdő művelési ágú terület marad, erdőgazdálkodási tevékenység folytatódik.

Erdőterületek forgalmi értékének megállapítása

1. Az erdő, erdőterület, erdőgazdálkodást szolgáló terület, erdészeti létesítmény, mint az értékelés tárgya

Ezeknek az irányelveknek értelmében erdőnek kell tekinteni a fás növényekből és a társult élőlényekből kialakult életközösséget, annak talajával és élővilágával együtt, függetlenül attól, hogy a faállomány vagy az életközösség valamelyik más eleme átmenetileg hiányzik, az erdőterületre vonatkozóan az **1996. évi LIV. Törvény** az erdőről és az erdő védelméről 8. § paragrafusa, míg a 9. § szerint az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület, illetve a 10. § (1) szerinti erdészeti létesítmények minősülnek az értékelés tárgyának.

Az értékelés alapegysége a helyrajzi szám, amely hozam alapú értékelés alapján: az 'A' alrészletre, erdőrészletre, egyéb részletre épül.

Erdő esetében akkor alkalmazható az üzemosztályra vagy birtoktestre vonatkozó értékelés, amelynél éves járadékot vagy szünetelő üzemmód esetén az adott időintervallumra terjedően hozamot és költséget különíthetünk el.

Lehetséges az üzemi szintű értékelés elvégzése is. Ebben az esetben is minden egyes helyrajzi számra elkülönített értéket kell megadni. Ez utóbbi esetben mindenképpen szükséges az üzemi gazdálkodási adatok szolgáltatása és bemutatása is.

2. Az értékelés alapelvei

2.1 Az erdőterületek forgalmi értékét /erdőértéket/ kell megállapítani. **Az erdőérték magában foglalja a talajra és a faállományra vonatkozó értékhányadokat.**

2.2. Az erdőértéket az ár határozza meg, amelyet az értékelés fordulónapján a normál üzleti forgalomban az erdőterület jellemzői alapján, a szubjektív körülmények figyelmen kívül hagyása mellett az elidegenítésnél el lehetne érni.

2.3. Az erdőérték megállapításánál feltételezni kell, hogy az erdőterületet a törvényes rendelkezések szerint, a szokásos körülmények mellett szabályszerűen kezelik. Ennek során általában **az erdő termelési funkciója a meghatározó, de jelentős lehet a védelmi és üdülési funkció is.** Feltételezni kell az általánosan szokásos gazdálkodási intézkedéseket. Ezen kívül figyelembe kell venni azokat az egyéb körülményeket, melyek ezen túlmenően befolyásolják az erdő értékét. Ezekhez elsősorban a következők tartoznak:

2.3.1. a térségben jellemző ár- és bérszínvonal (makrofekvés),

2.3.2. az erdőterület elhelyezkedése a fafelhasználó helyekhez, üdülési központokhoz képest (mezofekvés),

2.3.3. az erdőterület feltártsága, nagysága, tagoltsága (mikrofekvés),

2.3.4. Az erdőállomány minőségi állapota,

2.3.5. egyéb sajátos körülmények, melyek befolyásolják az erdő értékét, mint például szolgalmi jogok, **üdülő terület, természetvédelmi korlátozás**, stb.

2.4. Az értékelés időpontja, körülményei és érvényessége.

Az értékelés időpontjára vonatkozóan szolgáltatni kell a (hiteles) ingatlan-nyilvántartási adatokat. Az NFA saját megbízásában kiadott értékelésekhez elegendő a nem hiteles szemlemásolat, ugyanakkor külső megkeresések esetén az NFA megköveteli a hiteles ingatlan-nyilvántartási dokumentumok bemutatását legalább 1 példányban. Ez magában foglalja a tulajdoni lapot és a földhivatali hitelesített térképet.

Erdőingatlan esetében minden esetben mellékelni kell az **érvényes üzemterv** erdőrészlet-lapjait. Az értékeléshez minden esetben mellékelni kell az **Országos Erdőállomány Adattárból** lehívott tárgyévi érvényességű erdőrészlet lapokat, amelyekhez képest bekövetkező változásokat az értékebecslésben szövegesen szükséges megjeleníteni. (Az ingatlan-értékelő felelőssége az üzemtervben lévő adatok érvényességének ellenőrzése.)

Minden esetben mellékelni kell az 1:10 000 méretarányú üzemtervi térképet, hiszen a területi hibák csak ezek alapján deríthetők ki. Amennyiben ezen adatok nem állnak rendelkezésre (talált erdő, mezőgazdasági művelésű ágú erdő) az ingatlanértékelő szakértőnek ezt minden esetben jeleznie kell, amelynek következtében a hiányzó adatokat egyszerűsített leírásban az adott szakértőnek rögzítenie kell, amelynek érvényességéért a felelősséget az ingatlan

értékelő szakértőnek vállalnia kell. Ebben az esetben a szakértő kötelessége a becslési pontosság megadása, amelyért felelősséget vállal.

Légi fényképek alkalmazása ajánlott az értékelt adatok bemutatására, amennyiben rendelkezésre állnak. Az ingatlan állapotáról földi fényképet kell készíteni, amelyet mellékelni kell.

Amennyiben az ingatlan a rendezési tervben szerepel, akkor azt az értékelés során az ingatlan sorsát érintő legfontosabb kérdések bemutatásával (szöveges és rajzos kivonat) a szakvéleménybe bele kell foglalni, ennek hiányát minden esetben a szakvéleményben jelezni kell.

A piaci alapú értékelés esetében a megfigyelt ingatlanforgalomnak az értékelést megelőző év adatai vehetők figyelembe, indokolt esetekben a hivatkozott forgalmi adatok időpontjának bemutatása mellett és az adott időpontra való konvertálással ezen időintervallumon kívüli adatok is bevonhatók az értékelésbe. Az értékelés időpontjának megfelelő ár és költségszintet kell alkalmazni, amely alapulhat:

- a felajánlott ingatlanon gazdálkodó tényleges adatain.
- a térségben szokásos statisztikai adatokon
- országos átlagadatokon, amelyek adaptálását (szükség esetén) az értékbecslő végzi az adott szituációban.

Az NFA az országos átlagadatokat biztosítsa a erdőfelújítási-erdőtelepítési, fahasználati költség és árbevételi adatok tekintetében.

A választékszerkezet és egységárak tekintetében differenciált értékelést kell alkalmazni, amelyek a lehető legjobban leírják az állományviszonyokat, amennyire az adott szituációban ez szükséges.

Az értékelés érvényessége legfeljebb 6 hónap. Amennyiben az értékbecslő nem jelöl meg határidőt, akkor az érvényességi idő 6 hónap. Ha bármely lényeges esemény közrehat az értékelés időpontjától, az értékelés érvényességét veszti.

3. Értékelési eljárás

3.1. Az erdőértéket az értékelés céljától és az értékelendő terület nagyságától függően vagy az erdőrészek értékelésén, vagy a tartamos erdőgazdálkodással elérhető éves jövedelemen keresztül kell megállapítani.

3.2. Az erdőértéket alapvetően egy részletérték-megállapítás útján kell levezetni. A részletérték-megállapítás során külön-külön értékelést kell végezni a talajra és a faállományra. A talajra és a faállományra megállapított részletértékek összege alkotja rendszerint az erdőértéket.

3.3. Ha az értékelendő erdőrészek egymással gazdálkodási szempontból szoros kapcsolatban állnak és az erdőterület nagysága lehetővé teszi a tartamos hozamok elérését akkor az erdő forgalmi értékét az erdőrészek szerint levezetett érték mellett az erdőterv alapján elérhető éves jövedelem szerint is értékelni kell. Ez érvényes olyan objektumokra is, melyek területnagyságuk alapján egyben korlátozottan adhatók el. Az erdő értékét szakértői súlyozással megállapított középértékként kell megállapítani az erdőrészenként számított részletértékből (felső határ) és az éves jövedelem szerint megállapított erdőértékből (alsó határ). Minél nagyobb egy értékelt erdő területe és minél erősebb faállományainak kölcsönös függősége annál nagyobb az erdőtervi jövedelem súlya.

3.4 Ha az erdőterület értékét harmadik személyek jogai /például erdészeti szolgalmak, egyéb szolgalmak, haszonbérleti jogok/ csökkentik, és azok fennmaradnak vagy külön

kártalanítandók, akkor ezt az erdőérték megállapításánál figyelembe kell venni. Értéknövelő jogok esetén ennek megfelelően kell eljárni.

3.4 Erdőértékelés esetében az ideiglenes erdőértékelési irányelvekben meghatározott eljárások ajánlottak szokásos esetben.

Az értékelő által külön indokolt esetben egyedi, az értékbecslő felelősségére kialakított eljárás is elfogadható. Az értékelés alapegysége a helyrajzi szám, az erdőrésztlet, 0,5 ha terület alatt egyszerűsített értékelési eljárás alkalmazható.

Az erdőtalaj irányadó forgalmi értékeihez országos érvényű helyi földérték-táblázatok felhasználhatók, amelynek alkalmazásakor a szakértők a helyi körülmények figyelembe vételével adaptálhatják az adatokat. Csak abban az esetben alkalmazható, ha az értékelő a hozadéki értékelést is elvégezte és az az értékelési eredmény a domináns.

4. Az értékelő szakvélemény

4.1. Az értékelést szakvéleményben kell leírni, mely leíró részre (az értékelés szempontjából jelentős körülmények ismertetése és az erdőrésztletek számszerű leírása) és számítási részre tagolódik és egy összefoglaló zárja le. Az értékelésben figyelembe vett befolyásoló tényezőket mellékletben kell dokumentálni.

4.2. A leíró rész tartalmazza a bevezetést, leírja az értékelendő objektumot, ismertet minden olyan tényezőt, mely befolyásolja az értéket. általában a következő részekből áll:

4.2.1. az értékelés elkészítésének indoka,

4.2.2. az értékelés fordulónapja, amelyre a számítások vonatkoznak,

4.2.3. tulajdoni és területi viszonyok a telekkönyv alapján, az üzemi viszonyok leírása (üzem nagyság, mezőgazdasági és erdőterület aránya),

4.2.4. a (külső és belső) közlekedési viszonyok, értékesítési lehetőségek, az erdőterület fekvése, a helyi és regionális infrastruktúra, termőhelyi viszonyok (fekvés, éghajlat, talaj), az értéket csökkentő veszélyek (vihar, hó, levegő szennyezettség, rovarok, vad, stb.),

4.2.5. a termőtalaj és a faállományok számszerű leírása, a régióban alkalmazott véghasználati korok, a faállományok minősége, alkalmazott fatermési táblák,

4.2.6. az erdőterület összehasonlítható árai, szükség esetén az erdőtalaj értékét meghatározó viszonszámok,

4.2.7. szolgalmak és egyéb terhek,

4.2.8. a várható birtokváltozások, melyek a megmaradó terület hozamhelyzetét befolyásolják.

4.3. Az üzemtervek adatainak a felhasználásával számszerűen kell megadni a faállományok területét, fafajszerkezetét, korát, fatermési osztályát, minőségi osztályát, sűrűségét, átlagos átmérőjét és fakészletét. Az adatokat szükség szerint a helyszínen kell korrigálni. A vágáskorhoz közeli és a kitermelhető állományok adatait szükség esetén törzsenkénti, a középkorúakét reprezentatív felvétellel kell megállapítani. A sűrűséget a tényleges és a fatermési táblabeli fatérfogat arányszámaként kell megadni.

4.4. Az értékelési szakvélemény számítási része tartalmazza az erdő forgalmi értékének, szükség esetén az ennek részértékeként megjelenő erdőtalaj értékének a levezetését. Az erdőtervi éves jövedelem szerinti értékelés esetén meg kell adni azokat a tényezőket, melyek alapján az éves jövedelmet és annak tőkeértékét levezették.

4.5. A szakvéleményhez lehetőleg mellékelni kell érvényes földhivatali és erdészeti térképeket, melyek ábrázolják az erdőterület fekvését a tulajdonos egyéb területeihez és a faanyagot felvevő településekhez viszonyítva. E mellett egy áttekintő térképen fel kell tüntetni az erdő és az erdőtalaj forgalmi értékének megállapításánál figyelembe vett összehasonlítható parcellákat.

4.6. Csekélyebb jelentőségű esetekben a részletes szakvélemény helyett elegendő egy röviden megfogalmazott szakértői állásfoglalás, mely az értékelendő objektum leírására és a számítás bemutatására szorítkozik.

5. Az erdő-talajérték megállapítása

5.1 Az erdőtalaj forgalmi értékét az ár határozza meg, amelyet az erdőértékelés fordulónapján a szokásos ingatlanforgalomban szokatlan és személyes körülményekre tekintet nélkül az erdőtalajért el lehetne érni. Ezt elvileg azokból az erdőtalaj árakból kell levezetni, amelyeket összehasonlítható erdőterületek eladása során elértek. Összehasonlítható erdőterületek az értéküket befolyásoló körülmények tekintetében amennyire csak lehetséges egyezzenek az értékelendő objektummal. Különösen tegyenek lehetővé összehasonlítást fekvés, funkció, nagyság, területalak, feltárás állapota, talajsajátosság és hozamképesség, valamint a tényleges vagy jogilag megengedett használat fajtája és mértéke szerint.

Azok az erdő-talajárak, melyek nem a szokásos ingatlanforgalomban jöttek létre vagy melyeket szokatlan vagy személyes körülmények befolyásoltak (pl. kárpótlás), az erdőtalaj forgalmi értékének megállapításához csak akkor vonhatók be, ha ezeket a különleges körülményeket az árra gyakorolt hatásukban felmérték és kikapcsolták. Amennyiben a bevont összehasonlítási területek az értéküket befolyásoló körülmények tekintetében az értékelendő területtől eltérnek, vagy amennyiben az ingatlanpiacon a helyzet megváltozott, ezt megfelelő pótlékok vagy levonások révén a vételáraknál figyelembe kell venni.

5.2 Ha az 5.1 pont szerinti eljárás nem végezhető el, mert a szóban forgó vidéken összehasonlítható erdőterületek eladásából erdő-talajárak nem vagy nem elegendő mértékben állnak rendelkezésre, az erdőtalaj forgalmi értékét kiegészítő módon, illetve mezőgazdasági talajárakra támaszkodva lehet levezetni. Ennek során a következőképpen kell eljárni:

5.2.1 Összehasonlítható vidéken mező- és erdőgazdasági vételárak összegyűjtése alapján kell megállapítani. A közepes erdőtalajának a közepes mezőgazdasági talajához viszonyított arányát képezni kell, és ezt százalékosan ki kell fejezni. Összehasonlításra lehetőleg az azonos erdőgazdasági tájak, vagy a térségi erdőtervek hatálya alá tartozó területeket kell felhasználni.

5.2.2 Az értékelendő objektum vidéke mezőgazdasági ingatlanának forgalmi értékét így tehát meg kell szorozni az 5.2.1 pont szerint megállapított százalékkal. Az így kijött érték, melyet szükség esetén még módosítanak pótlékok és levonások révén, számít ezután az erdőtalaj forgalmi értékének.

5.2.3 Példa: /helyileg irányadó/ forgalmi érték

Mezőgazdasági ingatlanra	300 000 Ft/ha
Az erdőtalaj árak összehasonlítható vidéken lévő mezőgazdasági talajárakhoz viszonyított aránya	
45 : 300, így tehát a százalékos tétel	45%
Értéktétel az erdőtalaj forgalmi értékére így módon	135 000 Ft/ha

5.3. Ha az erdőterületnek forgalmi értéke nem vezethető le a fenti módon, de hozadéki értéke megállapítható és az pozitív eredményt ad, s akkor, ha más értéktényezőt nem lehet a számításba vonni ez adja a forgalmi értéket a szükséges korrekciók figyelembe vételével.

5.4. Az erdei termőföld hozadéki értékének meghatározása

A vágásforduló tiszta hozamának tőkésített értéke a termőföld hozadéki értéke, amely célállományok, illetve faállomány típusok, ezen belül fatermési osztály szerint differenciálható.

Az országos, átlagos földértékek egy adott időpontra vonatkoztatva táblázatba foglalhatók a célállományok és a fatermési osztályok függvényében. Az országos átlagos földértékekből, ha szükséges, úgy helyi értékű földértékek is alakíthatók ki szorzószámok alkalmazásával. A szorzószám egyetlen érték vagy célállomány és fatermési osztályok szerint differenciált is lehet.

Miután az árak, a költségek állandóan változnak a különböző érvényes földértékeket szintén szorzó tényezők segítségével célszerű módosítani.

6. A faállományok forgalmi értékének megállapítása

6.1 A faállományok forgalmi értékét /állományértéket/ a 6.2 pont szerint kell megállapítani.

6.2 Az erdő olyan faállományaira, melyek a vágásforduló idejét /U/ elérték vagy túllépték, állományértékként a kitermelési értéket /6.5 pont/ kell megállapítani. Az erdő fiatalabb faállományaira az állományértéket a korérték-tényezős eljárással /6.6 pont/ kell megállapítani. Azokban az esetekben, melyekben a korérték-tényezős eljárás nem végezhető el, az állományértéket költségérték szerinti eljárás szerint kell megállapítani. Ennek során figyelemmel kell lenni arra, hogy az állomány-érték rendszerint nem alacsonyabb, mint azok a költségek, melyeket egy ugyanilyen fafajú, növekedési teljesítményű és minőségű állomány újbóli alapítása érdekében rendes gazdálkodás mellett a vidéken szokásosan felmerülnének.

6.3 Egy faállomány kitermelési értéke megfelel annak a piaci áraknak, amit a döntött és felkészített fa eladásánál a fakitermelési költségek levonása után el lehet érni. A kitermelési érték megállapításánál részleteiben a következőképpen kell eljárni:

A faállományokat tényleges állapotuknak megfelelően az adott térségben szokásos választékolás szerint vagy egyedi választolás szerint, esetleg az országos hozamtáblázatokra támaszkodva kell megbecsülni. Az ezekből levezetett értékeknél (az értékelés fordulónapjára hatályosak) figyelemmel kell lenni sajátos helyi és minőségi jellegzetességekre.

A választékarányokat a mindenkori vidéken tartamosan elérhető nettó faárakkal kell felvenni. A tartamos faárak megállapításánál az erdőgazdálkodók előző évben átlagosan elért faáraiból kell kiindulni. Az átlagos értékeket az NFA által kiadott statisztikai kiadványok tartalmazzák. A faárak általános alakulásának tendenciáját és a sajátos, a vidéken szokásos körülményeket megfelelően figyelembe kell venni.

A megállapított fakészletet, annak választékolását és a tartamos faárakat alapul véve kell a faállomány ÁFA nélküli árbevételét kiszámítani.

6.4 Fakitermelési költségként az értékelés fordulónapján a mindenkori a térségben szokásos fakitermelési költséget kell beállítani. Amennyiben a fakitermelésnél vállalkozó alkalmazása a szokásos, akkor az ennek során felmerülő forgalmi adót is (*hatálytalan - LB*) a fakitermelési költségekhez kell számítani.

6.5 Az állományértéket a korérték-tényezős eljárás szerint a

$$Ha = [(Au - c) * f + c] \times Bg$$

alapján kell megállapítani.

Ha = állományérték 1 hektárra a korban

Au = egy faállomány hektáronkénti kitermelési értéke U vágásforduló-korban

c = hektáronkénti erdősítési költség
 f = korérték-tényező az a korra
 Bg = állománysűrűség az a korban
 a = a kor /lehetőleg a növények gazdasági kora/

6.6. Az u korban kitermelési érték a különbség egy faállománynak az u korban kitermelt és felkészített fájáért az eladási bruttó árbevétel (*ÁFA nem - LB*) és az ennek során felmerülő fakitermelési költségek között.

A vágásforduló idejét az üzemterv vagy üzemi szakvélemény vagy a vidéken szokásos vágásfordulói idő szerint kell beállítani.

Az állomány sűrűségének fokát tényezőként úgy kell a képletbe beállítani, hogy megfelelően figyelembe legyen véve az állomány regenerációs képessége, növedéke.

6.6. Erdősítési költségek ezeknek az irányelveknek értelmében egy faállomány újbóli alapításának a térségben szokásos költségei. Ezekhez kell számítani: az esetleges talaj-előkészítés költségeit, a csemetebeszerzés és csemeteültetés költségeit, az erdősítés védelmére (esetlegesen szükséges, egyéb kockázatok elhárítására és az erdősítés ápolására /nyesés, vegyi gyomirtás) felmerülő költségeket egészen az erdősítés befejezetté nyilvánításáig.

Azok a költségek, melyek az erdősítés befejezése után lépnek föl, mint például tisztítási és gyérítési költségek, ezeknek az irányelveknek értelmében nem számítanak az erdősítési költségekhez.

Az erdősítés védelme érdekében végzett egyéb indokolható tevékenység szokásos költsége szintén emeli az állományok költségértékét, ha az a gazdálkodót terhelte. **Központi forrásból fedezett védekezési eljárások költségei nem érvényesíthetők.**

6.7. A korérték-tényezőt /f/ az a korra az öt évenként megjelenő értékelési utasítás mellékleteiből vehetjük ki.

A korérték-tényezők alapját a bevezetésre kerülő fatermési nomogramok kritikus vágásfordulói képezik (A lassan növvő keménylomb esetében 100 év, fenyőknél 100 év, lágy lomb esetében egyéb a nomogramon szereplő érték)

Ha a valóságos vágásforduló idő /Uv/ kisebb, mint a fent hivatkozott vágásforduló, akkor a korérték-tényezőt meg kell szorozni helyesbítő tényezővel. Ezt ugyancsak az öt évenként kiadásra kerülő mellékletben találjuk.

6.8. Példa a korérték-tényező eljárás szerinti állományérték számításra eltérő vágásforduló idő esetén.

Értékelési alapadatok:

lucfenyő 1,0 ha,	kor 55 év,	II. fatermési és hozamosztály,
állománysűrűsége 0,9,	vágásforduló 75 év.	
Au = 1 250 000,- Ft/ha,	c = 110 000,- Ft/ha	
Ha = [(Au - c) x f x 1/fuw + c] x Bg		
Ha = [(1 250 000 - 110 000) x 0,377 + 110 000] x 0,9 = 485 802 Ft		

6.9. Még nem befejezett erdősítésre a költségérték szerinti eljárás alapján levezetett állományértéket kell meghatározni, figyelemmel az állomány addigi fejlődésének megfelelő, elismerhető költségtenyezőkre.

6.10. Az állományértékek meghatározása folyamán figyelembe kell venni az erdőművelési elszámoló árak és díjak, illetve az erdőfenntartási járulék állományértéket módosító hatását. (*Hatálytalan - LB*)

6.11. Állományértékek alkalmazásakor figyelembe veendő különleges feltételek.

Költségérték alkalmazandó a befejezésig, illetve a befejezést követő 5 éves revízióig.

Az erdőfelújítások esetében alkalmazásra kerül az ERTI által felállított erdőfelújítási modell tábla, amely sarjerdők esetében 0,5 szorzószámmal kerül számításra. A sarjerdő-gazdálkodás erdészeti modelljeit is alkalmazandók. A költségérték állományértékként való alkalmazása az adott állomány felújításának befejezését követő 1 évig lehetséges. Ezt követően korérték-faktoros eljárás alkalmazása ajánlott, kitermelési értéként való állományértéket vágásérett vagy negatív vágásérettségi mutatójú állományok esetében alkalmazunk.

A vágásérettséget arra az üzemtervi ciklusra értelmezzük, amelyre a véghasználatot tervezték.

Az állomány várható értéke, az adott vágásérettségi korban tervezett kitermelési érték aktuális korra visszaszámolt értéke.

Egyedi értékelések esetén a befejezetlen erdők esetében olyan részletszámításokat kell végezni, amelyek megfelelnek az adott felújítás technológiai fázisának és annak költségtartalmát ismerik el.

Az árbevételt és a felmerülő költségeket összehasonlítható módon, a paritás figyelembe vételével kell alkalmazni. Az erdőfenntartási járulék a bruttó fatérfogat után fizetendő, azt úgy kell figyelembe venni. *(Hatálytalan - LB)*

Az állomány sűrűségét az országos, az ÁESZ által használt fatermési táblákra kell vonatkoztatni.

7. Az erdőkomplexum erdőtervi gazdálkodással elérhető éves jövedelem szerinti értéke

7.1. Az erdőkomplexum éves jövedelmét részben az elmúlt időszak gazdálkodási eredményeinek elemzése, részben a várható jövedelmi viszonyok alapján kell megállapítani, melynél az utóbbinak van nagyobb szerepe. A kalkulációkhoz szükséges alapinformációk az üzemtervekből nyerhetők. Az üzemterv a távlati erdőkép elérése érdekében középtávon szükséges erdészeti intézkedések leírását tartalmazza. Az ezek révén elérhető bevételek és a szükséges költségek különbségének éves átlaga reprezentálja az erdőkomplexum középtávon átlagos éves jövedelmét, melyet tökécsítve az erdő hozam szerinti értékéhez jutunk.

7.2. Az objektum azon jellemzői, melyek az értékmeghatározás során nem jutnak kifejezésre, a forgalmi érték meghatározása előtt korrekcióként (százalékértékkel vagy különleges számítások alapján) veendő figyelembe:

- az erdőtömb nagysága,
- a termőhely átlagtól eltérő termékenysége (pl. talajkitermelés, lerakódások, vízelvonás következtében),
- közlekedési utak és vezetékek átvágása,
- elégtelen feltártság; általában a pótlólag szükséges útépités költségeivel csökken az érték. A talaj forgalmi értéke a régióban szokásos útsűrűséget feltételez. A szükségleten felüli feltártság nem járhat értéknövekedéssel.
- az állományok különösen rossz vagy jó ápoltsága; magas általános termelési kockázat, pl. szélöntés, hótörés, erdőtűz, vadkárok,
- természetvédelmi terület, üdülőterület.

7.3. Különleges létesítmények és berendezések az erdőben

Az erdőben lévő különleges létesítmények és berendezések forgalmi értékét elkülönítve kell megállapítani és hozzáadni az erdőértékhez, ha és amennyiben az nincs már figyelembe véve az erdőtalaj forgalmi értékének vagy a faállományok forgalmi értékének a megállapításánál. azokhoz a különleges létesítményekhez és berendezésekhez, melyek már

figyelembe vannak véve az erdőtalaj forgalmi értékében, tartoznak például erdei utak és farakodó helyek. Ha az erdősisítés védelme érdekében vadvédelmi kerítés létesül, ez önálló építmény értéke, nem tartozik a faállomány értékébe.

8. Kártalanítás egyéb vagyoni hátrányokért

A felmerülő esetleges vagyoni hátrányokat elkülönítetten kell megállapítani, minthogy azokat az erdőértéken kívül kell kártalanítani. Az erdőgazdálkodásban különösen a most következő hátrányok lépnek föl:

8.1 Értécsökkenés

Ha részterületek tulajdonának elvesztése következtében a megmaradó erdőterület erdőértékében csökken /például a szegélykárok miatt, a fakitermelés és a fakiszállítás költségeinek növekedése folytán vagy széldöntés veszélyének fokozódásával/, akkor meg kell állapítani ezt az értécsökkenést.

8.2 Maradéküzem megterhelése

8.2.1 A kártalanítás tárgya azok az üzemi ráfordítások, melyek az idegen tulajdonba került területekre estek és melyeket ezután a maradéküzemnek kell viselnie. Ezekhez a ráfordításokhoz tartoznak többek között személyzetbeni, gazdasági épületekbeni és üzemi eszközökbeni fölösleg miatti költségek. Az érintett köteles magát a tőle elvárható kárenyhítési kötelezettséghez tartani, hogy a gazdaságosságra gyakorolt káros hatást a lehetőség szerint elhárítsa.

8.2.2 Egy maradéküzem megterhelését nem lehet számításba venni mindaddig, míg csereterület megszerzése elfogadható föltételek mellett lehetséges, ha csereterületet szereznek és olyat kiosztanak. Azokat a magasabb költségeket, melyek például annak folytán lépnek föl, hogy a csereterület messzebb van, mint a leadandó terület, azonban mégis figyelembe kell venni.

8.2.3 Egy maradéküzem terhelését akkor sem lehet számításba venni, ha amennyiben és amint a káros hatást üzemi átállással meg lehet szüntetni, például az épületekben és üzemi eszközökben fennálló fölöslegnek más irányú felhasználása vagy elidegenítése révén, a gazdálkodásnak a maradékterületen intenzívebbé tétele révén, az immár nem szükséges személyzetnek más felhasználása, átképzése vagy elbocsátása révén. Ha az átállás gazdaságilag ésszerű, akkor a terhelést a szükséges intézkedések költségeinek megfelelően kell megállapítani. Ha a káros hatást átállási intézkedésekkel nem lehet vagy teljesen nem lehet megszüntetni, úgy rögzíteni kell, hogy milyen többletköltségek terhelik évente gazdaságos üzemvezetés mellett a maradéküzemet. Amennyiben a többletköltségek egy meghatározott időtartamon belül megtakaríthatók, akkor a terhelést a többletköltségek keletkezésének tartama után tőkésítési tényezőinek alkalmazásával kell kiszámítani.

8.2.4 A maradéküzem terheléséhez bele kell számítani az erdőterületek forgalmi értékéért a kártalanítás használatából a kamathozamot.

9. Az alkalmazandó kamattétel az erdészeti szakirodalom vonatkozó részeinek felhasználásával származtatható

A kamatlábnál megkülönböztetünk tőkésítési és diszkont kamatlábat. Van tőkésítési, ezen belül a talaj hozadéki értékéből számított, a talaj termelési ciklusának megfelelő, azzal fordított arányban csökkenő kamatláb. Ennek értékei az alábbi táblázatok szerint alakulnak.

25-40	1,058
41-60	1,046
61-80	1,036
81-100	1,028
101-120	1,022
121-	1,018

Ezen értékek módosítását az NFA elrendelheti. A tőkésítési kamatláb éves vagy rövid időszakra érvényes szolgáltatások és egyéb hozamok esetén jelenleg 6% értékű, amely a negyedévenkénti felülvizsgálatnál kerül kiadásra. Az NFA közli a diszkont kamatláb mértékét, amely jelenleg 8%, amely a faállomány várható értékének meghatározásánál legfeljebb 10 éves időszakra alkalmazható.

10. Erdőfenntartási járulék és az erdőfelújítás normatív támogatásának figyelembe vétele

A jelenleg érvényes rendszer leértékeli a faállomány értékét, mivel az állomány költség-értéke tekintetében a normatív támogatás, mint az állam által adott értékelem a költségértékből levonásra kell, hogy kerüljön, míg az erdőfenntartási járulék a kitermelési értékből kerül mint költség levonásra. Ezen megállapítás a forgalmi érték meghatározásánál szükséges, kárértékelés esetében nem. Hasonló módon funkcionál, mint az egyéb figyelembe vett köztelezettségek, szolgáltatások, stb.

11. ÁFA értékének figyelembe vétele

Az erdőértékelés minden előkészítő és módszertani részében történő számítás eredetileg ÁFA nélkül értendő, amelyet követően a különféle értékelemekhez az arra vonatkozó ÁFA- kulcsot érvényesítünk.

Az erdő értéke esetében az alábbiak alapján kell az ÁFÁ-t számítani:

- az erdőingatlan földérték adómentes.
- A lábon álló faállomány értéke 25% ÁFÁ-val értendő. (*Hatálytalan - LB*)

2. Erdővagyon értékszámítással kapcsolatos szabályozás

➤ 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről

Az erdőértékeléssel kapcsolatban ez a jogszabály jelent meg. A védett vagy védelemre tervezett erdők esetében a gazdasági számítás már nem ad reális eredményt, de ezek hitelbiztosításba vonása is kétséges.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 27. §-ának a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendelem el:

(1. §) E rendelet alkalmazásában:

a) *termőföld*: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gye, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) *mezőgazdasági ingatlan (a továbbiakban: ingatlan)*: a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince;

c) *telepítmény*: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő - beruházás útján megvalósuló - agrotechnikai létesítmény (haszonnövénytelep, támrendszer stb. együtt), **valamint az erdő esetén - a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével - a faállomány.**

(2. §) A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsön, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint egyéb bankári kötelezettség fedezetéül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét e rendelet, és e rendelet alapján az általa készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzat szerint kell meghatároznia.

(3. §) (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ennek megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire.

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amelynek meghatározására két módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,

b) a hozamszámításon alapuló értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését az 1. és 2. számú mellékletek, a hitelbiztosítéki érték meghatározásának képletét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(4) Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.

(4. §) A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(5. §) (1) A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül elsősorban a következőket kell figyelembe venni:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatát;

b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatot;

c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatot;
d) a követelés jogi úton történő érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokat (védelem, állammegőrzés, értékesítési költségek stb.).

(2) Az (1) bekezdés szerinti kockázatok csökkentése érdekében az értékelésnek az alábbiakra kell kitérnie:

a) az ingatlan értékeléskori jellemzőit figyelembe véve hosszú távú előrejelzést kell készíteni az ingatlan piaci környezetére, az ingatlan használatára és állapotára;

b) a piaci adatok ellenőrizhetősége érdekében az értékelés során alkalmazott minden piaci számadatra (összehasonlító adásvételi adatok, a bérleti szerződések adatai stb.) legalább három összehasonlító adatot kell megjelölni és igazolni;

c) az értékelésben szereplő adatok forrását meg kell jelölni és értékelni kell azok valósághűségét.

(3) A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait (a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat) nem kell figyelembe venni.

(4) Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza.

(6. §) A jelzálog-hitelintézet az értékelési szakvéleményben meghatározott értéket az értékelés fordulónapjától számított száznyolcvan napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték megállapításához.

(7. §) (1) A jelzálog-hitelintézet hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatában ki kell térni:

a) az értékelések ellenőrzésére;

b) a belső értékfigyelési (monitoring) rendszer kiépítésére;

c) az ingatlan értékelési módszerek részleteire;

d) az értékelési jelentések tartalmi és formai követelményeire;

e) a hitelbiztosítéki érték jelzálog-hitelintézet által történő elfogadásának szabályaira;

f) az értékelőkkel szemben támasztott követelményekre.

(2) A belső értékfigyelési rendszer feladata egyrészt az ingatlanpiaci irányzatok nyomon követése, másrészt azon esetekben, ha az ingatlanon, az infrastrukturális, a gazdasági, a piaci stb. környezetben olyan lényeges változás jelentkezik, amely az ingatlan értékét csökkentheti, utasítást ad az érintett ingatlanok értékének aktualizálására.

(3) A jelzálog-hitelintézetnek egységes tartalmi és formai követelményeket kell előírnia.

(4) A jelzálog-hitelintézet olyan hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatot készít, hogy az értékelést vagy annak felülvizsgálatát bármely megfelelően felkészült szakértő el tudja végezni.

(8. §) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

1. számú melléklet az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelethez

Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

2. számú melléklet az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelethez**Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának a hozamszámításon alapuló módszere**

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$F_e = F_{t_e} + T_e + É_e$$

ahol

F_e: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

F_{t_e}: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

T_e: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

É_e: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{t_e} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

F_{t_e}: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (F_{t_e}) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,

- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrallapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció.

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{\epsilon i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha $i = 0$, akkor $T_{\epsilon i} = 0$ *

ahol

$T_{\epsilon i}$: a telepítmény értéke az i -edik évben (Ft)

J_i : az ültetvény i -edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

$J_{(i+k)}$: az ültetvény $(i+k)$ -edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n : az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n -edik év), (év)

k : az éveknél az értékbécslés évétől számított sorszáma (az értékbécslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke $n-i$), (év),

d : diszkont kamatláb

$*$: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{\epsilon i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-1} * F_{\epsilon n}$$

ahol

$T_{\epsilon i}$: a faállomány forgalmi értéke az i -edik évben (Ft)

n : az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d : diszkont kamatláb

$F_{\epsilon n}$: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n -edik évben (Ft)

Az $a)$ és $b)$ pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlannak nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

3. számú melléklet az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelethez

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározása

A meghatározásra az alábbi képlet szolgál:

$$H_b = F_f - K_f$$

ahol

H_b : az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

F_f : az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

K_f : a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft).

4. számú melléklet az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelethez

Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

1. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

a) az értékelőnek a jelentést ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, gazdasági, környezeti, jogi és természeti adottságai alapján hosszú távú előrejelzést készít az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni, a dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

2. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvéleménynek az alábbi tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelnie:

a) A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvéleménynek az alábbi alapinformációkat kell tartalmaznia:

aa) a megbízó azonosítása;

ab) az értékelés célja;

ac) az ingatlan azonosítása, az értékelt jog megnevezése;

ad) az értékelő feladatának pontos meghatározása;

ae) a vizsgálat folyamata;

af) az alkalmazott értékelési módszer vagy módszerek, és ennek indokolása;

ag) a meghatározott forgalmi érték alapján javaslat a hitelbiztosítéki értékre;

ah) az értékelés fordulónapja és készítésének időpontja;

ai) a szakvélemény feletti rendelkezési jog;

aj) a felhasznált adatok forrásainak megjelölése, dokumentálása;

ak) a helyszíni szemle ténye, időpontja;

al) az értékelést készítő és a munkában részt vevők azonosítása és jogosultságuk igazolása;

am) az értékelő hiteles aláírása a javasolt hitelbiztosítéki érték igazolására.

b) A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvéleménynek tartalmaznia kell az ingatlan leírását az alábbiak szerint:

ba) az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírása;

bb) a földrajzi környezet, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői;

bc) a gazdasági környezet, amely az ingatlan jelen használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását megszabja;

bd) az ingatlanpiaci környezet és azok jellemzése tényadatokkal;

be) az ingatlan használata, beleértve a múltbeli, a jelenlegi és a lehetséges jövőbeli használókat, a használat módját, intenzitását és annak anyagi következményeit;

bf) a telek leírása, beleértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;

bg) a felépítmények leírása a távolról közelítve elv alkalmazásával;

bh) az ingatlan természeti védettsége.

c) A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Le kell írni az alkalmazott módszereket, definiálni kell a használt fogalmakat. Az értékelési jelentésben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. Kerülni kell a félreértésre okot adó kétértelmű megfogalmazásokat.

d) A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvéleményhez a következő mellékleteket kell csatolni:

da) az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;

db) azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, beleértve a terhekre vonatkozó dokumentumokat is.

3. 2000–2008

➤ **254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályairól**

Hatály: közlönyállapot (2002.XII.13.)

(1. §) Ez a rendelet szabályozza a Nemzeti Földalaphoz (a továbbiakban: NFA) tartozó vagyon nyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának szabályait. Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben **a kincstári vagyon kezeléséről és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996. (XII. 11.) Korm. rendelet** rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(2. §) (1) **A vagyonyilvántartásban az NFA intézményi vagyonától el kell különíteni a hozzárendelt vagyont.**

(2) Az NFA hozzárendelt vagyonába tartozó ingatlanvagyon nyilvántartásának **elkülönítetten kell tartalmaznia az erdőt, az egyéb termőföldet és a művelés alól kivett területet.**

(3) **A vagyonyilvántartásnak - összhangban az agrárstatisztikai elemzés céljaival és az EU követelményeivel - a vagyon egészéről, valamint ezen belül a földrészekről részletes adatokat kell tartalmaznia.**

(4) A vagyon-nyilvántartási rendszer magában foglalja a vagyonba tartozó egyes földrészek adatait, valamint az azokhoz kapcsolódó okiratokat.

(5) **A vagyonyilvántartás számítógépes rendszerének összekapcsolhatónak kell lennie az ingatlan-nyilvántartással és az Országos Erdőállomány Adattárral.**

(6) Az NFA által értékesített, illetőleg hasznosított ingatlanok adatait, valamint az ezzel összefüggő okiratokat, a vagyonértékesítést, illetve a hasznosítás befejezését követő 5. év végéig meg kell őrizni.

(3. §) (1) A vagyonyilvántartás alapja az ingatlan-nyilvántartás és a földhasználati nyilvántartás, **erdő esetében az ingatlan-nyilvántartás és az Országos Erdőállomány Adattár adatállománya.**

(2) **Erdőnek kell tekinteni azt a földrészetet is, ami az ingatlan-nyilvántartásban nem erdőként van bejegyezve, de az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként szerepel.**

(3) A vagyonyilvántartásnak tartalmaznia kell a tulajdoni lapon szereplő valamennyi adatot, bejegyzett jogot, feljegyzett tényt (a továbbiakban együtt: adatot) **erdő esetében pedig az érvényben levő üzemtervi adatokat is.**

(4) A vagyonyilvántartásnak az ingatlan-nyilvántartási adatokon kívül az alábbi adatokat is tartalmaznia kell:

a) a haszonbérő, használó, **vagyonkezelő**, illetve erdő esetében a nyilvántartásba vett erdőgazdálkodó adatait,

b) a haszonbérbe, használatba, illetve vagyonkezelésbe adás időpontját és időtartamát,

c) a haszonbér éves összegét, fizetésének esedékességét, teljesítésének idejét,

d) a hasznosítást elősegítő gazdasági információkat (így különösen: melioráció, értéknövelő beruházás, annak összege stb.),

e) hasznosítás módjára vonatkozó javaslatot,

f) az ingatlan könyv szerinti értékét,

g) a 10 évre szóló erdőgazdálkodói üzemterv alapján az erdőrészet - ideértve a rész erdőrészetet is - azonosítóját és területét,

h) a tulajdonhoz kapcsolódó haszonvételek gyakorlásával összefüggő adatokat,

i) a 2. § (2) bekezdése szerinti ingatlan tulajdonát, illetve használatát érintő hatósági határozatokat,

(5) Az NFA köteles viselni minden, a vagyonyilvántartás alapjául szolgáló adat- és egyéb információszolgáltatással kapcsolatban államigazgatási szervnél felmerült költséget.

(4. §) Az NFA a tulajdonosi jogok gyakorlása részeként a vagyon használoit, hasznosítóit közvetlenül, illetőleg az illetékes körzeti földhivatal, valamint **az Állami Erdészeti Szolgálat** (a továbbiakban: AESz) **bevonásával** - az e szervekkel kötött megállapodásban foglaltak szerint - **ellenőrzi**, és szükség szerint kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezését, illetőleg más intézkedés megtételét.

(5. §) Az NFA-nak az általa kezelt vagyon hasznosítására annak felmérését és nyilvántartásba vételét követően - figyelemmel a földbirtok-politikai irányelvekben, valamint a Nemzeti Agrár-környezetvédelmi Programban megfogalmazott célkitűzésekre is - tervet kell készítenie.

(6. §) Az NFA a vagyonkezelésében levő termőföld Kormány által jóváhagyott szociális földprogram keretében történő haszonbérbe adása esetén az önkormányzat által kijelölt haszonbérrel köt haszonbérleti szerződést.

(7. §) Az NFA-nak az általa kezelt vagyon hasznosítására vonatkozó tervkészítésnél figyelembe kell vennie a következő szempontokat:

- a) a földhasználók helyzetének stabilizálását, fejlődésük elősegítését;
- b) családi gazdaságok kialakítását és megerősítését;
- c) környezetbarát, a fenntartható fejlődést szolgáló termelés földhasznosítás oldaláról történő támogatását;
- d) a mezőgazdasági rendeltetésű földterületek művelésben tartásának elősegítését, a mezőgazdasági termelés összehangolását a természetvédelem, a környezetvédelem, a talajvédelem, a területfejlesztés, a vízgazdálkodás (pl. árterek kialakítása), a vonalas infrastrukturális létesítmények szempontjaival;
- e) a Nemzeti Erdőtelepítési Programban foglaltak végrehajtásának támogatását;**
- f) a racionális földtulajdonosi és bérleti rendszer kialakulásának elősegítését;
- g) a földpiac élénkítését és szabályozását;
- h) az állattenyésztő telepek működéséhez szükséges termőföld megszerzésének elősegítését;
- i) a gazdálkodás jellegének megfelelő, versenyképes birtokméretek kialakításának elősegítését,
- ia) a családi és középgazdaságok 300 ha méretű felső határig történő ösztönzését,
- ib) a kisméretű birtokok legalább 100 ha-ig történő elsődleges fejlesztésének ösztönzését;
- j) a földbérlet-koncentráció versenyképességhez igazodó fenntartását;
- k) minőségi földcserekek lebonyolításának megalapozását;
- l) termelési-termékstruktúra átalakításának ösztönzését és befolyásolását,
- la) a mezőgazdasági termelésre leginkább alkalmas termőföldek mezőgazdasági termelési célú hasznosításának előtérbe helyezését,
- lb) a mezőgazdasági termelésre kevésbé alkalmas termőföldek, földterületek más irányú hasznosításának előkészítését, támogatását, esetenként végrehajtását,
- lc) művelési ágváltás támogatását;
- m) a nem művelt, vagy méretük és kialakításuk miatt gazdaságosan nem művelhető területek megvételének és hasznosításának állami kezdeményező szereppel történő meggyorsítását;
- n) a birtoknagyság alkalmassá tételét az EU-támogatások lehívhatóságához;
- o) szociális földprogram kedvezményezett támogatását;
- p) pályakezdő agrárvállalkozók és mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú végzettséggel rendelkezők kedvezményezett támogatását;
- q) különleges rendeltetésű gazdaságok működéséhez kedvezményes termőföld biztosítását (pl. oktatás, kutatás, büntetés-végrehajtás).

(8. §) Az NFA a szociális földprogram keretében az önkormányzat által kijelölt haszonbérrelővel kötendő szerződésben a haszonbér mértékét a haszonbérrelő szociális helyzetének mérlegelésével állapítja meg.

(9. §) A haszonbérrelő - 5 évet meghaladó haszonbérleti idő esetében - saját költségére köteles a haszonbérbe vétel időpontját követő 1 éven belül, a termőföldön - 5 hektárt meghaladó haszonbérrelt területen 5 hektáronként egy átlagmintával, 5 hektárnál kisebb, de nem összefüggő haszonbérrelt területeknél minden földrészletre külön-külön - akkreditált laboratóriummal talajvizsgálatot végeztetni, amelynek különösen a következőkre kell kiterjednie: pH-érték, Arany-féle kötöttségi szám, humusztartalom, mésztartalom - majd legalább 5 évenként - makro- és mikrotápelem-tartalom. A vizsgálat eredményéről köteles tájékoztatni a haszonbérbe adót. Erdő esetében e rendelkezést nem kell alkalmazni.

(10. §) (1) Az NFA részére ingatlan értékbecslési tevékenységet az végezhet, akit az NFA pályázat útján kiválaszt, és a saját részére vezetett névjegyzékbe felvesz.

(2) Az (1) bekezdés szerinti pályázaton az vehet részt, aki

a) ingatlangazdálkodó és ingatlanszakértő felsőfokú képesítéssel és 5 év szakmai gyakorlattal rendelkezik,

b) szakirányú felsőfokú képesítéssel rendelkezik, és igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként névjegyzékbe vették,

c) szakmai referenciával rendelkezik.

(3) A pályázat alapján az NFA névjegyzékébe történő felvétel 2 év időtartamra szól, amelynek lejártával az NFA újabb pályázatot ír ki.

(4) A pályázatok elbírálása céljából az NFA bíráló bizottságot hozhat létre.

(5) A pályázat alapján összeállított névjegyzéket az NFA internetes honlapján és más módon közzéteszi. Az NFA a szakértői névjegyzékben szereplők ingatlanforgalmi értékbecslését fogadja el.

(11. §) (1) Az NFA az ajánlati árat

a) részletes ingatlan értékbecsléssel, vagy

b) a rendelet alapján megvalósított egyszerűsített ingatlan értékbecsléssel, vagy

c) az illetékes önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítvány alapján állapítja meg.

(2) Egyszerűsített ingatlan értékbecslésnek minősül, amikor az NFA az ajánlati árat saját nyilvántartása, a földhivatal által az NFA részére külön megállapodás alapján a termőföld adásvételére kötött szerződésekben szereplő ár információk alapján nyújtott, vagy termőföld esetén a rendelet 1. számú mellékletében, míg erdő esetében a rendelet 2. számú mellékletében foglaltak szerinti egyszerűsített módszerrel állapítja meg. A megállapodás kötelező tartalmi eleme, hogy a költségeket az NFA megtéríti.

(3) Amennyiben az NFA AK részarányt vásárol meg, az 1 AK forintban számított ellenértékét a helyben kialakult szántó művelési ágú átlagos földár alapján kell megállapítani.

(12. §) (1) Részletes ingatlan értékbecslést kell alkalmazni abban az esetben, ha

a) az ajánlati ár egyszerűsített ingatlan értékbecsléssel nem állapítható meg, vagy

b) az eladó az egyszerűsített ingatlan értékbecslést nem fogadja el.

(2) Egyszerűsített ingatlan értékbecslés abban az esetben alkalmazható, ha az NFA 1 éven belül ugyanattól a tulajdonostól ugyanazon a településen legfeljebb 500 ezer forintért vásárol az állam javára termőföldet, illetve erdőt.

(3) Ha az NFA az egyszerűsített ingatlan értékbecslési eljárás során megállapítja, hogy annak feltételei nem állnak fenn, részletes ingatlan értékbecslést kell elvégezni.

(4) Erdő esetében csak olyan értékelés fogadható el, amely a Nyugat-Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint készült.

13. § (1) Amennyiben az NFA által kötött szerződés bármelyik fél részére fizetési kötelezettséget állapít meg, annak mértékét a 11-12. §-ban foglaltak megfelelő alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Az ingatlan értékbecslést meghaladó összegben az NFA fizetési kötelezettséget nem vállalhat.

(14. §) (1) Amennyiben a termőföld, erdő, művelés alól kivett terület tulajdonosa az NFA részére szerződés megkötésére ajánlatot tesz, és a szerződés által érintett tulajdon értéke az egyszerűsített ingatlan értékbecslésnél alkalmazható értékhatárt meghaladja, az ajánlatához csatolnia kell a névjegyzékben szereplő ingatlanforgalmi szakértő által elkészített részletes ingatlan értékbecslést, továbbá egy nyilatkozatot arról, hogy a részletes ingatlan értékbecslésben foglaltakat elfogadja.

(2) Amennyiben a részletes ingatlan értékbecslésre életjáradéki szerződés megkötésével összefüggésben, vagy az NFA kezdeményezésére kerül sor, annak díját az NFA fizeti meg.

(15. §) (1) A haszonbér mértékét a szerződő felek - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a rendelkezésre álló piaci információk alapján állapítják meg.

(2) Amennyiben a földbirtok-politikai irányelvekben foglaltak ezt indokolttá teszik, az NFA az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően állapíthatja meg a haszonbérleti díjat.

(3) A haszonbér-mérséklés mértékének, megállapításának, igazolásának részletes feltételeit NFA által meghatározott, és az NFA internetes honlapján, illetőleg más szokásos módon közzétett szabályzat tartalmazza.

(16. §) (1) Az NFA vagyongazdálkodási szerződéseire, a kincstári vagyon kezelésére vonatkozó külön jogszabályban foglaltakat a Tv.-ben, valamint e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A 13. § (1)-(2) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell abban az esetben is, ha az NFA vagyongazdálkodási szerződést köt.

(17. §) (1) Az illetékes államigazgatási szervek a 2. § (2) bekezdése szerinti ingatlanvagyon tulajdonát, illetve használatát - ideértve az erdőgazdálkodóként történő nyilvántartásba vételt is - érintő hatósági határozatok egy példányát kötelesek az NFA-nak megküldeni.

(2) Amennyiben a földhasználó állami tulajdonban levő, a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti ingatlant is használ, a földhasználóként történő nyilvántartásba vételről rendelkező határozat egy példányát az NFA-nak is meg kell küldeni.

(3) A földhasználónak, illetve erdőgazdálkodónak a 2. § (2) bekezdése szerinti ingatlan földhasználati tevékenységével összefüggésben elkövetett szabálysértés miatti megbírságolásáról szóló határozatot és a bírságot kirovó egyéb közigazgatási határozatot tájékoztatásul az NFA-nak is meg kell küldenie.

(18. §) (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásának, vagyongazdálkodásának és hasznosításának részletes szabályairól szóló 17/2002. (II. 18.) Korm. rendelet.

(3) Az egységes vagyon-nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében:

a) a korábban vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szervezetek - a b) pontban foglaltak szerinti kivétellel - kötelesek az NFA részére legkésőbb 2002. december 31-ig átadni az ingatlan- és erdővagyonra vonatkozó nyilvántartási és hasznosítási adatokat, valamint az ezzel kapcsolatos okiratokat;

c) a területileg illetékes körzeti földhivatalok kötelesek az NFA részére 2003. január 31-ig elektronikus adathordozón átadni - kizárólag kivételével - annak az ingatlanvagyonnak 2002. december 31-i állapotot tükröző ingatlan-nyilvántartás szerinti adatait, amelyek tulajdonosa a Magyar Állam, vagy amelyek tulajdonosa nem állapítható meg.

1. számú melléklet a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelethez**Termőföld egyszerűsített ingatlan értébecslésnél alkalmazandó szempontok****1. A termőföld helyben kialakult földhasznosításához igazodó ajánlati ár megállapítása**

A Nemzeti Földalap részére vásárlásra felajánlott termőföld piaci vételárának megállapításánál, az egyszerűsített ingatlan értébecslés során az alábbi elveket kell követni:

- a föld értéke reális legyen,
- fejezze ki a földek potenciális termőképességét és fekvési viszonyait,
- az ország egész területén egységes elvek alapján értékelje a termőföldeket,
- vegye figyelembe a földek használati értékének várható változásait,
- egyszerű, gyorsan áttekinthető legyen,
- fejezze ki a művelési ágak sajátosságait,
- kövesse a földpiaci mozgásokat, szabadpiaci kondíciókat (értékesíthetőség stb.), különös tekintettel az EU-csatlakozás e téren várható hatásaira.

1.1. A termőföld ajánlati árának meghatározása

Alapadatok:

- helység:
- helyrajzi szám:
- művelési ág:
- terület: ha m²
- kataszteri tiszta jövedelem: AK
- 1 hektárra jutó kataszteri tiszta jövedelem: AK/ha

A termőföld ajánlati árának meghatározása a következő képlet alkalmazásával történik:

$$F_a = \frac{A \times P \times IR \times M_a}{i}$$

ahol:

- F_a = 1 ha termőföld ajánlati értéke, Ft/ha
- A = a termőföld 1 ha-ra jutó kataszteri tiszta jövedelme, AK/ha
- P = a termőföld 1 ha-ra jutó normatív jövedelme étkezési búza kg-ban, kg/AK
- IR = az étkezési búza tárgyevi irányára, Ft/100 kg
- i = tőkésítési kamatláb %
- M_a = művelési ág szerinti szorzótényező

A művelési ág szerinti szorzótényezők a következők:

A szorzókulcsok:

szántó	1
rét	0,8
legelő	0,4
kert	1
szőlő és gyümölcsös:	

$$\text{szántóérték} + \left[1 - \frac{\text{ültetvény kora (év)}}{\text{élettartam (év)}^+} \right] \times \text{TK}$$

TK = a mindenkori támogatási rendeletben megadott telepítési költség.

élettartam = az amortizációs kulcs szerinti élettartam.

nádas, halastó: egyedi értékelés (helyi piaci ár).

A termőföld ajánlati árának összege az 1 ha-ra megállapított ajánlati ár (Fá) és a termőföld igazolt területének szorzata. A földrészleten belül azonos művelési ágba tartozó, de eltérő kataszteri tiszta jövedelmű alrészletek, vagy több különböző művelési ágba tartozó alrészletek esetén az ajánlati árát alrészletenként kell a fenti számítási módszer alkalmazásával megállapítani; a földrészlet ajánlati árát ebben az esetben az alrészletek ajánlati árának összege képezi.

A termőföld ajánlati árának meghatározása során:

- a termőföld 1 ha-ra jutó normatív jövedelmeként (P) 30 kg/AK étkezési búza mennyiséget,
- a tőkésítési kamatláb (i) értékének pedig 6,5%-ot kell figyelembe venni.

2. számú melléklet a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelethez

Az erdővagyon egyszerűsített ingatlan értébecslésnél alkalmazandó szempontok

1. Az erdővagyon ajánlati árának meghatározása

A Nemzeti Földalap részére felajánlott erdő esetében az egyszerűsített értékelés során az alábbi tényezőket kell figyelembe venni:

a) *Az erdővagyon értéke az erdei termőhely (föld) és az erdőállomány értékéből tevődik össze. A földérték fatermési osztályok szerint fejezi ki a potenciális termőképességet a tényleges állományviszonyok alapján. Figyelembe kell venni az erdőpiac kialakulatlanságát és az értékváltozás várható irányait [gyorsan növeő fafajok felértékelődése, egyéb hasznosítások (vadgazdálkodás) értéknövelő hatása].*

b) Az erdőállomány érték meghatározásánál fiatal korban a befejezett erdő értékéből kell kiindulni. *Idősebb korban az erdőállomány fatérfogata és mellmagassági átmérői alapján kell meghatározni az értéket.*

c) Az erdőgazdasági tájak és az Állami Erdészeti Szolgálat illetékességi körzetei közötti különbségektől el lehet tekinteni.

2. Az erdőterület értékének meghatározása

A földrészleten belül elhelyezkedő erdőrészletek területe és ezen belül a főállományt alkotó fafaj szerinti célállomány és annak fatermő képessége az ERTI-féle hat fatermési osztálynak megfelelően kerüljön meghatározásra.

Az erdőterület fajlagos értékét az 1. táblázatból fatermési osztály függvényében kell kikeresni. Az erdőgazdálkodás célját szolgáló egyéb területek (tisztások, utak stb.) értékét 10 000 Ft/ha értékben kell figyelembe venni.

3. Az erdőállomány értékének meghatározása

Az erdőállomány terület alapján számított költségértékét a 2. táblázatban foglaltak szerint kell megállapítani.

A fiatal korban az erdőállomány értékét annak függvényében kell kiszámítani, hogy az befejezett vagy folyamatban lévő erdősítésnek számít-e.

Fiatal erdőállomány esetében először azt kell eldönteni, hogy a folyamatban levő, vagy befejezésre tervezett erdősítést állapota alkalmassá teszi-e az erdőnevelési munka folytatására. Amennyiben nem (az erdősítést meg kell ismételni), az erdőállományt értékkel figyelembe venni nem lehet.

Folyamatban lévő erdősítés esetén a megadott alapértékhez hozzá kell adni a táblázatban szereplő befejezett és a folyamatban lévő erdősítés különbségének az erdősítés korára eső érték részét.

Pl. befejezett erdő értéke bükk fafaj esetén 9 éves korban: 275 000 Ft.

Folyamatban lévőé: 192 000 Ft.

A befejezés időpontja 9 év, 1 évre 9200 Ft.

Ha az erdősítés kora pl. 7 év, akkor az erdősítés értéke $192\,000 \text{ Ft} + 7 \times 9200 = 256\,000 \text{ Ft}$.

Befejezett erdő esetén, ha annak kora nem haladja meg a 2. táblázatban jelzett értéket, közbesítéssel határozzuk meg az állomány értékét. Idősebb korban a fajlagos állomány érték átmérő szerinti táblázatát használva határozzuk meg az állomány értékét.

Az erdőállomány fajlagos értékét (kitermelési érték) fatérfogat szerint az átmérő figyelembevételével a 3. táblázatban foglaltak szerint kell megállapítani.

Az erdőrészekben a fafajra eső tényleges fatérfogatot szorozzuk az adott tényleges átmérőhöz tartozó értékekkel. Szükség esetén közbesítést végzünk. Mind a fiatal erdők esetében, mind az idősebb erdők esetében figyelembe vettük az erdőfelújítás finanszírozási rendszerét, illetve az erdőfenntartási járulékfizetési kötelezettséget. Ezekkel tehát további korrekció nem végezhető.

1. táblázat: Talajérték (E Ft/ha)

Fafaj	Termőhelyi osztály					
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Kocsányos tölgy	209	180	127	91	56	25
Kocsánytalan tölgy	198	171	120	86	53	24
Cser, gyertyán	42	28	12	6	4	3
Bükk	211	189	174	130	93	59
Akác	52	33	12	6	4	3
Egyéb kemény lomb	65	38	25	7	5	3
Nemes nyár	172	152	124	89	12	3
Hazai nyár	111	84	55	29	5	3
Egyéb lágy lomb	130	78	58	49	30	10
Erdei fenyő	145	105	58	47	23	8
Fekete fenyő	102	75	43	32	17	6
Lucfenyő	185	167	115	83	51	20

2. táblázat Faállomány költségértéke (E Ft/ha)

Fafaj	Kor					
	Folyamatban lévő	Befejezett	10-20 év	20-30 év	30-40 év	Felújítás időszaka (év)
Kocsányos tölgy	245	350	462	565	691	9
Kocsánytalan tölgy	245	350	462	565	691	9
Cser, gyertyán	105	150	196	240	294	6
Bükk	193	275	363	444	543	7
Akác	56	80	105	-	-	3
Egyéb kemény lomb	140	200	264	323	395	5
Nemes nyár	126	180	238	-	-	4
Hazai nyár	70	100	130	159	195	5
Egyéb lágy lomb	70	100	130	159	195	5
Erdei fenyő	126	180	237	290	355	5
Fekete fenyő	140	200	263	322	394	6
Lucfenyő	154	220	290	355	434	6

3. táblázat: Fajlagos állományérték átmérő szerint (Ft/bruttó m3)

Fafaj	Átmérő (cm)				
	15	20	30	40	50
Kocsányos tölgy	-	1 450	3 500	5 250	6 200
Kocsánytalan tölgy	-	1 350	4 050	6 000	7 200
Cser, gyertyán	350	700	1 150	1 150	1 150
Bükk	-	2 050	4 500	6 500	7 200
Akác	350	700	1 500	1 500	1 500
Egyéb kemény lomb	350	800	1 650	2 150	2 500
Nemes nyár	-	800	2 000	2 650	2 650
Hazai nyár	-	800	1 850	2 300	2 300
Egyéb lágy lomb	-	700	1 600	1 600	1 600
Erdei fenyő	-	1 650	2 650	3 300	3 800
Fekete fenyő	-	1 400	2 100	2 700	3 100
Lucfenyő	-	1 850	2 950	3 600	4 200

➤ **254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalap vagyony nyilvántartásának, vagyonykezelésének és hasznosításának részletes szabályairól**

Hatály: - 2007.X.3-ig

A Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Tv.) 21. §-ában kapott felhatalmazás alapján a Kormány a következőket rendeli el:

(1. §¹) Ez a rendelet szabályozza a Nemzeti Földalaphoz (a továbbiakban: NFA) tartozó vagyony nyilvántartásának, vagyonykezelésének és hasznosításának szabályait. ***Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló 58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.***

(3. §) (1) A vagyony nyilvántartás alapja az ingatlan-nyilvántartás és a földhasználati nyilvántartás, erdő esetében az ingatlan-nyilvántartás és az Országos Erdőállomány Adattár adatállománya.

(2) Erdőnek kell tekinteni azt a földrészt is, ami az ingatlan-nyilvántartásban nem erdőként van bejegyezve, de az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként szerepel.

(4) A vagyony nyilvántartásnak az ingatlan-nyilvántartási adatokon kívül az alábbi adatokat is tartalmaznia kell:

g)² a 10 évre szóló erdőgazdálkodási üzemterv alapján az erdőrészt - ideértve a rész erdőrészt is - azonosítóját és területét,

(5)³ Az (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítése érdekében a vagyony nyilvántartás alapját képező ingatlan-nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási adatokat a megyei földhivatalok a Földmérési és Távérzékelési Intézet (a továbbiakban: FÖMI) bevonásával - körzeti földhivatalonkénti bontásban - az NFA rendelkezésére bocsátják. Az NFA, a megyei földhivatalok és a FÖMI megállapodást kötnek a vagyony nyilvántartás alapját képező ingatlan-nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási adatok NFA részére történő átadásának rendjéről. A Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatallal, illetve az Országos Erdőállomány Adattár működtetőjével ugyancsak megállapodást kell kötni.

¹ A második mondat szövegét megállapította: 336/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (2) a). Hatályos: 2007. I. 1-től.

² Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2005. IV. 21-től.

³ Megállapította: 336/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (2) b). Hatályos: 2007. I. 1-től.

(5. §⁴) Az NFA az általa kezelt vagyon hasznosítására, annak felmérését és nyilván-tartásba vételét követően - figyelemmel a földbirtok-politikai irányelvekben és a Nemzeti Vidékfejlesztési Tervben megfogalmazott célkitűzésekre is - terveket készít.

(8. §⁵) (1) A Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanok nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adása vagy eladása során az előhaszonbérletre, illetve elővásárlásra jogosult személy a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően, a nyertes pályázattal azonos tartalmú elfogadó, illetve az előhaszonbérleti vagy elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tehet. A nyertes pályázat tartalmáról, valamint a jognyilatkozat megtételének határidejéről az NFA tájékoztatja az elővásárlási jogosultakat.

(9. §⁶)

(10. §) (1) Az NFA részére ingatlan értékbecslési tevékenységet az végezhet, akit az NFA pályázat útján kiválaszt, és a saját részére vezetett névjegyzékbe felvesz.

(2)⁷ Az (1) bekezdés szerinti pályázat nyertese lehet

a) aki ingatlangazdálkodó és ingatlanszakértő felsőfokú képesítéssel, 5 év szakmai gyakorlattal rendelkezik, és akit igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként névjegyzékbe vettek, vagy

b) az a gazdálkodó szervezet, amelynek van legalább egy olyan személyesen közre-működő természetes személy tagja vagy munkaviszonyban, illetve megbízási jogviszonyban foglalkoztatott alkalmazottja, aki az a) pontban meghatározott feltételeknek megfelel, és

c) aki az NFA által meghirdetett - a termőföld értékbecslésére vonatkozó képzettséggel, szakmai tapasztalattal kapcsolatos - egyéb pályázati feltételeknek megfelel.

(3) A pályázat alapján az NFA névjegyzékébe történő felvétel 2 év időtartamra szól, amelynek lejártával az NFA újabb pályázatot ír ki.

(4) A pályázatok elbírálása céljából az NFA bíráló bizottságot hozhat létre.

(5)⁸ A pályázat alapján összeállított névjegyzéket az NFA internetes honlapján és más módon közzéteszi. A névjegyzékben szereplő adatok közzétételéhez az érintettek hozzájárulása szükséges. Az NFA a szakértői névjegyzékben szereplők ingatlanforgalmi értékbecslését fogadja el.

(6)⁹ A (2) bekezdésben meghatározott végzettség igazolására elfogadható az Európai Unió tagállamában vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban, illetve olyan államban szerzett bármely hasonló tárgyú képesítés is, amelynek állampolgára az Európai Közösség és tagállamai, valamint az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban nem részes állam között létrejött nemzetközi szerződés alapján a szabad mozgás és tartózkodás joga tekintetében az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgárával azonos jogállást élvez.

(11. § (1)¹⁰) Az NFA az ajánlati árat

a) részletes ingatlan értékbecslés, vagy

b) a rendelet szerint megvalósított egyszerűsített ingatlan értékbecslés alapján állapítja meg.

(2) Egyszerűsített ingatlan értékbecslésnek minősül, amikor az NFA az ajánlati árat saját nyilvántartása, a földhivatal által az NFA részére külön megállapodás alapján a termőföld adásvételére kötött szerződésekben szereplő ár információk alapján nyújtott, vagy termőföld esetén a rendelet 1. számú mellékletében, míg erdő esetében a rendelet 2. számú mellékletében

⁴ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 4. §. Hatályos: 2005. IV. 21-től.

⁵ Megállapította: 215/2007. (VIII. 14.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2007. VIII. 22-től. Ezután meghirdetett pályázatok, illetve kitűzött árverések esetében kell alkalmazni.

⁶ Hatályon kívül helyezte: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 9. § (2). Hatálytalan: 2005. IV. 21-től.

⁷ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 5. § (1). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

⁸ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 5. § (2). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

⁹ Megállapította: 115/2007. (V. 24.) Korm. rendelet 17. § (1). Hatályos: 2007. VII. 1-től.

¹⁰ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 6. § (1). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

foglaltak szerinti egyszerűsített módszerrel állapítja meg. A megállapodás kötelező tartalmi eleme, hogy a költségeket az NFA megtéríti.

(3)¹¹ Részaránytulajdont képező AK érték megvásárlása esetén 1 AK forintban kifejezett ellenértéke megegyezik a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény 9/D. § (1) bekezdésében meghatározott kártalanítási összeggel.

(12. §) (1) Részletes ingatlan értékbecslést kell alkalmazni abban az esetben, ha

(4) Erdő esetében csak olyan értékelés fogadható el, amely a Nyugat-Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint készült.

(18. §) (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

(3) Az egységes vagyon-nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében:

a)¹² a korábban vagyonkezelési feladatokat ellátó szervezetek - a b) pontban foglaltak szerinti kivétellel - kötelesek az NFA részére legkésőbb 2005. június 30-ig átadni az ingatlan- és erdővagyonra vonatkozó, a természetbeni állapotnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási és hasznosítási adatokat, valamint az ezzel kapcsolatos okiratokat;

(4)¹³ A (3) bekezdésben foglalt feladatok végrehajtásával összefüggő részletes feltételekről - ideértve az adatszolgáltatás módját, illetve tartalmát is - az NFA az érintett szervezetekkel közvetlenül állapodik meg. A Nemzeti Földalapba rendelt földvagyont NFA részére történő átadásáról az NFA és az érintett szervezetek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. A megállapodás kötelező tartalmi eleme, hogy a költségeket az NFA megtéríti.

(19. §¹⁴) Ez a rendelet az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének való megfelelést szolgálja.

1. számú melléklet a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelethez¹⁵

A termőföld egyszerűsített ingatlan értékbecslésének módszere

1. A termőföld helyben kialakult hasznosításához igazodó ajánlati ár megállapítása

A Nemzeti Földalap részére vásárlásra felajánlott termőföldingatlan ajánlati árának egyszerűsített ingatlan értékbecsléssel történő megállapításánál az alábbi elveket kell alkalmazni:

- az egyszerűsített ingatlan értékbecsléssel megállapított ajánlati ár reálisan tükrözze a termőföldingatlan értékét,
- vegye figyelembe a termőföldingatlan potenciális termőképességét és termőhelyi viszonyait,
- az ország egész területén egységes elvek alapján, a termőföld földrajzi elhelyezkedését figyelembe véve értékelje a termőföldingatlant,
- fejezze ki a termőföldingatlan művelési ágának sajátosságait,
- vegye figyelembe a termőföldingatlan használati értékének várható változásait,
- egyszerű, jól áttekinthető számítási módszert alkalmazzon.

¹¹ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 6. § (2). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

¹² Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 7. § (1). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

¹³ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 7. § (2). Hatályos: 2005. IV. 21-től.

¹⁴ Beiktatta: 115/2007. (V. 24.) Korm. rendelet 17. § (2). Hatályos: 2007. VII. 1-től.

¹⁵ Megállapította: 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2005. IV. 21-től.

1.1. A termőföld ajánlati árának meghatározási módszere

Alapadatok:

- a termőföldingatlan fekvése szerinti település és megye megnevezése,
- a termőföldingatlan helyrajzi száma,
- a termőföldingatlan művelési áganként (alrészletenként) összesített területe (ha, m²),
- a termőföldingatlan művelési áganként (alrészletenként) összesített kataszteri tiszta jövedelme (AK, fillér).

A termőföldingatlan ajánlati árát az alapadatok felhasználásával a következő számítási képlet alapján kell meghatározni:

$$Fá = \frac{A \times P \times IR \times Má}{i}$$

ahol:

- Fá = a termőföldingatlan (alrészlet) ajánlati ára, Ft
A = a termőföldingatlan (alrészlet) kataszteri tiszta jövedelme, AK
P = a termőföld 1 AK-ra jutó normatív jövedelme étkezési búza kg-ban, kg/AK
IR = a gabonafélék meghirdetett intervenciók ára, Ft/100 kg
i = tőkésítési kamatláb, %
Má = művelési ág szerinti szorzótényező

A számításnál „A” változó értékét a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatait tartalmazó tulajdoni lapon feltüntetett kataszteri tiszta jövedelemnek megfelelően kell figyelembe venni.

A számítási képlet alkalmazásánál „P” változó értékét a termőföldingatlan fekvése szerinti megyének megfelelően kell megállapítani a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium által az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet szerint megyei bontásban közzétett adatok alapján a következő táblázatból:

KSH Megye kód	Megye megnevezése	„P” értéke (étkezési búza kg/AK)
02	Baranya	42,7
03	Bács-Kiskun	30,4
04	Békés	28,3
05	Borsod-Abaúj-Zemplén	26,7
06	Csongrád	22,0
07	Fejér	34,7
08	Győr-Moson-Sopron	37,4
09	Hajdú-Bihar	30,9
10	Heves	30,9
16	Jász-Nagykun-Szolnok	30,7
11	Komárom-Esztergom	38,3
12	Nógrád	25,6
13	Pest, Főváros	23,3
14	Somogy	37,0
15	Szabolcs-Szatmár-Bereg	13,8
17	Tolna	40,1
18	Vas	31,8
19	Veszprém	31,7
20	Zala	21,9

Az IR változó értéke a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által a gabonafélék intervenciós felvásárlására meghirdetett - az aktuális év május 1. napján érvényes - árának 100 kg-ra jutó összege (EUR/100 kg) és az MNB ugyanezen időszakban érvényes hivatalos devizaárfolyamának (Ft/EUR) szorzata.

Az „i” változó értéke a Földhitel- és Jelzálogbank Rt. által meghatározott és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú melléklete szerint közzétett - az egyszerűsített ingatlan értékbecslés készítésekor hatályos - tőkésítési kamatláb %-ban kifejezett mértékével egyezik meg.

A művelési ág szerinti szorzótényezők (Má) a következők:

Művelési ág	„Má” szorzótényező értéke
szántó	1,0
rét	0,8
legelő	0,4
kert	1,0

Szőlő és gyümölcsös művelési ágak esetében „Má” értéke 1,0 és a termőföldingatlan (alrészlet) ajánlati árát a következő számítási képlet alkalmazásával kell meghatározni:

$$Fá = \frac{A \times P \times IR \times Má}{i} + \left[1 - \frac{\text{ültetvény kora (év)}}{\text{élettartam (év)}} \right] \times TK$$

ahol:

ültetvény kora = az ültetvény termőre fordulásától az egyszerűsített ingatlan értékbecslés készítéséig eltelt idő (év)

élettartam = az ültetvény termőre fordulásakor a számveteli szabályok szerint meghatározott, értékcsökkenési leírási kulcsnak megfelelő élettartam (év)

TK = az ültetvény telepítéséhez igénybe vett támogatásoknak az egyszerűsített értékbecslés tárgyát képező ültetvényterületre eső bizonylatokkal igazolt tényleges összege.

Több művelési ágból (alrészletből) álló termőföldingatlan esetében a „Fá” ajánlati árát művelési áganként (alrészletenként) kell megállapítani, és a termőföldingatlan ajánlati árának a művelési áganként (alrészletenként) megállapított „Fá” értékek összegének felel meg.

Erdőérték táblázat - Segédlet

FAFAJ	Föld- érték E Ft/ha	Folyamat. erdősítés E Ft/ha	Élőfakészlet értéke korosztályok szerint										
				-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-
Kocsányos tölgy	182	164	E Ft/ha	168	223	268	349	552					
			m³/Ft						2047	2438	2790	3023	3213
kocsány- talan tölgy	175	203	E Ft/ha	215	244	285	334	390	456				
			m³/Ft							1845	2357	2730	2984
cser, gyertyán	60	65	E Ft/ha	67	71	78	86	94	113				
			m³/Ft							712	734	765	
bükk	148	172	E Ft/ha	191	219	268	328	402	492				
			m³/Ft							1826	2392	2875	3302
akác	100	81	E Ft/ha	86	99	118							
			m³/Ft				652						
egyéb kemény lomb	140	166	E Ft/ha	178	209	256	313	384	471				
			m³/Ft							1985	2310	2557	2717
			Koroszt	-5	6-11	12-17	18-23	24-29					
nemes nyár	144	150	E Ft/ha	170	186								
			m³/Ft			1272	1369	1395					
hazai nyár	136	160	E Ft/ha	203	267								
			m³/Ft			1487	1671						
egyéb lágy lomb	132	110	E Ft/ha	113	122	134							
			m³/Ft				1010	1180	1557	1783			
erdei fenyő	129	152	E Ft/ha	161	187	224	269						
			m³/Ft					948	1105	1207	1278	1324	1360
fekete fenyő	110	128	E Ft/ha	134	150	173	200						
			m³/Ft					784	979	1140	1272	1384	1475
egyéb fenyő	160	164	E Ft/ha	186	196	212	228						
			m³/Ft					715	942	1146	1320	1475	1604

Melléklet a Korm. Rendelethez

Minta (a számadatok csak tájékoztatásra alkalmasak, nem ellenőrzött értékek)!➤ **58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról***Hatály: közlönyállapot (2005.IV.4.)*

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) 124. § (2) bekezdésének m) pontjában kapott felhatalmazás alapján a kormány a következőket rendeli el:

(1. §) (1) E rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, illetve amely kincstári vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyt kíván létesíteni vagy ilyen jogviszony alanya.

(3) Az e rendelet előírásainak megsértésével kötött szerződés semmis.

(2. §) E rendelet alkalmazásában

a) **kincstári vagyon vagyonkezelője** (a továbbiakban: **vagyonkezelő**): a vagyonkezelő központi költségvetési szerv és **az egyéb vagyonkezelő**,

b) **vagyonkezelő központi költségvetési szerv**: a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (a továbbiakban: KVI), valamint az a központi költségvetési szerv, amellyel kincstári vagyon vagyonkezelésére a KVI szerződést köt, amelyre a vagyonkezelő vagyonkezelői jogát átruházza, továbbá amely törvény alapján vagyonkezelőnek minősül,

c) **egyéb vagyonkezelő**: **a központi költségvetési szervnek nem minősülő vagyonkezelő, így az a természetes vagy jogi személy, illetve ezek jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasága, amellyel kincstári vagyon vagyonkezelésére a KVI szerződést köt, amelyre a vagyonkezelő a vagyonkezelői jogát átruházza, illetve amely törvény alapján vagyonkezelőnek minősül,**

d) **értékesítés**: kincstári vagyon tulajdonjogának bármely jogcímen történő, visszerhes átruházása,

e) **ellenérték**: **a kincstári vagyonra vonatkozó vagyonkezelői jog megszerzése és gyakorlása fejében - a vagyonkezelési szerződésben - megállapított pénzüsszeg vagy pénzben kifejezett értékű tevékenység, illetve pénzben kifejezett értékű más ellenszolgáltatás,**

f) **vagyonkezelési szerződés**: **az Áht. 109/F. § (2) bekezdés a) pontjában megjelölt megállapodás, valamint az Áht. 109/F. § (2) bekezdés b) pontjában megjelölt szerződés.**

(3. §) (1) Központi költségvetési szerv - ha törvény eltérően nem rendelkezik - bármely dolog tulajdonjogát vagy gazdálkodó szervezet részesedését a Magyar Állam javára szerzi meg.

(6) **A vagyonkezelő a vagyonkezelői jog megszerzését követően haladéktalanul köteles az ingatlant, társasági részesedést és a külön törvény szerinti védelem alá eső ingóságot a KVI kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatának előírásai szerint bejelenteni a kincstári vagyonról vezetett nyilvántartásba (vagyonkataszterbe).**

(4. §) **A vagyonkezelés olyan vagyongazdálkodási tevékenység, amelynek elsődleges célja az állami feladatellátás és a központi, valamint társadalombiztosítási költségvetési szervek működési feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, értékének növelése.**

(5. §) (1) **A vagyonkezelői jog - törvényben meghatározott kivételtől eltekintve - a vagyonkezelési szerződés megkötésével keletkezik.**

(2) **Ingatlanra vonatkozó, szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. § (2) bekezdése és az Áht. 109/G. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a vagyonkezelőt azonban a vagyonkezelési szerződés megkötésének időpontjától kezdve megilletik a vagyonkezelő jogai és terhelik kötelezettségei.**

(6. §) (1) A vagyonkezelő - a vagyonkezelési szerződés keretei között - jogosult:

a) **a kincstári vagyon birtoklására, használatára, hasznai szedésére,**

b) az a) pontban foglalt jogok polgári jogi szerződés alapján történő átengedésére,

c) a vagyonkezelői jognak az Áht. 109/G. § (1) bekezdése szerinti átruházására,

d) az Áht. 109/G. § (1) bekezdésében és e rendelet 16. §-ában foglalt korlátozással a kincstári vagyon megterhelésére,

e) **a kincstári vagyonnal való gazdálkodásra, vállalkozásra,**

f) a vagyonkezelési szerződésben foglalt, illetve jogszabályokban biztosított egyéb jogok gyakorlására.

(2) **A vagyonkezelő köteles:**

a) viselni a kincstári vagyonhoz kapcsolódó közterheket, teljesíteni az államháztartás alrendszereivel szemben fennálló, a kincstári vagyonhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségeket,

b) a kincstári vagyonnal összefüggésben teljesíteni a számvitelről szóló hatályos törvény szerinti könyvvizetési és beszámolóképzési kötelezettséget,

c) teljesíteni a kincstári vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettséget,

d) elszámolni a kincstári vagyonnal, teljesíteni a központi költségvetést megillető - a kincstári vagyon vagyongazdálkodásából származó - befizetéseket,

e) teljesíteni a vagyongazdálkodási szerződésben vállalt, illetve jogszabály alapján fennálló egyéb kötelezettségeket.

(3) A vagyongazdálkodási jog ugyanazon vagyontárgyra - meghatározott hányadok szerint - több személyt is megillet. Ilyen esetben a vagyontárgy birtoklásának, használatának szabályait, az egyes, vagyongazdálkodókat megillető jogokat és kötelezettségeket a vagyongazdálkodási szerződésnek tartalmaznia kell.

(7. §) (1) A vagyongazdálkodó köteles gondoskodni a kincstári vagyon értékének megőrzéséről, állagának megővéséről, üzemképes állapotának fenntartásáról.

(2) A vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodása alatt álló kincstári vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal köteles gazdálkodni. Az e kötelezettsége megszegésével okozott kárért a Magyar Államnak a polgári jog általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

(8. §) (1) Vagyongazdálkodási szerződés - ha törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérően nem rendelkezik - **csak versenyeztetés útján köthető.**

(2) Központi költségvetési szervekkel vagyongazdálkodási szerződés - az Áht. 109/F. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - csak a felügyeletet ellátó szerv vezetőjének egyetértésével történő kijelölést követően köthető, amely eljárásra az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

(3) A KVI a vagyongazdálkodó kiválasztásánál - így a központi költségvetési szervek vagyongazdálkodóvá történő kijelölésénél - köteles oly módon eljárni, hogy a 4. §-ban foglalt célok teljesülését biztosítsa.

(9. §) (1) A vagyongazdálkodási jog versenyeztetésének formája - a vagyontárgy jellegétől, funkciójától, állapotától, valamint a vagyongazdálkodásba adás céljától és konstrukciójától függően - nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű pályázat lehet.

(2) Zártkörű pályázatot lehet tartani:

a) olyan vagyontárgy esetében, amelynek fenntartása, üzemeltetése vagy megőrzése jogszabályban vagy kormányhatározatban meghatározott szerv(ez)et) kizárólagos tevékenységi körébe tartozik,

b) olyan vagyontárgy esetében, amelynek sajátos jellege, illetve külön jogszabálynak a vagyontárgyra vonatkozó előírása miatt csak korlátozott számú ajánlattevő alkalmas a vagyongazdálkodásra,

c) ha a nyilvános pályázat eredménytelenül zárult,

d) ha a vagyongazdálkodó nyilvános pályázat útján történő kiválasztásának reális, tervezett költségei jelentősen csökkentenék a vagyongazdálkodásba adásból származó bevételt.

(4) A vagyongazdálkodási jog versenyeztetésének részletes szabályait, így a pályázat kiírására, értékelésére, elbírálására, továbbá a szerződés megkötésére vonatkozó részletes eljárásrendet a KVI versenyeztetési szabályzata tartalmazza, amelyet a KVI - a kincstári vagyonért felelős miniszter jóváhagyását követően - a Magyar Közlönyben tesz közzé.

(10. §) (1) A vagyongazdálkodási szerződést írásba kell foglalni.

(2) A vagyongazdálkodási szerződésnek az általános szerződési tartalmi kellékeken kívül - figyelembe véve az adott vagyontárgy sajátos jellegét, valamint az ahhoz kapcsolódó állami, illetve közfeladatot - tartalmaznia kell különösen az alábbiakat:

a) a kijelöléssel kapcsolatos adatokat, a vagyongazdálkodó adatait,

b) a vagyongazdálkodással érintett vagyontárgy pontos megjelölését,

c) egyetértési, véleményezési, javaslattevési jog esetén a szerződés mellékleteként az adott nyilatkozatot,

d) a vagyonkezelés terjedelmét az esetleges korlátozások pontos megjelölésével, államháztartáson kívüli szervezet esetén a kincstári vagyonhoz kapcsolódó, átvállalt állami feladatot,

e) a vagyonkezelői jognak az Áht. 109/G. § (1) bekezdése szerinti átruházására, annak feltételeire vonatkozó előírásokat, továbbá azt az esetet, amikor a vagyonkezelői jog nem ruházható át,

f) a 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti szerződés megkötésének feltételeit,

g) egyéb vagyonkezelő esetében a vagyonkezelői jog megszerzésének és gyakorlásának ellenértékét,

h) a versenyeztetési kiírásban kért vagyoni, személyi és szakmai jellegű feltételek igazolásának módját, a védettségéből adódó kötelezettségeket,

i) a kincstári vagyon megterhelésével kapcsolatos feltételeket,

j) a vagyonkezelésbe adott kincstári vagyonnal való vállalkozás feltételeit, különös tekintettel a 15. §-ban foglaltakra,

k) az elszámolási kötelezettség tartalmát, ideértve a vagyonnal való folyamatos, illetve a vagyonkezelői jog megszűnése következtében fennálló elszámolást, továbbá a 20. § (2) bekezdésében meghatározott bevételek, illetve költségek és ráfordítások elkülönítésének módját,

l) egyéb vagyonkezelő esetében a kincstári vagyonnal való elszámolás alapjául szolgáló műszaki állapot és forgalmi érték - ennek hiányában a könyv szerinti, vagy egyéb módon megállapított érték - rögzítését,

m) egyéb vagyonkezelő esetében a vagyonkezelési szerződés szerződésszerű teljesítésének biztosítására szolgáló mellékkötelezettségeket és egyéb biztosítékokat,

n) egyéb vagyonkezelő esetében a vagyonkezelés körében történő értékesítés feltételeit, értékhatárát, az értékesítési eljárás formáját, és az értékesítésből származó bevétel felhasználásának módját,

o) annak rögzítését, hogy a vagyonkezelő a KVI kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatát, illetve tulajdonosi ellenőrzési szabályzatát megismerte és magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el,

p) ingatlan esetében a környezetkárosítást kizáró nyilatkozatot, amelynek értelmében a vagyonkezelő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés g) pontjában megjelölt ellenérték meghatározott pénzösszeg, azt a vagyonkezelési szerződésben foglaltaknak megfelelően egy összegben vagy meghatározott rendszerességgel, illetve e két fizetési mód együttes alkalmazásával kell megfizetni.

(4) Az ellenértékként végzett tevékenység hónapokban vagy években meghatározott időtartamra eső, pénzben kifejezett értékét a vagyonkezelési szerződésnek tartalmaznia kell. Ellenértékként végzett tevékenységnek minősül különösen a vagyonkezelésbe vett eszközök értékcsökkenését meghaladóan végzett, azok értékét növelő felújítás, beruházás, továbbá az üzemeltetési költségek körébe nem tartozó állagvédelem.

(5) A (4) bekezdés szerint elvégzett tevékenység értékét a vagyonkezelőnek bizonylatokkal - így különösen előzetes tételes költségvetéssel és számlákkal - kell igazolnia, és arról a vagyonkezelési szerződésben meghatározott módon és gyakorissággal, de legalább évente a KVI-nak be kell számolnia. A KVI köteles a beruházás helyszínén az elvégzett munkákat tételesen ellenőrizni.

(11. §) (1) A vagyonkezelési szerződés 14. § (6) bekezdés szerinti részleges megszűnése, vagy a szerződés hatálya alá tartozó vagyontárgyak körének más okból történő változása

esetén a feleknek a szerződést a változás bekövetkezésétől számított 30 munkanapon belül a módosításokkal egységes szerkezetbe kell foglalni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében a vagyonkezelő a változás bekövetkezésétől számított öt munkanapon belül köteles kezdeményezni a szerződés módosítását a KVI-nál.

(13. §) A vagyonkezelői jog megszűnik:

(15. §) Kincstári vagyonnal való vállalkozás minden olyan jövedelemszerző céllal folytatott, üzletszerű gazdasági tevékenység, amelyet az adott vagyonkezelő a rá irányadó jogszabályok szerint végezhet.

(17. §) (1) Kincstári vagyon bérbe- vagy használatba adására - amennyiben az nem tartozik az Áht. 108. § (1) bekezdés c) pontjának, illetve e szakasz (2) bekezdésének hatálya alá - csak nyilvános, indokolt esetben, kivételesen zártkörű versenyeztetés útján kerülhet sor.

(18. §) (1) A KVI-nak, mint központi költségvetési szervnek a költségvetését, illetve az azt megalapozó nyilvántartását el kell különíteni annak a vagyonnak a nyilvántartásától, amely felett a Magyar Állam nevében a kincstári vagyonért felelős miniszter a KVI útján gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

(2) A KVI által a kincstári vagyonról vezetett nyilvántartásnak (a továbbiakban: **vagyonkataszter**) a kincstári vagyon egészéről részletes információkat, adatokat kell tartalmaznia.

(3) A KVI a kincstári vagyont az adott vagyontárgy sajátosságainak megfelelő, az azonosítást lehetővé tevő, a Központi Statisztikai Hivatallal egyeztetett módon, **naturáliában (mennységben) és értékben** - az üzembe helyezés időpontját is feltüntetve - tartja nyilván.

(4) Az értékben történő nyilvántartástól csak abban az esetben lehet eltekinteni, ha az adott vagyontárgy értéke természeténél, jellegénél fogva nem állapítható meg.

(5) A KVI kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatát - a kincstári vagyonért felelős miniszter jóváhagyását követően - a Magyar Közlönyben közzéteszi.

(19. §) (1) A vagyonkataszter hiteles vezetése érdekében a vagyonkezelőt adatszolgáltatási kötelezettség terheli. A különleges rendeltetésű (különösen honvédelmi, nemzetbiztonsági célt szolgáló) vagyontárgyat kezelő szervezet adatszolgáltatási kötelezettségének tartalmát a felek a vagyonkezelési szerződésben állapítják meg.

(2) A vagyonkezelő a KVI kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatában meghatározott adattartalommal, gyakorisággal, az abban előírt módon és formában köteles adatot szolgáltatni az általa kezelt kincstári vagyon változásáról.

(20. §) (1) A vagyonkezelő köteles a kezelt vagyonnal jogszabályban vagy a vagyonkezelési szerződésben meghatározott gyakorisággal, valamint a vagyonkezelői jog megszűnésekor elszámolni. A központi költségvetési szervek mint vagyonkezelők a mindenkor hatályos költségvetési törvény, valamint a gazdálkodásukra irányadó egyéb jogszabályok és szabályzatok előírásai szerint, **az egyéb vagyonkezelők pedig e szakasz (2)-(4) bekezdésében foglaltak alapján számolnak el.**

(2) Az egyéb vagyonkezelő a kincstári vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeit, illetve költségeit és ráfordításait a számviteli nyilvántartások keretében elkülönítetten tartja nyilván oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeitől, illetve költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

(3) Az egyéb vagyonkezelő a kincstári vagyon tárgyáról olyan elkülönített nyilvántartást köteles vezetni, amely tételesen tartalmazza ezen eszközök könyv szerinti bruttó és nettó értékét, az elszámolt amortizáció összegét, az értékben bekövetkezett egyéb változásokat és az elszámolt költségeket.

(4) Az egyéb vagyonkezelő a vagyonkezelői jog megszűnésekor, valamint jogszabályban vagy a vagyonkezelési szerződésben meghatározott esetben köteles a kincstári vagyon

értékének a kezelésbe adáskor fennálló állapothoz viszonyított különbözetével (csökkenésével vagy növekedésével) a vagyonkezelési szerződés szerint elszámolni. **A pályázati úton nyert, vagy egyéb módon kapott állami és európai uniós támogatások az értéknövelő beruházásra, felújításra vállalt kötelezettség teljesítésekor saját forrásnak minősülnek, a vagyonkezelői jog megszűnésekor történő elszámolás során azonban ezek értékét nem lehet figyelembe venni.**

(21. §) (1) A vagyonkezelőt megillető jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, célszerűségét az Áht. 109/C. § (7) bekezdése alapján a KVI ellenőrzi.

(2) A tulajdonosi ellenőrzés célja a kincstári vagyonnal való gazdálkodás vizsgálata, ennek keretében **a kincstári vagyonyilvántartás hitelességének, teljességének és helyességének biztosítása**, továbbá a jogszerűtlen, szerződésellenes, vagy a tulajdonos érdekeit sértő, illetve a központi költségvetést hátrányosan érintő vagyongazdálkodási intézkedések feltárása és a jogszerű állapot helyreállítása.

(25. §) (1) Kincstári vagyont - törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott kivétellel - versenyeztetés útján, az Áht. 109/D. § (3) bekezdése a), b) és c) pontja szerinti eljárással lehet értékesíteni.

(59. §) (1) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996. (XII. 11.) Korm. rendelet, a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996. (XII. 11.) Korm. rendelet módosításáról szóló 78/1997. (V. 13.) Korm. rendelet, valamint a kincstári vagyonért való miniszteri felelősség megváltozásával összefüggő rendelkezésekről szóló 153/1998. (IX. 25.) Korm. rendelet.

60. § (1) A 10. § (2) bekezdés c), l) és o) pontjait, a 10. § (4) bekezdését, valamint a 19. § (1) bekezdésének második mondatát azon vagyonkezelési szerződésekre is alkalmazni kell, amelyeket e rendelet hatálybalépése előtt kötöttek, de módosításukra e rendelet hatálybalépését követően bármely okból sor kerül.

(4) A 44. §-t és a 45. §-t olyan vagyontárgy értékesítésére irányuló pályázatnál is alkalmazni kell, amelyre e rendelet hatálybalépésekor a kincstári vagyonból történő kikerülést engedélyező - a kincstári vagyonért felelős miniszter vagy a KVI vezérigazgatója által kiadott - érvényes jóváhagyás vonatkozik. **Ilyen esetben a becsült forgalmi érték helyett az értékesítési jóváhagyásban meghatározott minimális vételár alapulvételével kell a 44. és 45. §-ban foglaltakat alkalmazni. A 44. §-ban foglalt feltételek vizsgálatakor az e rendelet hatálybalépése előtt lefolytatott eredménytelen nyilvános pályázatot is figyelembe kell venni.**

➤ **58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról**

Hatály: - 2007.X.3-ig

Lényegi módosítások nincsenek

➤ **Az erdővagyon értékelési megfontolások**

➤ **Az erdővagyon értékelési módszerének közgazdasági szempontrendszere**

Lett Béla – Mészáros Károly – Marosi György

Nyugat-Magyarországi Egyetem – ERTI

A KVI az erdővagyon értékelési és számviteli közteleleztségéhez folyamatosan szakvéleményt kért, amelyet az erdőértékelések (állami erdővagyon), jogszabálytervezetek, tanulmányok alapján tájékoztató jelleggel, döntés előkészítési céllal dolgoztunk ki.

A jogszabály azonban nem készült el, az erdőértékelést nem rendelték meg.

Az anyag néhány helyen aktualizálást tartalmaz.

(1) Az állami erdővagyon legfontosabb elemei a következők:

- ☐ erdőföld,
- ☐ élőfakészlet,
+Szén-CO2 kvóta
- ☐ vadállomány,
 - egyéb állat és növényfajok,
- ☐ az erdei ökoszisztéma mint egységes értékobjektum,
 - az erdő rekreációs (üdülési) hatása,
- ☐ és védelmi szolgáltatásai, amelyek közül kiemelt jelentőségűvé váltak az erdei ökoszisztémákban megtestesülő természeti értékek..

Az állami és a kezelői vagyon nem különül el gazdaságilag minden esetben egymástól (feltártság hatása, telepített erdők stb.).

Az állami erdővagyon hasznosulása szempontjából célszerű különválasztani a gazdasági rendeltetési (önfinanszírozó) erdőket a közérdekből fenntartandóktól.

Erdészeti hatósági rendeltetés szerinti besorolás alapján: gazdasági és különleges (védett+N2000) szétválasztása.

Az erdővagyon egyes elemei elkülöníthetők felhasználásuk szempontjából aszerint, hogy az erdőgazdálkodás teljesítménye a piaci folyamatokban pénzügyi ellenszolgáltatásban részesül-e, vagy nemzetgazdasági szinten jóléti funkcióként bocsátják a társadalom (gazdálkodók, lakosság) rendelkezésére.

**(2) Az erdővagyon nyilvántartási kötelezettsége –
(Tulajdonosi joggyakorló – Vagyonkezelő)**

Az 1996. évi LIV. törvény az erdőről és az erdő védelméről (végrehajtására a 29/1997 FM rend.) kimondja, hogy az erdőt és az erdőgazdálkodót az ÁESZ nyilvántartásba veszi, az információkat az Országos Erdőállomány Adattár tartalmazza.

Az 1996. évi LIII. és LV. törvények taglalják a erdővel kapcsolatos természetvédelmi értékek és vadgazdálkodási előírásokat, tervezési kötelezettségeket, de nem térnek ki ezen vagyonelemek értékelésére és pénzügyi nyilvántartására.

Az 1994. évi LV. törvény a termőföldről és az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról vonatkozik az erdőkre is a tulajdon, a kezelő, a művelési ág, illetve a földminősítés (kataszteri tiszta jövedelem - aranykorona) vonatkozásában.

Az 1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról, valamint az ezt konkretizáló **183/1996. sz. kormányrendelet** a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről rendelkezik a kincstári vagyon vagyonkezeléséről, nyilvántartásáról (**vagyonkataszter**), az elszámolásról és a gazdálkodási adatok (bevételek, költségek és ráfordítások) megjelenítéséről. A hivatkozott törvény 109. §

(5) bekezdése szerint a vállalkozási tevékenységből származó bevételt elkülönítetten kell nyilvántartani.

Az 1991. évi XLIII. törvény a számvitelről rendelkezik a vagyonkezelésbe adott eszközök számviteli kezeléséről. (Eszerint a vagyon értékét az eszközök között, az azzal azonos kötelezettséget a források között kell szerepeltetni. A PM állásfoglalása szerint ez a kötelezettség abban az esetben érvényes, ha a számviteli törvény 21. § (3) bekezdésében meglévő feltételeket megfelelő értékeléssel teljesíteni tudják.) ***Ha az értékelés a számviteli előírásokat maradéktalanul nem tudja teljesíteni, abban az esetben a "0" nyilvántartási számlaosztályban szerepeltetés jelentett és jelenthet megfelelő, elfogadtatható megoldást.***

Az 54/1996. Korm. rend. szól a költségvetés alapján gazdálkodó szervek beszámolási és könyvviteli kötelezettségéről, a számviteli törvény sajátos érvényesüléséről.

A Kincstári Vagyon Nyilvántartás Szabályzata részletezi a jogszabályi kötelezettségek teljesítését, a vagyon azonosítás (vagyonkataszter) szakmai, értékbeli adatainak részletes rögzítését (adatlapok).

(3) Az erdővagyon értékelésének céljai

Általános értékelési célok:

- ☐ Vagyonérték megállapítás (elsősorban a tulajdonos vagyoni helyzetének informálására) és annak változása (pl. kalamitások nagysága és hatása),
- ☐ A vagyonnak az üzemi egységenkénti részletezése,
- ☐ A vagyon és az eredmény viszonyának elemzése,
- ☐ Alapul szolgál az üzemi és erdőszetpolitikai érdekek érvényesítéséhez,
- ☐ Adók megállapítása,
- ☐ Közvélemény formálása, a közönségkapcsolatok (PR).

A jelenlegi helyzetben különleges értékelési célként merül fel:

- ☐ **A törvényi kötelezettség teljesítése** az ÁHT és az SZVT és az Ingatlannyilvántartás, valamint a Kormányrendeletek előírásai szerint. ***(Piaci-forgalmi – nyilvántartási-komplex)***
- ☐ A vagyonkezelői díj mértékének megállapítása a KVI részéről.
- ☐ A vagyonkezelő tulajdonosa (ÁPV Rt.) részéről a gazdálkodás tartamos eredményének megállapítása.

(4) Az értékelési módszerek (vagyonelemenként és célonként részletezve)

Erdőföld

Földpiac hiányában a piac értékítéletére alapozott forgalmi értékek nem állnak rendelkezésre. Állami erdővagyon esetében a forgalom korlátozott és a vagyonkezelő joga erre nem terjed ki. Az értékelés (aktuális és potenciális érték) a faanyagtermesztés hozadékának tőkésítésével lehetséges piaci jellegű számítással (Faustmann - König, Járó, Z. - Márkus L. eljárásai).

Élőfakészlet-vagyon

A vagyonelem a hozadéki elv alapján a költség- várható- ill. kitermelési érték segítségével előállított korértékgörbék (Márkus L. - Mészáros K.), illetve az ebből származtatható korértékfaktoros eljárásokkal (BLUME, 1947) értékelhető a szakirodalomban elfogadott módszerek szerint.

Erdészeti üzemek (erdészetek, részvénytársaság egésze) értékelése a járadék elv alapján lehetséges az üzleti értékszámítással (Marosi Gy. - Lett B.), vagy a szabályozáshoz kötött járadék szerinti érték (Szentkúti F. - Mészáros K.) segítségével.

Erdei vadállomány értéke meghatározható Márkus L. eljárásával, amely a piaci elemekre épülve a húsertéket és trófeaértéket veszi figyelembe.

Az erdők üdülési értéke

Az erdők üdülési értékét Héjj B. (1980) az üdülőterületek relatív használati értékszámát meghatározó súlyszámok alapján a természeti adottságok, a berendezettség és a szolgáltatások értékeiből származtatta. Halász T. az erdő immateriális értékét a termőhely ökológiai veszélyeztetettsége és az erdők környezeti védőhatására alapozta.

Megjegyezzük, hogy az erdők infrastrukturális funkcióinak értékelésére elfogadott mikro-ökonómiai módszerek az

- ☐ Utazási költségmódszer ("Travel Cost Method"),
- ☐ Feltételes értékelés ("Contingent Valuation Method"),
- ☐ Implicit ármódszer ("Hedonic Price Method").

Magyarországon még kísérleti jelleggel sem kerültek meghatározásra, külföldön (USA, Németország stb.) is csak "pilot project" jelleggel egyes kisebb területen alkalmazzák őket. Az infrastrukturális funkciók értékelése nemzetközileg sem megoldott, számos értékelés problémát okoz. Az egyéb eljárások pedig nem teljesítik az értékeléssel szemben elvárt kritériumokat.

Az értékelési módszerek egy része nem a vagyon abszolút értékének meghatározására, hanem a vagyonyváltozásra irányul. Ezek az eljárások az egyes vagyonelemekre felállítható ún. "mérlegegyenletek" módszerén alapulnak és naturáliákra (Király L. - Magas L.) vagy értékviszonyokra (Király L. - Mészáros K.) irányulnak. Ide sorolható az ÁESZ által készített mérlegbeszámoló rendszere is, hiszen számos vagyonyváltozási problémára irányul.

(5) Az értékelések pontossága

A piaci alapú pénzegységben kifejezett értékelési módszerek esetében a naturális adatok pontatlanságát (élőfakészlet jellemzők kb. 10-20 %) meghaladóan az élőfakészletérték esetében egyes erdőrészek vonatkozásában 20-30 %-ra tehetjük, de a vagyonérték pontatlanságok magasabb egység szinten az eltérések kiegyenlítéséből adódóan már jóval kisebb mértékűek. Az egyéb vagyonelemek értékelési pontatlansága (erdőföld, erdőtömb, vad, stb.) ennél jóval nagyobb. Az infrastrukturális funkciók és kiemelten a természetvédelmi értékek esetében az eljárások bizonytalansága miatt nem beszélhetünk értékelési pontosságról.

Látható, hogy az erdőben a gazdálkodás miatt évenként bekövetkező változások mértéke jóval alacsonyabb, mint a meghatározható pontosság, ezért csak nagyobb időtávlatban (5-10 év) célszerű és lehetséges a vagyon változás irányának megbízható megítéléséhez a vagyonértékelés.

Az erdőföld esetében az ingatlanforgalmi adatok nem állnak rendelkezésre, ezért a hozadéki elvű értékelés lehetséges, amint az korábban meg is történt az ÁV Rt. erdőgazdaságokra (1994), amelyet azok módszertanilag nem kifogásoltak. Ehhez az adatszolgáltatás a részvénytársaságok (esetleg erdészeteik), illetve az Agrár Ügyvezető Igazgatóság szintjén lehetséges.

Az élőfakészlet meghatározása is feltételezi az árbevétel és költségadatok hasonló bontású szolgáltatását, amelyek feldolgozásához BLUME-féle korértékfaktoros eljárás nemzetközileg, a Márkus- Mészáros féle eljárás hazai viszonyok között elfogadottnak tekinthető. Az ÁV Rt. megbízásából a Soproni Egyetem, ÁESZ, ERTI munkatársaiból alakult ökonómiai munkacsoport az erdészeti részvénytársaságok bevonásával a számításokat elvégezte, és annak alapján később Lett B. az ÁV Rt. teljes föld és erdővagyonát auditálta, amely az ÁV Rt. "0"-ás számlaosztályába (a könyvvizsgáló és az Állami Számvevőszék által elfogadottan) bekerült.

Az egyéb értékelések esetén speciális adatgyűjtésre van szükség, amely kiterjed számos nem az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó területre is.

(7) Összefoglalás

A nemzetközi és a hazai tapasztalatok alapján piaci alapú pénzegységben kifejezett vagyonértékelés az erdőföld és az élőfakészlet vagyonelemekre végezhető el, amelyek a mérleg alatti sorban a "0"-ás számlaosztályba kerülhetnek. A fentebb javasolt eljárások alkalmazását javasoljuk elvégeztetni a korábban is tevékenykedő ökonómiai munkacsoport megbízásával.

Kíváncsú ideiglenes értékelési irányelvek kiadása, amely szabályozza többek között az itt alkalmazható módszerek felhasználását, de hasonlóan a Németországban kiadott "WALD R' 91" irányelvhez segítheti a különböző károk, illetve a magán tulajdonú erdőgazdálkodás során felmerülő értékelési problémák megoldását is.

A felmérések megismétlése 10 illetve 5 évenként ajánlott, vagy az üzemtervezési erdőleltározásokhoz kapcsolható.

Sopron, 1999. július 9.

Az IAS 41 számú nemzetközi számviteli standard a biológiai eszközök sajátosságait figyelembe véve az ún. méltányos érték meghatározását is lehetővé teszi.

A példában (erdő) faültetvény is szerepel, amely a csoportok alakítására és alkalmazására mutat lehetőséget sajátos környezetben.

Az európai, magyarországi elegyes, vegyes, többkorú erdőállományok számvitelbe vonásáról a standard felhasználásával nincs tudomásunk.

➤ Az állami erdővagyon értékének számításai

A folyamatosan változó állami szervezetek sokszor kísérletet tettek a gyakran változó, de az értékbeli nyilvántartást és a számviteli megjelenítést konzekvensen előíró jogszabályok betartására.

1. Ez először az ÁV Rt-t érintette, amelynek hozzárendelt vagyonát képezte (felelős őrző) a megnevezett erdő (az ÁVÜ-höz is tartozott erdő). Az ERSZ, EFE EMK, ERTI szakértői team el is végezte az ÁV Rt-hez tartozó erdőgazdaságok erdő (erdőföld és faállomány) vagyonának értékelését 1994. évben (Mészáros, K. szerk. (1994): Az ÁV Rt-hez tartozó 19 erdészeti és Faipari részvénytársaság földvagyonának és élőfa-készletének értékelése. tanulmány, 21 kötet. (társszerzőként az EFE, ERTI és ERSZ alkotóközösségében) ÁV Rt. megbízás.)

2. Az ÁV Rt-nek a jogszabályok alapján a hozzá rendelt összes termőföld és erdő (erdőföld és élőfakészlet) vagyon pénzben értékelni kellett, amelyet az előzőekre alapozva, azt kiterjesztve 1995-ben Lett Béla végzett el:

„Az Állami Vagyonkezelő Részvénytársaság Vagyoni körébe tartozó, a Mezőgazdasági és Erdőgazdasági Portfóliójába sorolt részvénytársaságokban kezelt termőföld és erdő 0-s számlaosztályban kimutatandó 1994. 12. 31-i nyilvántartási értékének megállapítása” (PDF mellékletben csatolva)

A több mint egy millió 150 ezer hektár esetében az értékelésben érdekelt felek egyetértettek abban, hogy ezt a szokásos tételes, forgalmi stb. értékelés helyezz más eljárással kell megoldani. A módszer kidolgozásában lehetőség volt cél (nyilvántartási érték – nem mérlegtétel) és a követelmény (aggregált adatok és határidő) figyelembe vétele.

Az értékelési munka során hangsúlyozottá vált, hogy az ÁV Rt. vagyoni körébe tartozó, csak decentralizált kezelésben lévő vagyon esetében az egységes tulajdonlás bázisán állva ÁV Rt.

szintű vagyonmegítéléssel kell eljárni.

... A vagyoni átsorolás tételes végrehajtása azonban az egyéb feladatok (felmérés, kárpótlás, átalakulás, privatizáció) és a nyilvántartó apparátusok mellett hosszú időt vesz igénybe.

A gazdaságok részvénytársaságokká alakultak, s az Rt-k vagyonába nem került termőföld és erdővagyonokat, mint a jogelődnek eddig kezelésében lévő erdő- és földterületeket változatlanul használhatják és azzal az elidegenítés kivételével rendelkezési jogukat is gyakorolhatják.

A felmerülő problémákra reagálva a PM Számviteli Főosztálya összeállítást jelentetett meg a „privatizációs” törvényekkel, azok végrehajtásával kapcsolatos számviteli kérdésekről.

A 126/1992. ...

... Az erdőkre, a termőföldekhez hasonlóan a számvitel az értékcsökkenés elszámolását megtiltja, így ilyen jellegű értékaktualizálás nem válik szükségessé.

Az Állami Vagyonkezelő Részvénytársaság Vagyoni körébe tartozó, a Mezőgazdasági és Erdőgazdasági Portfóliójába sorolt részvénytársaságokban kezelt termőföld és erdő 0-s számlaosztályban kimutatandó 1994. 12. 31-i nyilvántartási értéke: (M Ft)

Az ÁV Rt. két portfóliójába sorolt Rt.-k által kezelt termőföld és erdő nyilvántartási értéke (1994.12.31.) (M Ft)

	Termőföld			Erdő		
	Külterület	Belterület	Összesen	Erdőföld	Élőfakészlet	Összesen
24 MG-Rt.	44 617	106	44 723	754	2 582	3 436
19 EG-Rt.	3 541	64	3 605	40 071	302 013	342 084
Összesen	48 158	170	48 328	40 825	304 695	345 520
Mindösszesen: 393 848 M Ft						

3. Egyéb erdővagyon értékeléseket Mészáros Károly anyaga tartalmaz (1.1.pont).

4. Az állami erdő területe, élőfakészlete és értéke szerkezetének változása a 90'-es években, illetve 2008 évi adat

Az erdőterület szerkezetének változását a kilencvenes években végzett kutatási eredmények felhasználásával jellemezzük. Ennek az időszaknak a legfontosabb ismérve, hogy a privatizáció következtében az állami erdőgazdasági Rt-k területe jelentősen, mintegy 10-15%-kal csökkent. Ezt a vállalatok számára potenciál csökkenést jelentő folyamatot, úgy hajtották végre, hogy a gazdálkodás számára kevésbé kedvező, szórványban lévő erdőterületeket áldozták fel. Ez által növekedett a megmaradó erdőállomány minősége, amit a következő táblázat jól szemléltet:

A fa készletérték változása 1990–2000 között

Megnevezés	Fakészlet (E Ft/ha)			Változás (%)	
	1990	1995	2000	1990-1995	1990-2000
Zalaerdő Rt.	1534	1642	1695	107,1	110,5
Szombathely Rt.	891	964	1075	108,3	120,7
Északerdő Rt.	931	979	1062	105,2	114,1
Bakonyerdő Rt.	1015	1027	1058	101,2	104,2
Mecsek Rt.	930	969	1037	104,2	111,5
Eger Erdő Rt.	765	817	886	106,8	115,8
Somogyi Erdészei Rt.	842	905	876	107,5	104,0
TAEG Rt.	728	749	774	102,9	106,3
Ipoly Erdő Rt.	654	710	765	108,6	117,0
Pilisi Parkerő Rt.	593	616	678	104,0	114,4
Délalföldi Rt.	512	566	616	110,5	120,3
Vértes Rt.	499	520	550	104,2	110,3
Gemenc Rt.	502	524	550	104,5	109,6
Nyírerdő Rt.	464	502	533	108,3	114,9
Gyulaj Rt.	555	524	531	94,5	95,8
VADEX Rt.	483	532	511	110,0	105,7
Kisalföld Rt.	438	463	450	105,7	102,7
Kiskunsági Rt.	372	405	444	108,8	119,3
Nagykunsági Rt.	379	389	422	102,9	111,5
ÁPV Rt.	748	790	836	105,6	111,8
HM Kaszó Rt.	897	954	972	106,3	108,3
HM Veszprém Rt.	824	874	871	106,1	105,6
HM Budapesti Rt.	517	528	493	102,1	95,2
HM	749	786	736	104,9	98,2
MINDÖSSZESEN	748	789	829	105,6	110,9

A fakészletérték számításánál a Márkus-Mészáros féle korértékszámítással dolgoztunk. A számításhoz a 2000. évi, tehát azonos ár és költségadatokat használtuk fel, ezért a különbségek kizárólag az erdőállomány változására vezethetők vissza. A használt módszer viszonylag pontosan követi az állományok kor szerinti értéknövekedését, e miatt a növekedés a 10 év alatt közel 12 %. Az egy hektárra jutó készletérték 88 ezer forinttal 836 ezer Ft/ha-ra nőtt. *A tények alapján biztosan kijelenthető, hogy az erdészeti részvénytársaságok a kezelésükben lévő erdővagyonnal gondosan bántak, annak értékét jelentősen növelték, vagyis messzemenően kielégítették a tartamosság, illetve a fenntartható fejlődés elveit.*

A táblázatból az is látható, hogy jelentős eltérés van az egyes társaságok által kezelt erdővagyon faállományértéke között. A két szélső érték 422 E Ft/ha és 1695 E Ft/ha, ami pontosan négyszeres eltérést jelent.

A termőhelyi érték változása 1990–2000 között

Megnevezés	Termőhely (E Ft/ha)			Változás (%)	
	1990	1995	2000	1990-1995	1990-2000
Zalaerdő Rt.	191	208	209	108,9	109,7
Északerdő Rt.	157	155	156	98,9	99,3
Szombathely Rt.	128	135	148	105,8	115,8
Mecsek Rt	144	143	148	99,5	102,7
Somogyi Erdészei Rt.	149	151	146	101,6	97,9
Bakonyerdő Rt	127	132	128	103,7	100,6
Eger Erdő Rt.	123	127	127	103,7	103,6
Délalföldi Rt.	119	114	117	95,6	98,1
Nyírerdő Rt.	110	111	109	101,5	99,3
TAEG Rt.	91	104	105	113,5	115,1
Ipoly Erdő Rt.	88	97	101	110,6	114,9
Kisalföld Rt.	89	100	96	113,0	107,5
Gemenc Rt.	96	100	88	104,3	92,4
Nagykunsági Rt.	80	80	84	100,2	105,3
Pilisi Parkerő Rt.	76	76	79	100,0	102,9
VADEX Rt.	84	82	68	97,2	81,5
Kiskunsági Rt.	55	63	63	114,2	114,6
Gyulaj Rt.	71	68	59	95,1	83,2
Vértes Rt	60	57	56	94,9	94,2
ÁPV Rt.	116	119	119	102,8	102,8
HM Kaszó Rt.	175	177	163	101,0	93,2
HM Veszprém Rt.	102	99	94	97,2	92,6
HM Budapesti Rt.	52	58	50	112,2	96,0
HM	101	102	90	100,7	89,3
MINDÖSSZESEN	115	118	117	102,7	102,0

Ez esetben szintén a faállomány várható jövedelméből számítottuk a termőhelyi értéket. Praktikusan a fő különbség a faállományérték és a termőhelyi érték között az, hogy a fakészletérték a faállomány korával növekszik, míg a termőhelyi érték a termőhely hosszú távú jövedelemtermelő képességét fejezi ki, tehát független az adott kortól. A másik alapvető különbség, hogy a faállományértéknél mindig az aktuális faállomány a meghatározó, míg a termőhelyi értéknél a termőhelyi adottságok, amit a potenciális faállományon keresztül lehet legjobban megközelíteni.

A táblázatot részletesen elemezve látható, hogy az egyes értékek nagyságrenddel kisebbek, (ez a módszerek különbségéből adódik), e mellett a tendenciák hasonlóak a korábbiakkal: 1990. és 1995. között javulás tapasztalható a viszonylag kedvezőtlen területek leválása miatt, később nincs jelentős változás. A társaságok sorrendje némileg módosult, elsősorban az átlag alatti értékű területeken. Ebből arra lehet következtetni, hogy az aktuális és a potenciális faállomány nincs összhangban.

A kezelt erdőállomány gazdasági jellemzésére meghatároztuk az átlagos éves jövedelemtermelő képességet. A számítás rövid sémája:

$$\begin{aligned} & (\text{Véghasználati árbevétel} - \text{Véghasználati költség} - \text{Erdőfenntartási járulék} - \\ & - \text{Erdőfelújítási költség} + \text{Normatív támogatás}) / \text{Vágáskor} \end{aligned}$$

A számított érték egy hosszú távú, lényegében elméleti (csak normál erdőnél bekövetkező) jövedelmezőséget ad. Értéke a fafaj és fatermési osztály szerkezetétől függ. Ebből adódóan jól alkalmazható az egyes társaságok hosszú távon eltérő faállomány adottságainak jellemzésére

A táblázatból látható, hogy távlatilag éves szinten mintegy 11 milliárd Ft jövedelemre lehet számítani, a faállomány adta lehetőségek teljes kihasználása mellett. Figyelembe véve a különböző korlátozó tényezőket, látható, hogy faállományoldaltól nincs lehetőség a növekedésre.

A társaságok sorrendje a csökkenő jövedelemtermelő képességet mutatja. A legfelső sorban levő társaság 26,4 E Ft/ha-val több mint hatszoros jövedelmet érhet el, mint a legalsó sorban levő 4 E Ft/ha-os. A portfólió átlaga 12,9 E Ft/ha.

Az elemzést fajonként végezve természetesen nagyon különböző értékeket kapunk: legmagasabbakat a büknél és a tölgnél, míg az akác az átlagosnál rosszabb termőhelyeken veszteséges.

A következő időszak lehetőségeinek megismerésére kigyűjtöttük a következő 10 évben vágásérett állományok térfogatát, ezt a várható korlátozásokat figyelembe véve az NFA területen 0,7-el, a KVI területen 0,5-el szorozva számítottuk a fakitermelés várható fedezetét. Az eredményeket főbb fafaj csoportonként NFA-KVI megbontásban társaságonként ábráztuk. A táblázat alapján tehető főbb következtetések:

A várható átlagos éves fedezeti összeg mintegy 13 milliárd Ft, amelynek háromnegyede az NFA területről várható. Az összeg 72 %-a a tölgy és a bükk fafajnál realizálódik. Ennek megfelelően a nagyobb területen gazdálkodó tölgyes bükkös társaságok realizálhatják a jövedelem nagy részét (4 társaság a 46 %-át).

Ezek a számítások, mint a korábbiak is, egységes, normatív adatokkal készültek az összehasonlíthatóság érdekében. A valóságban szerencsére van némi lehetőség a hátrányok csökkentésére.

Az erdőállomány éves átlagos elméleti jövedelemtermelő képessége

Megnevezés	Terület (ha)	Fatermési osztályok (E Ft)							összesen (E Ft/ha)
		1	2	3	4	5	6	összesen	
Zalaerdő Rt.	49 584,1	319 831	675 898	257 365	54 343	2 658	-100	1 309 996	26,4
Északerdő Rt.	98 736,5	132 906	460 441	533 085	411 960	145 339	41 634	1 725 363	17,5
Mecsek Rt	49 251,6	69 880	280 238	301 480	172 460	24 730	6 422	855 210	17,4
Bakonyerdő Rt	55 952	148 922	388 457	205 329	126 182	21 550	6 780	897 219	16,0
Somogyi Erdészei Rt.	69 890,1	196 462	458 410	318 931	122 873	8 254	-2 730	1 102 202	15,8
Eger Erdő Rt.	67 991,2	48 338	293 012	311 570	284 463	97 522	22 968	1 057 871	15,6
Szombathely Rt.	42 340	56 559	203 058	217 217	142 661	8 958	-476	627 979	14,8
Délalföldi Rt.	23 136,9	28 262	62 654	93 491	105 973	5 545	-5 184	290 741	12,6
Gemenc Rt.	31 530,3	68 630	134 005	92 950	86 528	2 464	-27 842	356 735	11,3
Ipoly Erdő Rt.	60 465,6	25 184	154 479	232 462	179 774	61 921	4 120	657 942	10,9
TAEG Rt.	15 360,7	7 903	34 528	48 701	51 077	11 413	-2 139	151 485	9,9
Nyírerdő Rt	54 125	67 714	124 000	194 695	138 825	-11 537	-20 837	492 858	9,1
Kisalföld Rt.	27 435,7	26 030	40 736	77 058	107 669	3 583	-11 836	243 240	8,9
Pilisi Parkerő Rt.	56 624,7	19 915	87 670	128 856	133 228	58 417	12 906	440 990	7,8
VADEX Rt.	15 378,7	8 321	24 853	32 757	43 594	5 546	-9 470	105 599	6,9
Vértes Rt	37 784,6	18 817	51 839	63 854	68 333	22 324	8 162	233 328	6,2
Nagykunsági Rt.	27 779,1	6 906	24 557	54 761	100 656	-1 273	-23 821	161 787	5,8
Gyulaj Rt.	19 544,6	13 017	34 144	42 170	30 358	1 402	-12 154	108 935	5,6
Kiskunsági Rt.	51 057,6	22 995	33 508	78 944	110 865	-5 976	-37 498	202 838	4,0
ÖSSZESEN	853 969,0	1 286 592	3566 487	3 285 676	2 471 822	462 840	-51 095	11 022 318	12,9

A fakitermelés várható éves átlagos elméleti jövedelme a következő 10 évben

Rt.	NFA					KVI					millió Ft
	T-B	EKL	LL	FE	Összesen	T-B	EKL	LL	FE	Összesen	Mind
Zalaerdő Rt.	1630	81	9	57	1778	24	1	0	4	29	1807
Északerdő Rt.	1119	90	25	16	1250	379	32	5	11	426	1676
Somogyi Erdészei Rt.	1087	183	71	71	1412	49	14	15	10	87	1499
Eger Erdő Rt.	454	67	3	5	529	500	34	3	4	540	1069
Bakonyerdő Rt.	455	107	8	29	599	246	27	2	10	285	884
Mecsek RT	557	76	12	7	652	122	7	4	0	132	784
Pilisi Parkerő Rt.	161	91	12	6	270	364	65	9	6	443	712
Szombathely RT	368	74	4	51	497	142	2	1	42	186	683
Ipoly Erdő Rt.	261	84	3	4	352	229	26	0	1	255	607
Vértes Rt	90	85	8	6	190	200	83	5	1	288	478
Kiskunsági Rt.	22	58	102	221	403	1	8	6	8	23	425
Nyírerdő Rt.	134	97	86	32	349	54	12	8	2	75	424
Gemenc RT	62	101	62	26	251	29	64	74	0	166	417
Kisalföld Rt.	53	83	102	6	244	17	43	96	7	161	405
Délalföldi Rt.	139	118	84	29	370	13	9	2	0	23	392
TAEG RT	99	27	1	4	130	62	6	2	18	87	217
Gyulaj RT	130	62	5	9	206	5	2	2	3	10	216
Nagykunsági Rt.	53	39	81	8	180	0	0	2	0	2	182
VADEX RT	74	50	10	5	139	2	2	2	5	11	149
ÁPV Rt	6948	1574	687	592	9800	2433	433	232	127	3225	13025

➤ Erdőértékelési megfontolások

Az 1990-es évektől sok tanulmány készült az erdővagyon számbavételéről, az erdővagyon értékeléséről. A hosszabb anyagok (Márkus-Mészáros könyv, jegyzet, tanfolyami segédlet stb.) helyett itt csak rövidebb szakanyagokra hivatkozok, amelyek a számviteli összefüggéseket is érintik.

➤ Az erdészeti eredményszámítás problémái az erdővagyon értékelés hiányában

Lett Béla – Mészáros Károly – Stark Magdolna

Nyugat-Magyarországi Egyetem, Sopron

1. Az erdészeti szervezeti rendszer és jellemzői Magyarországon (aktualizált?)

A szervezeti változásokra két tényező, a tulajdonosi átalakulás és a gazdasági kényszerhez való alkalmazkodás hatott. Az erdő korábban úgynevezett társadalmi tulajdonban volt. Az állami tulajdonú erdőket az erdő- és fafeldolgozó gazdaságok kezelték, amelyek elsősorban az éves nyereség növelésére törekedtek. *Az erdővagyon értékben nem, csak természetes jellemzőkkel, az üzemterv szerinti gazdálkodás betartásának ellenőrzésével vizsgálták.* Az erdő- és fafeldolgozó gazdaságok tulajdoni és szervezeti átalakulása a tartósan állami tulajdonban maradó vállalkozói vagyon kezelésének és hasznosításának szabályozása alapján történt meg. A jelenleg a földtörvény alapján az erdészeti részvénytársaságok erdővagyon nem szerezhettek. Az állami erdő tulajdonosi képviseletét a Kincstári Vagyoni Igazgatóságra (KVI) bízta. Az ÁPV Rt-hez, annak Erdészeti portfóliójához tartozó 100%-os állami tulajdonú erdészeti és faipari részvénytársaságok az állami tulajdonú erdő egyes részeinek felelős kezelői (vagyonkezelői). A részvénytársaságok az erdei hozamok, elsősorban a fakitermelés és a vadászat bevételeiből fedezik az erdőfenntartási, erdőfelújítási költségeket (az általános költségvetési támogatási és elvonási szabályok szerint).

Az erdőgazdálkodásban a tevékenységek végrehajtásának keretei módosultak, elsősorban a fakitermelés, de fokozatosan az egyéb munkák esetében is a külső vállalkozók a kivitelezők (a volt erdőgazdasági dolgozók, akik a gazdaságoktól megszerzett gépeket, berendezéseket használják).

A tulajdonosi és kezelési viszonyok átalakulásának legfontosabb szervezeti következménye az erdőtulajdonos, az erdőkezelő (erdőgazdálkodó) és az erdészeti tevékenységet végrehajtó (kivitelező) vállalkozók elkülönülése. A szervezeti tagolásnak megfelelően alakul a gazdálkodók vagyoni és jövedelmi helyzetét jellemző számviteli beszámoló. A nagyságrendek érzékeltetésére az állami tulajdonú erdőre hivatkozunk:

	Erdőtulajdonos	Erdővagyon-kezelő	Tevékenység-végrehajtó
Vagyoni helyzet (Nagyságrend)			
Erdővagyon	eszközérték több száz Mrd Ft	–	–
Üzemeltetési befekt. eszk.	–	több tíz Mrd Ft	elenyésző
Saját és vásárolt készletek	–	tíz Mrd Ft	–
Jövedelmezőségi helyzet (Nagyságrend)			
Árbevétel	vagyonkezelői díj száz M Ft	több tíz Mrd Ft	szolgáltatási díj több Mrd Ft
Ráfordítás	–	több tíz Mrd Ft	kb. a szolgáltatási díj több Mrd Ft
Eredmény	–	kb. egy Mrd Ft	elenyésző

A tulajdonosok részére az erdővagyon értéke, illetve annak változása a nagyon fontos információ, de vagyonuk értékváltozásáról megfelelő adat nem áll rendelkezésre. Az éves jövedelem a kezelőknél jelenik meg, amelyből tulajdonosaik osztalékot igényelhetnek.

2. A számviteli törvény és alkalmazása

A számvitel célja a gazdálkodók vagyoni, jövedelmi és pénzügyi helyzetének reális bemutatása. A vagyoni helyzetről a mérleg, a jövedelmezőségről az eredménykimutatás nyújt tájékoztatást, ezek között a kapcsolatot az ún. mérleg szerinti eredmény biztosítja. (Ez általánosságban is sok problémával jár, de az erdőgazdálkodás sajátosságai miatt a nehézségek fokozottabbak.)

Mérleg		Eredménykimutatás	
Eszközök	Források	Költség, ráfordítás	Hozam, árbevétel
A. Befektetett e.	D. Saját tőke	A. Üzemi eredmény	
- Tárgyi e.	- Jegyzett tőke	B. Pénzügyi műveletek eredm.	
B. Forgó e.	- Tartalékok	C. Szokásos vállalk. eredm.	
- Készletek	- Mérleg sz. eredm.	D. Rendkívüli eredm.	
- Követelések	E. Céltartalékok	E. Adózás előtti eredm.	
- Értékpap., Pénze.	F. Kötelezettségek	F. Adózott eredm.	
C. Aktív időb. elhat.	G. Passzív időb. elhat.	G. Mérleg szerinti eredmény	

A számviteli logika és technika biztosítja, hogy a vázolt négy oszlopos könyvvizetési rendszerben a mérlegnél és az eredménykimutatásnál megjelenő mérleg szerinti eredmény megegyezik. Ezt az eredménykimutatási tételek változásához kapcsolódó eszköz (vagyon) - forrás mérlegelemekre ható változtatás oldja meg.

Az érdekeltségi viszonyokat a gazdálkodóknak az erdőhöz, a működtető vagyonhoz való viszonya befolyásolja. Az erdőtulajdonos, az erdővagyon-kezelő, illetve a tevékenységvégrehajtó szervezetek tagolódása, elkülönülése a gazdálkodók vagyonának (eszköz-tőke), jövedelmezőségének (bevételeinek-ráfordításainak) vizsgálatát indokolja a számvitel tükrében. Az erdészeti vállalkozások számviteli beszámolási és könyvvizetési kötelezettsége az általános előírások szerint alakul. Az erdővagyon és az erdőgazdálkodás számvitele azonban számos sajátosságot is tartalmaz. A számvitelben az erdőt specialitásai miatt értékkel általában nem szerepeltetik, vagyonváltozása nincs kimutatva. Korábban a kimutatásokban, beszámolóknak az erdő általában nem szerepelt értékkel, megjelenítése a piacgazdaságokban sem teljes körű. (A számvitelben sem az erdőfelújítást, sem az erdőtelepítést nem aktiválták az erdőgazdálkodók (tulajdonosok), a piacgazdaságban a költségként való elszámolás megengedett.) *A számvitel lehetőségei az erdővagyon-érték megjelenítésében szerények, ezért jelenleg a vagyonérdekeltségű erdőgazdálkodás vizsgálata szempontjából a kiemelt vagyonváltozások számviteli nyilvántartásával sem rendelkezünk.*

A hozamok és a ráfordítások az erdő számviteli értékére nem hatnak, a termék termeléséhez kapcsolódnak. Az eredménykimutatásban tehát az árbevétel és a ráfordítás elemek jelentkeznek (pedig az erdővagyon változás hatása jelentős lehet).

Az erdészeti számvitel nemzetközi problémáival közvetlenül még nem szembesülünk, de a természeti erőforrások, az agrárgazdasági termelés és az erdőgazdálkodás nemzetközi számviteli standardjainak megszerkesztésével összefüggésben a hazai dominánsan természetközeli, elegyes állományok értékváltozásának megítéléséhez, a problémák megoldásához már most fel kell készülni a lehetséges tájékozással, a szükséges kutatás megindításával.

Volt módunk látni egy nemzetközi standard tervezetet (A Draft Statement of Principles issued for comment by the Steering Committee on Agriculture), amely az ültetvényszerű erdő állomány piaci alapú vagyoneértékének, éves értékváltozásának meghatározására irányult. Bár a fejleményekről azóta nincs tudomásunk, de a magyarországi általános erdészeti viszonyok között aligha állíthatók elő évente a számvitelben rögzíthető, naturálisan és értékben kimutatott, megalapozott adatok. *(Az IAS 41 elfogadásra került, magyarul is rendelkezésre áll - LB).*

3. Az erdőérték-számítás megítélése

Az erdőérték számítás gyakorlati alkalmazásának szükségessége Magyarországon ritkán merült fel (ilyen, ennyire) artikuláltan az elmúlt századokban és évtizedekben, mint napjainkban. Az érték meghatározása általában vagyoncseréhez, kártalanításhoz kötődött és a minisztérium által kiadott **Országos Erdei Érték- és Árszabályzaton (1982)** alapult, amelynek nem volt konkrét gazdasági tartalma, háttere.

Manapság az értékszámítás felhasználására kerülhet sor a vagyoneérték megállapításánál, a kárértékelésnél, az ármegállapításnál, a hatásvizsgálatokban és egyéb különleges esetekben. Az elmúlt években az állami erdővagyon egyes elemeinek a felmérése történt meg az alábbiak szerint.

- Néhány állami vállalat többcélú komplex értékelése. Az értékelés közvetett kiváltó oka az erdő és az erdőgazdálkodó értékesítésének előkészítése volt. Néhány fontosabb megállapítása a következő:
 - Az alaptevékenységből származó múltbeli és várható hozam elenyésző.
 - A tőkésítésnél az akkori nominális kamatláb, illetve még a redukált értéke (10-15%) sem használható, ezért a számításnál azután 1-2 %-kal folyt a kalkuláció.
 - Az élőfakészlet értéke kor-érték görbés eljárással is megállapításra került.
 - Kialakult piac hiányában az erdő forgalmi értékére reális becslés nem volt adható.
 - Továbbá kérdésként merült fel, hogy hogyan értékelhetők az államiból magántulajdonba kerülés esetén a lakosság erdőhöz fűződő érdekei, az erdő közszolgálati funkciója.
- Az erdészeti és faipari részvénytársaságok föld- és élőfakészlet vagyonának értékelése. Az értékelést 1994-ben az 1993. évi ár és költség bázisán végezte el az erre szerveződött kutató csoport (melyben a Tanszék dolgozói is szerepeltek). Az állami tulajdonban lévő nemzeti erdővagyonból a föld vagyon és a faállomány vagyon értékelése történt meg.

Az elméleti-gyakorlati hiányok pótlására a Soproni Egyetemen szervezett Erdőérték- és kárérték számítási tanfolyamon százhusz fő szerzett szakképzettséget, megjelent a Márkus - Mészáros szerzőpáros Erdőértékszámítás című könyve.

Nem sikerült elérni viszont

- **az egységes erdőértékelési irányelv kiadását** (a német nyelvterületű gyakorlat szerint),
- **az erdő- és kárérték számítási szakértői tevékenység szabályozását,**
- a vagyonszerzési illeték megállapításához az erdőingatlan értékét meghatározó módszer elfogadtatását stb.

Heves vita övezte, és követte az erdészetben folyó tulajdonos változást, amikor a vagyonnevesítés és az úgynevezett kárpótlás során az árveréskori induló értékek meghatározása a mezőgazdasággal analóg eljárással történt (az aranykorona alapján).

A magyar erdőgazdálkodás sajátossága **a több évtizede különböző néven, módszerrel működő költségvetési elvonási-támogatási rendszer,** amely alapvetően befolyásolja az erdőgazdálkodók jövedelmi pozícióját, a jövedelmezőségi alapú értékeket és vissza hat az erdővagyon megítélésére is.

Az erdőtulajdonos számára az erdővagyon az éves tiszta hozamok alapján (mint befektetési érték) vagy a vagyonrészek forgalmi értéke alapján jelenik meg. A vagyonkezelő éves (időszaki) bevételeit, ráfordításait korrigáló vagyonváltozás értékbeli elszámolásról, a különbözet beszámításáról ez ideig nincs tudomásunk.

Az agrár jelzáloghitel biztosítás szabályozásával rendelet tartalmazza az erdők hitelbiztosítéki értékének meghatározását is.

Az Államháztartási és a Számviteli törvény előírása a kezelt vagyon (üzemeltetésre átvett eszközök, illetve hosszú lejáratú kötelezettség) mérlegbe állítását feltételezi, de így az (egyéb célú erdőérték-számítással meghatározott vagyonértékkel történő) elszámolás problematikus.

A természet védelméről szóló jogszabályok alapján folyósított kártalanítások és támogatások megállapításakor szintén felmerül a bevételek és ráfordítások, tehát az eredmény mérése, illetve ennek a vagyonérték változással való korrigálása.

4. Az erdőgazdálkodási jövedelem és az erdővagyon összefüggésének problémái

Jelentős problémának ítéljük meg a gazdálkodás értékelésében a vagyonváltozás figyelembevételének elmaradását, a továbbra is naturáliákra irányuló tervezést, ellenőrzést és elemzést. Ez különösen fontos most Magyarországon, mert élesen elkülönül az erdőtulajdonos, az erdővagyon kezelő (erdőgazdálkodó) és a végrehajtó (az erdészeti munkák kivitelezője).

A gazdasági megítélést egyéb kérdések lassú tisztázása is nehezítette, pl. **a számviteli törvény értelmezése az erdőfelújítási ráfordítások elszámolásakor** (aktiválandó felújítás vagy éves eredményt terhelő közvetett költség).

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	
		Erdőfelújítási költség	
		aktiválása	költség elsz.
Eszköz összesen	1000	1065	970
- Befektetett eszköz	810	895	795
▪ Erdő	230	330	230
▪ (Erdő/Bef. eszk.) %	28,4	36,9	28,9
- Pénzeszköz	25	5	10
- Egyéb eszköz	165	165	165
Források összesen	1000	1065	970
- Saját tőke	900	965	870
▪ Tőketartalék	500	560	500
▪ Mérleg szerinti eredmény	0	5	- 30
- Egyéb forrás	100	100	100
Üzemi eredmény	-	10	- 30
Adózás előtti eredmény	-	10	- 30
- Fizetendő adó	-	2	0
Osztalék	-	3	0
Mérlegszerinti eredmény	-	5	- 30
Pénzügyi helyzet	25	5	10

Amint a táblázatból kivehető, az erdőfelújítás fejlesztésként számba véve tőketartalékként (+60) jelent meg, s 1992-94 között a felmerülő költségeket a saját előállítású eszközök aktivált értéke (+100) ellensúlyozta. Az átalakuló részvénytársaságok számára az erdőfelújítás számviteli megítélése a jövedelmet alapvetően befolyásoló tényezővé vált. **Az erdőfelújítás**

aktiválása a kritikus években a jövedelmezőséget javította, a befektetett eszközállományt a felújítás költség szintjén az erdőgazdálkodónál növelte. Több évig tartó szakmai vita után a piacgazdaságokban általános eljárás került a számviteli törvényben is nevesítetten alkalmazandóvá (az erdőfelújítás költségként kerül elszámolásra a továbbiakban). **Az aktivált állomány kivezetése az eredményes 1995. évben a befektetett eszközértéket, a saját tőkét lecsökkentette.** A vagyon és a jövedelem megítélésében a számvitel szerepe tehát nem elhanyagolható (a 19 erdészeti részvénytársaság példáján - millió Ft.):

Megnevezés	1993	1994	1995	1996	1997
Befektetett eszköz	21 087	24 485	18 698	19 708	20 915
Mérlegfőösszeg	28 226	31 109	27 282	29 059	34 124
Saját tőke	22 251	24 645	22 813	24 317	27 530
Adózott eredmény	- 508	380	1 304	1 051	705

Másik nagy gondnak ítéljük meg, hogy az elvonás-támogatás módosítja az erdő kalkulálható jövedelmét, csökkenti a jó hozamú erdő nyereségét, tehát leértékeli az erdő vagyonát. Az alapszerű elszámolásban jelenleg költségvetési kapcsolatként jelenik meg a járulék és a támogatás ráfordításokat és a hozamokat érintő hatása. Alkalmazása a versenygazdaságban a "valós" tulajdonosok esetében anakronisztikus, amelyet valóságos esettel, egészségileg rendkívül leromlott állományú és kényszer véghasználattal érintett erdőgazdaság példájával szemléltetünk.

(millió Ft)

Megnevezés	1994	1995	1996	1997	1998
Erdőfenntartási járulék (EFJ)	36,1	30,7	35,5	46,3	48,9
Erdőfenntartás normatív támogatása (EFNT)	16,8	17,5	24,3	36,2	38,4
EFJ-EFNT	19,3	13,2	11,2	10,1	10,5
Erdőfelújítási költség (EFKtg)	31,6	46,3	86,1	97,1	118,3
EFKtg-EFNT	14,8	28,8	61,8	60,9	79,9

A fakitermelés, majd az erdőfelújítás megnövekedése, illetve a jövedelem változása nem hatott lényegesen az erdőfenntartási járulék és az erdőfelújítás normatív támogatásának a különbségére. A támogatás már nem a ráfordítások megtérítése, így a károsítást követő erdőfelújítás költségeivel magára maradt az erdőkezelő, nem segítette ki nehéz helyzetéből a finanszírozási rendszer. A vállalkozást folyamatos befizetési kötelezettség terhelte, miközben az erdőfelújításnál egyre nőtt a pénzügyi hiány.

Az erdészeti számvitelnél a fentiekben bemutatott szervezeti viszonyok, a tulajdonos, a vagyonkezelő, a tevékenység végző elkülönülése további problémákat vet fel. Az ágazatban kimutatott jövedelmet az erdővagyon változása nem ellenőrzi, így a vagyon csökkenésének vagy gyarapodásának a számviteli megjelenítése elmarad. Az erdőtulajdon és a kezelő elválasztásából adódó problémát, az erdővagyon értékelés szükségességét példával szemléltetjük:

Az erdőállomány károsodása, pusztulása miatt 1995-97 között a fahasználat közel fele egészségügyi termelés volt. Az üzemtervi előírás feletti, nem vágásérett állományok kitermelése következtében a későbbiekben megnövekedett az erdőfelújítási kötelezettség. A kalamitások, a tulajdonos erdővagyonát a fenti időszakban egyértelműen csökkentették, de ez kimutatás hiányában értékelésre nem került. A vagyonmentés során kitermelt faanyag értékesítése többlet árbevételt, többlet eredményt hozott, amelyet az általános adózási szabályok terheltek. Az erdőfelújítás során, különösen fafajcsere esetében a növekvő területi

feladat jelentős többlet költségekkel járt, nőtt az erdőkezelő vesztesége. Ez az erdőművelési teljesítmény ugyanakkor egyértelműen a tulajdonos vagyoni visszaállítását szolgálta.

Természetesen jóval kisebb lenne a fenti káresemény számviteli, adózási problémája, ha a tulajdonos és a kezelő azonos szervezet lenne, de ebben az esetben is a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzethez elengedhetetlen a vagyonsvltózás, legalább annak irányának és nagyságrendjének bemutatása és rögzítése.

Megnevezés	1994	1995	1996	1997	1998
Értékesítési árbevétel	432,2	707,5	829,0	823,5	848,8
Hozam összesen		792,5	913,8	926,8	986,7
Költség		616,0	803,1	840,2	1027,0
Ráfördítés összesen.		687,2	884,6	923,7	1099,7
Üzemi eredmény	6,2	105,3	29,2	3,1	-113,0
Adózás előtti eredmény	4,2	103,2	32,3	4,9	-117,1
Adófizetési kötelezettség		19,8	7,9	0,8	-
Osztalék		0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény		83,4	24,4	4,1	-117,1

A tulajdonos erdővagyon változása (felvett érték)

Megnevezés	1994	1995	1996	1997	1998
Vagyon érték változás	0	- 150	- 100	- 50	50

Az előbbi példában láthattuk, hogy az éves eredmények és a vagyonsvltózások nincsenek kapcsolatban. *Az erdővagyon értékét tehát más módszerrel (is) meg kell határozni, de ez természetesen tíz, esetleg öt évenként lehetséges csak.* A vagyonsvltózást vissza kell vezetni az érintett időszakra, és korrigálni szükséges az éves átlagos jövedelmet.

5. A kutatási program

Az előzőekben vázoltak vezették a Erdővagyon-gazdálkodási Intézet kollektíváját egy kutatási terv elkészítéséhez, amelyben a hosszú időszak után újra indult erdőérték-számítás speciális feladathoz való alkalmazását kíséreljük meg. A módszer meghatározását követően az értékelést közel egy millió hektár állami tulajdonú erdőre szeretnénk elvégezni. A kutatás anyagi fedezete még nem biztosított, ezt Magyarországon az együttműködő szervezetekkel kíséreljük meg megszerezni.

Az erdővagyon értékelés a vagyonsérdekeltségű erdőgazdálkodásban, a vagyonsvltózás és a jövedelmezőség összefüggése nemzetközileg is érzékeny kutatási terület. A Soproni Egyetem Erdővagyon-gazdálkodási Intézete az elméleti és gyakorlati kérdések tisztázására, magyarországi alkalmazására középtávú kutatási programot készített. Az erdővagyon értéke, változása a tulajdonosok, a gazdálkodók számára is kiemelt gazdasági információ, amely középtávon korrigálja az éves jövedelem mutatókat. A kutatásban szeretnénk a mintegy egymillió hektár állami tulajdonú erdő értékelésére is visszatérni (az 1993-as felméréssel való összevetésre), az üzemtervezések során az aktuális vagyonsértéket korszerűsített eljárással is rögzíteni és azt öt év múlva megismételni.

Az elméleti alapok tisztázáskor, az alkalmazható módszerek meghatározásánál a külföldi kutatók tapasztalatait, a példák áttanulmányozásának lehetőségét szeretnénk igényelni, és nyitottak vagyunk bekapcsolódásukra a kutatási programba.

Alapvető ezért az erdőgazdálkodásban vagyon- és eredményérdekeltség fogalmának, összefüggésének definiálása, ökonómiai mutatókkal jellemzése. A vagyonérdekeltségű erdőgazdálkodás megvalósításában számos elvi-szemléleti tévhit, gyakorlati mérési nehézség stb. jelent akadályozó tényezőt. Az erdőgazdálkodás minősítésének ökonómiai szempontjainál elsősorban a tulajdonos, a vagyonkezelő és az erdőfelügyelet szempontjait vizsgáljuk.

A kutatás során áttekintjük a nemzetközi gyakorlatot, a hazai tapasztalatokat a speciális, újratermelhető, természeti tényezőként jelentkező erdőnél

- a célhoz kötött erdővagyon-számítási eljárásokat,
- a vagyon értékére ható jellemzőket, mérésüket és regisztrálásukat,
- az erdőgazdálkodás jövedelmezőségének összetevőit, eredmény kategóriáit,
- kiemelten az erdőgazdálkodás eredményének a vagyonváltozással való korrigálását.

A vizsgálatnál a vagyonérdekeltségű erdőgazdálkodásban a vagyon megjelenítése nem öncélú, elsősorban a vagyon és az eredmény összefüggésének kihangsúlyozását szolgálja.

A kutatás során célul tűzzük ki, az elvi megalapozáson, a módszertani fejlesztésen túl a számszerűsítést is, amely alapot ad a további elemzésre, a tulajdonosnak, a vagyonkezelőnek, illetve az erdőrendezést, erdőtervezést és erdőfelügyeletet ellátó hatóságoknak.

Ennek a kritikus témának a kutatását a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (mint az állami erdő tulajdonosi képviselője) fontosnak tartja, a vagyonérték változásának nyomon követésére alkalmas módszer kidolgozását támogatja.

A kutatási terv részletesebb leírását mellékelten rendelkezésükre bocsátjuk, és kérjük lehetőség esetén támogassák munkánkat:

- meglévő esettanulmányok, számítások megküldésével,
- értékelési módszerek tapasztalatainak átadásával,
- a kutatási terv véleményezésével, esetleg
- a kutatási programba való bekapcsolódással.

➤ Az erdőgazdasági társaságok tulajdonosi követelményrendszere

Az erdőgazdasági társaságok elsődleges feladata az állami erdővagyon kezelése, folyamatos gyarapítása. Alapkövetelmény az érvényes üzemterv előírásainak betartása és az üzemtervi lehetőségek ésszerű kihasználása.

A tulajdonos ennek teljesítését két időtávon értékelheti:

Az üzemtervezés ciklusához igazodó 10 év és ennek egyszeri félidőben történő vizsgálata (5 évenként). Az értékelési szempontok:

- A **termőhely** lehetőségeinek kihasználása az erdőföld aktuális értéke/potenciális értéke mutató alapján.
- A **faállomány értéke a környező módszer alapján. A számítás összehasonlító ár- és költség szinten történik.** Figyelmen kívül hagyott költségek: az EFJ rendszer torzító hatása, vállalati általános költségek.
- Mindkét vagyonelem esetében minimális cél a szinten tartás. Az értékelés természetesen figyelembe kell, hogy vegye a vállalatától független események módosító hatását.

Az erdőgazdálkodás éves értékelése

- Az éves erdőállomány gazdálkodási terv feladataira és természetes hozamaira épített „Szabályozáshoz kötött jövedelem” és az erdőgazdálkodási (fakitermelés I. + erdőfelújítás) üzemi eredmény összevetése. A Szabályozáshoz kötött jövedelem számítása a fakitermelés normatív közvetlen költségeire és árbevételeire, valamint az erdőfelújítás normatív költségeire épül, amit a társaság helyzeti járadéka módosíthat.
- A két jövedelem kategória összevetésénél az eltérés a tényleges végrehajtáson túl bizonyos határon belül (pl. +10%) nem von maga után értékítélet módosulást. Az EFJ-K-1 előjel helyesen módosítja az alapértéket.

Továbbá javasoljuk figyelembe venni, hogy az erdőgazdálkodó a tartamos gazdálkodástól a használatok, illetve az erdőművelés területén mennyire tér el. A többlet, jobb fakitermelés vagy az erdőművelési munkák elhagyása úgy növeli az eredményt, hogy közben az erdővagyonra leértékeli. Speciális probléma a kalamitások és erdészeti katasztrófák során történő fakitermelés többletek, majd az ezt követő fokozott erdőfelújítási ráfordítások eredményt befolyásoló, eltérítő hatása.

Az értékelő rendszer további vizsgálatokat követően megalkotható (ERTI, NYME EVGI) ügy, hogy a 2003. év teljesítménye próbaként már ennek alapján megítélhető, és eredményes tesztelést követően 2004. évben bevezethető legyen.

Továbbra is célszerű megtartani az értékelési szempontok között az ÁESZ természetes adatokra épített éves jelentését.

Az ÁPV Rt. el kell, hogy érje az általa tulajdonolt társaságoknál, hogy az Erdőtörvényben az állami erdőkkel szemben megfogalmazott közhasznú és közjóléti szolgáltatások megfelelő szinten folyamatosan teljesüljenek.

Az e területen megfogalmazódott követelmények teljesítése a társaságok részéről nem lehet kérdés. A gazdasági hatást azonban ki kell mutatni.

A nem vagy nem csak a faanyagtermesztés érdekében elvégzett vagy elhagyott beavatkozások az esetek döntő többségében módosítják (csökkentik) az elérhető jövedelmet. Ennek hatása az eljárás bázisán és szellemében meghatározható és a követelményben érvényesíthető.

Ezen túl a társaságoknak a számviteli rendszerükben célszerű elkülönítve kimutatni (egységes szemléletben) a közcélú és jóléti szolgáltatások teljesítése érdekében felmerült költségeiket. Az így meghatározott ráfordítások és az e területen kapott támogatások egyenlege fontos információ a tulajdonosi törekvések alátámasztására.

Az ÁPV Rt., mint az erdőkezelő Rt-k tulajdonosa érdekelt abban, hogy a társaságok erdővagyonra és vagyoni köre gyarapodjék.

- Az erdőtulajdonnal kapcsolatos birtokügyek intézését a tulajdonos a vagyonkezelőre átruházhatja, amely különösen célszerű a vagyon jellegét tekintve.
- Az erdővagyon-kezelő tevékenysége révén az erdőállomány fejlesztésével vagyonnövekedés következik be, amellyel kapcsolatban a tulajdonos és a vagyonkezelő időszakonként külön megállapodást köt. A vagyon növekménye a vagyonkezelési díjba beszámításra kerülhet.
- Az államnak, mint erdőtulajdonosnak elemi érdeke a vagyonkezelői díj piaci értékének megállapítása, amelyben szerepel a vagyonkezelő és a tulajdonos közötti viszony minden lényeges eleme és annak esetleges költsége és a haszonbér is. A vagyonkezelési díj megállapítása mellett a tulajdonos és a kezelő elszámolásába tartozik mindazon hozamcsökkentő és költség-növelő hatások számba vétele, amelyet a nem tulajdonos állam szervezetei kényszerítenek a vagyonkezelőre.

- Az állam, mint földtulajdonos érdekelt az állami erdővagyon területi növelésében. E tulajdonosi elvárást az állami földtulajdon esetében az Rt-k útján valósíthatja meg, az állami földtulajdon rendelkezésre bocsátásával és az egyszerű és követhető eljárási rend kidolgozásával.
- Az ÁPV Rt, mint a kezelői vagyon tulajdonosa köteles közvetíteni az állam erdővel kapcsolatos elvárásait a tulajdonában lévő társaságok felé. Amennyiben nem az ÁPV Rt. köti a vagyonkezelői szerződést mérő, és ellenőrző rendszert szükséges kialakítania az erdővagyonnal kapcsolatban bekövetkező változások minősítésére, hogy időben tájékozódhasson a kedvező és kedvezőtlen folyamatokról. Az állami erdő tulajdonosa és a kezelő közti szerződést az ÁPV Rt., mint a kezelő tulajdonosa ellenjegyzí.
- Az ÁPV Rt., mint az erdészeti társaságok részvényeinek tulajdonosa a társaságok saját vagyonának növekedésében érdekelt. A saját vagyon, és az összes eszköz megfelelő finanszírozási szerkezet melletti növekedése az éves értékelési és érdekeltiségi rendszer részét képezi.

Az ÁPV Rt. mint az állami erdőket kezelő társaságok tulajdonosának célja, hogy a társaságok folyamatos működési feltételei biztosítva legyenek és eredményes gazdálkodást folytassanak. Az eredményes gazdálkodás alatt a racionális, feladatorientált és költségtakarékos gazdálkodást értjük, amely nem feltétlenül jelent megnövelt pozitív éves eredményt, profitmaximalizálást.

- Az ÁPV Rt. érdekelt az erdei haszonvételek és az ezen haszonvételeken túli használati lehetőségek kiaknázásában. A kezelésében lévő erdőterületek természeti adottságai igen heterogének, másrészt a területekkel szembeni társadalmi elvárások is igen eltérőek. Ezen tényezők eredőjeként az erdő természeti járadékának adott társadalmi-gazdasági környezetben realizálható része jelentheti annak az eredményelvárásnak az alapját, amelyet az ÁPV Rt. megfogalmazhat cégeivel szemben. A természeti járadék piaci és nem piaci elemeket tartalmaz, ez utóbbiak jelentősége folyamatosan nő és a társadalom ellenszolgáltatás nélküli elvárásként kívánja őket igénybe venni.
- A fentiek érvényesítése annál is inkább indokolt, mivel jelenleg sem a tulajdonosi képviselő vagyonkezelési díjában, sem a gazdasági szabályozás elvonási támogatási rendszerében a különbözeti járadék kiegyenlítése nem történik meg.
- A kezelői vagyon tulajdonosának kötelessége mindazon eszközök hatáskörbe vonása, amellyel az említett hasznok vétele hatékonyabban megtörténhet.
- A tulajdonos érdekelt az erdőkezelő társaságok összehangolt tevékenységét kialakítani, a tulajdonosi szándékok könnyebb megvalósítására a bekövetkezett események nyomon követésével és a cégcsoport irányításában.

A társaságok, objektív alapokon nyugvó eltérő működési feltételei következtében a tulajdonosi elvárásoknak cégenként differenciáltan kell megfogalmazódnia. Figyelembe kell venni tehát a termőhelyi adottságokat, az erdőállomány viszonyokat, az egyedi természetvédelmi korlátozásokat és az erdőgazdálkodáson kívüli tevékenységeket és ezek egymáshoz viszonyított arányát.

A társaság(ok) adottságaihoz igazodó tulajdonosi elvárási és értékelési rendszer (3)

A tulajdonosi elvárásokat az alaptevékenységek tekintetében célszerű három területen elkülönítve megfogalmazni:

- Az állami erdővagyon kezelése. A termőhelyi adottságok, az erdőállomány viszonyok és a természetvédelmi korlátozások eredményre gyakorolt hatásainak figyelembevételével meghatározott eredmény elvárás.
- A vadgazdálkodási tevékenység jövedelmezőségi elvárásai. Az egyedi adottságok figyelembe vételével az árbevétel arányában meghatározott üzemi eredmény százaléka.

- Az egyéb tevékenységek. Általános portfólió szintű jövedelem elvárás és/vagy egyedi, a konkrét üzemhez vagy tevékenységhez kötődő eredményesség.

A tanulmány készítése során a készítőknak szembesülni kellett azzal, hogy az erdészeti portfóliót 19 önálló részvénytársaság képezi, és akár formailag, de még inkább tartalmilag rendkívül nehéz azonos vagy hasonló adatokhoz jutni. Különösen igaz ez a múltbeli, tárolt információkra, illetve a rutinjelentésekben szereplőktől eltérőkre

Az eltérő szervezeti, tevékenységi összetétel, a legkülönbözőbb szemléleti megközelítések lehet, hogy a túlélés szempontjából erősségei a portfóliónak, de azt valószínűsítjük, hogy a mindenben egyedi megoldások keresése, nagyon szűk körű egyeztetés, a sok esetben megnyilvánuló koordinátlanság sőt versenytársi pozíció és attitűd összességében a portfólió súlyát csökkenti és esélytelenné teszi az összefogott partnerekkel szemben.

Az erdőgazdasági részvénytársaságok a legkülönbözőbb egységekből tevődnek össze, illetve ugyanazokat a tevékenységeket is eltérő szervezetben és formában végzik, így egyedi konglomerátumok, az eltérő adottságú, eredményű erdészetek laza halmaza, sajátos belső átcsoportosítási, szabályzó és ösztönző rendszerekkel. Ennek következtében a bármilyen jellegű részvénytársasági összesített adatok vagy/és mutatók nem jellemzik teljeskörűen a valóságos folyamatokat.

Az erdészeti erdővagyon-kezelés, az erdészeti erdőgazdálkodás szervezés szempontjából a táji gazdálkodású, stabil erdőállományi és gazdálkodási jellemzőkkel rendelkező erdészeti üzem az erdészet (erdészeti igazgatóság). Ennek homogén termelő-szolgáltató tevékenysége önálló, tartós és egyedi mutatókkal jellemezhető. Európa legtöbb országában ezért a tevékenység tervezésének, az elvárások megfogalmazásának és az értékelésnek az alanya az erdészeti üzem. Az erdészeti üzem feletti szervezetek általában irányítási, szervezési, felügyeleti és ellenőrzési feladatokat látnak el.

Az erdészeti részvénytársaságok értékelése különösen nehezzé válik, ha úgy akarnak termelő és szolgáltató szervezetek lenni, hogy saját maguk tényleges termelő-szolgáltató tevékenységet nem végeznek, vállalkozásukban a kapcsolódó vállalkozók produktumát közvetítik.

Az adottságok mérésének, az elvárások ezekhez igazításának, és a tervhez viszonyított teljesítményértékelésnek a kiinduló pontja az információbázis. Jelenleg ez a vállalkozások céljait szolgálja és rendkívül korlátozottan alkalmas arra, hogy az erdészetek és a részvénytársaságok összehasonlítása objektív alapokon, számvitelben rögzített adatokon megtörténhessen. Az egyedi belső felhasználások, egységek és ágazatok közötti átadások, felvásárlások eladása, vállalkozások beiktatása olyan mértékben befolyásolja a globális adatokat, hogy azok és belőlük származtatott mutatók nehezen értelmezhetővé válnak külön harmonizáló számítások elvégzése nélkül.

A társaságok adottságaihoz igazodó tulajdonosi elvárási és értékelési rendszer kiépítésnek alapvető feltétele tehát a gazdasági elszámolások egységes tartalmúvá tétele, amely nem nélkülözheti a vállalkozások egyedi számviteli politikájának, számlarendjének, számlatükreinek, üzemi eredmény-elszámolásának koordinálását, standardizálását. A számvitel készít már kontrolling táblákat, elemzéseket a vezetési szintenkénti differenciált információkhoz. Visszacsatolással a kívánt adatok, mutatók és összefüggések vizsgálatának megalapozásához már a bizonylati, számviteli alapokat kell megtervezni, megteremteni.

A vagyonkezeléshez szükséges adatok, mutatók és összefüggések megalapozott, korrekt összehasonlításához, vizsgálatához már a bizonylati, számviteli alapokon szükséges a társaságok elszámolási rendszereit egységesíteni.

A kontírozási és elszámolási megállapodások, standardizáló előírások belső utasításba foglalása helyettesítheti azokat a módszereket, amelyeket nagyvállalatok alkalmaznak a földrésnyi leányvállalatok központosított számvitelében, kontrollingjában, azonban nem jelentheti a legjobb megoldást, azaz a portfólió szintű könyvelést, amely ezt szükségszerűen egységesen hajtja végre (a több lehetséges szervezeti megoldás valamelyikében). A vállalati informatikában alkalmazott többféle szoftver sem tűnik a legracionálisabbnak, ennek egységesítése az információk összesíthetőségének egyik alappillére lehetne.

Az adattartalomtól függetlenül az erdészeti részvénytársaságok körülményei, tevékenységük, teljesítményük és gazdasági értékeik rendkívül differenciáltak.

Ebben a helyzetben a portfólió teljesítményének növelésében tartalékként jelentkezik az adottságokkal adekvát teljesítményelvárások kitűzése és a végrehajtás eredményének az ahhoz való viszonyítás. Jelenlegi tapasztalataink és a gazdasági elemzés alapján az állományi és gazdálkodási körülményekben való eltérés lényegesen tágabb, a jók ellazulása és a gyengék többlet erőfeszítései révén az eredmények szóródása már jóval szűkebb határok közé húzódik. Az ÁPV Rt. jelenlegi egységes elvárás rendszere ma nem tudja kezelni ezen eltéréseket, javaslatunk elfogadásával azonban az adottságokhoz mértén differenciált, mégis egységes elvek szerinti értékelésre nyílik mód.

Az elvégzett vizsgálataink alapján meggyőződésünk, hogy az állami erdőgazdálkodásnak a jövőben a hazai és a nemzetközi környezethez igazodva olyan vállalkozói típusú erdőgazdálkodást kell folytatni, amelyben **az erdővagyon érdekelttség** fokozottan megjelenik. Alapvető feladat, az állami erdővagyon értékének megőrzése és gyarapítása, illetve az erdőkezelő társaságok működőképességének biztosítása. A társadalom erdővel kapcsolatos igényének kielégítése érdekében kiemelten fontos a természeti értékek megőrzése, a környezetvédelmi feladatok elvégzése, a rekreáció lehetőségének megteremtése, a kitermelhető faanyag és az egyéb erdei termékek és szolgáltatások ésszerű hasznosítása.

Az előzőekből következően, egy új típusú erdőkezelési modell kialakítása válik szükségessé, amely igazodik a társadalom erdővel kapcsolatos elvárásaihoz és az Erdőtörvény vonatkozó rendelkezésének megfelelően az állam felvállalja azoknak a szolgáltatásoknak az elvégzését, amelyek állami közfeladatot jelentenek az eddig is folytatott vállalkozói típusú erdőgazdálkodás mellett. Ennek alapján az erdőkezelési feladatok közérdekű erdőfenntartási és erdőgazdálkodási tevékenységre bonthatók, amelyeknek a végrehajtása a célcsoport feladatát kell hogy képezze. A jelenlegi tapasztalatok alapján a portfólió társaságainak kitűnő szakmai eredményei vannak a fenti stratégiai területeken, ami sajnos nem mondható el más, ugyanezen feladatok ellátásával foglalkozó szervezetekről, mint például a természetvédelem. Az eddigi alapvetően termelési típusú erdőgazdálkodásnak tehát termelési és szolgáltató erdőgazdálkodássá kell átalakulni.

➤ A Kincstári Vagyoni Igazgatóság nyilvántartása

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság (továbbiakban: KVI) 1996. január 1-től a pénzügyminiszter felügyelete alatt álló központi költségvetési szerv, amely a Magyar Állam kincstári vagyona feletti tulajdonosi jogok egyik gyakorlója. A kincstári vagyon az állam tulajdonában lévő, állami feladat ellátását szolgáló vagyon, amely a társadalom működését, a nemzetgazdaság céljainak megvalósítását segíti elő. A KVI a kincstári vagyon tekintetében a Magyar Állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorol, illetve polgári jogviszonyokban ellátja az állam képviselőt. A KVI az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: Áht.) alapján „sui generis” vagyonkezelő, azaz saját jogon kezeli a kincstári vagyont, illetve központi és területi szervezeti egységein keresztül vagyonkezelési szerződéseket köt, vagyontárgyakat értékesít, informatikai vagyonszámvetést állít össze és működtet, tulajdonosi ellenőrzést végez, illetve peres ügyekben ellátja az állam képviselőt.

A KVI közvetlen vagyonkezelésébe azok a vagyonelemek tartoznak, amelyek értékesítésükig, illetve vagyonkezelésbe adásukig ideiglenes gondozást igényelnek. Ezek a feladatokon túl a kincstári vagyon kezelését központi költségvetési szervek, továbbá köztestületek és egyéb vagyonkezelők végzik. A vagyonkezelő kiválasztása rendszerint pályázat útján történik. A vagyonkezelő a vagyonkezelésében lévő kincstári vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal köteles gazdálkodni, a kincstári vagyonra vonatkozó előírások betartása mellett.

Az Áht. szabályozásának megfelelően a forgalomképes kincstári vagyon 250 millió forintos értékhatárig a KVI vezérigazgatója, ezen értékhatár felett pedig a pénzügyminiszter jóváhagyásával értékesíthető.

A kincstári vagyon nyilvántartása a több mint 10 millió vagyonelemet tartalmazó számítógépes vagyonszámvetésben történik. A Kincstári Vagyonszámvetés vagyonkezelőket és vagyonelemeket is összekapcsoló rendszerének szerkezetét a 3. számú táblázat mutatja be.

3. táblázat. A kincstári vagyonszámvetés szerkezete

Vagyonkezelők		Vagyonelemek		
Befektetett eszközök			Forgóeszközök	Források
Immateriális javak	Tárgyi eszközök	Befektetett pénzügyi eszközök	▼	▼
	Földterületek, Épületek, Lakások, Építmények, Gépek, eszközök, berendezések, Járművek, Beruházások, Beruházásra adott előlegek	Részesedések, Értékpapírok, Adott kölcsönök, Hosszú lejáratú kötelezettségek	Készletek, Követelések, Értékpapírok, Pénzeszközök	Kötelezettségek

Forrás: www.kvi.gov.hu

A vagyonkataszterben a egyes vagyonelemek elsősorban könyv szerinti értéken kerülnek nyilvántartásra. A vagyonkataszteri nyilvántartás a számviteli adatok mellett a vagyonkezelők helyi analitikus nyilvántartásához egyértelmű kapcsolatot biztosító azonosítókön kívül a vagyonelem sajátosságának megfelelően naturális adatokat is tartalmazza. A kincstári vagyon 2005. évi könyv szerinti értéke mintegy 3.500 milliárd forint volt, azonban a vagyon becsült piaci értéke sokszorosa a könyv szerinti értéknek. A kincstári vagyonkataszter 2003. évi állapotát a 4. számú táblázat mutatja be.

4. táblázat. A kincstári vagyonkataszter főbb tételei

Aktuális vagyon tételszáma:	198 265
Élettörténet szerint letárolt vagyonelemek tételszáma:	1 649 100
Felügyeleti szervek száma:	27
Kincstári vagyon vagyonelemeinek száma:	7 332 697
Megyék száma:	20
Működési formák száma:	11
Vagyoncsoportok száma:	18
Vagyonelem fajták száma:	326
Vagyonkezelők száma:	783

Forrás: www.kvi.gov.hu

A kincstári vagyonra vonatkozó tulajdonosi ellenőrzés elsősorban a gazdálkodás jogszabályokban és a vagyonkezelési szerződésekben foglalt feltételek betartására és a kötelezettség-vállalások teljesítésére irányul. A tulajdonosi ellenőrzés kiterjed a KVI által kezelt kincstári vagyonra, az ingyenesen vagy térítés ellenében kezelésbe adott kincstári vagyonra, illetve az értékesítési és vagyonkezelésbe adási folyamatokra. A tulajdonosi ellenőrzés gyakorlatban történő megvalósítása éves munkaterv alapján, célorientált vizsgálatok keretében történik.

4. 2008–2011

➤ 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról

(54. §) (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a) a *kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló 58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet*, és az annak módosításáról szóló 175/2005. (IX. 1.) Korm. rendelet, 272/2005. (XII. 15.) Korm. rendelet és 6/2007. (I. 24.) Korm. rendelet, valamint az üvegházhatású gázoknak a Magyar Állam kincstári vagyonába tartozó kibocsátási egységeivel való rendelkezés részletes szabályairól szóló 109/2006. (V. 5.) Korm. rendelet 11. § (4) bekezdése,

b) a Nemzeti Földalap vagyonnyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályairól szóló 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet, az annak módosításáról szóló 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet, a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzéséről szóló 210/2004. (VII. 9.) Korm. rendelet módosításáról szóló 16/2006. (I. 26.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, és a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvénnyel, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvénnyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 115/2007. (V. 24.) Korm. rendelet 17. §-a.

(3) 2008. január 1-jével hatályát veszti

a) az *Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 219/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet*, és a *számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet módosításáról szóló 237/2003. (XII. 17.) Korm. rendelet 17. §-a*,

b) a Kincstári Vagyon Igazgatóságáról szóló 313/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet,

c) a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv kijelöléséről szóló 336/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet.

(4) A 14. § (3) bekezdésében megjelölt szabályzatot az MNV Zrt. e rendelet hatálybalépését követő hatvan napon belül teszi közzé a Magyar Közlönyben.

(5) Az MNV Zrt. jogelődjei által állami tulajdonú termőföldre kötött haszonbérleti szerződéseket - figyelemmel a külön jogszabályok szerinti védettségi szempontokra is - 2008. december 31-ig kell felülvizsgálni és e rendelet szabályainak megfelelő módosításukat kezdeményezni. A felülvizsgálat alapján azon szerződéseknél, ahol a haszonbérleti díj mértéke nem éri el a helyben kialakult díjtételt, illetve amelyek nem felelnek meg a jogszabályi feltételeknek, az MNV Zrt. a szerződés módosítását haladéktalanul köteles kezdeményezni.

(6) A központi költségvetési szervekkel kötött vagyonkezelési szerződéseknek a Vtv. 59. § (5) bekezdése szerinti felülvizsgálata során - az ágazati, szakmai szempontok érvényesítése érdekében - a vagyonkezelési szerződéssel kapcsolatos döntés meghozatalához az adott központi költségvetési szerv irányítását vagy felügyeletét ellátó szerv vezetőjének egyetértése szükséges.

(7) A Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanokra vonatkozó ideiglenes vagyonkezelési szerződések megszüntetését jelen rendelet hatálybalépését követő hat hónapon belül kezdeményezni kell, a megszüntetést követően hasznosításukról a Vtv., illetve e rendelet szabályainak megfelelő szerződésekkel kell gondoskodni.

Az MNV Vagyon kimutatása 2008.12.31

	Terület	AK	Érték	Érték / Terület
	E ha	E AK	Mrd Ft	M Ft/ha
Szántó	365,2	8 194,4	103,5	0,28
Gyümölcsös	6,6	221,2	2,8	0,42
Kert	0,2	5,2	0,1	–
Szőlő	4,0	205,2	2,8	0,70
Gyep	263,2	1 799,3	47,8	0,18
Erdő	1 043,3	4 513,0	393,8	0,38
Fásított t	0,4	1,4	0,1	–
Halastó	10,6	–	4,1	0,39
Nádas	20,6	270,2	6,1	0,30
Kivett	105,3	–	35,4	0,34
Vegyes**	102,3	1 422,3	31,1	0,30
Összesen	1 922,0	16 632,3	627,5	0,33

A kimutatás az állami tulajdonú (MNV-hez tartozó) erdőre is tartalmaz értéket, közel 400 Mrd. Ft. összegben. Az állami erdő területben és értékben is jelentős részét teszi ki az agrár állami vagyonnak, így megfelelő figyelmet indokolt fordítani értékelésére, értékváltozására.

A későbbieknek ennek részletezéséről (vagyonkezelők), a további szervezetek számára való átadásról nincs információnk, pedig ezek segítenének a folyamatosság és a változások kezelésében.

Az erdővel, erdővagyonnal kapcsolatos joggyakorlással, erdőgazdálkodással kapcsolatban az ÁSZ többször végzett vizsgálatot, vagy a vizsgálatnak eleme volt az erdő és erdőgazdálkodás is. Az ÁSZ-nak és vizsgálatainak kezdeményező és koordináló szerepe a 2015. évi országos figyelmet kiváltó jelentései alapján elképzelhető, de a korábbiak alapján nem nyilvánvaló.

- **Az erdővagyon számbavételének, az erdészeti támogatásoknak sajátosságai**
- **Az erdővagyon számbavételének helyzete és jövőben alkalmazandó eljárásai**

A szakanyagot 2009-ben Lett Béla állította össze, a tartalomjegyzékkel mutatjuk be. A kiadványból egyes részeket most nem emelünk ki, bár aktualitásuk miatt fontosak.

1. Faállomány és hozam naturáliákban

- 1.1. Az élőfakészlet növekedésének elemei
- 1.2. A folyónövedék az erdőtelepítések fiatal állományai, a magán erdőgazdálkodás gyorsan növő állományainak felújítása révén még növekedik

2. Az erdővagyon pénzbeli számbavétele, újramegzdés-folytatás.....

- 2.1. Az erdővagyon pénzbeli számbavételének szükségessége, aktualitása.....
- 2.2. Az erdőérték-számítás oktatása, kutatása és gyakorlati alkalmazása az 1990-es évektől (Soproni Munkaközösség)
- 2.3. Az erdővagyon (erdőföld és élőfakészlet) pénzbeli számbavételének előírásai és ajánlásai, irányelvei.....
- 2.4. Az erdővagyon pénzbeli számbavételének kiterjedése az erdőföld és a faállományon kívül az egyéb elemekre, funkciókra, szolgáltatásokra
- 2.5. Az erdő- és kárérték számítás, kártalanítások.....

3. Az erdővagyon (erdőföld és élőfakészlet) pénzbeli számbavételének jelentősége

- 3.1. Az erdővagyon és változásainak értékelése – IEEAF jelentés
- 3.2. Az erdővagyon pénzbeli értékelése a naturáliákra épül.....
- 3.3. A monetáris értékelés összekapcsolja a naturális és a jogi szabályozást.....
- 3.4. A monetáris értékelés az erdészeti ökonómia eredményeit beépíti, azt pozitívan serkenti (SFH, Bevétel és jövedelem felosztása, gazdálkodás racionalizálása)

4. Eredmények az erdőérték-számításban

- 4.1. Eredmények az erdőérték-számításban.....
- 4.2. Erdészeti üzemek erdővagyonának értékelési és mérlegkészítési lehetősége és problémái periodikus üzemi leltárok esetén
- 4.3. Erdővagyon-gazdálkodás.....

5. Az erdővagyon monetáris számbavételének kihívásai, jövőbeni lehetőségei és korlátai.....

- 5.1. Az erdővagyon (erdőföld és élőfakészlet) monetáris számbavételének helyzete, a kapcsolatos problémák és jövőbeni feladatok.....
- 5.2. Az erdőtulajdonos és az erdőgazdálkodó kapcsolata.....
- 5.3. Jövőbeni lehetőségeik és korlátok

➤ Erdészeti támogatások gazdasági eseményeinek számviteli megítélése

A számvitelről szóló 1991. évi XVIII. törvénnyel, majd ennek 1997. évi lényegi módosításával, illetve az újra kodifikált 2001. évi C. törvénnyel, illetve ennek módosításaival sokszor változott a támogatások elszámolása.

Az EU-hoz csatlakozással az erdészeti támogatások is lényegesen változtak. 2004-től az erdőtelepítés került a társfinanszírozás közösségi rendszerébe, ez azonban első sorban a telepítési pályázatok meghatározó szereplőit, a magánszemélyeket, az őstermelőket, a családi gazdálkodókat és az egyéni vállalkozókat érintette, akik a személyi jövedelemadózárról szóló jogszabályok szerint vezetik az elszámolásaikat, illetve teljesítik adózási kötelezettségeiket. (2009-ben az állami erdészeti részvénytársaságok is sajátos erdőtelepítésbe kezdtek.)

Az elszámolásra vonatkozó jogszabályok azonban változtak, és ez természetesen érintette a számviteli előírásokat, illetve az erdészeti támogatásokat. Ma már nincs erdőfenntartási járulék és nincs az erdőfelújítás általános normatív támogatása sem. Ezek az erdőgazdálkodók finanszírozási és jövedelmezőségi helyzetét alapvetően megváltoztatták, az erdőállományok eltérő adottságai és a különböző erdőgazdálkodási szigorító előírások, az ezeket ellensúlyozó támogatások fokozottan jelennek meg az eredményekben (természetesen ezen keresztül is az erdőállományok értékében).

2007. évtől indult az EU Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alap (EMVA) programja, amelynek szabályai és támogatásai mostanra teljesebben ki (bár áthúzódnak a következő évekre is). Ezek a támogatások az erdészet számára is új lehetőségeket, de új feltételeket és a kettő együttese alapján új elszámolásokat jelentenek. Ma már nem csak a személyi jövedelemadó hatálya alá tartozó személyekről és szervezetekről van szó, hanem a számviteli törvény szerint elszámolások válnak különös figyelemre érdemesek.

A tematikus anyag az erdészeti támogatások változást öleli fel majd évtizednyi időtávon, amely már önmagában is tekintélyes mennyiségre rúg. A szakanyag viszont más is, a módosuló erdészeti támogatásokhoz kapcsolódó számviteli elszámolásokra igyekszik felhívni a figyelmet, ezzel eljutunk a jelen aktuális szabályozási állapotához, és az erdészeti elszámolások problémáit nem hagyjuk tovább növekedni.

A feldolgozás két időszakra bontva készült, végigvéve a törvényeket, a kormányrendeleteket, illetve az erdőgazdálkodással kapcsolatos FVM miniszteri rendeleteket:

- Az EU csatlakozást megelőző felkészülési és a 2006-ig tartó pénzügyi tervezési időszaknak a támogatási jogszabályai.
- A 2007-2013 EU pénzügyi tervezési időszak támogatási jogszabályainak változásai.

A 2007-2013-as EU pénzügyi támogatási időszakból már három év eltelt, így indokolt az új helyzet hozta eredményeket és gondokat áttekinteni a problémákra válaszkérés reményében, illetve a további intézkedéseknél a figyelem felhívás céljával.

A számvitel funkciójánál fogva az aktuális elvi megállapodás, a nemzetközi (Európai Unió) normák alapján a szervezetek, vállalkozások valós vagyoni, jövedelmi és pénzügyi helyzetének bemutatását szolgálja.

A célok között egyre fontosabb szempontként szerepel a befektetők, hitelezők megfelelő tájékoztatása, hogy az eszközök között szereplő, feltüntetett vagyon és vagyonérték a követeléseik kielégítésébe (a szervezetek kötelezettségeinek teljesítésébe) bevonható legyen, arra fedezetet képezzen. Ehhez biztosítanunk kell az aktiválás kritériumait.

Az erdőnél általában az élőfakészlet sem szerepel a vagyoni kimutatásokban, arra hitelfedezet alig alapozható. Az erdészeti támogatásokban, különösen az ökológiai tengely esetében a

pénzügyi megtérülés, a gazdasági folyamatokban való részvétel még kétségesebb, sok esetben kétségtelenül hiányzik.

A földterület és állatlétszám alapú támogatások a jogszabályok alapján nem minősülnek beruházási, fejlesztési célú támogatásnak, egyéb - esetleg rendkívüli bevételként szerepelnek.

A beruházásként számba vett erdőtelepítés és az egyéb „tartós eszközökhöz” történő kiadások, azok átvezetése az ingatlanokhoz az idegen ingatlanon végzett beruházás összes polgári jogi, szakmai és nem utolsó sorban számviteli kérdését veti fel.

A döntéshozóknak, a jogszabályalkotóknak reményeink szerint megkönnyítjük az elvégzendő feladatot a téma körül járásával, amely alapján a különböző választási lehetőségek közül megtalálják a szakmailag leginkább képviselhető megoldást.

➤ Egyéb erdészeti ökonómia anyagok

Az egyéb anyagokból a teljesség igénye nélkül készíték összeállítást:

Lett B. (2007): Erdészeti számvitel és pénzgazdálkodás. Egyetemi jegyzet. NYME, EMK, Sopron

Lett Béla (2005): Erdőértékelési tendenciák Európában. Kutatási részjelentés. A nemzeti erdővagyon védelme, fenntartható hasznosítása és fejlesztése című, 4/0029/2002. sz. NKFP „ERDŐ-VAD Kutatási Program (Projektvezető: Prof. Dr. Mészáros Károly); A nemzeti erdővagyon sokrétű szolgáltatásainak értékelése – Alprogram (Alprogram-vezető: Prof. Dr. Lett Béla)

Horváth S. – Lett B. – Stark M. (2015): Erdészeti vállalkozások teljesítménye 2008–2012. In: Lett B. – Schiberna E. – Jager L. – Stark M. – Horváth S. (szerk.): Tanulmánykötet Mészáros Károly tiszteletére. NymE Kiadó, Sopron. ISBN 978-963-334-242-8 : 55–63

Amit a számvitel mutat, amit a számok mutatnak sorozat

Lett B. (2011): Amit a számvitel mutat az erdőről és az erdőgazdálkodásról. Számviteli tanácsadó 2011/2: 2-13

Lett B. – Stark M. – Horváth S. – Juhász I. – Szabó Zs. – Vágyi F. (2013): Amit a számok mutatnak az erdészeti részvénytársaságokról. Erdővagyon-gazdálkodási közlemények 2. Nyugat-magyarországi Egyetem Kiadó, Sopron : 110 p.

Lett B. – Stark M. – Horváth S. – Irmes A. (2015): Amit a számok mutatnak az állami erdőgazdaságok gazdálkodásáról 2007–2013. Erdővagyon-gazdálkodási közlemények 3. Nyugat-magyarországi Egyetem Kiadó, Sopron : 76 p.

Lett B. – Stark M. (megjelenés alatt): Amit a számok mutatnak az erdővagyon-gazdálkodásról – Naturáliák és ökonómia. Erdővagyon-gazdálkodási közlemények 5.

Lett B. (megjelenés alatt): Amit a számvitel mutat az erdőgazdálkodói vállalkozások gazdasági helyzetéről és teljesítményéről. Erdővagyon-gazdálkodási közlemények 6.