

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

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

**Csirmaz László**

okl. ingatlangazdálkodási szakértő, EUFIM minősített értékelő

# Tartalom

- Bevezető
- Az ingatlanértékelő tevékenység jelenlegi szabályozása
- Javaslat az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes és átfogó jogi szabályozására
- Összegzés;

**a nemzeti vagyonról szóló törvény – a nemzeti vagyon értékelése**

# Bevezető

*„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 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 okl. építőmérnök vagy

d) okleveles magasépítő üzemmérnök vagy

e) okleveles építész

# Lakástörvény 64/B. §

- (1) Az **üzletszerű** ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélye szükséges.
- (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.

# Javaslat az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes és átfogó jogi szabályozására

*„Szülessen meg az ingatlaniparágra vonatkozó egységes szerkezetű törvény. Szabályozza az oktatási, képesítési, a tevékenységek gyakorlási és azok visszavonási követelményeit.”*

(Mehrlí Péter 2010. Lakásvásár-EUFIM)

# Javaslat .....

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

**Igazságügyi szakértői szakterületek és az  
azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a  
vagyonértékelés területen**


Az igazságügyi vagyonértékelésbe beletartozna minden vagyonelem, például az ingó és ingatlan, a gép – berendezés és eszköz, a cég, a goodwill, a brand név stb. értékelése.

# Az 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 márkanév, 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.



# További indokok

- Vagyonjogi per  iü. vagyonértékelő szakértő
- A különböző vagyonelemek értékelésével 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.

# További indokok

Bármilyen materiális, vagy immateriális eszköz értékelésének az alapelvei és módszerei teljes mértékben azonosak. Az értékelési modellek egyetemlegesek, nem kategóriafüggetlő 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 (EVS 2003)

# 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.

# Összegzés

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 után a*

**8. A nemzeti vagyon értékelése** címen kellene integrálni a vagyonértékelést szabályozó jogszabályt. A végrehajtási rendeletben pedig részletesen felsorolni a különböző vagyoncsoportokba foglalt vagyonelemeket és az értékelésére vonatkozó képesítési feltételeket.

Javaslataimat jogászok bevonásával megvitatásra ajánlom a MAISZ Értékelő Bizottságnak.

# 2011. évi CXCVI. törvény

## a nemzeti vagyonról

### *III. Fejezet*

#### ***A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás***

- 4. A vagyongazdálkodás alapelvei
- 5. A nemzeti vagyon kezelése, hasznosítása
- 6. Az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységei
- 7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

#### **8. A nemzeti vagyon értékelése**

15/B. §.....

15/C. §.....

15/D. § a különböző vagyoncsoportokba foglalt vagyonelemeket és az értékelésére vonatkozó képesítési feltételeket külön jogszabály határozza meg.

| <b>Vagyoneértékelés</b> |  |   |
|-------------------------|--|---|
| <b>Kategóriák</b>       |  | <b>Vagyonelemek</b>   |
| 1.                      | <b>Immateriális javak</b>                | vagyoni értékű jogok<br>goodwill<br>védjegy, márkanév<br>szabadalom<br>versenyelőny<br>szoftver   |
| 2.                      | <b>Ingatlanok</b>                        | lakóépület - telek<br>kereskedelmi<br>ipari<br>mezőgazdasági<br>sajátos építmény<br>speciális     |
| 3.                      | <b>Használati cikkek</b>                 | személyes ingóság   |
| 4.                      | <b>Kulturális javak</b>                  | ékszer - drágakő<br>műtárgy<br>műkincs<br>numizmatika   |
| 5.                      | <b>Cég - vállalkozás</b>                 |   |
| 6.                      | <b>Mezőgazdasági vagyontárgyak</b>       | állatállomány<br>raktározott készlet<br>raktározott termény<br>támogatás - kvóták<br>talajjavítók |
| 7.                      | <b>Üzemi berendezés - gép - gépjármű</b> |   |

KÖSZÖNÖM A LEHETŐSÉGET