



AGRO-SYLVA

Agrár-, és Erdőgazdasági Tanácsadó, Termelő és Szolgáltató KFT

2132, Göd, Hunyadi u. 20/A

A „FÁSÍTOTT TERÜLET” MŰVELÉSI ÁGÚ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

ide értve

**az ÜZEMTERVEZETLEN ÉS SZABAD RENDELKEZÉSŰ ERDŐKET,
a TELEPÍTETT FÁS LEGELŐKET,
az ÖNERDŐSÜLÉSSSEL LÉTREJÖTT FÁS TERÜLETEKET,**

valamint

**a MESTERSÉGES, ÜLTETVÉNYSZERŰEN KEZELT FÁSÍTÁSOKAT
(ENERGETIKAI, és IPARIFA CÉLÚ FÁS TERÜLETEKET)**



Németh Sándor

Értékbecslő, ingatlanszakértő, nemzetközileg minősített agrárvagyong-értékelő

Szakértői szám 3471/1991

Regisztrációs szám 2182/2012

FVM szakértői szám 74970/III/2005



MRICS 1289280

Göd, 2020,12,10.

„Fásított terület” művelési ágban álló ingatlanok értékelése

A fásított területek értékelési szabályainak meghatározásakor, előzetesen tisztázandónak tartom, hogy milyen ingatlanok is tartoznak ehhez a fogalmi körhöz: A két legfontosabb jogszabály e tekintetben az ingatlannyilvántartási törvény valamint az erdőtörvény. A két jogszabály között eltérések miatt, az értékelési szempontból történő egybefoglalásuk szükségszerűvé vált.

A fásított terület fogalma a 109/1999(XII.29) FVM rendelet (az ingatlannyilvántartási törvény végrehajtási rendelete) hatályos szövege alapján

Vhr. 48. § (1)

Fásított terület művelési ágban kell nyilvántartani

- a), a település külterületén
 - aa) az erdőről, az erdő védelméről valamint az erdőgazdálkodásról szóló törvény (a továbbiakban Evt.) szerinti fásítás területét
 - ab) az élőfa-gyűjtemények (arborétumok) által elfoglalt területet
- b), az üzemmel, állandó jellegű mezőgazdasági telephellyel, temetővel, közüzemi létesítménnyel, továbbá közúttal, vasúttal, árvízvédelmi töltéssel, árokkal, csatornával, valamint az egyéb vonalas létesítménnyel azonos földrészleten lévő olyan fával, faállománnyal borított területet,
 - ba) amelynek területnagysága 5000 m²-nél kisebb, vagy
 - bb) amelynek kiterjedése a szélső fák egymástól mért tőtávja szerint átlagosan húsz méternél keskenyebb, ha azokat az Országos Erdőállomány Adattár erdőrészletként nem tartja nyilván, illetve, ha azokat a rendelet szerint nem kell más művelési ágban vagy művelés alól kivett területként nyilvántartani.
 - bc) az olyan legelő művelési ágban álló földrészlet, amelyet a fák koronavetülete egyenletes eloszlásban legfeljebb 30 %-ban fed (fás legelő)

Vhr. 48. § (2)

Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően „fásított terület” művelési ágban kell nyilvántartani az Országos Erdőállomány Adattárban szabad rendelkezésüként nyilvántartott területe

Vhr. 48. § (3)

Az (1)-(2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha az érintett terület az ingatlannyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik.

A 47/2017 FM rendelet alapján a fásított terület földminősítésekor az osztályba-sorolási eljárásra az általános szabályokat kell alkalmazni.

A korábbi szántóterületeken, valamint rét művelési ágon önerdősüléssel kialakuló fásított területek átminősítése az AK-érték csökkenését eredményezi, ugyanakkor erdőből, vagy legelőből történő művelési ágváltozás az Ak –érték módosulását rendszerint nem vagy csak kismértékben eredményezi.

A 2009 évi XXXVII. törvény (röviden Erdőtörvény, vagy Evt, 2017 évi változása azonban többek között az ingatlan-értékelési szabályokra is visszahat, annak módosulását előidézte.

Az Erdő-törvényben foglaltak alapján

12. § A fásítás

- (1) *Fásításnak minősül a külterületen található, erdőnek, szabad rendelkezésű erdőnek, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek nem minősülő, e törvény hatálya alá tartozó, fával, faállománnyal borított terület.*
- (2) *Az erdészeti hatóság a telepítési feltételeknek nem megfelelően telepített vagy fenntartott fásítás faállományának teljes vagy részleges felszámolását rendeli el, ha*
 - a) *az a termőhelyre vagy a környező erdők életközösségére, természetességi állapotára nézve jelentős káros hatással van, vagy előreláthatóan jelentős káros hatással lesz,*
 - b) *annak fennmaradása jogszabályba ütközik.*
- (3) *Fásításban tervezett - a fa tövében mérve - 10 centimétert meghaladó átmérőjű fa kitermelését, annak megkezdése előtt legkésőbb 21 nappal előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére. A bejelentést, amennyiben a faanyag kitermelése nem kizárólagosan saját felhasználás céljára történik, kötelezően, jogosult erdészeti szakszemélyzetnek is ellenjegyeznie szükséges.*
- (4) *Fásítás esetében - az e §-ban szereplő rendelkezések mellett - e törvény rendelkezései közül az erdőtelepítés feltételeire [45. § (1) és (3)-(6) bekezdés], a károsítók károkozása elleni védelemre (58. § és 59. §), az erdő tűz elleni védelmére (64-67. §), valamint a bejelentési kötelezettségre (102. §) vonatkozó rendelkezéseket is alkalmazni kell.*

A jogszabály módosulása következtében, összhangban azzal a nyomon-követési szándékkal, amely a faanyag eredetének igazolását igyekszik hatósági felügyelet alatt tartani, a korábbiakhoz képest egy új művelési ág, a „fásított terület” is az erdészeti hatóságok látókörébe és ellenőrzési tevékenysége alá került. Ez a változás egyúttal ráirányította a figyelmet arra, hogy a termőföldek értékelésekor egy korábban elnagyolt (vagy inkább elhanyagolt) érték-elem (a faállomány) is szükségszerűen az ingatlan-értékelés tárgyává váljon.

A termőföld-értékelés általános szabályait az 54/1997 FVM rendelet fogalmazza meg. A fásított területek esetében ez alapján a jogszabály egy adott ingatlan értékelésére, hasonlóan a szántókhoz és az egyéb gyepterületekhez (legelők, rétek, nádasok), az általános szabályok alkalmazását írta elő az értékelők számára. Vagyis, az ilyen területek értékelésekor az ingatlanok faállományai rendre figyelmen kívül maradtak, és az értékelés alapját a piaci összehasonlítás illetve az AK-ban kifejezett kataszteri jövedelemhez kötött hozamértékelés módszertana szolgálta.

Ez az értékelési elv a „fásított terület” – re, üres ingatlanként tekint, melynek hasznosítását egyenértékűnek tekintette a gyepterületekével. Ezt az elvet erősítették a földminősítési eljárások is, amelyek a fásított területek kataszteri jövedelmének meghatározásakor a földhivatali eljárásokban az AK-értéket a gyepterületekével tekintették azonosnak.

A „fásított területek” hasznosíthatóságának korlátjaira először az a tény hívta fel a figyelmet, hogy az ilyen földterületek a MEPAR-ban a terület-alapú támogatásokból kizárásra kerültek.

A változásoknak az ingatlanértékelésre gyakorolt hatásai az EVS-ből következnek. Az itt lefektetett irányelvek szerint, azt a legmagasabb és legjobb használat szerinti értéket kell megállapítani, amely „egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően indokolt, jogilag engedélyezhető és pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi” /EVS S.4,33/

Az idézett irányelv alapján, előzetesen vizsgálni kell, hogy mit tekinthetünk az adott ingatlan „eredeti” állapotának, az üres (faállomány nélküli) gyeget, vagy a fával borított „erdő” állapotot. A megfontolás tárgyává ebben az esetben nem az erdő aktuális jogi meghatározását kell tenni, hanem azt, hogy az erdő, mint a természetes szukcessziós folyamatok következtében létrejövő legmagasabb biodiverzitási állapot az adott ingatlan vonatkozásában milyen ökológiai értelmezést nyerhet. Növény-cönológiai szempontból a kérdés az, hogy az adott ingatlanon a sztepp állapotnak megfelelő füvespuszta vagy az erdőssztepp állapotnak megfelelő liget-erdő jelenti a legjobb területhasznosítási formát.

Az érték meghatározásakor alkalmazandó módszertan tekintetében alapvető fontosságot képvisel a fásított terület fogalma mögött meglévő tényleges természetbeni állapot. Ugyanis, a fásított terület a természetben átmenetet képez a természetes (üres) gyepek és az erdőterületek között, mely jellemzően változó mértékű és változó jellegű, változatos életkorral jellemezhető fásszárú borítottsággal párosul. A természetbeni állapot és a hasznosítási jelleg között emiatt szoros összefüggés áll fenn, ami a legeltetéstől az erdőgazdálkodásig terjedő végletek közötti valamilyen közbenső állapotot takar. A korábbi jogszabály fogalmi tekintetben lényegében ezt a természeti folyamatok által generált közbenső állapotot, pontosabban az eredeti fátlan állapotra még visszafordítható formáját tekintette „fásított terület”-nek.

Erdőssztepp klímában az erdő (mint egyben a legerőszakosabb létforma) változatos sebességgel képes az önálló terjedésre. Az erdőterületek szomszédságát képező üres területeken bekövetkező önerdősülés folyamata főleg a művelésükben felhagyott területeken érhető tetten, de a folyamat a hasznosításukban felhagyott telephelyeken, ha lassabban is, de ugyanúgy végbemegy. Az erdő „megeszi” a vasat és a betont is. Erre irodalmi utalások, és történelmi emlékek sokasága (lásd „A dzsungel könyve”, vagy a Machu Picchu felfedezése) is bizonyítékkal szolgál.

A „fásított terület” fogalmában bekövetkezett változások alapvetően az erdőtörvény szövegének változásához igazodnak, és a korábbiakhoz képest lényegesen nagyobb terület-kört irányítanak a „fásított terület” művelési ágú területek joghatálya alá. A legújabb szabályok szerint a fával való fedettség mértéke a korábbi 50%-os határmértéket megváltoztatva, korlátozás nélkülivé módosult. Ezzel egyidejűleg a területi kiterjedés eddigiekben 0,5 hektárban maximált mértékében is módosulás következett be, mely az „erdő” fogalmának jogszabályi módosulásához köthető. Emiatt, számos, korábban nem üzemtervezett, de természetbeni állapota alapján az ingatlannyilvántartásban erdőként szerepeltetett ingatlan (ingatlanrész) is automatikusan (hivatalból indított eljárás keretében) fásított területté minősült át. Az osztatlan közös tulajdon felszámolásával párhuzamosan zajló földhivatali felülvizsgálatok következményeképpen az átminősítések kiterjedtek és jelenleg is zajlanak korábban műveletlen szántó-, és gyepterületeken bekövetkezett, fél hektárt el nem érő területi kiterjedésű térhódítások (önerdősülések) fellelt erdeire is. Mindeközben a jogszabály-változás üzemtervezett erdőterületek revízióját és visszaminősítését is eredményezte. A magángazdálkodás keretében, állami források felhasználása nélkül létesült, szabad rendelkezésüként nyilvántartott erdőterületek és faültetvények is ebbe a földnyilvántartási kategóriába kerültek besorolásra, területi kiterjedésüktől függetlenül, átírva korábbi jogszabályban megállapított terület-maximumot.

Ugyanakkor, a „fásított területek” fogalmának jogszabályi módosítása azzal a következménnyel is járt, hogy azonos földhasznosítási kategóriában keveredik össze a létesítési költségek mellett valamint a természeti folyamatok révén, de valós költségek nélkül létesült faállomány.

A „fásított terület” fogalmának módosulása az értékelési módszertan megváltozásával is jár, az alábbiak szerint:

Amíg korábban, a „fásított területek” ténylegesen fennálló faállományai csak esetlegesen jelentettek addicionális értéket, addig fentiek okán ennek értékelése kötelező tartalommal minősült át, miközben a telekérték megállapításának korábbi szabályai vaglyagossá váltak. Ez utóbbi tekintetében azt, hogy a korábbiak szerint, az általános szabályokat kell-e alkalmazni adott „fásított terület” művelési ágban álló ingatlan telek hozam alapú értéke meghatározására, avagy az erdőértékelés szabályai szerint kell-e eljárni a talaj értékének megállapítása során, éppen a természetbeni állapot határolja el.

Az alkalmazandó módszert befolyásolja a faállomány-borítás jellege, mértéke, és egyéb paraméterei. Valód hozamot (fatermést) jelentő faállomány - borítás esetén, a fakészlet értéke már nem csak feltételes, de tényleges addicionális értékelemet kell, képezzen az ingatlanértékben. 50 %-ot meghaladó borítottság esetén a faállomány egyúttal kizárólagos alapjává válhat telek értékelésének is. Vagyis, az erdőértékelés szabályai a korábbiakhoz képest egy kibővült alkalmazási körre terjednek ki.

Ezen belül, ismert termőhelyi-klimatikus paraméterek esetén a potenciális (az adott termőhelyen kialakítható legjobb, legmagasabb értékű) faállomány szerint, ismeretlen paraméterek esetén az aktuálisan fennálló, a helyszínelés során felbecsült / felmért állomány-jellemzők szerint kell a talajértékelést elvégezni. Ebben a természeti állapotban a „fásított terület” értékelésére vonatkozó korábbi szabályok már nem alkalmazhatók, illetve esetlegessé, vagy másodlagossá válnak. Ez a feltételes lehetőség kizárólag azokra az esetekre korlátozódik, a „fásított terület” művelési ág értékelésére olyan ingatlan részeként kerül sor, melyben az, az ingatlan egészéhez képest elenyésző (5% alatti) területhányadot képvisel. Fentiekből következően, előzetesen, illetve helyszíni szemle konkrét tapasztalatainak hiányában nem eldönthető, hogy egy adott „fásított terület” művelési ágban álló ingatlanra melyik értékelési módszertan alkalmazása szükséges.

A fásított területek értékelésekor rendszerint a következő problémák jelentkeznek:

- ilyen ingatlanok önálló formában nem sűrűn fordulnak elő, inkább csak valamely ingatlanok önálló alrészletét képezik.
- önálló formában piaci összehasonlító adatok nem, vagy csak elenyésző mennyiségben állnak rendelkezésre
- hasonlóan az erdőértékelés problémaköréhez, ha fel is lelhetünk ilyen összehasonlító adatot, még mindig kérdéses, hogy az azokon álló faállomány jellegében, szerkezetében, korában és egyéb fontos erdészeti paraméterei tekintetében összevethetőek-e az értékelés tárgyát képező ingatlanéval, arról nem is beszélve, hogy az ilyen adatokban a telek értéke a faállománytól el nem különített, ezáltal összevethetőségében is kérdéses
- a föld hozam alapú értékelésében problémát jelent, hogy rendszerint nem ismertek a talajjellemzők, ez alapján pedig a potenciális faállományok lényeges jellemzői (kiemelten a fatermőképesség) objektíven nem, vagy csak jelentős hibahatárokkal határozhatók meg
- a faállomány lényeges értékelési paraméterei (magasság, átmérő) rendszerint nem felmérésen, hanem különböző tapasztalati becsléseken alapulnak, vegyes faállományokban az elegyarány meghatározására nem mintateres becslési eljárások szolgálnak, hanem a helyszínelés részletességétől függő látványkép.
- a faállomány tényleges kora nem igazolható történetileg rögzített előzményekkel, a fatermőképesség meghatározására a növedéki és állománynevelési táblák csak korlátozott információval szolgálnak.

A szabad rendelkezésű erdő fogalma a 2009 évi XXXVII., „Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról” szóló törvény alapján:

11. § Szabad rendelkezésű erdő

(1) *Az erdészeti hatóság a szabad rendelkezésű erdőt az Adattárban a 38. § (2) bekezdés a), b) és d) pontjában foglalt egyszerűsített adattartalommal tartja nyilván.*

(2) *Szabad rendelkezésű erdő*

a) telepítését,

b) felújítását, valamint

c) faállományának teljes vagy részleges kitermelését

- annak megkezdése előtt legkésőbb 21 nappal - előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.

(3) *Szabad rendelkezésű erdő mezőgazdasági művelésbe vonását előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.*

(4) *A (2) bekezdésben foglalt tevékenység végrehajtását annak befejezését követő 30 napon belül be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.*

(5) *Az erdészeti hatóság a telepítési feltételeknek nem megfelelően telepített, felújított vagy fenntartott szabad rendelkezésű erdő faállományának teljes vagy részleges felszámolását rendeli el, ha*

a) az a termőhelyre vagy a környező erdők életközösségére, természetességi állapotára nézve jelentős káros hatással van, vagy előreláthatólag jelentős káros hatással lesz, illetve

b) annak fennmaradása jogszabályba ütközik.

(6) *Az erdészeti hatóság a szabad rendelkezésű erdőt törli az Adattárból, ha az a 6. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek már nem felel meg.*

(7) *Az erdészeti hatóság a szabad rendelkezésű erdőt a földhasználati nyilvántartásban szereplő földhasználónak - a tulajdonos és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyongazdálkodói, illetve hasznélvezeti jog jogosultjának hozzájárulásával benyújtott - kérelmére átminősíti a 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti erdővé.*

(8) *A szabad rendelkezésű erdő esetében - az e §-ban szereplő rendelkezések mellett - e törvény rendelkezései közül az erdőtelepítés feltételeire (45. §), a károsítók károkozása elleni védelemre (58. és 59. §), a káros tevékenységek elleni védelemre [61. § (1) bekezdés b) pont, 61. § (2) bekezdés], az erdő talajának védelmére (62. § és 63. §), az erdő tűz elleni védelmére (64-67. §), erdőgazdálkodási célú erdei járműforgalomra (87. § és 88. §), az erdő látogatására (91-96. §), valamint a bejelentési kötelezettségre (102. §) vonatkozó rendelkezéseket is alkalmazni kell.*

A jogszabály alapján „szabad rendelkezésű erdőnek minősül egy terület, ha valamelyik feltétel teljesül a következők közül:

- az Országos Erdőállomány Adattárban szabad rendelkezésű erdőterületként van nyilvántartva
- olyan erdei fafajokból álló faállomány, melynek
 - szélső fái töben mért távolsága átlagosan a 20 métert meghaladja,
 - területi kiterjedése meghaladja az 5000 m²-t
 - fáinak átlag magassága a 2 métert meghaladja
 - a talajt legalább 50 % mértékben fedi
- az időlegesen igénybe vett erdő területe
- nyiladék, tűzpászta, amennyiben szélessége a 6 métert nem haladja meg

Továbbá, szabad rendelkezésű erdőnek minősül egy földterület, ha az alábbiak valamelyike teljesül:

- *A, Az erdészeti hatóság engedélye alapján telepített erdő, amennyiben a törvény hatályba lépése után, nemzeti vagy közösségi támogatás nélkül létesül*
- *B, A törvény hatályba lépése előtt faültetvénynek minősült, ide nem értve az energetikai célú faültetvényt*
- *C, A termőföldről szóló törvény hatályba lépéséig zártkertnek minősülő nem védett természeti területen fekvő földrészleteken, nemzeti vagy közösségi támogatás nélkül létesült faállomány*
- *D, A bányatelken lévő nem erdő művelési ágú, más célú igénybevételre engedélyezett területen létrejött önerdősülést*
- *E, A tulajdonos kérelme alapján, (ide értve az ingatlannyilvántartásban való feltüntetésre irányuló kérelmet is) az önerdősülés*

Az Evt –ben foglalt erdővédelmi és talajvédelmi rendelkezéseken túl csak a legfontosabb rendelkezések vonatkoznak a szabad rendelkezésű erdőterületekre, és ezzel összhangban, a gazdálkodást kisebb mértékű hatósági kontroll valamint szakmai adminisztráció mellett lehet folytatni.

A szabad rendelkezésű erdő véghasználatát követően erdőfelújítási kötelezettség nem keletkezik.

Az Országos Erdőállomány Adattár a területet egyszerűsített adattartalommal tartja nyilván, ebben sem a faállomány-szerkezet, sem az állomány-jellemzők, sem pedig az üzemtervezéskor felmért (vagy növedéktáblákból megállapított) fakészlet nem szerepel.

A szabad rendelkezésű erdő fogalma megteremti a lehetőségét annak, hogy a tulajdonos / földhasználó önerős telepítés esetén, termelési ciklustól és fafajtól függetlenül, díjfizetési kötelezettség nélkül szabadon dönthessen minden tevékenységről, beleértve a szabad rendelkezésű erdő felszámolását és annak területe más művelési ág szerinti hasznosítását is.

A szabad rendelkezésű erdők értékelésekor a fásított területek értékeléséhez kísértetiesen hasonló problémák jelentkeznek, melyek úgy a talaj, mint a faállomány értékelésekor bizonytalansági faktorokat keletkeztetnek.

Nem, vagy csak jelentős korrekciókkal alkalmazható az összehasonlító értékelés

- Támogatásból kizárt területek
- Csak spekulatíván vélelmezhető a tényleges bérbeadási lehetőség, és óvatosságra int a módszer használatakor az a körülmény, hogy a bérlet futamidejének kiterjeszhetősége is kérdéses.
- A földterületek AK-ban kifejezett kataszteri jövedelme igen alacsony, ami által az 54/1997 FVM rendeletben foglalt hozamszámítási képlet rendre alulértékelés forrása a telekértékelésnél

Ugyanakkor, a fásítások értékelésében az erdőértékelési szabályok sem alkalmazhatóak maradéktalanul, a maguk teljességében. Az értékelési szabályok korrekciójának igénye az erdőnek a fásított területekhez illetve a szabad rendelkezésű erdőkhöz képest fennálló következő lényegi eltérésein alapszik

- Az erdőnek a vegetációs időszakra vonatkozó termelési korlátozásai a fásított területek vonatkozásában nem állnak fenn,
- Amíg az erdőben csak erdőgazdálkodó vághat ki fát, addig a fásításokban, és a szabad rendelkezésű erdőben a tulajdonos, vagy földhasználó jogosult erre,
- Az erdőben éves erdőgazdálkodási terven alapul a gazdálkodás, ellentétben a fásításokkal, amelyekben az, szabad elhatározáson alapul,
- Az erdőben a fakitermelés erdőfelújítási kötelezettséggel párosul, ami a szabad rendelkezésű területek esetében csak esetleges, de kötelezettség nélküli opció,
- Az erdő esetében művelési ágváltozásra csak a területnek a termelésből történő kivonása engedélyezésével kerülhet sor, melyben a kivonás ellentételezéseként pénzbeli térítés megfizetésére vagy csereerdősítés megvalósítására kötelezik a kezdeményezőt. Fásított terület esetében, illetve szabad rendelkezésű erdőterületek esetén a művelési ág megváltoztatásakor ilyen kötelezettségek nem állnak fenn,
- Szabad rendelkezésű erdő átminősíthető erdővé, viszont ez nem lehetséges. Ugyanakkor az erdőtörvény változása egyben a korábban az erdőtörvény hatálya alá tartozó erdőterületek egy részét (kiemelten az 1,0 hektár alatti területek, a zártkerti erdők illetve a belterületek vonatkozásában) a szabályozásból kivonta,
- A faállományok naturális értékjellemezőinek meghatározása szinte sosem kötődik konkrét felmérésekhez, üzemtervi adatok gyakorlatilag nem állnak rendelkezésre,
- Az eltérő természeti állapotok legfontosabb közös jellemzője az értékelésekben, hogy az erdővel szemben a faanyag hozzáférhetősége nem előre szabályozott üzemhosszhoz kötődik, ezáltal az azonnali hozam megnyerésének lehetőségét hordozza magában. Következésképpen, a fásított területek és a szabad rendelkezésű erdőterületek azonnal levághatók, faállományukat ezért véghasználati korúnak kell úgy tekinteni, hogy ehhez a lehetőséghez semmilyen erdőfelújítási kötelezettség nem párosul,
- Az ültetvények kivételével, az átlagos agrárgazdasági üzemidő-hosszúságot jelentősen meghaladó üzemhossz felmerülésével kell számolni,
- A kifejezetten hosszú üzem miatt külön kockázati elemet képviselnek a kedvezőtlen természeti közrehatások, amely károk nem csak a faállományban, de adott esetben magában az élőhelyben is jelentkezhetnek,
- A zárt faállományokkal szemben a fásított területek faállományainak minőségi paramétereik romlanak, ami a választék-kihozatali mutatók rendre az iparifa-hányad csökkenését, illetve a tűzifa arányának valamint az apadék mennyiségének a növekedését eredményezi,
- Az eredeti művelési ág üres állapotának előállítása, az eredeti hasznosítási jellegnek megfelelő hasznosításba vétel (szántó, gyep) helyreállítási költség felmerülésével jár. Ez magában foglalhatja akár a kituskózást is, de mindenképpen talajtechnikai többlet-ráfordítások számbavételét igényli,

- A szabad rendelkezésű erdők és a fásított területek faállományai hitelezési ügyletekben nem válhatnak fedezeti érték forrásává,
- A faállomány létesítési költségeinek felszámíthatósága nem automatikus. Meghatározásuk esetleges szükségessége esetén, a tényleges fedettségi arányok szorzótényezőként felszámítandók. A létesítési költség olyan nulladik időpontra diszkontált költség, amelynek számításakor fix 4 %-os diszkontráta kerül alkalmazásra. Tételesen számított erdősítési költség helyett az ERTI költség-számításain alapuló érték is alkalmazható, az alábbiak szerint:
 - A, Fásított területnek minősülő, természetes önerdősüléssel létesült faállományokkal fedett ingatlanokon csak természetes sarj vagy természetes mag eredetű állományokra számított létesítési érték alkalmazható,
 - B, Szabad rendelkezésű erdőterületeken semmilyen támogatási forma nem számítható fel, (sem szerkezet-átalakítás, sem Natura, sem a „de minimis”), ugyanakkor a faállomány jellegét és létesítési költségeit meghatározza a mesterséges mag eredet,
 - C, Ha erdősítési költség kerül felszámításra, a költség-érték felszámíthatósága csak addig az életkorig lehetséges, ameddig az adott fafajban meghatározott normatív erdősítés életkorát a faállomány el nem érte. Minden más életkornak megfelelő esetben a faállományt véghasználati korúnak kell tekinteni. Ennek keretében, a szabványos tűzifa-méret kitermelésére lehetőséget nem biztosító faállományokat és cserjéseket biomasszaként kell értékelni, melyben az értékesítés célválasztékának az energetikai apríték tekintendő,
 - D, Ültetvény-rendszerű fásításokban a létesítési költségek a mesterséges, géppel járható területek erdősítési költsége, melyet telepítési hálózattól fakadó tőszámmal arányosítottan kell felszámítani. Az alap-hálózatot 3 * 3 m-es hálózat költség-értéke jelenti. Sarjaztató üzemmóddal kezelt ültetvényekben az arányítás alapját nem az alaphálózattal, hanem 1 méteres sortávval kell modellezni. Miután célátmérő vagy célzott üzemhossz elérése érdekében zajlik a földhasználat (fatermesztés), a létesítési költség alkalmazhatósági korát meghaladó életkorú, ültetvény-rendszerű fásításokban a faállomány értékét az erdőértékelés „várható érték” számítási módszertana szerint kell meghatározni.
- A termesztési ciklusnak az agrárgazdasághoz képest lényegesen megnövekedett hossza miatt, az agrárgazdasági tőkésítési kamatlábtól eltérő ráta alkalmazása szükséges a talajérték meghatározása során. Ennek megállapítása az üzemhosszhoz kötődik.
- **Ugyanakkor, a fásított terület művelési ágú területrészt talajértékének számítása ellentétben az erdővel, nem a potenciális célállományokon, hanem az aktuális természetbeni állapotban ténylegesen fennálló faállományok egyedi értékelésén alapul. Az egyedi értékelésekben megállapított (becsült) életkort azonosnak kell tekinteni a tényleges üzemhosszal, illetve fiatalokú faállománnyal rendelkező fásításokban az üzemhossz legfeljebb az adott fafajra az eredet függvényében meghatározott normatív erdősítési korig kiterjeszhető.**
- A NYME Erdővagyon-gazdálkodási Intézete által alkalmazni javasolt tőkésítési kamatlábak, és a számítási értékek grafikus modellezése Excell-tábla felhasználásával

Erdőértékelési analógiák a fásítások értékelésében

Table with columns: Vágáskor (év) and tőkésítési kamatláb %. Values range from 5 to 140 years and 15.2% to 1.4% interest rate respectively.

Main data table titled 'kamatlábak 0.2% lépcsővel'. It contains a grid of numerical values for various parameters across different ages and interest rates. Includes a diagram showing the formula V + T + K / C + T + K.

Értékmeghatározás a fásított területeken, a talaj és a faállomány értékelése során

Hivatkozással a használati érték meghatározására vonatkozó ingatlanértékelési standardokra, a fásított területek „legmagasabb” értékének megállapítására irányuló törekvés esetenként azt is eredményezheti, hogy a ugyanazon telek értékét párhuzamos módon, az általános szabályok szerint, illetve az erdőértékelési szabályok alapján egyaránt meg kellene határozni.

Az erdőértékelés módszertana feltételezi a termőhelyi - klimatikus paraméterek ismeretét, és annak alapján a potenciális célállományok meghatározási képességét. A módszer használatának legnagyobb korlátját az értékelők számára a konkrét talajvizsgálatok hiánya jelenti, melynek következtében a hibahatárok a termőhelyi jellemzők és a feltételezett fatermőképesség romlásával exponenciálisan növekednek. Ezért, adott „fásított terület” - en álló aktuális állományokhoz képest a fafaj-cserét igénylő potenciális célállomány-szerkezet betervezését felszámító talajérték-meghatározásokat kerülni kell,

A fásított területek (valamint ezen a kategórián belül a fásításnak minősülő ültetvények és szabad rendelkezésű erdőterületek értékelésekor speciális eltérések mutatkoznak az erdőértékelés általános szabályaitól. Egyfelől, ellentétben az üzemtervezett erdőterületekkel, a „fásított területek” faállományainak letermelése vágáskorhoz nem kötött, ezért az aktuális faállományt, mint véghasználati korú, véghasználati előírással rendelkező, azonnal hozzáférhető (levágható) faállományt kell számba venni. Másfelől, a véghasználatként jelentkező fakitermelésekhez nem párosul az erdőfelújítás kötelezettségével.

Korrekciók a fásítások értékelésében

A fásított területek értékelésében alkalmazott korrekciók a hozamszámításban alkalmazott korrekciók köréhez kapcsolódnak. Jellegüket tekintve, a közvetlen helyi adottságok és eltérések kiegyenlítését szolgálják, az átlagosnak tekinthető viszonyok tükrében. Ezek a korrekciók egyes esetekben konkrét mértékkel pénzben kifejezhetőek, más esetekben csak %-os arányítással kerülnek „honorálásra”.

A legfontosabb körülmények vizsgálata hasonlóan az erdőértékszámítás során alkalmazottakhoz, egyfelől kiterjed a telekre, másfelől, ettől függetlenül a faállományra, de esetenként érintik az ingatlan egészét, vagy magát az ingatlanügyletet. Emiatt egyidejűleg, akár többszintű, halmozott korrekció is felmerülhet.

A telek tekintetében elsődlegesen a fekvés, a megközelíthetőség, a méret.

A faállomány tekintetében a közbenső faanyagmozgatás esetleges igénye, a terepviszonyok nehezedése nem csak a termékek értékesíthetőségi körülményeit, de a kitermelési feltételeit és költségeit is sújtják (technológiai korrekciók), mely(ek) kiegészül(het)nek a gazdálkodás rendezettségi viszonyainak korrekciójával, vagy a természetvédelmi okokból esetlegesen felmerülő termelési korlátozások beszámításával.

Az értékcsökkentő tényezők annyira sokrétűek, hogy egyedi vizsgálat alapján kell, számításba kerüljenek. A fásítások hasznosítása során előadódó legfontosabb értékcsökkentő tényezők a gazdálkodási viszonyok rendezetlenségéhez, a résztulajdonláshoz, valamint a szolgalmi jogokhoz kapcsolódnak, melyek akár a fennálló faállomány veszélyeztetettségét, vagy részleges felszámolódását is eredményezhetik.

Beruházások a fásításokban

Az ültetvényszerű fásításokban rendszeresen előadódnak olyan fejlesztések, melyek a termőföld termőképességének javítását tartósan, beruházás jelleggel valósítják meg. Ilyennek minősül, pl. a drénezés, de akár a szerves trágyázás is, továbbá ilyen beruházásnak tekintendő pl. a kiépített fűrt saját kút, a szivattyúház, és öntöző berendezése, a rakodóterületekre kiépített térbeton, tárolószín, de a kerítés is.

Ezek értékelésére a beruházás aktiválásához képest eltelt idő arányában, az amortizáció figyelembevételével, a számviteli szabályok alapján kerül az érték megállapításra, amennyiben a fejlesztés lényeges jellemzői rendelkezésre állnak. Annak hiányában az újraelőállítás érték alapján meghatározásakor az Országos Építési Költségnorma táblázatokban foglalt fajlagos költségek kerülhetnek alkalmazásra.

A beruházások között meg kell különböztetni azokat, amelyek önálló értékelemet képviselnek, és külön is számba vehetőek, illetve, amelyek önálló értékelemként nem határozhatók meg, de hatásuk közvetlenül beépül a telek alapértékébe. Ez utóbbi kategóriába sorolhatók pl. a telkesítések, az ingatlan-fejlesztések, a közművesítés közvetett hatásai, de ennek a fogalmi körnek képezi részét a művelésből kivonás esetén megfizetett termőföldvédelmi járulék, vagy a szelvényezetlen talajutak időjárás-biztossá fejlesztése, nem különben a természetes árkok meder-kiépítési és vízkormányzási beruházásai.

Fásítások talajának értékelése helyettesítő módszer alkalmazásával.

Amikor az értékelési feladat olyan ingatlanra vagy ingatlan-portfólióra vonatkozik, amelyben az értékelésre kerülő terület egészéhez viszonyítva a „fásított terület” művelési ág elenyésző (5% alatti) térmértékkel szerepel, vagy a faállomány borítás mértéke a 30% alatt marad (telepített fás legelőn), egyszerűsítés alkalmazása is elfogadható a telek értékelése során. Az egyszerűsítés ilyenkor azonban kizárólag a talaj értéke megállapítására korlátozódik, de az értékelés továbbra sem nem mentesül a faállomány értékelése kötelezettségétől.

A fásítások talajának egyszerűsített értékelése ilyenkor hasonlóan a szántókéhoz, összehasonlító és hozam-módszerrel, az 54/1997 FVM rendeletben foglalt általános termőföld-értékelési módszerrel történik. Az összehasonlító érték alapjául szolgáló adatokat azonban az összevethetőség érdekében konvertálni szükséges. A konvertálás alapfeltétele ilyenkor, hogy tiszta, azonos művelési ágú ingatlanok halmazából (a csoportos összehasonlítás módszerére alapozottan) képzett fajlagos értékre kerüljön vonatkoztatásra. Konverzió alapjául szolgáló fajlagos érték kialakítására vegyes művelési ágú ingatlanok összehasonlító adatainak alkalmazását kerülni kell. A művelési ágszorzó alkalmazása az összehasonlító adatokban minden esetben szükségszerű, a hozamszámításban azonban csak abban az esetben merülhet fel, ha abban nem jut érvényre a fásított terület kataszteri jövedelme. Így olyan esetben, amikor a fásított terület értékelésére egy adott, vegyes művelési ágú ingatlanok a területrészeként, összevont AK-értékkel kerül sor, a művelési ágszorzó nem alkalmazható.

A viszonyítási váltószámokat a művelési ágszorzó fejezi ki ebben az esetben, javasolt értékei:

Szántó / fásított terület relációban	0,6
Gyep-legelő / fásított terület relációban	1,0

Egyéb művelési ág összehasonlító adatainak alapuló reláció alkalmazását nem javasoljuk.

**Az erdőértékelés módszertani és elméleti irányelveinek
azonosságai és eltérései a fásítások értékelésében:**

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű valamint üzemtervezetlen erdők értékelése
Alkalmazandó módszertan	Hozadéki és költségértékelés	Hozadéki és költségértékelés Feltételesen helyettesítő módszer alkalmazása a talajértékelésben A helyszínelést megelőzően az alkalmazandó módszertan meghatározása nem lehetséges
Helyettesítő módszer alkalmazhatósága talajértékelésben	Az erdők adásvételeiből nyerhető összehasonlító adatok alkalmatlansága miatt nem lehetséges	Önerdősüléssel létrejött fásított terület és fás legelő esetében, a konverziós módszer és összehasonlító módszer korlátozott mértékben alkalmazható, feltéve, hogy a az értékelt terület a teljes értékelési feladat 5 %-át nem haladja meg
Állományleírás	Van, üzemtervben részletezett	Nincs
Helyszínelési feladat	Üzemtervi adatok ellenőrzése, esetlegesen kiigazítása	Faállomány természetes paramétereinek becslése vagy felmérése. Ültetvénytípusú fásításokban a tervezett életkor vagy célátmérő meghatározása nem becslésen, hanem telepítési dokumentáción kell alapuljon
A faállományok lehetséges korosztályai, és értékelésük módja		
A, fiatalkorú (értelmezési tartomány 0 évtől a normatív létesítési kor végéig = befejezésig)	Költségértékelés (KTG-É)	Költségértékelés (KTG-É)
B, középkorú (értelmezési tartomány a létesítés befejezett korától a vágásérettség előtti utolsó 10 éves kor eléréséig)	Kortényező, korfaktoros (KÉF)	Nincs középkorúnak tekintendő faállomány
C, 10 éven belül végvágható (értelmezési tartomány a vágásérettségi mutató értéke 0 <= 10 év)	Jövőbeni érték jelenértéke = várható érték (VHÉ)	Kizárólag ültetvénytípusú fásítások esetében, várható érték (VHÉ)
D, vágásérett és túltartott	Faállomány készletértéke (ÁKÉ)	Faállomány készletértéke (ÁKÉ)
Többszintű és vegyes korú faállományok	Terület-felbontással, szintenként és korosztályonként felszámított érték	Egységes korosztályként felszámított faállományérték
Faállomány - prognosztizáció	Növedéki és állománynevelési táblák adatain alapuló	Nincs

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű valamint üzemtervezetlen erdők értékelése
Tervezhető bevételek időszaka(i)	A következő előhasználatok és a véghasználat időpontjaiban	Kizárólag a végvágás időpontjában
Felszámítható véghasználati üzemmódok	Tarvágás (TRV) Fokozatos felújító vágás (FFV) Szálalóvágás (SZV) Szálaló és örökerdő (SZ-ÖE) Egyéb termelés (ET)	Egylépcsős tarvágás (TRV)
Faanyag véghasználati jellegű hozzáférhetősége	Vágásérettségi mutató által előre tervezett jövőbeni időpontban	Azonnal végvágható
Piaci érték	A talaj és a faállomány értékösszege fafajsoronként $EÉ = TÉ + ÁÉ$	A talaj és a faállomány értékösszege fafajsoronként $FÉ = TÉ + ÁÉ$
Terület-elszámolás	Az ingatlanyilvántartási területen belül érintett erdőrészek területi átfedése ellenőrzést és elszámolást igényel	Az ingatlanyilvántartási terület a mérvadó, terület-elszámolást nem szükséges
Fakészlet arányított területbontása	Több ingatlanra ráfedő erdőrészlet esetében szükséges	Nem szükséges, a faállomány az önerdősüléssel létrejött fásított területek esetében egyetlen erdőrészletnek minősül, ültetvényszerű fásításokban az egyes korosztályok természetben összefüggő területei önálló részletnek minősülnek, területük dokumentumon alapul
A talajérték számítási alapja	Potenciális célállomány szerint, kizárólag mag eredettel számított	Fásítások és üzemtervezetlen erdő esetében az aktuális faállományra alapozott természetes mag vagy sarj, szabad rendelkezésű erdő esetében mesterséges mag eredettel
A célállomány fatermőképessége és véghasználati fatömege	Fatermési tábla alapján, a vágáskorhoz tartozó táblázati érték szerint, optimális körülményekkel prognosztizálva	Fatermési táblából, az aktuális korhoz tartozó táblázati érték szerint, az aktuális körülményekkel prognosztizálva. Önerdősüléssel létrejött természetes sarj eredetű állományok esetén, mag eredet fakészlete feltételezhető.
Üzemhossz felszámított értéke a talajértékelésben (a tőkésítési kamatláb hatványkitevője)	Adott fafajok normatív vágáskorával megegyező érték	Rendszerint az aktuális állomány aktuális (becsült) kora szerint felszámítva. Fásításokban és üzemtervezetlen erdőterületeken az aktuálistól eltérő kor csak abban az esetben számítható fel, ha az aktuális állomány fiatalkorúnak minősül, ez esetben a normatív létesítési koráig kitolható. Ültetvényszerű fásításokban a tervezett életkor szerint, telepítési dokumentumon alapulóan.

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű valamint üzemtervezetlen erdők értékelése
Üzemhossz normatív értékének lehetséges korrekciója	Termőhelyi és / vagy természetvédelmi okokból, illetve a fatermesztéstől esetlegesen eltérő rendeltetés esetén lehetséges	Nemleges
Tőkésítési kamatláb mértéke	A célállomány normatív vágáskorához tartozó egyedi kamatláb	Az aktuális faállomány korához tartozó egyedi kamatláb
Faállományok normatív létesítési kora	Jogszabályban meghatározott.	Az erdőértékelésben alkalmazott létesítési korokkal megegyező
Az erdőtalaj piaci értékét meghatározó számítási képlet	Márkus-féle egyszerűsített erdőföld-értékelési képlet $THE = \frac{t * VHÉ_1 - C}{1,0p^f - 1}$ <p>VHÉ₁: véghasználati kitermelési érték normatív vágáskorban t: előhasználati tényező: alapértéke 1,0-1,3 között megadható tartományban C: erdőfelújítás költsége p: tőkésítési kamatláb (korhoz rendelt érték) f: normatív vágáskor, (fafajhoz rendelten változó)</p>	Németh-féle képlet, mely a Márkus-féle egyszerűsített erdőföld-értékelési képlet adaptálása a fásítások földértékelésére $THE = \frac{VHÉ_1 - KHK}{1,0p^f - 1}$ <p>VHÉ₁: véghasználati kitermelési érték aktuális korban KHK: következő földhasznosítási mód kialakítási költsége p: tőkésítési kamatláb (korhoz rendelt érték) f: faállomány aktuális korának (ültetvényszerű fásításban a tervezett üzemhosszának) megfelelően változó</p>

Vagyis

- 1, megszűnik az előhasználati szorzótényező használata
- 2, a potenciális célállomány erdősítési költsége (Co) kikerül a számításból, helyébe a következő földhasznosítási forma elérése érdekében szükséges költség (KHK) lép.

Ez azzal a következménnyel jár, hogy az értékelésben azt a következő valószínűsíthető hasznosítási jelleget meg kell határozni, aminek formája egyaránt lehet

- A, a terület üres földterületté történő (szántóvá, legelővé, vagy egyéb művelési ág fenntartására irányuló) átalakítása (az ültetvények maradványainak felszámolásához hasonló műveletek költségvonzataival),

- B, a levágott faállomány természetére bízott újrasarjadásának és/ vagy természetes mag alapon történő újra-erdősülésének elősegítése, illetve
- C, felmerülhet, mint a potenciális célállomány létesítésére irányuló beruházási költség, melynek következtében a terület a természetes szukcessziós folyamatok által elérhető legmagasabb, (a szó biológiai és cönológiai értelemben vett) „erdő” fokozatába kerül, függetlenül attól, hogy területi kiterjedése miatt, az erdő aktuális jogi fogalmának megfelel-e vagy sem.

Általános esetben a „B” változat mesterséges közrehatás nélküli megvalósulásával kell számolni, Ebben a változatban a felszámítható költség maximuma nem haladhatja meg az adott fafajban az erdőértékelés erdősítési költség számításaiban a természetes sarj erdőállományokra meghatározott költségértékét.

Beruházási költségek felmerülésének (pl. gyümölcsös telepítésének) felszámíthatósága a letermelt faállomány helyén speciális feltételnek minősül, melynek értékelésbe vonása még abban az esetben sem lehetséges, ha arra konkrét tervek állnak rendelkezésre.

- 3, a kamatláb hatványkitevője erdők a potenciális faállományainak normatív vágáskorához képest az aktuális faállomány aktuális (értékeléskori) kora értékére módosul, mely életkort úgy kell tekinteni, mintha az adott faállomány az értékelés időpontjában elérte volna a vágáskorát.
- 4, a nevező értékének meghatározásához azt az üzemhossz-függően lépcsősen megállapított egyedi kamatlábat kell alkalmazni, amelyet egy tetszőleges erdőértékelés keretében akkor alkalmaznánk, ha az adott faállomány aktuális életkorát tekintenénk a normatív vágáskornak, függetlenül attól hogy a faállományt alkotó egyes fafajok tényleges normatív vágáskora és az ahhoz tartozó tőkésítési kamatláb mekkora. .

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű üzemtervezetlen erdők értékelése
A faállomány kitermelési értéke	A kitermelési értéket az adott faállomány természeti állapota, természetes mutatói alapján várhatóan megtermelhető, átlagos tekinthető választékszerkezet elsődleges fa-választékainak a fapiacra elérhető, vágásszélességi paritásra visszaszámított költségekkel terhelt átlag-árbevételei alapján. Értelmezése véghasználati korrrelációra vonatkoztatva történik, és az aktuális faállomány életkorától függően egyaránt lehet konkrét készletérték (ÁKÉ), vagy prognózison alapuló érték.	A kitermelési értéket az adott faállomány természeti állapota, természetes mutatói alapján várhatóan megtermelhető, átlagos tekinthető egyszerűsített, döntően tűzifa-termelésre alapozódó választékszerkezet elsődleges fa-választékainak a fapiacra elérhető, vágásszélességi paritásra visszaszámított költségekkel terhelt átlag-árbevételei alapján. Értelmezése az aktuális faállomány életkorát tekinti véghasználati kornak, ezért konkrét készletértéket jelent (ÁKÉ).
Faállomány piaci értékének számítása állomány-prognózis alapján	<p>A fiataloknál idősebb korú, de vágáséretlen faállományok fatermési tábla alapján, az aktuális vágáskorra prognosztizált véghasználati fatömeg táblázati értékeivel számított kitermelési értéke a sűrűséggel korrigálva.</p> $\text{ÁTÉ} = \text{VHÉ}_1 * \sum_{i=1}^n \text{korr}_i * \text{sur}$ $\text{VHÉ} = (b_0 + b_1 * d_{1,3} + b_2 * d_{1,3}^2 + b_3 * d_{1,3}^3) * v$ <p>b_0, b_1, b_2, b_3: kitermelés eredménye fafajonként, fatermési osztályonként és az állomány minősége függvényében,</p> <p>$d_{1,3}$: a véghasználati korú faállomány várható átmérője szerint prognosztizálható választékszerkezetre</p> <p>sur: sűrűség 0,9-1,0 között állományneveléssel helyrehozható hiányként, számításba vételre nem kerül.</p> $\text{sur} = \frac{\text{tényleges fakészlet}}{\text{fatermési tábla fakészlet}}; \text{sur} \leq 1$	Állományprognózis nincs.

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű üzemtervezetlen valamint erdők értékelése
Faállomány piaci értéke vágáskorban (ÁKÉ)	Az üzemtervi lehetőségek alapján véghasználati előírással rendelkező, vagy annak hiányában a véghasználat üzemtervben feltüntetett (tervezett) életkorát elért faállományok üzemtervben foglalt és annak a helyszínelés tapasztalataival korrigált, tényleges lábön álló fakészletére alapozottan számított kitermelési (lábön-eladási) érték, függetlenül a faállomány tényleges sűrűségétől $\text{ÁKÉ} = \text{ÁTÉ}$	A helyszínelés tapasztalatain alapulóan felmért vagy becsült lábön álló aktuális faállomány tényleges fakészletére alapozottan számított kitermelési (lábön-eladási) érték függetlenül a faállomány tényleges sűrűségétől $\text{ÁKÉ} = \sum_{i=1}^n (V_i * a_i) - W$ V _i : faválasztékok térfogata a _i : választékár W: fahasználati, és általános költségek együttes fajlagos összege vágásszéli paritáson
A véghasználati kort 10 éven belül elérő állományok esetében várható kitermelési érték (VHÉ)	Várható kitermelési értéknek (VHÉ) az aktuális fakészletnek a véghasználatig hátralévő időszakra a sűrűséget is figyelembe véve, a szabályos fejlődésmenet (a fatermési tábla szerint várható folyónövedék) mellett, együttesen prognosztizálható kitermelési értékéből az értékelés időpontjára diszkontált nettó jelenértéket nevezünk. $\text{VHÉ} = \frac{\text{ÁKÉ}}{(f-\text{kor}) * 1,0p} * \text{sur} * \sum \text{kor}$ P diszkont kamatláb f: üzemtervi vágáskor kor: tényleges (aktuális) kor	A faállomány készletértéke (ÁKÉ) helyett várható érték (VHÉ) felszámítása csak ültetvényszerűen kezelt fásításokban lehetséges
Fiatalkorú állományok költségértéke (legfeljebb a befejezést követő egy éven belüli kor esetén alkalmazható)	$\text{KTG} = (z * \sum_{n=0}^{\text{kor}-1} C_n * 1,0p^{\text{kor}-n} * \frac{S_{\%}}{100} * \text{ter})$ Z: Márkus-féle üzemköltség szorzó, értéke 1,2 C _n : erdősítés nulladik évre diszkontált költsége az erdősítés i-edik évében p: diszkontálási kamatláb, értéke 4% kor: az erdősítés kora n: az erdősítésre fordított költség felmerülésének éve S _% : az erdősítési siker értéke (fásításokban a sűrűség mértékszama) ter: erdősítés alá vont terület (ha)	

Megnevezés	Erdőértékelés	Fásítás és szabad rendelkezésű üzemtervezetlen erdők valamint erdők értékelése
<i>A költségérték alkalmazási területe (meglévő érték)</i>	Megkezdett erdőtelepítés, (felújítás) sikeresen erdősült része az ingatlan egészén, vagy részterületén, (első kivitel, folyamatban lévő, befejezett)	Természetes fiatalkorú önerdősülések és mesterségesen létesült szabad rendelkezésű erdők fásítások tényleges sűrűségével
<i>A költségérték alkalmazási területe (hátralévő költség értéke)</i>	Véghasználatok által keletkeztetett erdőfelújítási kötelezettség (vagy csereerdősítési kötelezettség) értéke. Tekintve, hogy folyamatban lévő erdősítés faállományának KTG értéke mindig kisebb, mint a befejezett állapotra számított Co érték, a hátralévő költség mindig negatív előjelű. $HKÉ = KTG - Co$	A fásítások véghasználata erdőfelújítási kötelezettséget nem keletkeztet, így hátralévő negatív költségérték sem számítható fel
<i>Befejezett erdősítés költségértéke</i>	ERTI-táblázatból, vagy manuálisan számítva vagy a helybeli legnagyobb erdőgazdálkodók tény költségei alapján, adott fafajban az erdősítés megkezdésétől a befejezéséig terjedő normatív korszak alatt a nulladik évre diszkontált összes szükséges költségnek az általános költséggel növelt értéke. $Co * sur$ A sűrűség felszámítása csak a hatóság által kényszerbefejezett erdősítésekben szükséges, a tényleges természetbeni állapotnak megfelelő mérték szerint	Az erdőértékelésben a befejezett erdősítés költségértékeként meghatározott értékkel fafajonként azonos alapérték, melyet a természetbeni tényleges sűrűségi állapotok korrigálnak. Faállomány értékelésekor kizárólag olyan fiatalkorú állományokra alkalmazható, ahol a tényleges kor és a normatív befejezett kor az adott fafajra egymással megegyező értéket ad. Talajérték - számításban csak abban az esetben alkalmazható érték, ha a következő hasznosítási forma szabad rendelkezésű erdő vagy ültetvényyszerű üzemmel kezelt fásítás.

Utólagos megjegyzés

A jogszabály a „fásított terület” művelési ághoz sorolja a külterületi fekvésű arborétumok területét is. Azonban, értékbecslési szempontból az arborétumok esetében a „fásított terület” művelési ágra vonatkozóan a fentiekben részletezett értékelési elvek nem alkalmazhatóak. Fentiekől eltérően, a külterületi arborétumok értékelési módszertana sajátos specialitásokon alapszik, és megegyezik a következő ingatlantípusokra alkalmazandó egyedi módszertannal, amelyben, egyfelől a telek értékelése a faállománytól és az erdőértékelés szabályaitól elválik, másfelől a faállomány értékelése során akár olyan szempontrendszer is felmerülhet, ami a benne foglalt faegyedek közvetlen gazdasági hozamát meghaladó egyenkénti részletezésű értékelését is szükségessé teheti.

A, a kert művelési ágban álló ingatlantípusok

karácsonyfa-telepek
dísznövény-iskolák
szaporítóanyag-termesztő területek,
csemetekertek

B, a „kivett” művelési ágban álló, belterületi fekvésű ingatlantípusok

arborétumok és élőfa-gyűjtemények
közparkok
közkertek

C, ingatlantípustól függetlenül

Kastélyparkok, lakóingatlanok és egyéb intézmények egyedi növényzetű kertjei
Helyi vagy országos védeltséget élvező egyedi fák és fasorok

Göd, 2020, december 10

Németh Sándor