

Értébecslésekre vonatkozó szabályozások, jogszabályok

- **Adó és értékbizonyítvány**

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek **feladat-és hatásköreiről** szóló **1991. évi XX. törvény**.

Az ingatlan tulajdonosának előzetes értesítésével helyszíni eljárás során felvételre kerülnek az ingatlan adatai, majd ennek alapján összehasonlító adatok alapján kerül sor az önkormányzat jegyzője által kiállított adó-és érték bizonyítvány kiadására.

Az adó- és értékbizonyítvány tartalmazza

- az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait,
- az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket,
- az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét.

- **Önkormányzati vagyon értékelése**

1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KÖM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez

- I. Forgalomképtelen ingatlanok értékelése
- II. Korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelése
- III. Forgalomképes ingatlanok értékelése

- **Illetéktörvény**

1990.XCIII. tv. az illetékekről (kivonat)

70.§(2) Az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében - szükség esetén külső szakértő bevonásával - állapítja meg.

(3)⁴⁶⁹ Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül a következőket köteles - más érték meghatározókkal együtt - mérlegelni:

a)⁴⁷⁰ ingatlanszerzés esetében a település, nagyobb település esetén az egésztől elhatárolható kisebb területi egység, külterület esetében a gazdaságilag összefüggő térség ingatlanforgalmának legalább 2 évet átfogó érték meghatározóit; így különösen a folyamatában növekvő vagy csökkenő ingatlanforgalmat, vagy az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, illetőleg a térség ennek megfelelő vagy ettől eltérő értékadatait, továbbá az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanhoz térben és időben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számításba vehető

- **Ingatlanalapok**

78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet. a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól.

28. Az ingatlanok értékelésére vonatkozó szabályok

44. § (1) Az ingatlanalap és az ingatlantársaság az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg. Az ingatlanalap és a részesedésével működő ingatlantársaság kizárólag ugyanazt az ingatlanértékelőt bízhatja meg az előbbi feladattal. Ingatlanértékelő szervezet esetén a megbízásban az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt is meg kell határozni. A megbízás hatályosságához a Letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. A megbízás megszüntetése esetén a szerződés az új ingatlanértékelő megbízásának hatálybalépésével - amely érdekében a befektetési alapkezelő köteles haladéktalanul intézkedni - szűnik meg.

(2) Az ingatlanértékelőnek, e rendelet szerinti tevékenységével okozott kár megtérítésének fedezetére mindenkor káreseményenként legalább kétszázötvenmillió, illetve évente együttesen legalább háromszázhetvenötmillió forint összegű vagyoni biztosítékkal kell rendelkeznie.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott vagyoni biztosíték lehet:

- a) felelősségbiztosítás,
- b) hitelintézet által vállalt garancia,
- c) hitelintézetnél lekötött, a (2) bekezdésben meghatározott célra elkülönített és zárolt pénzösszeg.

(4) Az ingatlanértékelő köteles a felhasznált vagyoni biztosítékot - amennyiben e tevékenységét továbbfolytatja - haladéktalanul, de legkésőbb harminc napon belül pótolni.

(5) * Ha az ingatlanértékeléssel megbízott ingatlanértékelő természetes személy, az (1) bekezdés szerinti jogviszonyban egyidejűleg legfeljebb tizenöt ingatlanalaphoz vagy ingatlantársasághoz láthat el ingatlanértékelői feladatot, egy adott alap esetében legfeljebb 5 évig, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalapoktól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg az éves jövedelmének (bevételeinek) 30%-át.

(6) * Ha az ingatlanértékeléssel megbízott ingatlanértékelő nem természetes személy, az (1) bekezdésben előírtakon túlmenően további követelmény az ingatlanértékelő szervezettel szemben, hogy az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személy egyidejűleg legfeljebb tizenöt ingatlanalaphoz vagy ingatlantársasághoz láthat el ingatlanértékelői feladatot, és az ingatlanértékelő szervezet egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalapoktól származó bevétele nem haladhatja meg az éves nettó árbevételeinek 10%-át.

45. § (1) Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

(2) Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy az (1) bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas a piaci érték megállapítására, az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

46. § (1) Az ingatlanértékelő határozza meg

- a) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- b) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- f) az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén a 38. § (2) bekezdése szerint az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- g) ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az a) pont szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

(2) Az ingatlanértékelő az ingatlanalap, illetve az ingatlanalap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot, illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a (3) bekezdés szerinti szakvéleményt készíteni.

(3) Az ingatlanértékelő szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
- e) ismerteti építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési dokumentáció teljesülését, és
- f) mellékeltként csatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre

kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

(4) Az ingatlanértékelő a (2) bekezdés szerinti értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

(5) A befektetési alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap, illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védetség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

47. § (1) Amennyiben a nyilvános nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek visszaváltását a befektetési alapkezelő vagy a Felügyelet a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. A külső ingatlanértékelőre a 44-46. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandóak.

(2) Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az ingatlanalap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet

az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról

A Kormány az Alkotmány 35. §-a (1) bekezdésének b) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.) 451. §-a (1) bekezdésének q) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § * E rendelet hatálya az alapkezelő által az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával megbízott, ingatlanértékelést végző, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a Magyarország területén letelepedett természetes személyre és szervezetre (a továbbiakban: ingatlanértékelő) terjed ki.



1146 Budapest, Thököly út 58-60.



info@maisz.hu



www.maisz.hu

2. § * Az ingatlanértékelő tevékenysége végzésének feltételét képező szakmai felelősségbiztosítási szerződésnek ki kell terjednie az ingatlanértékelési tevékenység végzése során, e minőségben az ingatlanalapnak okozott olyan

- a) kárra, amelyért az ingatlanértékelő jogszabály szerint felelősséggel,
- b) sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemre, amely alapján az ingatlanértékelő jogszabály alapján sérelemdíj megfizetéssel tartozik.

3. § (1) * A felelősségbiztosítási szerződés hatálya az ingatlanértékelő alkalmazottja, illetve megbízottja által okozott kárra és sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemre is kiterjed, ha a kár, illetve a sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelem a 2. §-ban foglalt tevékenység eredményeképpen keletkezik és az ingatlanértékelő az alkalmazott, illetve a megbízott által okozott kárért, illetve sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemért jogszabály szerint felelősséggel tartozik, illetve amelyet megfizetni köteles.

(2) * Az önrészesedés a biztosító által fedezetbe vont kártérítésnek, illetve sérelemdíjnak az a része, amelyért a biztosító nem köteles helytállni. A felelősségbiztosítási szerződés önrészesedésre vonatkozó rendelkezést nem tartalmazhat.

(3) * Több, azonos okból bekövetkezett, időben összefüggő káresemény, illetve sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelem egy biztosítási eseménynek minősül.

4. § A biztosítási szerződésnek legalább a következőket kell tartalmaznia:

- a) a biztosító neve, székhelye és a szerződés azonosítója,
- b) az ingatlanértékelő neve és lakóhelye (székhelye),
- c) a biztosítási összeghatár,
- d) a biztosítás tárgyának megjelölése,
- e) a biztosítási fedezet időtartama,
- f) a biztosítási időszak tartama, valamint kezdeti időpontja,
- g) a biztosító szolgáltatása korlátozásának esetei, az alkalmazott kizárások.

4/A. § * A Kormány az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének megállapítását végző ingatlanértékelők tekintetében a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságként a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bankot jelöli ki.

- **Nyugdíjpénztárak tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó**

Az önkéntes, kölcsönös nyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási szabályairól szóló 281/2001. (XII.26.) Korm. rendelet 20 /B és 20 /C. §-ában meghatározott ingatlan értékelési előírások

- **Jelzáloghitelre vonatkozó**

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről.

A Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről