

## Az értékelési tevékenységekkel kapcsolatos igazságügyi szakértői tevékenységek megfelelőségi kérdései.

### Javaslat a vagyonelemek értékelésével összefüggő tevékenységek egységes szerkezetű, koherens jogi szabályozására.

#### Tartalom

1. Bevezető
  2. Az ingatlanértékelő tevékenység jelenlegi szabályozása
  3. Javaslat az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes és átfogó jogi szabályozására
  4. Összegzés; **a nemzeti vagyonról szóló törvény – a nemzeti vagyon értékelése**
- 

*„Hosszú időn keresztül ez a szakma eljutott odáig, hogy azon már régen túl van, ha megkérdezték a szakértőt a tárgyaláson, miért annyi egy ingatlan értéke, akkor azt mondja, hogy azért mert én mondtam.”*  
(Mehrlí Péter igazságügyi szakértő)

#### 1. Bevezető

Az idézet igen fontos konzekvenciák levonását teszi lehetővé és a jelenlegi felemás helyzetet nagyon jól szemlélteti. Az ingatlanértékelő szakma valóban eljutott odáig ahogyan az az idézetben szerepel, de az igazságügyi szakértők egy része sajnos még ott tart, hogy azért annyi mert én mondtam. És ez nagymértékben a jelenlegi jogi szabályozásnak is köszönhető. Napjainkban eljutott odáig ez a szakma, hogy sok kiváló, felkészült, több diplomás, minősített szakemberrel rendelkezik, még akkor is, ha ezt sokan nem akarják tudomásul venni.

Addig, amíg azokat a szakértőket, akik még mindig úgy adnak be több tízmilliós ingatlanról készült szakvéleményeket, hogy abban sem fajlagos érték, egyetlen egy osztás vagy szorzás nincs, a szakszerű összehasonlításról nem is beszélve, és nem éri semmilyen retorzió, addig nincs miről beszélni. [\(előadás - anonim szakvélemény példa\)](#)

#### 2. Az ingatlanértékelő tevékenység jelenlegi szabályozása

Igazságügyi ingatlanszakértőkre vonatkozó jogi szabályozás 9/2006 (II.27.) IM rendelet 11. számú melléklet 13. **ingatlan-értékbecslés**

Ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő **ingatlanközvetítő** szakképesítés **és**

- a) okleveles építészmérnök vagy
- b) okleveles építőmérnök vagy
- c) szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy
- d) okleveles magasépítő üzemmérnök vagy
- e) okleveles építész

Véleményem szerint már az **ingatlan-értékbecslés** elnevezés sem megfelelő, mert nem fejezi ki pontosan a tevékenység tartalmát és lényegét. Ahol egy bírósági peres eljárás során például egy házastársi közös tulajdon megosztása során az utolsó fakanál értékének elszámolására is éles küzdelem folyik a peres felek között, ott nem lehet becsülni, ott pontosan meg kell határozni, ki kell számítani az ingatlan értékét. Ha az érték meghatározás valóban számításokkal alátámasztott, szakszerű, akkor az értékelés és nem értékbecslés.

Alapvető probléma a jogszabályban, hogy **ingatlanközvetítői** képesítéssel - legyen az bármilyen diplomával párosítva - egyetlen banknak vagy egyéb megrendelőnek sem lehet hazánkban sem és Európában sem értékbecslést végezni, mert az egy másik szakma. Komolyan gondolja valaki, hogy az igazságügyben esetleg emberek sorsát eldöntendő ügyekben pedig lehetséges? Hogyan lehetséges az, hogy a minisztérium és az építészmérnökök által is kevésnek tartott építészmérnöki diplomához egy alapfokú 80 órás időtartamú OKJ ingatlanközvetítői tanfolyam elég a felsőszintű igazságügyi ingatlanértékeléshez?

Az „és” problematikája. Sajnos itt minden kétséget kizáróan az ingatlan-értékbecslés és az építész műszaki szakértés összemossa történik. Nagyon leegyszerűsítve a problémát; itt nem arról kell véleményt alkotni, hogy hogyan és mennyiért lehet egy lakóházat felépíteni, hanem arról, hogy mennyiért lehet eladni. Óriási különbség mind alapismeretben, mind szakmai ismeretben a két dolog!

Az építészmérnöki végzettség alapfeltételként történő jogszabályi előírását az Európa-szerte alkalmazott és általánosan elfogadott Európai Értékelési Szabványok (EVS) alábbi idézete minden kétséget kizáróan cáfolja. „Az értékelési metodológia alapvetően a szabad piacgazdaság közgazdaságtanára épül” (EVS 2003 311. oldal). A szabvány idézett része tehát, nem azt írja, hogy alapvetően a műszaki ismeretekre, hanem azt, hogy a közgazdaságtanra épül. Az ingatlanértékelés elválaszthatatlanul kötődik a közgazdaságtanon belül az ingatlan-gazdaságtanhoz (Soós J. Ingatlan-gazdaságtan tankönyv). Ugyanis egy ingatlan legfőbb érték mérő tényezőit annak mikro-piaci viszonyai határozzák meg. A tevékenység szakszerű gyakorlásának alapvető feltétele az ingatlangazdasági folyamatok, azaz az ingatlanpiac naprakész ismerete. (Ingatlangazdaságtan 5. fejezet Márkus L.-Rábai Gy. 219. oldal)

Itt arról van szó, hogy 2006 előtt bejegyeztek mindenkit, akinek volt egy ingatlanközvetítői OKJ végzettsége és néhány év gyakorlata. 2006 után aztán a jogalkotó egy nagy lendülettel átesett a ló túlsó oldalára. Meg vagyok győződve – és szerintem ezzel nem vagyok egyedül – hogy az ingatlan szakterület szakmai színvonalának emelését a 9/2006. IM rendelet nem hogy nem segítette, hanem kifejezetten hátrányosan befolyásolta. Elképesztő gyenge színvonalú, szakszerűtlen, megalapozatlan, védhetetlen ingatlanforgalmi szakvélemények kerültek és kerülnek beadásra, nehezítve a bírói döntést és megnövelve a perek időtartamát. Alapvetően tévesnek és rendkívül károsnak tartom azonban azt a véleményt, hogy a szükséges műszaki ismereteket csak építészmérnöki képzés keretében lehet elsajátítani. Ezt eddig soha senki, semmilyen ésszerű indokkal nem támasztotta még alá! Azért rendkívül káros, és minden szempontból elfogadhatatlan az építészmérnöki végzettség alapfeltételként való meghatározása, mert ennek nyomán a rendelet hatálybalépését követően tucatnyi, szakirányú diplomával rendelkező minősített ingatlanértékelőt nem vettek be a névjegyzékbe.

Az ingatlan értékelés multidiszciplináris - közgazdasági, jogi, műszaki és speciális értékelői - ismeretek feltételét követeli meg. A jogalkotó az Iszr. 11. melléklet 13. pontjában a

képesítési feltételeket a műszaki ismeretek egyoldalú, semmilyen ésszerű indokkal nem magyarázható túlsúlyával alkotta meg. Az építészmérnöki végzettség kizárólagossá tétele semmilyen garanciát nem nyújt a szakszerű ingatlan értékeléshez.

A műszaki ismeretek túlhangsúlyozása a szakterületet szabályozó 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § és a 64/C. § (1) bekezdésével valamint a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklete 7. sorszámú előírásaival nem támasztható alá, sőt a törvény rendelkezéseivel szöges ellentétben áll. A TNM rendelet előírja, hogy közgazdasági, műszaki, jogi és gyakorlati technikai ismeretek szükségesek a szakterület gyakorlásához, és ennek elsajátításához 500 óra időkeretet ír elő. (40 óra jogi, 30 óra műszaki, 90 óra gazdasági és 340 óra gyakorlati-technikai) Amint az a TNM rendeletből kiderül a jogalkotó a műszaki ismeretek elsajátítására a legkevesebb óraszámot írta elő. Véleményem szerint az óraszámárányok rendkívül plasztikusan mutatják a szükséges ismeretek sorrendjét és fontosságát.

### Lakástörvény 64/B. §

- (1) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanértékelés és az ahhoz kapcsolódó **vagyoneértékű jogok** és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete. (a legutóbbi módosításig ez a szöveg volt)
- (2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:
  - a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,
  - b) **az európai értékelési normák által meghatározott** fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,
  - c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,
  - d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,
  - e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint
  - f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével összefüggő feladatokat látja el.

Itt csak a törvény és a rendelet leglényegesebb elemét emelném ki. Nevezetesen a törvény b) pontját, *az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával*, valamint a rendelet III/2. pontját, *az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Szabványok 2003) által meghatározott fogalmak, módszerek és eljárások* ismeretét.

### 3. Javaslat az értékeléssel kapcsolatos tevékenységek egységes és átfogó jogi szabályozására

*„Szülessen meg az ingatlaniparágra vonatkozó egységes szerkezetű törvény. Szabályozza az oktatási, képzési, a tevékenységek gyakorlási, azok visszavonási követelményeit.”*  
(Mehrlí Péter igazságügyi szakértő)

Nagyon fontos megjegyezni, hogy a javaslatom nem új szakterületek létrehozására irányul (tisztában vagyok vele, hogy a jogalkotó ettől mereven elzárkózik), hanem a már meglévő bármilyen értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységbe foglalásáról szól.

**.... számú melléklet a 9/2006. (II. 27.) IM rendelethez**

**Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a vagyoneértékelés területén**

Az igazságügyi vagyoneértékelésbe beletartozna minden vagyonelem, például az ingó és ingatlan, a gép – berendezés és eszköz, a cég, a goodwill, a brand név stb. értékelése. (Ez most az iü. szakértésre készült, de ez jelenthetné a végrehajtási rendelet alapját is.)

**3.1 Az egységes és átfogó szabályozás legfőbb indoka**

Bármennyire is meglepőnek tűnik - egy több milliárd forint értékű bevásárlóközpont, vagy szálloda azonos alapelvek és módszerek szerint értékelendő, mint bármilyen működő társas vállalkozás, vagy bármelyik márkanev, vagy mint például egy 50 éves tölgyerdő. Ha a megfelelő elemzéssel és szakértelemmel meghatározott input adatokat az értékelő táblázatokba visszük, akkor a korrekt piaci érték adódik. Teljesen ésszerűnek gondolom, hogy ha azonosak az alapelvek, azonosak az értékelési módszerek, csak az input adatok különbözőek, akkor minden különösebb nehézség nélkül integrálhatók az értékeléssel kapcsolatos szakterületek. [\(előadás - cégértékelő Excel táblázat példa\)](#)

**3.2 További indokok**

Vagyonjogi per → igazságügyi vagyoneértékelő szakértő

A különböző vagyonelemek érékelésével foglalkozó tevékenységek egységesebb, homogénebb szakterületekbe való besorolása nagymértékben megkönnyítené a szakértői módszertani levelek megalkotását is. Most ugyanis egy-egy szakterületi lista annyira inhomogén, hogy talán reménytelennek látszik a minden szakterületre kiterjeszthető egységes módszertani elvek meghatározása.

Bármilyen materiális, vagy immateriális eszköz értékelésének az alapelvei és módszerei teljes mértékben azonosak. Az értékelési modellek egyetemlegesek, nem kategóriafüggő és nem piachoz kötött. Minden pénzügyi és reáleszköz, vagy bármilyen immateriális eszköz, (vagyoni értékű jogok) értékelési módszerei azonosak, eltérés csak és kizárólag az input adatok vonatkozásában van (EVS 2003)

Magától értetődő például egy vagyonjogi per kapcsán, hogy a kirendelő a névjegyzékben a vagyoneértékelés szakterületet nyitja meg, ahol az összes vagyonelem értékeléséhez rendelkezésére áll a névsor. Nem kell ide-oda barangolni, mert egy helyen megtalálhat minden olyan szakértőt, aki egy vagyonjogi per kapcsán szóba jöhet.

Problémás szakterületnek tekinthető a vagyonjogi perekkel összefüggésben a vagyoneértékeléssel, azaz a különböző vagyonelemek érték meghatározásával kapcsolatos összes igazságügyi szakértői tevékenység. Egyrészt azért problémás, mert a jogalkotó helytelen elnevezéssel, nem egységesen és átfogóan, hanem szétszabdalva, különböző

szakterületekhez sorolva szabályozza ezt a tevékenységet. Például a gépjármű értékelés a közlekedési szakterülethez van besorolva [21. *gépjármű-közlekedési műszaki (javítás, karbantartás, járműértékelés)*] Mivel a névjegyzékben is zárójelben van nem is lehet közvetlenül megkeresni. De ugyanígy említhetném a termőföld értékelését (mezőgazdasági szakterület), vagy a használati cikkek piaci értékbecslését (kulturális szakterület), de ezen kívül számos értékeléssel foglalkozó szakterület említhető.

Másrészt pedig azért, mert sok olyan szakterület kimaradt belőle, amelyekre évente több száz szakvélemény készítésére jelentkezik igény, mint például többek között a cégértékelés, vagy a gép- berendezés és eszközértékelés. Így aztán a kirendelő nem tudja, hogy kit és milyen végzettséggel rendeljen ki a jogszabályból kimaradt szakterületekre, mint például egy társas vállalkozás piaci értékének meghatározására.

Harmadsorban én határozottan meg vagyok győződve arról, hogy - az európai gyakorlatnak megfelelően - bármilyen értékeléssel kapcsolatos igazságügyi szakértői tevékenységet (ingó, ingatlan, termőföld, gép, berendezés, cégértékelés, vagyoneértékű jogok stb.) és kompetenciát külön kategóriaként - a lakásügytől és építész műszaki szakértéstől függetlenül - „**Igazságügyi Vagyoneértékelés**” címszó alatt átfogóan, és egységesen kellene szabályozni. Felvethető az a kérdés, hogy egyébként is mi köze például egy vagyoni értékű jog, vagy a telki szolgalmi jogok érték meghatározásának a lakásügyhöz? A lakás fogalma jogszabályban pontosan definiálva van, mi köze ehhez ennek e tevékenységnek? A vagyoneértékelés elnevezés teljes mértékben megfelelne a tevékenység tartalmának, lefedné e tevékenység jellegét, megfelelne az európai gyakorlatnak és elnevezésnek (property appraisal), valamint abszolút illeszkedne az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2012 - European Valuation Standards) fogalom meghatározásaihoz is. (lásd bővebben „Értékelési szabványok” című tanulmányomban)

#### 4. Összegzés

Álláspontom szerint az előzőekben vázolt problémák és indokok elegendő alapot szolgáltatnak arra, hogy az értékelési tevékenységek vonatkozásában megalkotásra kerüljön az egységes szerkezetű törvényi szabályozás. A fentiekben említésre került, hogy az ingatlanértékelést szabályozó - igencsak szűkre szabott - jelenlegi jogszabály a lakástörvényben nem a megfelelő helyen van. De akkor hol is kellene lennie? Arra, hogy a jogalkotó egyedi törvényben szabályozza ezt a tevékenységet, nem sok esélyt látok. Véleményem szerint mivel - a tulajdonviszonyoktól függetlenül - minden vagyonelem a nemzeti vagyon részének tekinthető, ezért a nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény „A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás”** címet viselő III. fejezetébe (7. *A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása*) **8. A nemzeti vagyon értékelése** címen kellene integrálni a vagyoneértékelést szabályozó jogszabályt. A végrehajtási rendeletben pedig részletesen felsorolni a különböző vagyonecsoportokba foglalt vagyonelemeket és az értékelésére vonatkozó képesítési feltételeket. Javaslataimat jogászok bevonásával megvitatásra ajánlom a MAISZ Értékelő Bizottságnak.

CSIRMAZ LÁSZLÓ  
okl. ingatlangazdálkodási szakértő