

CSIRMAZ LÁSZLÓ

okl. ingatlangazdálkodási szakértő
EUFIM minősített felsőfokú értékelő
Ingatlan-vagyonértékelő

mobil: 0630 9830-264

email: csirmi@upcmail.hu

info@igszakerto.com

***AZ IGAZSÁGÜGYI
INGATLANSZAKÉRTŐI KOMPETENCIA
FELÜLVIZSGÁLATÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE***

Javaslatétel a KIM részére

ELŐADÁSVÁZLAT

1. PROBLÉMA FELVETÉS

2. JAVASLATAIM

3. A SZAKTERÜLET SAJÁTOSSÁGAI

4. HOZZÁSZÓLÁSOK, JAVASLATOK

ALAPVETŐ KÉRDÉSEK ÉS PROBLÉMÁK

A JELENLEGI RENDELET

- NINCS ÖSSZHANGBAN AZ EU SZABÁLYOZÁSSAL
- NEM KOHERENS A HAZAI TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOKKAL
- **SZOLGÁLJA-E AZ IGAZSÁGÜGY ÉRDEKEIT ?**
- **SEGÍTI-E HATÉKONYAN A BÍRÁK MUNKÁJÁT ?**
- ALKOTÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSAI SORÁN EGY SZŰK SZAKMAI LOBBY ÉRDEKÉT VETTE FIGYELEMBE
- NEM PREFERÁLJA A SZAKMAI MÍNŐSÍTÉSEKET ÉS SZAKIRÁNYÚ MÁSODDIPLOMÁKAT

ALAPVETŐ KOMPETENCIA KÉRDÉSEK

- Ki értékelhet (szakszerűen) termőföldet (például szántót, erdőt, gyümölcsöst, szőlőt, halastavat) ?
- Ki értékelheti a mezőgazdasági ingatlanok épületeit, építményeit, technológiai berendezéseit ?
- Ki értékelhet technológiát, gépet, berendezést, eszközt ?
- Ki értékelhet vállalkozást, szabadalmat, védjegyet?
- Ki értékelhet például vagyoni értékű jogokat ?

EURÓPAI MEGFELELŐSÉG

- Az Eszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) a 45013 számú **EU irányelv** alapján elfogadott és bevezetett egy minősítő rendszert Európában az értékelők számára. Ez az Egyesült Nemzetek Európai Gazdasági Bizottsága támogatásával készült és számos európai ország segítette és bevezette.
- 2000. óta létezik a TEGoVA által kidolgozott és jóváhagyott képesítési rendszer az eszközüértékelők számára.
- A jelenlegi IM rendelet **nem felel meg** az irányelvnek és az európai értékelési elveknek és gyakorlatnak.

Nemzetközi kitekintés, milyen az európai és nemzetközi értékelői gyakorlat?

- A nemzetközi vagyonértékelők legmagasabb kategóriáját azok a többdiplomás szakértők képezik, akik rendelkeznek személyi szakmai minősítéssel. Több országban mester fokozatú vagyonértékelői szakmai végzettségnek ismerik el azokat a személyeket, akik államilag elismert, egyetemi szakirányú végzettséggel, a felsőfokú szakmai fokozat megszerzését követő 3 éves gyakorlattal, valamint egyetemeken által szervezett vagyonértékelői szakirányú szakoklevéllel rendelkeznek. Ezzel a minősítéssel minden típusú vagyonelem, jellegtől, funkciótól és értékhatártól függetlenül értékelhető.

Az ingatlan-értékbecslés hazai jogi szabályozásának anomáliái.

- Azt ma már mindenki elismeri, hogy a szakterület jogi szabályozása nem megfelelő. A 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 11/13. pontja alapvető célját – miszerint csak a legkiválóbb ingatlanszakértők kerüljenek bejegyzésre – nem érte el.
- Az IRM a Szakértői Kamara vizsgálata alapján a közelmúltban megállapította, hogy a névjegyzékben jelenleg a szakterületen szereplő 458 igazságügyi szakértő közül több mint a fele nem felel meg a jogszabály vonatkozó rendelkezéseinek.
- Végre el kellene ismerni - a törvényi szabályozásnak és a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően - a kamarának is, és a rendeletalkotónak is azt, hogy ez egy önálló szakterület!!

Koherencia probléma

- Magyarországon jelenleg az üzletszerű ingatlanértékeléshez szükséges jogszabályi feltételeket törvényi szinten az 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § és a 64/C. § (1), valamint a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklet 7. sorszámán egyértelműen rögzíti.
- **64/B. § (1)** Az ingatlan-vagyonértékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához **szükséges az ingatlanértékelés és az ahhoz kapcsolódó vagyonértékű jogok** és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult **piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete.**

Koherencia probléma

- 11. számú melléklet a 9/2006. (II. 27.) IM rendelethez
- Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a lakás- és építésügyi, valamint az idegenforgalmi területeken
- 13. OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és építészmérnök, vagy építőmérnök, vagy szerkezetépítő mérnök, vagy magasépítő üzemmérnöki képesítés.

Koherencia probléma

26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet;

- Az ingatlan-vagyonértékelő és közvetítő tevékenység olyan önálló feladatkör, amely a szakmai ismereteken alapulva, az ingatlan és az azzal összefüggő vagyonértékű jogok és vagyon érték minden elemének értékelésére, az értékelési munkafolyamat minden részletére kiterjed.
- - ismeri és alkalmazza az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Normák 2003) által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat,
- - ismeri és magabiztosan alkalmazza az értékelés alapvető formáit (hozamértékelés, műszaki elvű értékelés, piaci összehasonlító értékelés) és ezek változatait.

INGATLAN-VAGYONÉRTÉKELÉS

- Az ingatlan-vagyonértékelés szakterület szakmai követelményeit áttekintve megállapítható, hogy egy igen szerteágazó, közgazdasági, műszaki, jogi és speciális értékelői ismeretekre építő, széles látókört feltételező, speciális tudást igénylő, intenzív információ-technológiát használó szakterületről van szó

JAVASLATAIM

2012.06.01.

JAVASLATAIM

- a szakterület ÖNÁLLÓ, nemzetközi és európai normáknak megfelelő szabályozása
- a vagyonértékelő szakma önálló szakterületnek történő elismerése az igazságügyi szakértői területen is megkerülhetetlen, úgy ahogy az az európai és a nemzetközi gyakorlatban is több évtizede létezik. (Angliában 100 éves múltra tekint vissza)
- az érvényes jogszabályi háttér – mai viszonyoknak megfelelő – (és a korábbi hibákat kiküszöbölő) koherens, szakmailag megalapozott megalkotása

JAVASLATAIM

- kiindulási alap a jelenlegi törvényi szabályozás és végrehajtási rendelete, mely 2006-ban hatályba lépését követően létrehozta az ingatlan-vagyonértékelő emeltszintű képesítést
- a szakmai színvonal emelése érdekében a szakirányú másoddiplomák és szakmai minősítések elismertetése

vagyonjogi per



igazságügyi vagyonértékelő



vagyonértékelés.

Vagyonértékelés

Kategóriák		Vagyonelemek
1.	Immateriális javak	vagyon értékű jogok
		goodwill
		védjegy, márkanev
		szabadalom
		versenyelőny
		szoftver
2.	Ingtatlanok	lakóépület - telek
		kereskedelmi
		ipari
		mezőgazdasági
		sajátos építmény
		speciális
3.*	Használati cikkek	személyes ingóság
4.*	Kulturális javak	ékszer - drágakő
		műtárgy
		műkinccs
5.	Cég - vállalkozás	
6.	Mezőgazdasági vagyontárgyak	állatállomány
		raktározott készlet
		raktározott termény
		támogatás - kvóták
		talajjavítók
7.	Üzemi berendezés - gép - gépjármű	

A szakterület elnevezésének és tartalmának kérdései.

- **Vagyon fogalma** (Székely L. A polgári jog alapjai 67.)
„A vagyon az egy jogalanyt megillető jogok és kötelezettségek összessége, tehát tágabb kategória, mint a tulajdon(jog), illetve mint a tulajdonjog közvetett tárgyát képező dolgok összessége. A vagyonelemek sorába tartozik az adott jogalany tulajdonát képező minden dolog, de ezen kívül más dologi jogok, illetve a nem dologi természetű jogok is. Mindezek a vagyon pozitív oldalát képezik, ez kiegészül még a jogalanyt terhelő kötelezettségekkel, mint a vagyon negatív oldalát kitevő vagyonrészekkel.”

A szakterület elnevezésének és tartalmának kérdései.

- Vagyonértékelés; a vagyon fogalmából adódóan egy átfogó, tág, összefoglaló kategória. Minden olyan jogértékének meghatározását magába foglalja, melyek pénzben kifejezhető értékkel bírnak. A vagyonelem valós piaci értékének megállapítását vagyonértékelésnek nevezzük, ami nem más, mint a vagyonelem tárgyához kötődő összes jellemző értékmérő tényező számbavétele, tartalmának rögzítése és értékének meghatározása

A szakterület elnevezésének és tartalmának kérdései.

- Leggyakrabban a tulajdonjog és szelvényjoga-inak értékét. Abban az esetben,
- ha a tulajdonjog közvetett tárgya valamilyen ingatlan, akkor ingatlan-vagyonértékelésről van szó, úgy ahogy ezt az 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § valamint a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklet 7. sorszámán egyértelműen rögzíti. Az ingatlan és a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jogok együttes értékelését végezzük.

A szakterület elnevezésének és tartalmának kérdései.

- Ha egy vagyonelem tulajdonjogának közvetett tárgya például egy vállalkozás, vagy társasági üzletrész, akkor a tulajdonjog átruházása, vagy megosztása kapcsán a vállalkozás piaci értékének meghatározásáról beszélhetünk.
- De bele tartozik többek között az összes immateriális vagyonelem (pl. a goodwill, márkanév, versenyelőny) vagy a vagyoni értékű jogok értékelése is.

EGYSÉGES SZAKMAI KÖVETELMÉNYEK

- 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 nyilatkozta, hogy azért mert én mondtam.
- Mára eljutott odáig ez a szakma, hogy sok kiváló, felkészült, több diplomás, minősített szakemberrel büszkélkedhet, még akkor is, ha ezt sokan nem akarják tudomásul venni!

- **1993. évi LXXVIII. Törvény 64/B. §**
- (1) Az ingatlanvagyon-értékelő
- (2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:
- b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával, összefüggő feladatokat látja el.
- 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet III/2.;
- - ismeri és alkalmazza az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Normák 2003) által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat,

- A törvényi szabályozás leglényegesebb elemének tekintem, hogy a jogalkotó ennek a norma (EVS2003) gyűjteménynek és módszertannak az ismeretét **törvényi szintre emelte**, mely ismeretanyag nélkül jelenleg szakszerű és védhető szakvéleményt készíteni aligha lehetséges.
- Az említett két szabványgyűjtemény igazságügyi szakvéleményekben történő alkalmazása alapvető követelménynek tekintendő

Nemzetközi értékelési szabványok

- **EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK 2003**
- EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK 2009
- RICS (UK) ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK 2010
- NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK (IVS)
- AMERIKAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK (USPAP)
- NEMZETKÖZI SZÁMVITELI SZABVÁNY (IAS)

FIFTH EDITION

EUROPEAN VALUATION STANDARDS



The European Group
of Valuers' Associations

RICS Értékbecslési Szabványok

2010. április

6. kiadás – magyar nyelvű változat



Módszertani levél

- „Azt azonban mindenki sérelmezte, hogy a szakértői vélemények összeállítására vonatkozóan nincs egységes szempontrendszer, ezért is adódhat az, hogy egy azonos ingatlanra vonatkozóan különböző szakértői véleményekben elképesztő eltérések mutatkoznak mind a forgalmi értékmeghatározás, mind a kisajátítási eljárást követően visszamaradó ingatlanrészben bekövetkezett forgalmi értékcsökkenés megállapítása során. Kíváncsian várjuk, hogy megszületik-e és mikor az a külön jogszabály, mely végre a szakértői vélemények vonatkozásában követelményeket fogalmaz meg.” (elhangzott a Bíró Képző Akadémián 2007. nov. 27-én)

A TULAJDONJOG KÖZGAZDASÁGI VONATKOZÁSA

- A tulajdon, tulajdonjog, s az ezekhez kapcsolódó fogalmak, jogosultságok és kötelezettségek vizsgálata alkalmas lehet arra, hogy a közgazdaságtani, értékelői és a jogi szemléletet összekapcsoljuk.

ÉRTÉKFORMÁK

- Használati érték
- Műszaki érték
- Bekerülési érték
- Felszámolási érték
- Árverési érték
- Befektetési érték
- Könyvszerinti érték
- **PIACI (FORGALMI) ÉRTÉK**

ÉRTÉKFORMÁK

- A felsorolásban a PIACI ÉRTÉKNEK kitüntetett szerepe van.
- Valós piaci érték (saját definíció); a tulajdonjog közvetett tárgyához kapcsolható jogosultságok, valamint a magán- és közjogi korlátainak (terheinek) pénzben kifejezett ellenértéke, mely absztrakt érték az egyenértékűség elve alapján létrejött vagyonmozgás esetében piaci ár formájában realizálódhat.
- A piaci érték a mikro-ökonómia „csökkenő határhaszon” alaptételéből vezethető le, és a tulajdonjog átruházás ellenértékének tekintendő.

EGYSÉGES SZAKMAI KÖVETELMÉNYEK

□ Például;

Majdnem minden vagyoni jogi perben szerepel a kérdések között az ingatlan lakott értékének a meghatározása. A jelenlegi elhibázott értébecslői gyakorlat szerint a szakértő azt mondja, hogy a lakott érték a tehermentes érték 70% -a. Ezt persze az ügyvédek azonnal teljes joggal megkérdőjelezik, hogy miért éppen 70 %? Miért nem 50, 55, 60, vagy 75%? Egy tízmilliós ingatlannál az 5% hibahatár is 500 000 Ft eltérést okoz. Szakszerűen és pontosan az ingatlant terhelő jogok értéke többnyire csak DCF (diszkontált cash flow) módszerrel számítható.

Az előbbiekre egy példa a használati jog értékelése

- A jog, illetve teher értéke a jogosultság időtartama alatt képződő várható jövedelmek értékelési időpontra diszkontált jelenértéke. Egy ingatlan esetében a várható jövedelmek a piaci fajlagos bérleti díj és a jogosult által használt ingatlan alapterületének szorzatával egyenlő.
- Az érték az alábbiak szerint számítható;

$$\text{Érték} = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

ahol;

n = a joggyakorlás várható időtartama

CF_t = pénzáramlás a t időszakban

r = a pénzáramlások diszkontráta tényezője

LAKÁSHASZNÁLATI JOG DCF ALAPÚ SZÁMÍTÁSA

Input		értékelés időpontja =2011	
joggyak. átl.életkor =	50év	joggyak. születési éve =	1961
várható élettartam =	70év	joggyakorló kora =	50
havi <u>nettó</u> bérleti díj =	450Ft/nm/hó	várható joggyak. idő =	20
lakás alapterület =	50,00 nm	lakás piaci értéke =	8 500 000
		lakott érték =	5 850 000
Output			
jog értéke =	2 653 031Ft		

joggyakor-lás várható időtartama	bérleti díj várható növekedési üteme	éves várható <u>nettó</u> bevétele	diszkontráta	diszkont tényező	jelenérték	használati jog évenkénti kommulált értéke
év	%	Ft	%		Ft	Ft
1	3,50%	270 000	12,00%	0,8929	241 071	241 071
2	3,50%	289 231	12,00%	0,7972	230 573	471 644
3	3,50%	299 354	12,00%	0,7118	213 074	684 719
4	3,50%	309 831	12,00%	0,6355	196 903	881 622
5	3,50%	320 675	12,00%	0,5674	181 960	1 063 582
6	3,50%	331 899	11,75%	0,5135	170 420	1 234 002
7	3,50%	343 515	11,75%	0,4595	157 839	1 391 840
8	3,50%	355 538	11,75%	0,4112	146 186	1 538 027
9	3,50%	367 982	11,75%	0,3679	135 394	1 673 420
10	3,50%	380 862	11,75%	0,3292	125 398	1 798 819

ÉRTÉKELÉSI ALAPELVEK

- Az értékelési modellek egyetemlegesek, nem kategória függő és nem piachoz kötött.
- Minden pénzügyi és reáleszköz, vagy bármilyen immateriális eszköz, (vagyon értékű jogok) **értékelési módszerei azonosak, eltérés csak és kizárólag az input adatok vonatkozásában van.**
- Bármennyire meglepő, **de a leglényegesebb,** hogy egy 30 000 nm-es több milliárd forint értékű bevásárlóközpont azonos alapelvek szerint értékelendő, mint bármilyen működő vállalkozás, vagy mint egy 50 éves tölgyerdő.

ÉRTÉKELÉSI ALAPELVEK

- Az értékteremtésben nagyon is sokat számító immateriális értékteremtő faktorok, például a versenyelőnyök, a védjegy, a márkanév értékét meglehetősen bonyolult és összetett számítással pontosan meg lehet határozni.
- Minden eszköz megvásárlásának alapvető célja az azoktól remélt jövőbeli pénzáramlás megszerzése.
- A dolgok jellegétől függően vannak az értéknek különböző szubjektív és objektív attribútumai.

ÉRTÉKELÉSI ALAPELVEK

- Értékelés csak ott lehetséges, ahol árazás van, azaz ahol a mögöttes értéktényezőkkel kapcsolatos keresleti preferenciák felmérhetők.
- Minden értékelési módszer a hiányzó input adatokat alapvetően az összehasonlítás, viszonyítás (benchmarking) eszközével ragadja meg.

ÉRTÉKELÉSI ALAPELVEK

- A megállapított érték azt adja meg, hogy a dologért reálisan mennyit kellene fizetni egy tranzakcióban.
- A piaci mechanizmus következtében nem lehet garancia arra, hogy a megállapított értéket meg kell fizetni.
- Garancia csak az értékelési módszertanra és alaposságra adható, nem pedig a megállapított érték realizálására.

Hazai ingatlanszakmai képzések

- OKJ 52 3439 02 ingatlanközvetítő (alapfokú) - 80 óra
- OKJ 54 3439 02 ingatlan-vagyonértékelő - 600 óra
- okl. Ingatlanszakértő (RICS) BME Ép.mérnöki Kar 4 félév
- okl. Ingatlangazdálkodási szakértő pl. DE - 4 félév
- okl. Ingatlan szakjogász - 4 félév
- építési jogi szakokleveles mérnök - 3 félév
- Ingatlan-mérnök BME - 8 félév

INGATLANSZAKMAI MINŐSÍTÉSEK

- A BME Mérnök-továbbképző Intézete és a Magyar Ingatlanszövetség – mint meghatározó ingatlanszakmai érdekképviselői és minősítő szervezet – több éve óriási erőfeszítéseket tett és tesz az ingatlanszakma színvonalának emeléséért.
- Hazánkban két szakmai kvalifikáció szerezhető, az **MRICS** (member of RICS/Royal Institution of Chartered Surveyors) és az **EUFIM** (európai felsőszintű ingatlanszakmai minősítés). Az említett szakmai minősítések hazánkban és külföldön is az értékelő szakmában rangot és elismerést jelentenek, magas színvonalú, szigorú feltételek szerint végzett tevékenységet garantálnak.

INGATLANSZAKMAI MINŐSÍTÉSEK

- A Magyar Ingatlanszövetség a BME Mérnöktovábbképző Intézettel együtt a TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) ajánlásai, valamint az ISO/IEC 17024 számú szabvány, és a NAR-EA-8/01 IAF/EA ajánlásai alapján 2003-ban létrehozta ingatlanszakemberek személytanúsítását végző személytanúsító szervezetét, hogy annak működtetésével a szakterületen hozzájáruljon egy európai elvárásokat is kielégítő egységes ingatlanszakmai követelményrendszer kialakításához. A személytanúsítást a Nemzeti Akkreditáló Testület a NAT-5-0014/2008 okiratszámmon akkreditálta.

NÉVJEGYZÉK TARTALMÁNAK KÉRDÉSEI

- Jelenleg a névjegyzék egy sor olyan fontos információt nem tartalmaz, mely a kirendelő szervet segítené a legalkalmasabb szakértő kiválasztásában.
- Jelenleg sem a végzettség, sem a kiemelten gyakorlott szakterület megnevezése nincs feltüntetve a nyilvántartásban.
- Jelenleg a nyilvántartás egy sor olyan szakterületet is tartalmaz, melyek a jogszabályban már régóta nincsenek benne.

NÉVJEGYZÉK TARTALMÁNAK GYÖKERES ÁTALAKÍTÁSA

- Elsődleges szempont a kirendelő szerv olyan információkkal történő ellátása, melyek optimálisan segíti a legalkalmasabb szakértő kiválasztását
- Legördülő lista alkalmazása, mely például a vagyonértékelő szakterületre kattintva az előző táblázat alkategóriáit sorolja fel
- Különösen fontos lehet a kiemelten gyakorlott szakterület feltüntetése

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET

2012.06.01.