

## Ingatlan-értékbecslés – Módszertani levelek

A szakértői törvény 30/A. §-a 2009. október 1. napjától hatályos rendelkezése véleményem szerint felkéri (talán kötelezi) a kamarát a módszertani levelek megalkotására. Eddig eltelt öt év és három hónap. Európában a szakmai szervezetek többek között abból a célból jöttek létre, hogy egységes szakértői módszertant és eljárási szabályokat dolgozzanak ki és a szakértőkre vonatkozó megfeleléségi szabályokat alakítsanak ki.

Az alapvető jogok biztosa a módszertani levelek hiányát két jelentésében (AJB-512/2013. és az AJB-7716/2013.) is szóvá tette.

Jogalkalmazói vélemények (Kúria és Törvényszékek):

*„Az ingatlanforgalmi szakértői vélemények a módszertani levelek ill. szakmai protokollok hiánya miatt igen változatos módszertan és metodika szerint készülnek, emiatt egymással nem összehasonlíthatók, továbbá a gyér ingatlanforgalom miatt kevés összehasonlító adatot tartalmaznak.” [...] „szükséges lenne szakmai sztenderdek felállítása, illetve a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara jogszabályi kötelezése arra, hogy az orvos-szakértői szakterületen már bevált Módszertani leveleket bocsásson ki valamennyi szakterületre vonatkozóan.” [...] és még lehetne tovább folytatni. A hangsúlyos jogalkalmazói igények miatt nem valószínű, hogy a jövőben a jogalkotó esetleg eltekint a módszertani levelek megalkotásától.*

Értem én, hogy a módszertani levelek kiadását nem minden igazságügyi ingatlan-értékbecslő fogadja majd kitörő örömmel, illetve egyáltalán nem tartotta és tartja szükségesnek. A megfelelő végzettségekkel és képesítésekkel rendelkező szakértőket a módszertani levél megszületése kifejezetten előnyösen fogja majd érinteni. Többeket a módszertani levél az alapvető és súlyos szakismereti hiányaival fogja majd szembesíteni. Teljesen világos, hogy sok szakértőnek nem érdeke az igazságügyi ingatlan-értékbecslés módszertani levelének megalkotása! Sőt mi több, a legapróbb változás is az érdekeivel ellentétes (csak nagyon halkán és zárójelben megjegyezve, talán ezért nem készült el eddig a módszertani levél). Az egyéni érdekek sok esetben azt diktálják, hogy csak semmi változás, maradjon minden úgy, ahogy eddig volt, mert ez nekünk nagyon kényelmes és előnyös. De az igazságszolgáltatásnak és a jogalkalmazóknak igen is alapvető érdeke a módszertani levelek, szakmai protokollok megalkotása és igen is, ez a közösségi érdek felül fogja írni az egyéni érdekeket! Nem csak hazánkban, hanem szerte Európában. Nem szeretnék itt ismételtlen és hosszabban – habár lehet, hogy valamikor érdemes és hasznos lenne – a szakértői bizonyítás rendszere felülvizsgálatának európai és amerikai tapasztalataira hivatkozni. De, röviden itt most elsősorban csak annyit, hogy *„a szakértői bizonyítás szabadjára engedése mellett a magyar joggyakorlat is elhanyagolta a kiszámítható és hatékony szempontrendszer kialakítását és így annak hatékony számon kérhetőségét, talán tanulságos lehet annak a transzparens kísérletnek a módja és közbelső eredménye, amely Angliában 2009-től kezdődően zajlik.”* (dr. Grósz Tamás: A szakértői bizonyítás megújításának kísérlete Angliában és Walesben)

Másodsorban igen lényeges és nyomós indok, hogy a jogalkalmazóknak azonosítania kell(ene) egyrészt és mindenekelőtt a szakértő szakismeretét az adott speciális tudomány-

területen, melyet alapvetően a névjegyzék információiból kellene/lehetne megtennie. Majd a szakvélemény bizonyító erejét mérlegelve annak megállapítása következne, vajon a szakértő módszerei, elméletei és következtetései megfelelnek-e az „általános elfogadottság” szabályának, melyet a módszertani levelek lennének hivatott biztosítani! Sajnos hazánkban egyiket sem tudja ma még megtenni, mert sem a jelenlegi névjegyzék, sem a módszertani levelek hiánya ezt nem teszi lehetővé!

A módszertani levél közzététele után biztos, hogy következmények nélkül nem lehet majd tömegesen úgy beadni ingatlanértékelő szakvéleményeket, ahogy eddig be lehetett adni. Kivételes esetektől eltekintve például nem lehet majd az ingatlanok túlnyomó többségét egyetlen (összehasonlító) módszerrel értékelni. Következmények nélkül nem lehet majd azt leírni, hogy az ingatlan lakott értéke a piaci érték 50, vagy 60%-a, mert ha ez ilyen egyszerű lenne, akkor ehhez nem kellene szakértő, akkor ehhez mindössze esetleg egy kalkulátor szükséges és a jogalkalmazó maga végezhetné el a műveletet. Nem lehet majd az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét egy egyszerű százalékszámítással elintézni, mert ehhez sem kellene sem szakértelem sem szakértő. Mindenféle következmény nélkül nem lehet majd a forgalomképtelen ingatlanoknak és vagyoni értékű jogoknak a piaci (forgalmi) értékét megállapítani. Nem lehet majd a befektetési célú, üzleti ingatlanokat (pl. kereskedelmi, ipari, szórakoztatóipari, mezőgazdasági stb. ingatlanok) kellő számú (minimum 8-10) és minőségű összehasonlító adat hiányában és egyáltalán kizárólag összehasonlító módszerrel értékelni, hanem az értékelést elsődlegesen a jövedelemalapú, DCF (diszkontált cash flow) módszerrel kell majd szakszerűen kiszámítani (pontosan ugyanúgy, ahogyan ez a szakirodalomban le van írva és a fejlett világban ma ezt teszik). Minden bizonnyal nem szerepelhet (egy idő után) majd olyan szakértő a névjegyzékben, aki nem ismeri a jövedelemalapú értékelési módszereket és minden ingatlantípusnál az összehasonlító módszert próbálja erőltetni ott is, ahol nincs kellő számú és minőségű összehasonlító adat. Nem lehet majd úgy, ahogy eddig szakvéleményt beadni egyetlen számítás és „*tételes (páronkénti) összehasonlító elemzés és az eltérések korrekciójának*” elvégzése nélkül. (idézet; Dr. Pál Zoltán: Ingatlan értékbecslő szakértők figyelmébe. forrás: BISZK honlap) [...] És akkor itt még nagyon sok mindent fel lehetne sorolni, amit a módszertani levelek közzététele után következmények nélkül nem lehet majd megtenni.

Néhány dolgot azonban sürgősen meg lehet és meg kellene tenni. Elsősorban a – módszertani levél megalkotását illető – több éve folyó kényelmes és halogató álláspontot az igazságügy és a kamara, valamint a valódi szakmai színvonal emelése érdekében minél hamarabb fel kellene adni és meg kellene változtatni! Másodsorban az ingatlan-értékbecslés szakmai színvonalát illető jogalkalmazói véleményeket talán érdemes lenne már komolyan venni és alaposan megfontolni. Egy személyes beszélgetésen néhány hónapja elhangzott markáns jogalkalmazói vélemény szerint Hajdú-Bihar megyében „*a bejegyzett 15 ingatlan-értékbecslőből komolyabb munkára mindössze egy olyan van, akit szaktudása alapján ki tudunk rendelni. Próbálkoztunk más megyékből is, de az sem volt jobb.*”

Saját személyes tapasztalatom alapján is kijelenthetem, hogy ehhez hasonló tartalmú kritikai megjegyzések hangzottak el az elmúlt hónapok során különböző bírósági fórumokon is. A súlyos szakmai hiányosságok egy szűk részét nagyon röviden és visszafogottan Dr. Pál Zoltán

a BISZK honlapon ezelőtt néhány hónappal már közzé tette. Számtalan olyan vélemény arra mutat rá, hogy az ingatlan-értékbecslés szakmai színvonalával igen nagy problémák vannak. Az ombudsmani jelentés nem csak a módszertani levelek hiányát kifogásolja, hanem a szakmai színvonal gyengeségét is felvetette. A kormányhivatal például egy kisajátítási hatósági eljárás keretében a bányatelek piaci értékének és a bányaszolgalmi jog értékének meghatározására nem tudott bejegyzett szakértőt kirendelni. A fentiekben leírtakkal alátámasztva teljesen egyetértek azokkal a véleményekkel, hogy *„jól meg kéne nézni, hogya meglévő szakértői állomány a megalapozott szakvéleményekhez rendelkezik-e a szükséges szakmai (nem csak diploma) végzettségekkel.”* És hozzá tenném, hogy azt is meg kellene már nézni, hogy megfelelő szaktudással, vagy a tevékenység gyakorlásához szükséges egyéb feltételekkel rendelkezik-e az illető személy. Például Ausztriában a szakértővé válás folyamatában ellenőrzik, hogy a szakértő rendelkezik-e a saját szakterületén előírt megfelelő eszközökkel. A szaktudás ellenőrzése pedig nem történhet másként, mint az eddig készült szakvéleményekből véletlenszerűen kiválasztott, mondjuk öt darab szakvélemény áttekintésével. Ez csaknem minden szakmában régóta így működik, egy-egy munkakör betöltéséhez, vagy például az EUFIM ingatlanszakmai újra minősítés alkalmával referenciák szükségesek.

A termőföld-értékbecslés tekintetében a jogalkotó már feladta azt a korábbi álláspontját, hogy termőföldet csak agrárdiplomával lehet értékelni. Beírta a korábbi végzettségek mellé az „ingatlan-nyilvántartási szervező” posztgraduális diplomát is. Teljesen érthetetlen és semmilyen ésszerű indokkal nem magyarázható, hogy az ingatlan-nyilvántartási szervező végzettség miért alkalmas, illetve az okl. ingatlangazdálkodási szakértői diploma miért nem alkalmas a termőföld értékbecslés gyakorlásához. Az ombudsmani jelentések megállapítják, hogy *„e szakterületen az ország egyes részein nincs elegendő kapacitás”*

Tehát, az a véleményem, hogy ha már eddig semmilyen érdemi lépés nem történt a módszertani levelek megalkotásának ügyében, akkor most már különböző indokokra hivatkozva ne gördítsünk akadályt a megalkotása elé. Az sem lehet kétséges, hogy a megalkotására a szakterület legkiválóbb képviselői hivatottak. Ebben a szakmában azért hazánkban is és a nemzetközi gyakorlatban is a szakmai minősítésekkel, szakirányú diplomákkal, szakmai gyakorlattal, tudományos szakmai tevékenységekkel rendelkező szakértők jelentik a legfelsőbb szintet. Az általam javasolt két személy mindenképpen ebbe a kategóriába tartozik. Hajnal István például az ingatlanértékelés korszerű módszerei címmel írta doktori disszertációját, c. egyetemi docens, és Pál Zoltán szakmai tevékenységéhez sem férhet semmi kétség.

Debrecen, 2015. január 18.

tisztelettel; Csirmaz László