

Az erdő módosító hatása az értékelésre

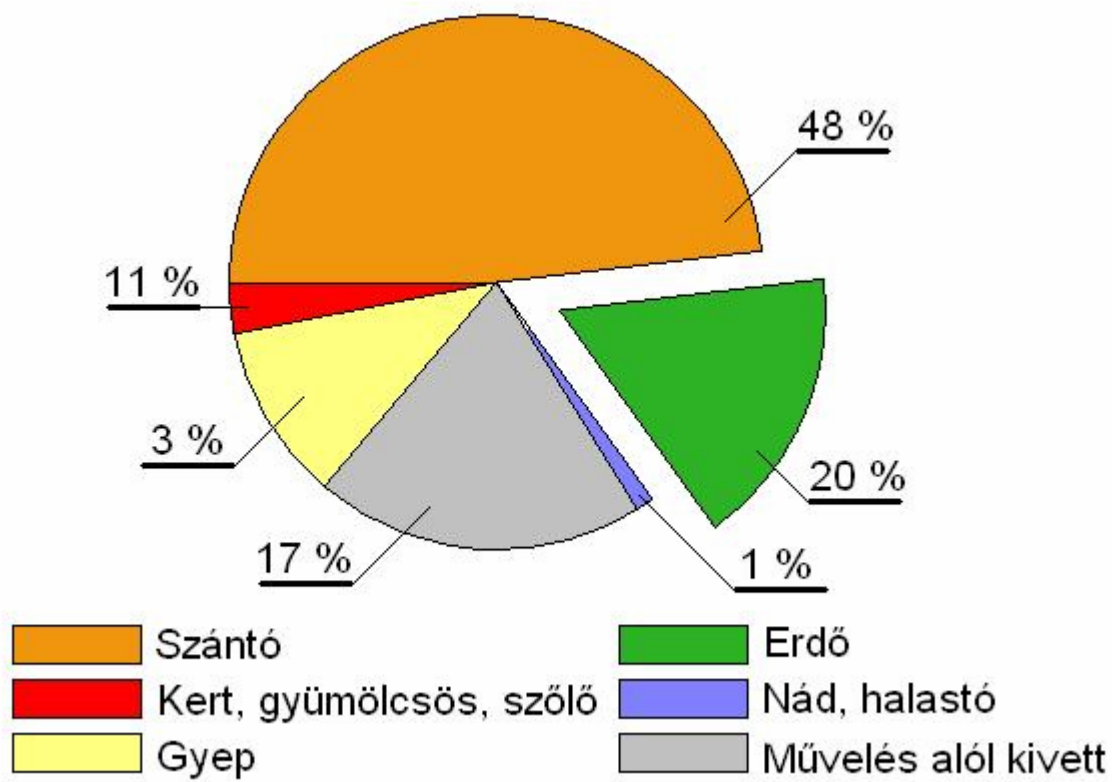
Mizseiné dr. Nyiri Judit



GISOPEN Konferencia
2007. Március 12-14.



- **Magyarország földterülete művelési ágak szerint**



- **Termőföld: az a földrészlet, amelyet az ingatlan nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.**
- **Talaj: a Föld szilárd felszínének élő közege, amelynek a legfontosabb tulajdonsága a termékenység, feltételesen megújuló természeti erőforrás**



A termőföld értékének meghatározása alapvetően két módszerrel történhet:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésével,
- a hozamszámításon alapuló módszerrel



$$F_{té} = \frac{(P_j + B)}{2xi} xP x(1 + \sum k)$$

F_{té} = a termőföld forgalmi értéke

P_j = a termőföld járulék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben az FvM tesz közzé

B = az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj, étkezési búza kg/AK értékben kifejezve

P = az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult tőzsdei átlagára (t/Ft)

i = tőkésítési kamatláb (a jelzálog hitelintézet határozza meg)

k = a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező.



A termőföld egyszerűsített értékbecslésének módszere

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

- **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 intervenciós ára, Ft/100 kg
- **i** = tőkésítési kamatláb, %
- **Má** = művelési ág szerinti szorzótényező

Művelési ág	„Má” szorzótényező értéke
• Szántó	1,0
• Rét	0,8
• Legelő	0,4
• Kert	1,0



Az értékbecslés alapvető feltétele, hogy a becsült ingatlant pontosan azonosítani tudjuk.

A geoinformatika mint eszköz

- **a Földről tárolt térbeli információkat dolgoz fel**
- **Funkciója: információk gyűjtése, tárolása, elemzése, megjelenítése**
- **Jelentősége: természeti erőforrás kutatás, állapotfigyelés, földhasználati és tájtervezés, ökológiai és gazdasági tervezés**



GPS helymeghatározás

az értékbecsléseknél is alkalmazható, mint a helymeghatározás lehetősége.

- A Földhivataloknál már kérhető, egy GPS koordináta megadása a térképeken. (sajnos nincs szabályozva)
- A becsléshez kötelezően csatolandó térképmásolatok.



1959. évi IV. tv. a Polgári Törvénykönyvről

1994. évi LV. tv. a Termőföldről

1997. évi LXXVIII. tv az épített környezet alakításáról és védelméről.

1997. évi CXLI. törvény: az ingatlan-nyilvántartásról.

2001. évi CXVI. Trv. a Nemzeti Földalapról

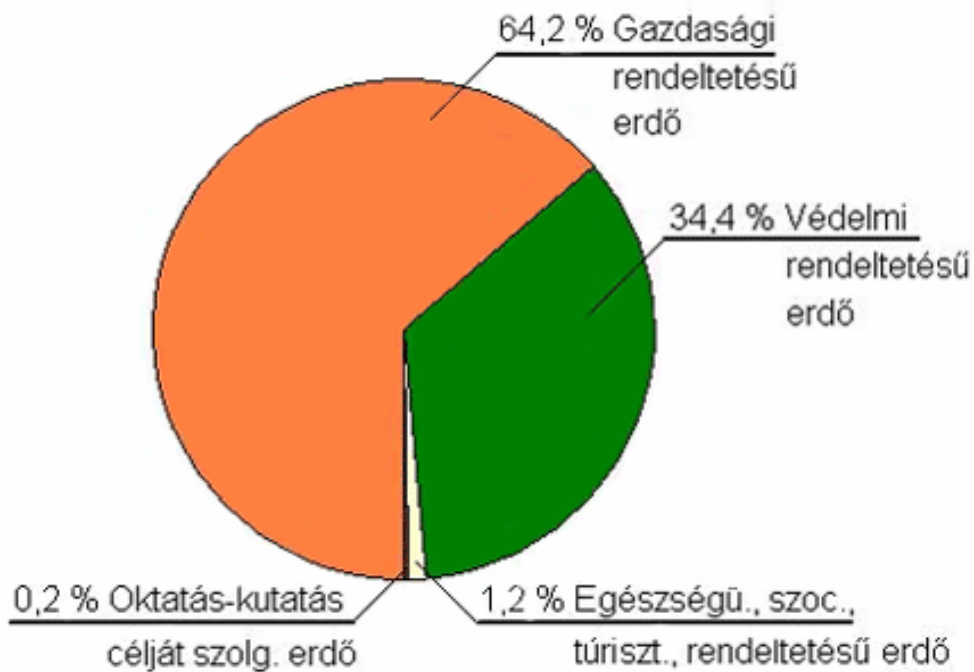
254/2002 FVM rendelet erdővagyon értékelésről

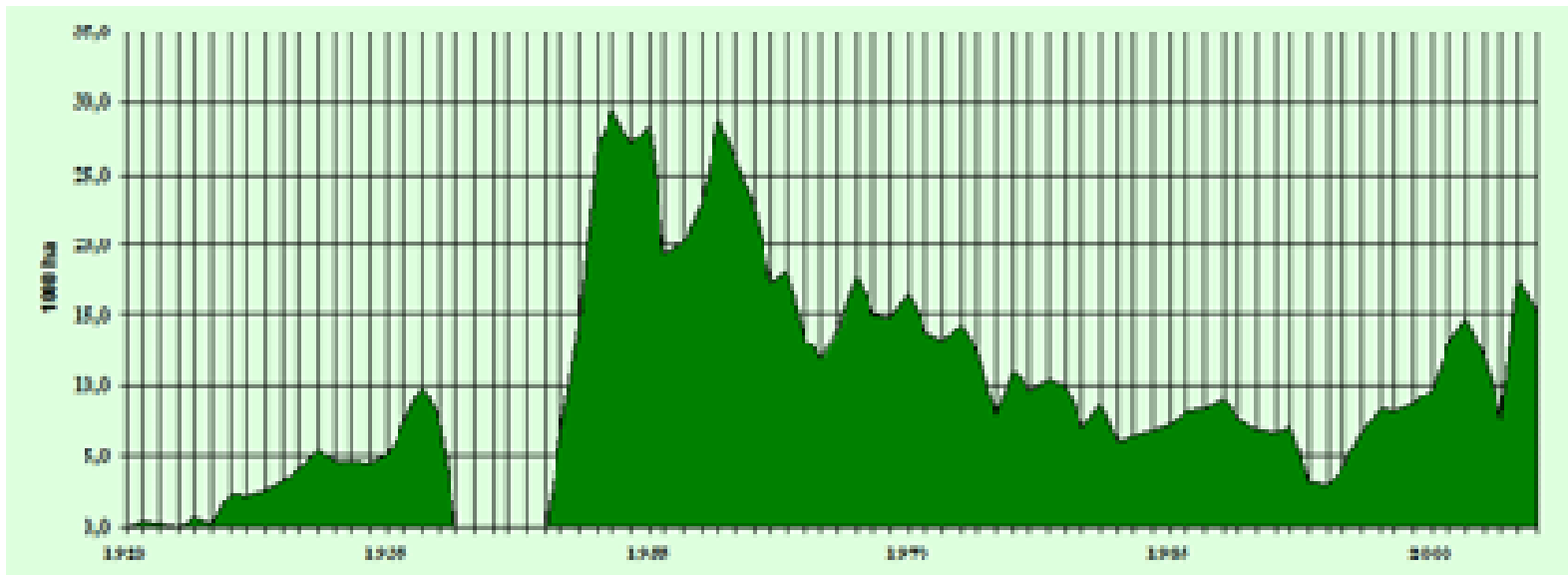


Magyarország erdőterületei



Az erdőterület megoszlása elsődleges rendeltetés szerint





Hazánk erdőterülete elérte a kétmillió hektárt



meghatározó szerepet tölt be

- **a légkör és a klíma védelmében**
- **a vizek mennyiségi és minőségi szabályozásában**





meghatározza a táj jellegét

- **testi lelki felüdülést ad;**
- **őrzi az élővilág fajgazdagságát;**

megújítható természeti erőforrásként

- **javítja a környezeti állapotot;**
- **nyersanyagot, energiahordozó és élelmet termel**



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

$$E_e = T_e + \acute{A}_e + M_e$$

Ahol:

E_e az erdő értéke
 T_e az erdőtalaj értéke
 \acute{A}_e a faállomány értéke
 M_e a mellékhasználatok értéke



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



Az erdőtalaj értékelési módszerek

- **Talaj költség (befektetési) értékelés**
- **Forgalmi áron való földértékelés**
- **Viszonyítással való földértékelés**
- **Erdészeti termőhely-értékelés**
- **Kataszteri tiszta jövedelem alapján történő értékelés**





Erdei termőtalaj értékelése

$$\dot{E}_{föld} = \frac{t \cdot (H - K) - C}{1,0p^f - 1}$$

t = gyérítésekéntől függő tényező

H = a véghasználati hozam,

K = a véghasználat költsége,

C = a diszkontált erdőművelési költség,

p = a kamatláb,

f = a végvágás kora



$$TÉ = \frac{HE}{HL} \cdot TL$$



A viszonyítással történő földértékelés

A viszonyító eljárás alkalmazása esetén egy hasonló termőképességű, de más művelési ágban hasznosított föld hozamát és árát állapítják meg és ezeket állítják szembe a hasonló termőképességű erdőtalajjal. Ez esetben az erdőtalaj értéke:

$$TÉ = \frac{HE}{HL} * TL$$

ahol:

- **TÉ = az erdő talajértéke,**
- **HE = az erdőtalaj várható éves hozama,**
- **HL = a más művelési ágú (pl. legelő) talaj várható éves hozama,**
- **TL = a más művelési ágú ingatlan forgalmi ára.**



$$W = ((A_f - C) \cdot l_f + C) \cdot B^0 \cdot Ter$$

W = a faállomány értéke adott állományrészre, erdőrészletre,

A_f = a normatív korhoz tartozó szabályos fejlődésmenet esetén az állomány kitermalési értéke (eFt/ha),

C = az adott célállomány felújítási értéke (eFt/ha),

l = a tapasztalati úton levezetett korértékfaktor,

B₀ = a sűrűség

Ter = a vizsgált fafaj által borított terület



- **A fatermesztést szolgáló területek (út, nyiladék, rakodó, csemetekert) : 60 000 Ft/ha**
- **Fatermesztést nem szolgáló területek (tisztás, park, üzemen kívüli területek): 10 000 Ft/ha**
- **Terméketlen területek : 5000 Ft/ha**
- **Halastó: 5000 Ft/ha**
- **Mezőgazdasági művelésű területek (szőlő, Gy, K, nádas) Ak alapú értékelés**
- **Művelés alól kivett területek: 60 000 Ft/ha**
- **Építmények: költség alapú értékelés**



- **Környezeti funkciók**
- **Rekreációs funkciók**
- **Szociális funkciók**
- **Védelmi funkciók**



- **Haszon, használati érték szerinti**
- **Különbözeti járadék szerinti**
- **Ráfordított költségek alapján történő**
- **Komplex értékelések**



Talajvédő funkció értékelési módok:

- Ráfordított munka alapján
- Helyettesítési költségek alapján
- Elhárított kár alapján



Állami tulajdonban lévő erdők értéke

Rendeltetés	Terület	Élőfakészlet	Földérték	Élőfakészlet érték
	(ha)	(m ³)	(ezer Ft)	(ezer Ft)
Gazdasági erdő	734 157,9	153 559 458	103 282 123	559 032 762
Védelmi erdő	272 843,6	54 066 491	34 595 029	192 422 304
Üdülő erdő	31 372,6	7 011 452	4 841 326	26 473 612
Egyéb erdőm. ág	85 088,5	1 997	1 950 647	8 239
Mezőgazd. m. ág	936,1		77 292	
Kivett terület	18 129,7		657 197	
Összesen	1 142 528,4	214 639 398	145 403 614	777 936 917
Mindösszesen érték: 923 340 531 ezer Ft				

Forrás: NYME Erdőmérnöki Kar



Állami tulajdonban lévő erdők értéke

M.e.: ezer Ft

Ssz.	Megnevezés	Földérték	Élőfakészlet érték	Összes érték
I.	ÁPV Rt. Erdőgazdasági Rt-k	127 369 931	698 503 881	825 873 812
II.	HM Erdőgazdasági Rt-k	8 552 783	50 627 542	59 180 325
III.	ÁPV Rt. Mezőgazdasági Rt-k	3 058 765	7 988 620	11 047 385
IV.	Vízügyi Szektor	2 270 949	4 068 820	6 339 769
V.	Honvédelmi Minisztérium	469 993	2 353 332	2 823 325
VI.	Környezetvédelmi Minisztérium	2 297 042	9 575 573	11 872 615
VII.	Egyéb Állami Szektor	1 384 151	4 819 149	6 203 300
	Állami összes	145 403 614	777 936 917	923 340 531

Forrás: NYME Erdőmérnöki Kar



A Nemzeti Földalap részére vásárlásra felajánlott termőföldingatlan ajánlati ára

Az egyszerűsített ingatlan értékbecsléssel megállapított ajánlati ára

- 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.



- **az NFA megbízására készült**
- **A rendszerrel nem kerülhet önálló értékelésre**
 - **0,5 ha-nál nagyobb erdő, és halastó**
 - **olyan ingatlan, amelyet koncessziós vagy bányaszolgalmi jog terhel**
 - **környezetvédelmi szempontból veszélyeztetett ingatlan**
 - **költséggel járó kötelezettséggel terhelt ingatlan**
 - **olyan szántó/kert művelési ágú ingatlan, amelyen karácsonyfa, díszítőgally, vadgyümölcs, erdészeti szaporítóanyag, facsemetekert termesztése folyik, és**
 - **1-3 minőségi osztályba tartozó művelt nádas.**



Nemzeti Földalap belső módszere a vagyon nyilvántartásának, ami alkalmazható ha az NFA:

- **egy éven belül**
- **ugyanattól a tulajdonostól,**
- **ugyanazon a településen**
- **legfeljebb 500 ezer forintért vásárol termőföldet illetve erdőt.**



- A táblázat fatermési sztyálonként adja meg az egyes főfafajokhoz tartozó értéket eFt/ha-ban

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



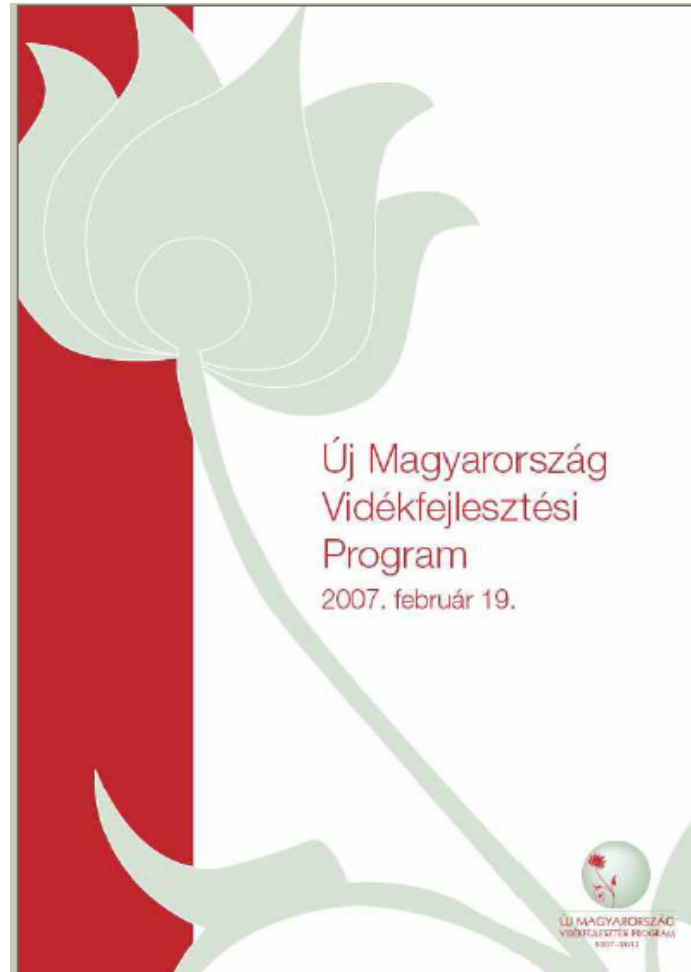
Fafaj/termőhelyi osztály⁶⁵

Egyéb kemény lomb	65	38	25	7	5	3
Nemes nyár	172	152	124	89	12	3
Hazai nyár	114	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



- ***Faállomány költségértéke (E Ft/ha)***
- ***Fajlagos állományérték átmérő szerint (Ft/bruttó m³)***





Agrár-erdészeti programok	Támogatás aránya
Legeltetési célú agrár-erdészeti rendszer	80% (70 %)
Szántóföldi növénytermesztési célú agrár-erdészeti rendszer	80% (70 %)
Bogyós- ill. erdei gyümölcs termelésére létrehozott agrár-erdészeti rendszer	80% (70 %)
Szarvasgomba termesztési agrár-erdészeti rendszer	30 %





**Köszönöm megtisztelő
figyelmüket**

nyiri@geo.info.hu

<http://www.geo.info.hu>

