

Értékelés az igazságügyi szakértő követelményei szerint

Csirmaz László

(Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara)

Általában mi jellemzi az igazságügyi ingatlan szakértést?

- Minden ingatlankategória előfordul
- Sok esetben évekkal korábbi értéket kell megállapítani (forgalmi érték, használati díj stb.)
- Vagyon értékű jogok értékelése, például;
 - a haszonélvezeti, vagy bérleti jogok értéke?
 - mennyi a lakott értéke az ingatlannak?
 - van-e piaci értéke a haszonbérleti jognak?
- Általában az egyik peres félnek sohasem jó a szakvélemény, ezért állandó kifogásolás és támadás
- A szakmai színvonal rendkívül alacsony

Van-e egységes követelmény rendszer?

- Jelenleg nem léteznek az igazságügyi ingatlan szakértésnek egységes szakmai követelményei
- Mit tartalmazzon a címlap?
- Milyen módszerek lennének alkalmasak például egy több tízmilliós üzleti ingatlan értékeléséhez?
- Nem a szakma, hanem a bírák próbálták megfogalmazni követelményeiket (elvárásaikat)

Bírósági Határozatok

BH 2005/147

<http://www.birosag.hu/engine.aspx?page=anonim>

- A szakértői bizonyításra hosszú évek óta egységesen érvényesülő bírói gyakorlat szerint a szakvéleménnyel szemben támasztott alapvető követelmény, hogy azt a bíróság ne csak a végkövetkeztetésében ismerje, hanem alapjaiban és részletes indokaiban is.
- A szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlító adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyek közrehatottak a szakértői vélemény kialakításánál és amelyeknél fogva a szakértői vélemény helyessége ellenőrizhető.

Szakmai követelmények

- Az igazságügyi szakértőtől elvárható, hogy szakmai tudását fenntartsa, azt állandó fejlessze. Folyamatosan kövesse a szakma fejlődését, és lehetőség szerint ismerje a szakterületének gyakorlására vonatkozó hazai és jelentősebb külföldi szakirodalmat. Kívánatos, hogy a munkájával határos tudományágak fejlődését is nyomonkövesse.

Szakmai követelmények

- „Az nem kétséges, hogy **a szakértői vélemény alapulhat becslésen is**, viszont erre **csak akkor kerülhet sor**, ha az adott szakterületre jellemző - **egzakt szakvélemény** adásához szükséges - adatok a vélemény kialakításához a konkrét ügyben nem állnak rendelkezésre.”
- „Ha a szakértő - szakmai tapasztalatára hivatkozással - becsül, akkor szakvéleményéhez szorosan hozzátartozik azoknak a szakmai tapasztalati (gyakorlati) szempontoknak és módszereknek a részletes leírása, amelyek figyelembevételével a becsült értékeket kialakította.” (GYIT. Pf.II.20.344/2009/16.)

.....és akkor az előbbiekre egy
anonim példa

(különálló pdf. formátumban)

Szakértői módszertani levél

2005. évi XLVII. tv. az igazságügyi szakértői tevékenységről

- **30/A. § (1)** A MISZK elnöksége a szakértői tevékenység egységes és magas színvonalú ellátása érdekében szakértői módszertani levelet ad ki. A módszertani levél kiadását a MISZK és a szakértői kamara szakbizottságai, valamint a miniszter indítványozhatja.
- **30/D. §** A szakértői módszertani levél a szakértőnek a szakértő tevékenység ellátása során iránymutatásul szolgál. Ha a szakértő a szakértői módszertani levélben foglaltaktól eltér, azt a szakvéleményben meg kell indokolnia.

Kompetencia kérdések

(9/2006. (II. 27.) IM rendelet)

- Véleményem szerint a jelenlegi kompetencia rendelet ingatlan szakterületre vonatkozó része alapjaiban elhibázott.
- Nem veszi figyelembe, hogy ez nem építész műszaki szakértés, hanem egy önálló szakterület.
- Teljesen elhibázott a „lakás- és építésügyi” szakterületbe való besorolása.
- Elhibázott az ingatlan-értékbecslés elnevezés.

Kompetencia kérdések

Ki értékelhet ma hazánkban termőföldet?

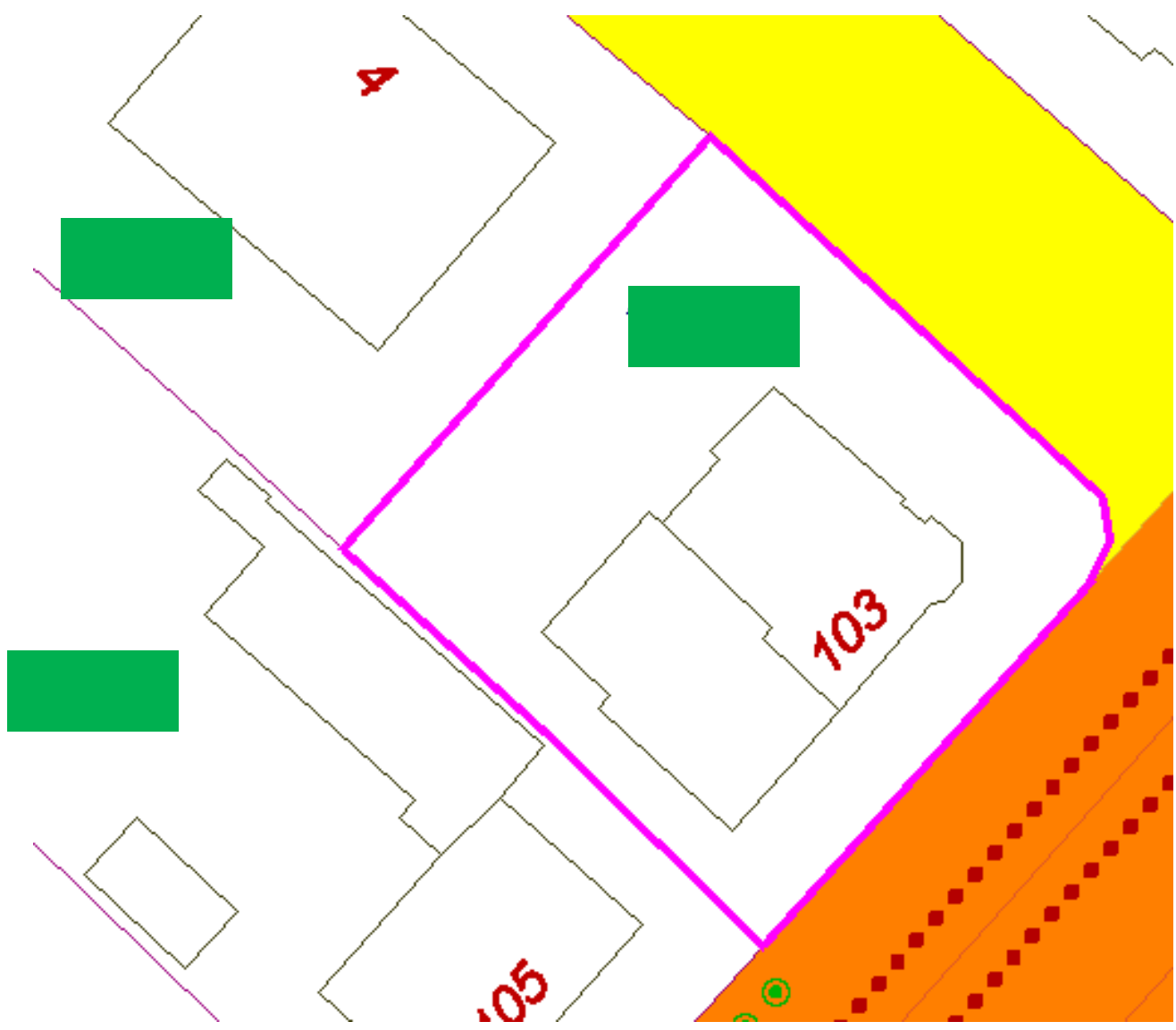
- Ki értékelhet például halastavat, erdőt, vagy gyümölcsöst?
- Ki értékelhet mezőgazdasági ingatlant, például egy brojlercsirke telepet?
- Agrárdiplomával rendelkező meliorációs szakon végzett mérnök értékelheti-e a földterületen lévő építményeket, vagy ehhez külön építészmérnök kell?
- Értékelheti a tevékenységhez tartozó gépeket, berendezéseket, vagy ehhez gépészmérnök kell?

Mi lehetne a megoldás?

- Véleményem szerintem a legjobb megoldást az jelentené, hogy az értékeléssel összefüggő minden tevékenység (ingatlan, ingó, gépjármű, berendezés eszköz, vagyonértékű jogok, ékszer, drágakő, műtárgy , numizmatika, cég, vállalkozás stb.) kerüljön egységesen és átfogóan szabályozásra külön kategóriaként, **"Igazságügyi Vagyonértékelés"** címen.

Egy érdekes szakértői eset (ha lesz idő)

(pdf. formátumban)



Köszönöm a figyelmet