

Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara

Budapest

Fő utca 70-78.

1027

Tárgy: egyes ingatlanokkal kapcsolatos értébecslés szakmai-módszertani követelményeiről szóló rendelet előkészítéséhez fűzött javaslat.

Készítette CSIRMAZ LÁSZLÓ (Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara)

okl. ingatlangazdálkodási szakértő, EUFIM minősített felsőszintű ingatlan értékelő

1. számú kérdés; Milyen főbb vizsgálati szempontok írhatók elő?

Válasz:

Bármilyen materiális, vagy immateriális eszköz értékelésének szempontjait az Európai Értékelési Szabványok (EVS - European Valuation Standards) 2003, 2009 és 2012 kiadásai részletesen tartalmazzák. Az értékelési szabványok többek között eljárási szabályokat, vizsgálati szempontokat állítanak fel, definíciókat határoznak meg és az értébecslési megbízások legtöbb típusa esetében iránymutatásul szolgálnak az értékeléssel foglalkozó szakemberek számára. Biztosítják, hogy az ügyfelek pártatlan, nemzetközi elvárásoknak megfelelő módon készült értébecsléseket kapjanak. Az értékeléssel kapcsolatos szabályok, szabványok kialakulásának alapvető célja e szerteágazó, összetett és meglehetősen bonyolult folyamatban az érték és az értékelési megközelítések szabványos definícióit használva a szakszerűség, a transzparencia és a következetesség elősegítése.

A feltett kérdést vizsgálva egyértelműen kijelenthető, hogy rendkívüli jelentősége van annak, hogy az EVS 2003 norma gyűjteménynek és módszertannak az ismeretét - a legtöbb európai ország gyakorlatának megfelelően - a jogalkotó hazánkban is törvényi szintre emelte, mely ismeretanyag nélkül jelenleg szakszerű és védhető, értékelési témakörben szakvéleményt készíteni aligha lehetséges. Itt csak a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény és a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet leglényegesebb elemét emelném ki. Nevezetesen a törvény 64/B. § (2) bekezdés 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.

Az EVS 2003 teljes körűsége révén egyedülálló. Csak a leglényegesebb alkotórészeket említve; a 428 oldalas könyv első részében a minősített értékelő kritériumaival, az értékelés alapelveivel, az értékelési eljárások és módszerek bemutatásával, a különböző értékformák definiálásával foglalkozik. A második és harmadik részben többek között a gépek-berendezések és eszközök értékelésével, mezőgazdasági ingatlanok értékelésével, különle-

ges ingatlanok, műemléki ingatlanok értékelésével, vállalkozások piaci értékének meghatározásával, portfóliók és immateriális javak értékelésével foglalkozik. Ezen túlmenően etikai kérdéseket is tárgyal, valamint a 6. számú függelékben a mérési gyakorlat európai törvénykönyvéből közöl kivonatokat, például arról, hogy egy irodaház értékelése során a bérterület hogyan számítandó.

Javaslat; A kisajátítás folyamatában szakvéleményt adó szakértőket jogszabály által szükséges kötelezni a fentiekben említett értékelési szabványok ismeretére és előírásainak alkalmazására.

2-3. számú kérdések; Az általános szabályoktól esetlegesen eltérve vagy azon túl előírva milyen legyen a szakvélemény szerkezete, milyen kötelező mellékletekkel kell azt ellátni?

Milyen adattartalommal rendelkezzen egy szakvélemény?

Válasz:

A fentiekben említett értékelési szabványok ebben a témakörben is releváns válaszokat fogalmaznak meg. Az EVS 2003 S9 fejezetében részletesen leírja a szakvélemény tartalmi követelményeit.

Konkrét válaszként egy nagyobb értékű lakóház értékelése során használt szakvélemény tartalomjegyzékét másolom ide, hozzátevé, hogy ingatlan kategóriától függően ez az adattartalom némileg változhat. Természetesen például egy termőföld, vagy egy mezőgazdasági ingatlan más fejezet címekeket igényel.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----------|
| 1. Megbízás | 3 |
| 1.1 Szakértői nyilatkozat | 3 |
| 1.2 Előzmények | 3 |
| 1.3 Szakértői feladatok | 3 |
| 2. Válasz a bíróság által meghatározott feladatokra | 4 |
| Az ingatlan adatainak és részletes értékelés számításainak összefoglalása | |
| 3. A szakértői vizsgálat módszerei | 5 |
| 3.1 Szakirodalmi források és jogszabályi keretek | 5 |
| 3.2 Az értékialakítás lehetséges módszerei | 5 |
| 3.3 Fogalmi meghatározások | 6 |
| 3.4 Helyszíni szemle | 6 |
| 4. Az ingatlan jellemzőinek ismertetése | 6 |
| 4.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása | 7 |
| 4.2 Az ingatlanhoz tartozó földterület | 7 |
| 4.3 Az ingatlanhoz tartozó építmény(ek) | 7 |
| 4.4 Az építmény(ek) fizikai állapota | 7 |

| | | |
|-----------|--|----------|
| 4.5 | Helyiség lista | 8 |
| 5. | Szakértői megállapítások, értékialakítás | 8 |
| 5.1 | Az értékeléshez felhasznált dokumentumok és információk | 8 |
| 5.2 | Az alkalmazott relatív értékelési módszer ismertetése | 9 |
| 5.3 | Összehasonlítás, értékkorrekció, forgalmi érték számítás | 10 |
| 5.4 | A haszonélvezeti jog értékének számítása | 11 |
| 5.5 | Amortizált helyettesítési költség megközelítés (DRC) | 13 |
| 5.5 | Hozamalapú értékelési módszer | 13 |

Mellékletek

| | | |
|----|--|-------|
| 1. | számú melléklet; költségalapú értékelő táblázat | 15 |
| 2. | számú melléklet; hozamalapú értékelő táblázat | 16 |
| 3. | számú melléklet; piaci alapú Excel értékelő táblázatok | 17-18 |
| 4. | számú melléklet; telek piaci alapú Excel értékelő táblázat | 19 |
| 5. | számú melléklet; értékelés összefoglaló táblázat | 20 |
| 6. | tulajdoni lap | 21 |
| 7. | Részletes fotó melléklet | 22 |
| 8. | Díjjegyzék | 23 |

4. számú kérdés; *A gyakorlat alapján milyen kritikákat fogalmaztak meg a bíróságok a szakvéleményekkel szemben, ezek feloldására milyen javaslatokat tenne?*

Válasz:

A bíróságok a legfontosabb kritikákat és véleményeket Bírósági Határozatokban és Kollégiumi állásfoglalásokban már megfogalmazták. (például BH 2005/147, a kisajátítás kapcsán LB. KK 16/2010. (XI. 8.) számú véleménye, LB. KK 30. számú véleménye)

Tízéves bírósági eseti ingatlan értékelő szakértői tapasztalataim alapján egyértelműen megfogalmazható, hogy ha valaki veszi a fáradságot és megnézi például a felépítményes ingatlanok esetében milyen szakmai hiányosságokba kötnek bele a felek és jogi képviselőik, akkor azonnal kiderül, hogy soha sem a műszaki ismereteket hiányolják. A szakmai ismeretek hiányát kifogásolják! Itt jegyzem meg, hogy egy-egy jogvita kapcsán az ügyfelek és jogi képviselőik a szakmai ismeretek hiányát róják fel a szakértőnek. Azokat a teljesen jogos kifogásokat fogalmazzák meg, hogy nem felel meg a szakvélemény tartalma és módszere a szakirodalomnak. Nincs legalább két módszerrel rendesen kiszámolva az érték. Nincs egyetlen számítás, szorzás vagy osztás, nincs fajlagos érték számítás, a szakszerű összehasonlításról nem is beszélve. Százmillió ingatlant (például egy irodaházat) úgy értékel az ü. szakértő, hogy nincs hozamalapú számítás, még egy direkt tőkésítés sem, a diszkontált cash flow (DCF) számításról nem is beszélve.

Javaslataim a bíróságok által megfogalmazott kritikák feloldására.

Elsősorban azt szükséges előrebocsátani, hogy a kritikák feloldásának véleményem szerint az egyetlen járható útja az igazságügyi ingatlan értékelők szakmai tudásának folyamatos fejlesztése. Ez a szakterület magas színvonalon csak állandó továbbképzéssel művelhető, megbízható, szakszerű, EU normáknak megfelelő értékelés csak az értékelési szabályzatok által meghatározott folyamatok ismeretével és alkalmazásával lehetséges. Nem képezheti vita tárgyát, hogy az értékelő szakterületen sem lehetséges napjainkban rendszeres továbbképzés nélkül kiváló szakértői tevékenységet folytatni, hiszen ez is, mint minden más szakterület folyamatosan változik, fejlődik, szakirodalma gyarapszik, változik az igen széleskörű kapcsolódó joganyag, újabb és újabb kihívásokkal találja magát szemben, újabb és újabb problémák megoldását igényli.

Másodsorban az európai gyakorlattal összhangban az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterületen is az értékelők minősítését ideje lenne megfontolni és képzési feltételeit megteremteni. Például az osztrák szabályozásban az eljárásjog alapján elsődlegesen minősített értékelőt rendelnek ki a bíróságok. Certifikált értékelőnek az tekinthető, aki egy törvényileg szabályozott tanúsítási eljárás befejeztével a bíróság nyilvántartásba vesz. A minősítés ötévenként újabb vizsgával meghosszabbítható. Ilyen, a NAT által akkreditált (okiratszám 5-0014/2008), európai szabványokon alapuló ingatlanértékelői tanúsítási eljárás hazánkban is több éve működik, csak erről a jogalkotó érthetetlen okokra hivatkozva tudomást sem akar venni. Minőségi munkát szeretnénk biztosítani úgy, hogy a minősített értékelőket ki-keresztjük egy rossz jogszabállyal?

Harmadsorban a fentiekre tekintettel talán érdemes lenne megfontolni és teljesen új alapokra helyezni az igazságügyi ingatlan értékbecslők szakmai képzését, mert szerintem most abszolút tévúton van. A tévút alapvetően abból ered, hogy nincs összhangban az európai szabályozással, az értékelői gyakorlattal és a TEGoVA ajánlásaival, továbbá nem koherens több hazai jogszabállyal sem. Álláspontom szerint a szakterület szakmai színvonalának emelésére tett erőfeszítések csak abban az esetben lehetnek sikeresek, ha a képzés a valós szakmai ismeretek hiányosságainak pótlására irányul és nem egy szűk szakmai lobby elképzelését igyekszik mindenáron megvalósítani. Azt gondolom, hogy azokat az évtizedes erőfeszítéseket, melyeket hazánkban az ingatlanszakmai szervezetek a minőség emelése érdekében tettek, valamint az európai értékelő szervezet ajánlásait és útmutatásait figyelmen kívül hagyni olyan tévút, melyet mindenképpen érdemes lenni elkerülni.

A vagyoni értékű jogok értékelése során peres eljárásban gyakran képezi kifogás tárgyát a jog értékének meghatározása. A jelenlegi szakértői gyakorlat ebben a tekintetben is teljesen elhibázott, mert nem veszi figyelembe a Kstv. 17. §-ában (2) bekezdésében foglaltakat. A közigazgatási bírói gyakorlat a haszonélvezeti jog értékének meghatározása tekintetében a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma 30. számú véleményében egységes alapelveket fogalmazott meg. A vagyoni értékű jogok szakszerű számításának módszerei, számítási táblázatai általam kidolgozásra kerültek és több igazságügyi szakértő használja.

5. számú kérdés *Az adóhatóság által megadott, helyrajzi számmal megjelölt adatokon túl felhasználhatók-e kінálati vagy egyéb adatok is? Ha igen, minden esetben, vagy csak bizonyos feltételek teljesülése esetén?*

Válasz: *A kérdést kiegészíteném azzal, hogy hány adatot kellene használni?*

Szerintem nagyon fontos - már az elnevezéséből adódóan is (piaci érték) – hogy az értékelési folyamatban az ingatlanpiac teljes egészéért, a kínálat-kereslet oldala, a kínálati és a tranzakciós árszínvonal is szerepeljen. A piac kínálati oldalának árszínvonala „felülről” egyértelműen behatárolja a fajlagos értéket. Korrekt, és időszerű fajlagos érték kizárólag a piac mindkét aspektusát figyelembe véve számítható. Minden esetben szükségesnek tartom a kínálati adatok használatát, egyetlen feltételként szabva, hogy az alkupozíciónak megfelelő 5-15% közötti korrekció értékét a fajlagos érték számítása során a piac kínálati illetve keresleti jellegét figyelembe véve kerüljenek be a számításba. Az alkupozíció a következők szerint értékelhető; ha a tárgyi ingatlan kategóriájában és mikro-piaci szegmensében a kereslet erőteljes túlsúlya dominál, akkor az 5% körüli, ha a kínálat erőteljes túlsúlya érvényesül, akkor a 15% körüli érték a korrekció mértéke.

A másik nyomós indok a kínálati adatok használatának, hogy az értékeléshez, az összehasonlításához sokkal több releváns információval szolgál, mint a NAV adatok. (fotók, területi méretek, műszaki paraméterek, burkolatok, tetőszerkezet stb.) A NAV adatok sajnos nem tartalmaznak egy sor olyan információt, amellyel a szakszerű összehasonlítás elvégezhető lenne. A napjainkban erőteljes piaci árváltozások (jellemzően csökkenések) naprakészen csak a kínálati adatokkal követhetők. A NAV adatokban a tényleges tranzakció (szerződés-kötés) időpontja nincs rögzítve, csak az illetékkiszabás időpontja van feltüntetve. Többször próbáltam utána járni annak, hogy a szerződés-kötés, a földhivatali átfutás és az illetékkiszabás között átlagosan mennyi idő telik el. Az ingatlanpiaci válság nagymértékű árcsökkenése következtében és a gyors változásokat tekintve nem lehet pontos és szakszerű értékelést végezni, ha nem ismert a tranzakció tényleges időpontja. Márpedig jelenleg a NAV adatokból ez nem ismert! További rendkívül fontos, hogy az ingatlanpiac dinamizmusának naprakész követése kizárólag az interneten elérhető több ezer kínálati adatokból nyert információk alapján lehetséges.

Értékelés csak ott lehetséges, ahol árazás van, azaz ahol a mögöttes értéktényezőkkel kapcsolatos preferenciák felmérhetők. Azaz piaci alapon vagyonelem forgalmi értékéről, számított értékéről csak ott beszélhetünk, ahol statisztikai értelemben kimutatható árszínvonalat állapíthatunk meg. A mindenkor piaci érték nem tekinthető abszolút mércének, a mindenkor piaci résztvevők közötti pillanatnyi konszenzust tükrözi. Egy tranzakció egy pillanatnyi piaci konszenzust tükröz, több tranzakció pedig egy árszínvonalat határoz meg. Egy összehasonlító adat nem adat, sőt három sem az. {L.B. Közigazgatási Kollégium 16/2010 vélemény 1) pont második mondat} Minél több az összehasonlításba bevont tranzakciós és kínálati adat, annál pontosabb az érték meghatározás. Véleményem szerint hat kínálati és hat tranzakciós adattal már korrekt árszínvonal határozható meg.

6. számú kérdés: Milyen korrekciós tényezők alkalmazása vehető figyelembe, fogadható el és milyen mértékben?

Válasz (röviden): nem fogalmazható meg.

A kérdésre adott válasz hosszabb kifejtést igényelne, mert a korrekciós tényezők még az azonos ingatlan kategóriában is igen széles palettán helyezkednek el. Más-más korrekciós tényezőt igényel például egy lakóház, egy építési telek, vagy egy benzinkút. Általánosan megfogalmazható, hogy korrekciós tényezők a legfontosabb érték mérő paraméterek eltéré-

seinek kiigazítására alkalmazandó. A direkt összehasonlítás alkalmával általában öt korrekciós tényező alkalmazása szükséges és elégséges.

Például lakóház legfontosabb korrekciós tényezők; elhelyezkedés, műszaki tartalom, fizikai állapot, életkor, infrastruktúra.

Termőföldnél alkalmazandó korrekciós tényezők;

Kiemelkedően fontos a terület mérete. 10 hektárnál nagyobb területeken a fajlagos ár nagyságrendileg dupla szorzóval rendelkezik.

Második legfontosabb a tulajdoni szerkezet (osztatlan közös tulajdon értékcsökkentő tényező)

Harmadik legfontosabb a földminőség (AK). Továbbá a megközelíthetőség, műúttól és településtől való távolság.

Az összes korrekció mértéke a szakirodalom szerint nem lehet több +/- 20% értéknél. „*A piaci összehasonlító adatokat úgy kell kiválasztani, hogy az értékelt ingatlantól való eltérés mértéke (az alkalmazott kiigazítás) ne haladja meg a 20%-ot.*” (Soós J. szerk. Ingatlan-gazdaságtan 195. oldal) Amennyiben a tárgyi és a hasonlított ingatlan között az értékmérő tényezők vonatkozásában olyan mértékű eltérés van, ami ennél nagyobb kiigazítást tenne szükségessé, az az összehasonlító adat nem alkalmas az érték meghatározására.

7. számú kérdés: Szükséges-e megvizsgálnia a közigazgatási szakaszban kirendelt szakértő által felhasznált összehasonlító adatokat (saját összehasonlító adatok felhasználása mellett)?

Válasz (röviden): igen minden esetben szükséges!

A szakértői vélemény "ellenőrzésének" szükségességét a bírói gyakorlat vetette fel. A Legfelsőbb Bíróság rámutatott, hogy ennek a hatékony bizonyítási eszköznek a helyes alkalmazásához az szükséges, hogy a bíróság a véleménynek ne csak a végkövetkeztetését, hanem alapjait és indokait is részletesen ismerje. Ennélfogva a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az adatoknak és körülményeknek az ismertetését, amelyek jelentősek voltak a szakértői vélemény kialakításánál, és amelyek alapján a szakértői vélemény helytálló volt ellenőrizni lehet. A bíróság csak ilyen eljárás mellett juthat abba a helyzetbe, hogy a szakértői véleményt, mint bizonyítékot a Pp. 206. § (1) bekezdésének keretében megnyugtatóan értékelhesse és mérlegelhesse (L.B. Pf. 111. 26 399/1967.).

Itt szükséges megjegyezni azt is, hogy a ténymegállapításhoz szükséges összehasonlító adatok keletkezésének időpontja, forrásának megjelölése és visszakereshetőségre alkalmas azonosítójának feltüntetése alapvető követelmény. Ugyanis, ha az adatok valóságtartalma semmilyen formában nem ellenőrizhető, akkor a szakvélemény nem lehet hiteles és nem lehet aggálytalan. Nem lehet aggálytalan egy vélemény akkor sem, ha annak megállapításait az érdekelt felek nem tudják ellenőrizni, mert például érték meghatározásnál egyetlen számítás nem tartalmaz. A szakértőnek a szakvéleményében azokat a részeredményeket is közölni kell a bírósággal, amelyek alapján a következtetéseket és a végeredményt kialakította.

Debrecen, 2013. február 13.

Csirmaz László