

Földminősítés és ingatlan-értékelés 6.

Az ingatlanértékelés jogszabályi háttere

Mizseiné Dr. Nyiri, Judit

Földminősítés és ingatlan-értékelés 6.: Az ingatlanértékelés jogszabályi háttere

Mízseiné Dr. Nyíri, Judit

Lektor: Dr. Berdár, Béla

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

Kivonat Az ingatlanszakma jogszabályi és szabályozási előírásait gyűjtöttük össze, amely útmutatást nyújt a szakterületen érvényes előírásokról. A betartandó szabályzók az értékelési szakvélemények készítésénél fontos előírásokat tartalmaznak a szakemberek számára. Röviden leírjuk a szakemberekkel szemben támasztott követelményeket. Ismertetjük az Európai Értékelési Szabvány tartalmát, melyek iránymutatást nyújtanak a szakterületen dolgozóknak.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

6. Az ingatlanértékelés jogszabályi háttere	1
1. 6.1 Bevezetés	1
2. 6.2 Ingatlanszakma	2
2.1. 6.2.1 Nemzetközi szakmai szervezetek	2
2.2. 6.2.2 Ki lehet értékbecslő?	2
3. 6.3 Az értékbecsléssel összefüggő legfontosabb jelenleg érvényes hazai rendelkezések	3
3.1. 6.3.1 Alapkövetelmények	4
3.1.1. 6.3.1.1 Megbízási szerződés	4
3.1.2. 6.3.1.2 Az értékbecslés formai és alaki követelményei	4
3.1.3. 6.3.1.3 Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye	5
3.1.4. 6.3.1.4 Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok	5
3.2. 6.3.2 Az értékelés egyik fontos lépése a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzése	6
3.2.1. 6.3.2.1 Beépítetlen földterület esetén	6
3.2.2. 6.3.2.2 Beépített földterület esetén	6
4. 6.4 Ingatlanértékeléssel összefüggő törvényi rendelkezések	7
4.1. 6.4.1 A szakmai felelősség kérdésének összefoglalása	8
5. 6.5 EVS 2003	9
5.1. 6.5.1 EVS 2003 felépítése	9
5.1.1. 6.5.1.1 Szabványok	9
5.1.2. 6.5.1.2 Útmutatók	10
5.1.3. 6.5.1.3 Függelék	13
5.2. 6.5.2 EVS 2009	13
6. 6.6 Összefoglalás	14

6. fejezet - Az ingatlanértékelés jogszabályi háttere

1. 6.1 Bevezetés

A nemzetgazdaság legnagyobb értékű elemét az ingatlanok alkotják. A piacgazdaság viszonyai között az ingatlanok piaca az egyik legnagyobb piac, az ingatlan, mint hitelfedezet pedig a hitel és tőkeviszonyok kitüntetett fontosságú eleme. Az a szakember, aki ezeknek az ingatlanoknak a különböző jellegű felhasználáshoz szükséges értékét megállapítja, az ingatlan értékelő, a jelenlegi törvényi elnevezés szerint képesített ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő. Ezen a piacon nagy értékű vagyontárgyak forognak, kis tévedések milliós, százmilliós kárt okozhatnak, így komoly jelentősége van annak, hogy az értékelő a szakterületén jól képzett szakember legyen.

A rendszerváltás előtti időben nem volt rendezett az ingatlan értékelés a piaci alapú ingatlan értékelés területe. Ezt hosszú ideig a szabályozatlanság, a joghézag jellemezte.

A szakmai felelősség kérdése az egyre nehezedő piaci környezetben többször vetődött fel az ingatlanvagyonértékelők munkájával kapcsolatban, ezért szükséges a tevékenység jogi hátterét biztosító hatályos jogszabályokat, nemzetközi ajánlásokat összefoglalni.

A lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról) meghatározta az értékeléshez szükséges kompetenciákat, illetve a különböző szintű értékeléshez szükséges tanfolyam szakmai előírásait. A törvény alapján: *az ingatlanközvetítői tevékenység* (OKJ 52 3439 02) olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanok közvetítésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete. Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével összefüggő feladatokat látja el.

A Lakástörvény előírásainak megfelelő képzési és végzettségi feltételek teljesítése érdekében született meg a 26/2005. (VIII.5.) TNM rendelet, amellyel az állam által elismert szakképesítések jegyzéke egy új ingatlanos szakképesítéssel bővült: bevezetésre került az ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői szakképesítés (OKJ 54 341 03 0001 54 01). *Az ingatlanvagyon-értékelő 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.

Az elmúlt években számos jó szakmai kezdeményezés született az értékelők szakmai tudásának bővítésére, így a RICS, EUFIM, ingatlanforgalmi szakjogász stb. képzések, amelyekhez azonban a Lakástörvény nem fűz joghatályokat, felhatalmazást. Ezek közül a képzések közül több igen magas színvonalú ismereteket és képzettséget adott, azonban nem kapcsolódik hozzájuk állami elismerés és értékelési felhatalmazás. Törekvések folynak arra, hogy az értékbecslés területén iskola rendszerben szervezett OKJ szakképzések induljanak, melyek előkészítése már folyamatban van.

2010-től hazánkban szigorodtak az ingatlanközvetítési-, és értékbecslési tevékenység feltételei. A *tevékenység végzéséhez* - szakmai végzettségen, és a minősített értékelői feltételeken felül - mind a tevékenységet végző természetes személynek, mind a vállalkozásnak *regisztrálnia kell* a területileg illetékes *önkormányzatnál*, az ingatlanközvetítő-, és értékbecslő *névjegyzékbe*, melynek személyi ill. a vállalkozási feltételeit előírások szabályozzák.

Az értékbecslés feladatainak megoldásához ismerni kell az ingatlanügyletekkel foglalkozó jogszabályokat, valamint az előírt módszereket, szabványokat. Az itt bemutatásra kerülő ismeretanyag útmutatóként szolgál a törvényi előírásokban való tájékozódáshoz.

A modul tanulmányozása során megismeri:

- milyen törvényi előírások érvényesülnek az ingatlanértékelés területén;
- ki lehet ingatlanértékelő szakember;
- milyen szabályozási előírások betartását kell a szakembereknek figyelembe venni;

- mit tartalmaz az Európai Értékelés Szabvány .

A modul anyagának elsajátítása után Ön képes lesz:

- ismertetni és jellemezni az ingatlanértékelő szakemberrel szemben támasztott követelményeket;
- alkalmazni a szabványi előírásokat;
- betartani a szakmai felelősségre vonatkozó utasításokat.

2. 6.2 Ingatlanszakma

Az elmúlt másfél évtizedben az „ingatlanszakma” igen jelentős szakterületté nőtte ki magát. Az ingatlanszakma magában foglalja az ingatlanokkal kapcsolatos összes fenntartási, tanácsadási, szakértési és tervezési tevékenységet, sőt bizonyos építőipari tevékenységeket (pl. létesítmény-karbantartási) is. A felsorolt tevékenységek egyre összetettebb tartalommal jelennek meg, ezek alapján elválaszthatatlan a projekt menedzsment a belsőépítészettől, az ingatlanértékelés a fejlesztési tanácsadástól, a marketing az építészettől stb. Mindezek bizonyítják, hogy ma már a legtöbb ingatlanszakmai tevékenység üzletszerűen csak a megfelelő képzettség birtokában végezhető.

Az ingatlanszakma művelői: a mérnök, a jogász, a közgazdász, a környezetvédő. A felmerülő feladatok sikeres végrehajtásához szükséges az információk gyűjtése, rendszerbe állítása, a befolyásoló területek és tényezők hatásmechanizmusainak objektív és racionális kezelésén alapuló döntéstámogatás biztosítása.

2.1. 6.2.1 Nemzetközi szakmai szervezetek

A *TEGoVA* (The European Group of Valuers' Association) nemzetközi, ingatlanértékeléssel foglalkozó szervezet folyamatosan korszerűsített ajánlása, az *EVS 2009* (European Valuation Standards 2009) egyértelműen tartalmazza, hogy ki milyen formában végezhet értékelést és az elvégzett értékelés alapján felelősséget kell vállalnia munkája tartalmáért. Néhány kiemelés utal arra, hogy az *EVS 2009* milyen álláspontot képvisel a nemzetközi piacon az értékelők felelősségére vonatkozóan:

A körülményekről és az adott országban érvényes törvényektől függően a felelősség akkor merülhet fel, ha a veszteség a szükséges szakmai hozzáértés és gondosság hiánya és elmaradása, a szerződés megszegése vagy más hasonló cselekedet okozza.

Ennek a felelősségnek a mértékét az írásban adott megbízás és vállalási feltételek határozzák meg.

Az *IVSC* (International Valuation Standards Committee) Nemzetközi Értékelés Szabvány Bizottság és *IFRS*-ek (International Financial Reporting Standards) alapvető célja, hogy olyan értékelési szabványokat (*IVS 2007*) alkosson, amelyek a piaci szereplők számára elfogadhatók, az értékelők és megbízók számára az értelmezést megkönnyítsék, elfogadott módszertant kínálnak, benne a felelősség kérdéseinek mindkét fél számára szükséges kötelezettségeket meghatározzák.

Az *RICS* (Royal Institution of Chartered Surveyors) a nemzetközi ingatlanszakma egyik legtekintélyesebb és legismertebb globális szakmai, minősítő és érdekképviseleti szervezete. Jelenleg több mint 100 ezer tagot számlál a világ 146 országában.

Az *RICS* célja a szakma magas színvonalú művelésének biztosítása, illetve az ügyfelek védelme szigorú etikai kódexének megfelelő szabványokkal. Fennállása során számos értékelési szabványt és egyéb kritériumot dolgozott ki. Az *RICS* szakmai normáit az úgynevezett Vörös Könyvben (*RICS Red Book*) teszi közzé. A legutóbbi 6. kiadás 2010 áprilisában jelent meg, s ennek magyar nyelvű fordítása is hozzáférhető. A megfogalmazott szakmai normák közel állnak az *EVS*-hez és *IVS*-hez. A normarendszér célja, hogy biztosítsa a feddhetetlenség, az átláthatóság és a pártatlanság követelményének teljesülését a tagok által készített értékelésekben, illetve annak biztosítása, hogy az értékelések elfogadott, a célra alkalmas alapokra épüljenek.

Az *RICS* minősítés (*MRICS* vagy *FRICS*) globális minőségi szabvány: a szakértelem záloga, amely nemzetközi projektek esetében jelentős hozzáadott értéket képvisel, mivel a lehető legszínvonalasabb szolgáltatást garantálja az ügyfél számára.

2.2. 6.2.2 Ki lehet értékbecslő?

Az Európai Értékelési Szabvány (EVS), az alábbiakban definiálja az értékbecslés személyi feltételeit:

A minősített értékelő - beleértve az értékelést végző vállalkozások számára dolgozó értékelőket is - felelős az értékelés elkészítéséért és felülvizsgálatáért, felelősséget visel az értékelésben foglaltakért a pénzügyi rendelkezéseknek és az egyéb hatósági rendelkezéseknek megfelelően.

Minősített értékelő lehet az a kifogástalan erkölcsű (erkölcsi bizonyítvánnyal igazolt) személy, aki a következőkkel rendelkezik:

- egyetemi végzettség, posztgraduális diploma, vagy egyéb elfogadott felsőoktatási vagy szakoktatásban szerzett *bizonyítvány az értékbecslés szakterületével kapcsolatban, továbbá legalább kétéves szakmai gyakorlat az ingatlanértékelésben, továbbá szakmai tudásának megőrzése és bővítése a felnőttoktatásban szervezett megfelelő programokban való részvétellel, vagy;*
- *hosszú idejű megfelelő szakmai tapasztalat, vagy;*
- az adott személy az *utolsó két évben legalább húsz ingatlanértékelést végzett, és erről írásos jelentéssel rendelkezik, vagy más módon tesz eleget a TEGoVA Európai Értékelési Programjában (lásd a TEGoVA honlapját) megadott követelményeknek;*

ezen felül:

- rendelkezik a kellő *helyismerettel és tapasztalattal* ahhoz, hogy az adott helyen, és adott ingatlankategóriában ingatlanértékelést végezzen, vagy feltárva a hiányosságokat a megbízás elfogadását megelőzően a megbízó előtt elfogadja hozzáértő és kompetens személy(ek) segítségét a feladat elvégzéséhez;
- rendelkeznie kell az értékelési tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel, vagy szakmai szervezeti tagsággal.

ezen felül:

- eleget kell tenni az értékbecsléshez kapcsolódó minden törvényi, szabályozási, etikai, és szerződéses követelménynek
- eleget kell tenni az előírásoknak és az értékelőket tömörítő TEGoVA tagszervezetek által elfogadott szakmai eljárási kódex követelményeinek, valamint a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexében (lásd TEGoVA honlapját) meghatározott minimális szabványkövetelményeknek, amennyiben azok nem ellentétesek az adott ország vagy az EU törvényeivel.

3. 6.3 Az értékbecsléssel összefüggő legfontosabb jelenleg érvényes hazai rendelkezések

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (módosítva 2000-ben a 32/2000 PM rendelettel) a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveket határozza meg, míg az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről rendelkezik. Az értékelést lehetőség szerint háromféle módszerrel kell elkészíteni. Ezt követően - az értékek és az eltérések elemzése alapján - az óvatosság elvét követve kell javaslatot tenni az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre. Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt egyetlen értékelési módszer is alkalmazható. Ha a körülmények az ingatlanhoz kapcsolódó, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogra vagy fel nem jegyzett tényre utalnak, ezt az érintett szakhatóság megkeresése, illetve szerződésen alapuló jog esetében a szerződés megvizsgálása útján kell tisztázni.

A jelzálog-hitelintézetnek egységes tartalmi, formai és dokumentációs követelményeket kell előírnia az értékeléshez. A lakóingatlan tekintetében egyszerűsített adattartalmú értékelési lapot is lehet alkalmazni.

Az itt felsorolt rendeletek alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon a piaci helyzet fejletlenségéből vagy ellentmondásai miatt adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

EU tagságunk arra kötelez bennünket, hogy átvegyük a komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok- 2000, 2003, 2009). A 2003-as új és részben átdolgozásra került a szabályzók, amelyeket külön fejezetben ismertetünk.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

3.1. 6.3.1 Alapkövetelmények

3.1.1. 6.3.1.1 Megbízási szerződés

Az ingatlan-vagyonértékelői feladatra szóló vállalkozási szerződés általános pontjaira a PTK. vonatkozó előírásai az irányadóak.

Tartalma:

- a szakvélemény felhasználási helye, célja,
- a tevékenység megkezdésének ideje és a teljesítési határidő,
- a szakértői díj és költségek,
- a megbízó kötelezettségei,
- a szakértő kötelezettségei,
- a felhasználási korlátozások, adatvédelem,
- hibás teljesítéssel összefüggő felelősség,
- a szerződés megszűnése, megszüntetése.

3.1.2. 6.3.1.2 Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ,

Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során használt módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmetértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;

- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelt értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások
- bemutatása.

3.1.3. 6.3.1.3 Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatározni a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték” elv szerint történhet.

3.1.4. 6.3.1.4 Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban.

Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);

- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

3.2. 6.3.2 Az értékelés egyik fontos lépése a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzése

3.2.1. 6.3.2.1 Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképeség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

3.2.2. 6.3.2.2 Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

Az előbbieken leírtak után az értékelő szakember egy jól kiválasztott értékelési módszerrel meghatározza a vizsgált ingatlan becsült értékét. Ennek részletes bemutatása a 4. modulban került leírásra.

A megállapított végleges becsült érték meghatározása után röviden össze kell foglalni azokat a mennyiségi és minőségi adatokat és azokat a módszereket, amelyek az adott ingatlanpiaci tendenciák vizsgálatához a legalkalmasabbak voltak és amelyek az értékbecslőt az általa legmegbízhatóbbnak ítélt érték- következtetéshez vezették. Megfelelő módon alá is kell támasztani a végső becsült értéket.

Majd el kell készíteni a tanúsítványt a becsült értékről, amelyben tanúsítani kell, hogy a becsült értékkel kapcsolatosan, az értékelés során érintett összes ténnyel kapcsolatban, hogy az értékelést végző személynek nincs személyes érdekeltsége.

A szakvélemény fontos része Kikötések és korlátozó feltételek leírása. Minden olyan különleges kikötést és korlátozó feltételezést rögzíteni kell, amelyek befolyásolják illetve alátámasztják a becslött értéket.

4. 6.4 Ingatlanértékeléssel összefüggő törvényi rendelkezések

Az értékbecslések elkészítésének jogszabályi háttére évek óta rendelkezésre áll.

- Az általános jellegű, legfontosabb fogalmakat (pl. a tulajdonnal kapcsolatos alapvető fogalmak, a használat kérdései, a szerződés általános fogalmai) a *Polgári Törvénykönyv* (1959. évi IV. törvény és módosításai) tartalmazzák. *2009. évi CXX. törvény*
- Az illetékre (az igazgatási, bírósági eljárásra szintén) a többször módosított *Illeték Törvény* (1990. évi XCIII. Törvény) vonatkozik.
- A termőföldek értékbecslése szempontjából az egyik leglényegesebb jogszabály az 1994. évi LV. „*A termőföldről*” szóló törvény, amelynek hatálya alá tartozik az ország területén található valamennyi termőföld, kivéve az erdővel kapcsolatos szabályokat.
- *2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról.* Az erdei életközösségek nélkülözhetetlen fennmaradása, védőhatása és termékei (hozamai) biztosítása érdekében szükséges az erdő szakszerű kezelése és a károsító hatásoktól, a túlzott használattól és igénybevételtől való megóvása, az élettelen környezet, a mikroorganizmusok, a gomba-, növény- és állatvilág sokféleségének, az erdei életközösség dinamikus és természetes egységének megőrzése. Az erdő fenntartása, gyarapítása és védelme az egész társadalom érdeke, az erdő fenntartója által biztosított közérdekű szolgáltatásai minden embert megilletnek, ezért az erdővel csak a közérdekkel összhangban szabályozott módon lehet gazdálkodni. E törvény célja, hogy az erdő és a társadalom viszonyának szabályozásával, kiemelten a fenntartható erdőgazdálkodás feltételeinek meghatározásával biztosítsa az erdő, mint a természeti tényezőktől függő és az emberi beavatkozásokkal érintett életközösség és élőhely fennmaradását, védelmét, gyarapodását, továbbá az erdő hármas funkciójának, azaz a környezetre, társadalomra, valamint a gazdaságra gyakorolt hatásának kiteljesedését
- 2010. évi LXXXVII. törvény a *Nemzeti Földalapról.* Az Országgyűlés az állami tulajdonban lévő termőföldvagyonnal való ésszerű, és a földbirtok-politikai céloknak megfelelő gazdálkodás, továbbá a termőföldnek a mezőgazdasági termelés ökológiai feltételeire, valamint a gazdaságosság és a jövedelmezőség szempontjaira figyelemmel történő hasznosításának elősegítése, a családi gazdaságokon alapuló korszerű birtokszerkezet kialakításának előmozdítása érdekében Nemzeti Földalapot hoz létre, és ezt törvényben foglalta.
- *A Nemzeti Földalap vagyony nyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának részletes szabályiról* szóló 254/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet, ami meghatározza az NFA vagyony-nyilvántartási rendszerét, vagyonhasznosítását, valamint az egyszerűsített és a részletes ingatlan értékbecslések alkalmazásának szabályait, a termőföld és az erdővagyon egyszerűsített értékbecslésénél alkalmazandó szempontokat.
- 68/2005. (IV. 13.) Korm. rendelet a *Nemzeti Földalap vagyony nyilvántartásának, vagyonkezelésének és hasznosításának* részletes szabályairól szóló 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet módosításáról
- Az értékbecslésre vonatkozó leglényegesebb jogi szabályok: *A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről* szóló 54/1997. (VII. 1.) FM rendelet, valamint *a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó* 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet. Ezek a már nem túl új keletű előírások az óvatosság elvét követve, a nemzetközi gyakorlatnak megfelelő előírások szerint szabályozzák az értékbecslési gyakorlatot.
- A 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet „*A földminősítés részletes szabályairól*” szól. E rendelet határozza meg az osztályba sorolás kérdéseit és a földminősítési térképpel kapcsolatos néhány fontos kérdést.
- *A földbirtok-politikai irányelvekről* szóló 48/2002. (VII. 19.) Országgyűlési határozat, amelynek elvei szerint történik az NFA vagyonkezelése és hasznosítása.

- Az életjáradékos ügyletek jogszabályi háttérét a 255/2002. (XII. 13.) Kormányrendelet „*A termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megvásárlásáról szóló*” és az azt módosító 115/2003 (VII. 29.) Kormányrendelet biztosítja.
- *A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól* szóló 16/2002. (II. 18.) Kormányrendelet.
- Az értékbecslések elkészítése szempontjából meghatározó fontosságú a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszert szabályozó 1997. évi CXLI. törvény az *Ingatlan-nyilvántartásról*, valamint a *végrehajtásról* szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet.
- Az 1996. évi LV. törvény „*A vadászatról és a vadgazdálkodásról*” figyelembevételét az indokolja, hogy a földtulajdon a vadászati jogosultság alapja. Nagy területeknél már ma is számottevő és értékelhető jogot jelent a vadászati jog, melynek értéke a következő években várhatóan tovább fog nőni.
- *Az államháztartásról* szóló 2000. évi XXXVIII. törvény.
- *A számvitelről* szóló 2000. évi C. törvény.
- *Az államháztartás működési rendjéről* szóló 217/1998. (XII. 30.) Kormányrendelet.
- *A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről* szóló 1997. évi XXX. törvény.
- *A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról* szóló 1996. évi CXII. törvény.
- A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszeréről szóló *2010. évi TEÁOR jegyzék*.
- *Az NFA Alapító Okirata és Működési Szabályzata*.
- 215/2007. (VIII. 14.) Korm. rendelet a *Nemzeti Földalappal* kapcsolatos egyes kormányrendeletek módosításáról a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól.
- 2007. évi CXXXVI. törvény a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról*. E törvény célja, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása tilalmának hatékony érvényesítése érdekében megelőzze és megakadályozza a bűncselekmények elkövetéséből származó pénznek vagy pénzben kifejezhető értékkel bíró dolognak a pénzmosás szempontjából veszélyeztetett tevékenységeken keresztül történő tisztára mosását, valamint a terrorizmusnak pénzzel vagy pénzben kifejezhető értékkel bíró dologgal való támogatását.
- 2010. évi CXVI. törvény a *területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról.
- 2010. évi XIII. törvény a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény módosításáról.

4.1. 6.4.1 A szakmai felelősség kérdésének összefoglalása

A gyakorlatban tapasztalható a szakmai területre vonatkozó jogszabályi előírások nem elégségesek a kialakult piaci követelmények teljesíthetőségének leírására. Ezért kiemelt fontossága van annak, hogy minden szakértő tisztában legyen a jogszabályi előírásokkal, a szakma gyakorlásának szabályaival.

Az ingatlanértékelő felelőssége az alábbi területeken vitathatatlan:

- gazdasági információk hitelessége, aktualitása, teljes körűsége: a nemzetgazdaság, piacgazdaság általános forgalmi összefüggései és folyamatai, alapvető pénzügyi, számviteli és adózási ismeretek megfelelő bemutatása és szakmailag alapos következtetések levonása;
- jogi ismeretek naprakészsége: a tevékenységhez kapcsolódó jogi fogalmak, ezek összefüggéseinek részletes, egymásra kiható ismerete, és a megrendelő felé történő érthető és félreérthetetlen bemutatása;

- műszaki ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó műszaki fogalmak ismerete, adatok és ezek összefüggéseinek alkalmazása az értékelésben;
- nyilvántartások, adatbázisok korszerű kezelése, informatikai hozzáférés: a tevékenységhez szükséges nyilvántartások ismerete és alkalmazása, számítógépes adatkezelés, az információgyűjtés és kiértékelés formái;
- piaci ismeretek: ingatlanpiaci ismeretek az adott ingatlan típusára, elhelyezkedésére vonatkozóan.

Nem állhat fenn az értékelő felelőssége a következő körülmények esetén:

- az értékelésben megadott időszakon túl
- az értékelésben megadott érvényességi időszakon belül történő értékváltozás esetén, amennyiben az a Megbízó súlyos mulasztása vagy elvárható intézkedés elmulasztása miatt következett be;
- az ingatlan környezetében történt súlyos katasztrófa, természeti csapás, szándékos károkozás miatt történő értékváltozásnál;
- az ingatlan gazdasági környezetét érintő jogszabályi változás, jogi úton történő használati korlátozás miatt.

5. 6.5 EVS 2003

A fent leírt jogszabályokon kívül iránymutatásul szolgál az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapításakor az Európai Értékbecslési Standard (EVS: European Valuation Standard), ami az 1997-ben megalakult, 37 ország különféle értékbecslő szakmai szervezeteit egybegyűjtő TEGoVA (The European Group of Valuers Association) kezdeményezésére, a Nemzetközi Szabványügyi Bizottság (IVSC) által kiadott szabványoknak megfelelően lett kialakítva. A TEGoVA tagszervezetei között van a Magyar Ingatlanszövetség is. Az EVS a mezőgazdasági ingatlanok hitelbiztosítéki célú értékelése kapcsán az alábbi kérdéseket vizsgálja:

- tulajdonlási, használati és üzleti kérdések,
- különbségek,
- struktúraváltásra irányuló szándék,
- általános fizikai jellemzők és szabályzók,
- lehetséges információforrások,
- értékelési módszertan,
- piaci érték meghatározása,
- földérték alakulása évelő növények termesztése esetén.

A jelenlegi hazai értékelési gyakorlat több ponton is eltérést mutat az EVS előírásaitól. Kérdéses a mezei leltár elkészítése – szőlő, gyümölcsös és erdő kivételével –, az évelő növények szerepe és az érték-megállapításnál játszott szerepük. A magyar gyakorlat szerint „aki vetett, az arat” elv érvényesül.

5.1. 6.5.1 EVS 2003 felépítése

5.1.1. 6.5.1.1 Szabványok

1. szabvány: Megfelelőségi kérdések

Az 1-es számú szabvány az EVS 2003 kapcsolatát tartalmazza a nemzetközi szabványokkal, EU szabályozásokkal, nemzeti törvényekkel és szabványokkal. Felsorolja továbbá azokat az okokat és előnyöket, amelyek a szabványnak való megfelelésből származnak és a szabványnak való meg nem felelés következményeit

2. szabvány: A minősített értékelő

A szakemberekkel szemben támasztott követelmények: európai akkreditáció, kölcsönös elismerés, helyi szabályozás és engedélyezés; a TEGoVA tanúsítványa; a minősített értékelő - meghatározás, hozzáértés, minősítések, a megbízóval történő kapcsolattartás; a minősített értékelő kapcsolata a könyvvizsgálóval; annak összegzése, hogy mit kell tartalmaznia a megbízás feltételeinek; szakmai előírások gyűjteménye.

3. szabvány: A megbízás feltételei

A megbízási szerződés tartalmi előírásai: világos és egyértelmű feltételek fontossága írásos formában; összegzés arról, hogy mit kell tartalmaznia a megbízás feltételeinek; Különös megfontolások az alábbi körülmények esetében: korlátozott információk alapján készített értékelések, a szabványokkal összeegyeztethetetlen értékelések; más értékelő értékeléseinek felülvizsgálata, alvállalkozói jogviszony keretében végzett értékelések, harmadik fél részére átadott értékelések.

4. szabvány: Értékelési alapok

Az értékelési módszerek leírása és az értékfogalmának meghatározásai: Értékelési alapelvek és beszámoló gyakorlatok; Az értékelés célja és az értékelés egységes alapjai, Az érték definíciói: piaci érték, piaci bérleti érték Piaci Érték, Piaci Bérleti Érték, Az EU piaci érték Piaci Érték definíciója; méltányos érték, használati érték, meglévő használat szerinti érték, alternatív használati érték, amortizált helyettesítési/pótlási költség, hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték, vállalkezési érték Méltányos Érték, Használati Érték, Jelenlegi Használat Szerinti Érték, Alternatív Használati Érték, Amortizált Helyettesítési/Pótlási Költség, Hitelbiztosítéki Érték, Vállalkozási Érték és saját rész/önrész tőkeértéke Saját Tőke Érték.

5. szabvány: Értékelések pénzügyi jelentés céljából

Itt kerül leírásra az eszközök/vagyontárgyak osztályozása, az értékelés megfelelő alapjának kiválasztása; az érték megosztása a telek és felépítménye között; közzétételi rendelkezések.

6.szabvány: Értékelések banki hitelbiztosítéki célokra

A hitelbiztosítéki ügyekkel foglalkozik ez a fejezet: Európai értékelési szabványok Értékelési Szabványok; A következetes értékelés fontossága az Európai Unióban; Az értékelés alapjai; Piaci érték; Hitelbiztosítéki érték, az alkalmazható értékelési eljárások; Az értékelő különleges bizalmi felelőssége és kötelezettségei; Az értékelő egyéb felelősségei és kötelezettségei; Az értékelő függetlensége; Szakértő tudása; Szerződéses feltételek; Befektetési célú ingatlanok; Tulajdonostulajdonos által használt ingatlanok; Fejlesztési fejlesztési célú ingatlanok; Ingatlanok, melyek értékelése általában kereskedelmi potenciáljuk alapján történik; Speciálisan (sajátosan) fogvatkozó értékű földterületek, Értéktelen vagyontárgyak; Kényszereladási vagy likvidációs érték.

7. szabvány: Becslések, előrejelzések és egyéb értékelések

A 7. szabvány a következő ügyekkel foglalkozik: az érték fogalma (vagy számviteli szempontú használati érték) – Befektetési érték, Helyettesítési Pótlási értékelés, Gyorsított eladási/felszámolási Kényszereladási érték, Mész, cement, homok szerinti Építési költség alapú értékelések, Előrejelzések, Múltbeli időpontra vonatkozó értékelések, Értékelések felülvizsgálata, Egyéb értékelési alapok.

8. szabvány: Befektetési célú értékelések - Biztosítók, különféle ingatlan- és nyugdíjalapok stb.

Ebben a fejezetben kerülnek tárgyalásra a következő definíciók: EC Irányelv biztosítási vállalkozások éves és konszolidált mérlegeire; piaci érték Piaci Érték EU definíciója; Ingatlanok kategóriái; Jelentési gyakorlat; Tranzakciós költségek, A Minősített Értékelő (2. szabvány egyes részeinek összefoglalása); Függetlenség és érdekütközések, Kiinduló feltételezések; Az értékbecslési értékelési tanúsítvány; Módszertan

9. szabvány: Értékelési jelentés

A 9. szabvány a következő ügyekkel foglalkozik: a használt tanúsítvány formája; A tanúsítvány tartalma, beleértve a következőket: utasítások, időperiódus, azonosítás, értékelési alapok, alkalmasság megállapítása, az ingatlan állapota, környezetvédelmi szempontok, kockázatfelmérés, értékelési táblázatok, gépek és berendezések kezelése, az értékelésben található valutanem, vagy valutanemek, publikáció és bizalmi záradékok, harmadik fél kötelezettségei, adózás, anyagi kötelezettségek, az értékbecslési tanúsítvány Értékelési Tanúsítvány modell záradékai; modellzáradékok.

5.1.2. 6.5.1.2 Útmutatók

1. útmutató: az értéket befolyásoló speciális tényezők

Ez a rész a következő témákkal foglalkozik: Környezetvédelmi tényezők; Károsodást szenvedett. Útmutató: az értéket befolyásoló speciális tényezők ingatlanok; Fejlesztés alatt álló épületek; Ipari telephelyek nem termelő jellegű gépei és felszerelései az épülettel együtt értékelve.

2. útmutató: Különleges ingatlanok értékelése

Témakörei: Üzlet működésének teljesítményére alapozott értékelések; Ingatlanok típusai és azok értékelésének módszerei; Speciálisan (sajátosan) fogatkozó értékű földterület; Állami szektor vagyona.

3. útmutató: Üzemi berendezések és gépek értékelése

A 3. sz. útmutató a következő témákra terjed ki. Épületekkel és földterületekkel általában együtt értékelt üzemi berendezések. Jogszabályi megfelelés. Speciális esetek. Üzemi berendezések és gépek értékelésének szak kifejezései. Üzemi berendezések és gépek értékelése.

4. útmutató: Fejlesztési területek és ingatlanok értékelése

A speciális értékelések egyes területei: Intenzíven irányított beruházások- és fejlesztési területek érzékenysége; Speciális műszaki és döntési ismeretek; Különleges feltételezések; Alkalmazott módszerek; Különleges érték; Portfolió értékelése.

5. útmutató: Mezőgazdasági ingatlanok értékelése hitelbiztosítéki céllal

Az 5. sz. útmutató 3 részből áll:

- a mezőgazdasági föld általában, valamint a hozzátartozó épületek, továbbá azok alternatív hasznosítása,
- termés és egyéb olyan mezőgazdasági vagyonelemek, amelyek értékelése különválasztható a földterülettől,
- élő növények termesztésére szolgáló mezőgazdasági földek. 1. RÉSZ: MEZŐGAZDASÁGI FÖLDEK, GAZDASÁGOK, INGATLANOK.

Az 5. sz. útmutató első része a mezőgazdasági földek általános természetével foglalkozik és az alábbi kérdéseket vizsgálja meg.

- Tulajdonlási, használati és üzleti kérdések,
- Különbségek:
 - a felépítmény nélküli mezőgazdasági földek
 - a gazdasági és lakóépülettel beépített földek és
 - és a mezőgazdasági ingatlan, mint egy összetett ingatlan része között,
- Struktúraváltásra irányuló szándék,
- Általános fizikai jellemzők és szabályozók,
- Lehetséges információforrások,
- Értékelési módszertan,
- A piaci érték meghatározása.

2. RÉSZ: MEZŐGAZDASÁGI TERMÉS ÉS EGYÉB VAGYONTÁRGYAK.

Ez a rész tartalmazza:

- A termesztett növények
- Talajjavítók

- Raktározott készletek
- Raktározott termények
- Az élőállomány (állatok)
- A gépek, berendezések
- És egyéb eszközök értékelésére vonatkozó tudnivalókat

3. RÉSZ: ÉVELŐ NÖVÉNYEK

A harmadik rész tartalmazza a következő jellemzőkre vonatkozó útmutatásokat:

- Az évelők típusa,
- Az évelők értékelésénél figyelembe veendő tényezők,
- Értékelési megközelítés.

6. útmutató: Történelmi jelentőségű ingatlanok értékelése

Speciális értékelések témakörében a következőkkel foglalkozik: Történelmi jelentőségű épületek pénzügyi és kulturális értéke; Javaslatok javítási munkálatokhoz és átalakításokhoz; Az értékelés tárgya.

7. útmutató: Üzleti értékelések

Bevezetés a vállalkozások értékelésével összefüggő eljárásokba: A vállalkozás értéke és a saját rész, önrész tőkeértéke; Az értékelés célja és az értékelő szakmai szerepe; Adatok, dokumentációk beszerzése és információforrások; vagyoni osztályok; az üzleti értékelések elvei; jövedelem-megközelítés módszere; diszkontált cash flow; cash flow számítás; érzékenység elemzése; jövedelem-tőkésítésének hozadéki módszere; eszköz-megközelítés; összehasonlító megközelítés; jogi követelmények; az értékelés végeredményének vizsgálata; a beszámoló tartalma; szakmai kompetencia és kötelezettségek; kapcsolat a könyvelési szabványokkal.

A 7. sz. függelék, a *Glosszarium* magyar alfabetikus felsorolása.

8. útmutató: Immateriális javak értékelése

Ez a rész egy igen speciális területet dolgoz fel: az immateriális javak értékelésének -főbb elvei; az immateriális javak meghatározása az IAS (Nemzetközi könyvviteli szabvány) szerint; az immateriális vagyონrészek osztályozás és felosztása; adatgyűjtés, dokumentálás és információs források; az értékelés elméleti alapja; immateriális javak értékelésének érték-megközelítései; a goodwill értékelésének hagyományos módszere, megközelítése; jövedelem-megközelítés módszer; költség-megközelítés módszer; az immateriális javak értékelésének piaci megközelítése; az egyes értékelési módszerek eredményeinek összehangolása és egyeztetése; jogi kérdések és követelmények; hozzáértés, képzettség és szakmai felelősség, megbízhatóság; a számviteli szabványokhoz való viszony; a végső értékről kiadott beszámoló jelentés.

9. útmutató: Értékelés ingatlanindexek számára

Itt olvashatunk az ingatlanindexek szükségességéről; a hatékony indexek iránti követelményről; az indexek fejlesztéséről és versenyképességéről.

10. útmutató: Külföldi értékelések

Különböző országokban alkalmazott értékelési eljárások: Értékelők tanúsítványa; Értékelések elvégzése az értékelő saját országán kívüli országokban, beleértve a szükséges megfelelő tapasztalatot vagy hozzáértést és az értékelési jelentést is.

11. útmutató: Közös vállalkozások és betéti társaságok

Az értékeléssel foglalkozó vállalkozásokkal összefüggő témakörök: Az értékelő tapasztalata és általános képességei; A közös vállalkozás típusai; Az értékelőnek megfelelő felhatalmazásra vagy bejegyzésre lehet szüksége.

12. útmutató: Arányos felosztás föld és épületek között

Értécsökkenés: Földterületek; Épület vagy épülecsoport élettartama; Bruttó és nettó helyettesítési költség

13. útmutató: Ország-specifikus előírások és gyakorlat

Speciális alkalmazások az alább felsorolt országok esetében: Albánia; Belorusz Köztársaság; Cseh Köztársaság; Franciaország; Németország; Görögország; Magyarország, Olaszország; Litván Köztársaság; Moldovai Köztársaság; Norvégia; Lengyelország; Románia; Oroszország; Spanyolország; Törökország; Egyesült Királyság.

5.1.3. 6.5.1.3 Függelék

1. függelék: Értékelési metodika;
2. függelék: Hitelességi eljárás;
3. függelék: Más értékbecslő értékelésének felülvizsgálata
4. függelék: Társasági szabályok és az Európai szakmai etikai kódex;
5. függelék: Mintafeltételek a megbízáshoz és értékelési ellenőrző jegyzék;
6. függelék: A mérési gyakorlat európai törvénykönyve;
7. függelék: Glosszárium – Az értékeléssel kapcsolatos legfontosabb fogalmak és kapcsolódó témakörök;
8. függelék: A TEGoVA tagok listája.

5.2. 6.5.2 EVS 2009

Az ingatlantörvények megalkotása a tagországok belső ügye, az EU állampolgárait azonban megilleti az a jog, hogy az Unión belül bárhol éljenek és dolgozzanak. Ehhez az Unión belül a tőke és a szolgáltatások szabad mozgása biztosítja a lehetőséget az ingatlanbefektetésekre, az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására. Egyik szolgáltatás éppen az értékbecslés.

Az EVS újabb kiadása és az ennek alapján készült magyar kiadás a korábbi szabványgyűjtemény új koncepció szerint átdolgozott változata, amely tömörebb terjedelemben mutatja be az értékelési tevékenységre vonatkozó előírásokat. Az Építésügyi Tájékoztató Központ Kft. (ÉTK Kft.) és a Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ) közösen megjelentette az ingatlanszakma által már várt, aktuális EVS (European Valuation Standards 2009.) szakkönyvet.

Fontos ismérve még a 2009-es kötetnek, hogy a szabványok az utóbbi időszakban végbement piaci változások alapján kerültek kialakításra. Jelen 6. kiadás nem az előző kiadás frissített változata, hanem egy kompletten átdolgozott új kiadás, neves európai vagyónértékelők javaslataival kiegészítve.

Az EVS 2009 célja

- az értékelési szabványokról világos útmutatást adni,
- a következetesség elősegítése,
- a szakkifejezések ismertté tétele az értékelés felhasználói számára,
- referencia biztosítása a „minősített értékelő”-re,
- az értékelő szerep ismertségének növelése,
- világos és jól alátámasztott értékelési jelentések készítéséhez szabványok nyújtása,

- pénzügyi teljesítményt pontosan kifejező indexek készítésének elősegítése,
- összhang biztosítása a nemzeti és az EU-s szabályozásokban.

Az EVS 2009 első része (Európai értékelési szabványok: EVS) 5 fejezetet tartalmaz, melyek a következők:

- EVS1 piaci érték
- EVS2 nem piaci alapú értékelés
- EVS3 minősített értékelő
- EVS4 az értékelési folyamat
- EVS5 értékelési jelentés

Az EVS 2009 második része (Európai értékelési alkalmazások: EVA), szintén 5 fejezetet tartalmaz:

- EVA1 értékelés pénzügyi beszámolók számára
- EVA2 értékelés kölcsönügyletek számára
- EVA3 értékpapírok fedezetül szolgáló ingatlanok értékelése
- EVA4 a biztosítási érték felmérése
- EVA5 a befektetési érték (tőkeérték) alkalmazása egyéni befektetőknél

Ha a két szabvány összehasonlítjuk, akkor megállapítható, hogy az EVS 2003 ajánlás, amit a nemzeti törvények és joggyakorlat szerint kell kezelni. Az EVS 2009 is ajánlás, csak sokkal erőteljesebb megfogalmazásban és ezek szabványok a vállalkozások értékelési előírásait tartalmazza, amelyek főleg speciális ingatlanok értékelése estén fordulnak elő.

6. 6.6 Összefoglalás

A gazdaságpolitika követelménye – ami egybeesik a gazdaság szereplőinek és a társadalom egészének igényével is – a vagyonelemek értékalapú mozgásának és szerepének erősítése, a hagyományos igények mellett (tulajdonos váltás, biztosítás, kisajátítás, beruházás, adózás stb.) új feladatot és ezzel együtt járó felelősséget jelent az ingatlan-vagyonértékelő szakemberek számára.

E feladatok megfelelő végrehajtásához ma már nélkülözhetetlenek a jól felkészített szakemberek, akik tisztában vannak a jogszabályi előírásokkal, a szabványokkal és a megfogalmazott útmutatásokat alkalmazni is tudják, munkájukért felelősséget vállalnak. Ezen szabályozók és törvényi előírások kerültek összefoglalásra a 6. sz. modulban. Ez eligazodást nyújt, de itt a részletekbe menő kifejtésre a modul keretei miatt nem volt mód.

Ellenőrző kérdések:

1. Melyek az alapvető jogszabályok, amelyeket az értékelési szakvélemények készítésénél be kell tartani?
2. Milyen értékelési szabványokat ismer?
3. Milyen részekből áll az EVS 2003?
4. Milyen követelményeknek kell eleget tenni az ingatlanértékelő szakembereknek?
5. Mire kell felelősséget vállalnia az értékelő szakembernek?

Irodalomjegyzék

Netkovszky K.: *EVS 2009 előadás, Magyar Ingatlantanács szervezésében, 2009 november 5., Budapest.*

Keresztély D.: *EVS 2009 előadás, Magyar Ingatlantanács szervezésében, 2009 november 5., Budapest.*

Európai értékelési Szabványok 2003, European Valuation Standards 2003, TEGoVA (2003), MAISZ és FÜTI Omega Kft., Budapest., 2003.

EVS 2009-Európai Értékelési Szabványok magyar nyelven, European Valuation Standards 2009. Tegova, ÉTK Kft és MAISZ közös kiadványa., 2009.

2001.évi CXVI.tv. *A Nemzeti Földalapról*

1966.évi LIV.tv. *Az erdőről és az erdő védelméről*

1994.évi LV.tv. *A termőföldről*

254/2002.Korm.sz.rendelet *A Nemzeti Földalap vagyon nyilvántartásának, vagyon kezelésének és hasznosításának részletes szabályairól*

255/2002. Korm.sz.rendelet *A termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megvásárlásáról*

16/2002.Korm.sz.rendelet *A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása*

184/1999.Korm.sz.rendelet *A földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól*

105/1999.FVM sz. rendelet *A földminősítés részletes szabályairól*

54/1997.FM sz. rendelet *A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről*