

AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERTANA

**A kisajátítással kapcsolatos ingatlanértékelési
igazságügyi szakértői feladatok ellátása során**

Sátori Sándor

címzetes egyetemi docens / BME

igazságügyi szakértő (1995)

okl. építőmérnök (1984)

igazságügyi szakmérnök, gazdasági mérnök

ESSEC-ingatlangazdálkodó

satori.sandor@gmail.com

+36 30/941-6382

Sajnálatos módon a MISZK által kiadott úgynevezett „módszertani útmutató” nem áll rendelkezésre, ezért a szakértő „saját maga” határozza meg a munkája, a szakértői vélemény elkészítése során alkalmazott módszert (2022. január 01-től a MISZK honlapján kell közzétenni).

Az értékebecslés meghatározásánál a következő, mint az ügyben felhasználásra kerülő jogszabálykeretek:

- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról;
- 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;
- Étv, 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről;
- OTÉK, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről;
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról;
- a kisajátítással érintett ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat (Önkormányzati rendelettel elfogadott);
- az úgynevezett „kompetencia rendelet”, a 9/2006. (II. 27.) IM rendelet az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről.

...és a főbb, az értékbecslésre vonatkozó szakmai iránymutatások:

- **MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai (nyilvánosan hozzáférhető) ajánlásai,**
- **TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek;**
- **az úgynevezett Red Book – RICS Értékbecslési Szabványok „aktuális” kiadása;**
- **Kereskedelmi illetve jelzálogbankok (nyilvánosan hozzáférhető) ajánlásai.**

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- a kirendelés megérkezése
 - papír alapon vagy digitálisan – sajnos tapasztalat „ömlesztve” érkezik
 - nincs kronológiailag sorrendben – hektikus a fájlok megnevezése
 - nehezen és nagy időráfordítással értelmezhető
 - adott esetben hiányzó dokumentumok

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- a kirendelés és az iratok gondos tanulmányozása., az iratok számba vétele – értelmezése – rendelkezésre áll-e minden a peraktában (tulajdoni lap, térképmásolat, stb...)
- kompetencia kérdésköre
 - társszakértő, szakkonzultáns, segédszemélyzet (geodéta / földmérő, geotechnikus /talajmenchanikus, közműves, gépész, stb...)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemle kitűzése

peres felek egyéb érdekeltek kiértékelése, kirendelő tájékoztatása

(a szemle találkozási helye: az érintett területen / ingatlanon – amennyiben jól beazonosítható, intézmény: vasútállomás, postahivatal, polgármesteri hivatal bejárata, stb...)

(: kutyát, macskát, háziállatokat zárják el a szemle időtartamára, és ne is hozzanak oda :)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemlére technikai felkészülés (nagyon eltérő feltételek szükségeltethetnek)

műholdképek megtekintése, az adott ingatlan beazonosítása

geodézia / földmérés: GPS eszköz és használati tudása

esetlegesen geodéziai kitűzés (kompetencia kérdésköre) —

szakértő saját maga – az adott készülék keretein belül, geodéta bevonása (kérdés, hogy kinek a feladata a kitűzés: szakértő, kérelmező, Bíróság?), kitűző személyének szakmai jogosultsága

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemlére technikai felkészülés (nagyon eltérő feltételek szükségeltethetnek

megközelítése / megközelíthetősége: adott esetben terepjáró (annak a képessége, az őt vezető személy képessége), a várható időjárási körülmények, az annak való várható kitettség (hó/fagy, eső, szél, kánikula, hőséguta, stb...);

előzetes szemle javasolt: az adott terület megismerése, a szemle megtervezése az érintettek nélkül (pl.: közterületi szemrevételezés, hogy tájékozódni tudjunk már a szemle során)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemlére technikai felkészülés (nagyon eltérő feltételek szükségeltethetnek)

beazonosítása / beazonosíthatósága (pl már a kisajátítási ügyben zajló per időtartama alatt megépült az autópálya, az eredeti ingatlant ketté vágta (beazonosíthatatlanná vált – rekonstruálás / elképzelés milyen volt/lehetett

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemlére technikai felkészülés (nagyon eltérő feltételek szükségeltethetnek

az egyes ingatlanelemek / alkotók / alkatrészek pontos érintettsége (gyümölcs - díszfák, bokrok, kerítések, járdák, kút, közművezetékek, stb... egyéb tereptárgyak, mérnöki létesítmények) – ez gyakran csak a szemlén derül ki, a konkrét ingatlan megismerése során

jelenléti ív előkészítése

kép- és hangfelvételek készítésére technikai eszköz (ezek használhatósága)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- előkészítő munka

NAV adatkérés előkészítése a „*33/2007. (XII. 23.) PM rendelet ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről*” szerint

(formanyomtatvány + egyedi levél, kirendelő végzés, tulajdoni lap, térképmásolat, adatszolgáltatási díj – ennek mértékének esetleges előzetes egyeztetése)

végleges adatkérés csak a szemlét követően az ingatlan természetben történő megismerését követően

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemle lefolytatása

(őrizze meg a szakértő a nyugalma! – felfokozott hangulatban lévő érdekeltek megnyugtatója, inzultusok elkerülésére való törekvés)





A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemle lefolytatása

- jelenléti ív felfektetése

- minden jelenlévő írja alá – ebből vita lehet szemlén, vagy azt követően) ? mikor – kezdetén / későn érkezők – végén / korábban távozók

- problémás lehet pl. 103 tulajdonos esetén

- részben pszichológia a szemlén jelen lévők „kezelése” (például szakadó esőben)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- szemle lefolytatása

- az ingatlan a pontos felmérése és rögzítése – leltárszerűen: feljegyzés készítés, fényképfelvételek, adatrögzítés – későbbi felidézés, rekonstruálhatóság, szakértői irattár számára
- további iratok / dokumentumok rendelkezésre állása: műszaki / építési tervek, építési, használatbavételi engedélyek – ezek hogyan lesznek az eljárás részei (több, főleg jogi értelemben), és hogyan használhatók jogszerűen a szakértői munka során (a szolgálati utat betartva ennek időigénye nagy – Bíróságon keresztül), Bíróság tájékoztatása, a kapott iratokat szükség szerint szakvélemény / eljárás részévé tenni

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- **a szakértői vélemény elkészítése (a sikeres helyszíni szemlét követően)**

az ingatlan megismerését követően a NAV-tól az összehasonlító adatok megkérése (előzőek szerint előkészített véglegesítése és benyújtása)

területileg illetékes főépítész írásbeli megkeresése és állásfoglalás kérés az érintett ingatlanra vonatkozó építési szabályokról

a szemle tapasztalatainak feldolgozása, írásba foglalása (a szemle során esetlegesen kapott iratok, dokumentumok feldolgozása)

a NAV-tól kapott adatszolgáltatás értelmezése, feldolgozása

az összehasonlító adatok ismeretében a korrekciók meghatározása az adott ingatlanra vonatkozóan

a korrigált fajlagos érték meghatározása az érintett ingatlanra
értékképzés (a kártalanítás alapja)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- a kisajátításról szóló törvény 9.§ szerint:
- (3) A kártalanítás összegének megállapítása során
 - *a)* az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,
 - *b)* ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.
- (4) Ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- **Az előzőek alapján fontos:**
- **Amennyiben a NAV adatok nem alkalmasak az összehasonlításra: az előzőek (3) b) szerint szükséges eljárni:**

Tekintettel arra, hogy ezen eljárásra módszertani levél nem áll rendelkezésre és az érintett ingatlan vonatkozásában legtöbbször nem is beszélhetünk típus esetekről, a szakértői munka során egyedileg, a szakértő által megfelelő módszerek szerint szükséges eljárni. Ez sok nézeteltérésre, vitára adhat okot (az „almáról” van adat, de a „körte” értékét kell meghatározni).

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- **A NAV adatok kérdésköre:**
- Minden esetben a rendelkezésre kapott adatokat egyenként elemezni és értékelni szükséges. Amennyiben lehetséges, úgy a szakértő tekintse meg, szerezzon közvetlen benyomást ezekről az összehasonlító ingatlanokról.
- A rendelkezésre álló adatok szűrése statisztikai módszerekkel (legalacsonyabb, legmagasabb fajlagos értékek kizárása, az ingatlan adatainak figyelembe vételével további szűrés, például: közművesítés, térmérték- „kicsi/nagy”)
- szakértő mérlegelési körében megfelelő indoklással melyik adat miért kerül kizárásra és melyik adat alkalmas az összehasonlító körbe bevonásra (!indokolni!)

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- A NAV adatok kérdésköre:
- Esetlegesen annak mérlegelése és megfelelő indokkal való ellátása, hogy új, megismételt adatkérésre kerüljön sor.
- A szakértőnek semmiféle ráhatása nincs arra, hogy a kérelmére milyen „minőségű” adat érkezik, az adott ügyben azok felhasználhatók vagy nem – és a kapott adatok így módon nem is kérhetők számon a szakértőtől

viszont

- a szakértőtől számon kérhető, hogy hogyan kért adatot (a nyomtatványon kívül külön szöveges beadvány, szakértői kirendelés, tulajdoni lap, térképmásolat/helyszínrajz, stb.). Javasolt, hogy a NAV adatkérés kirendelő hatóság részére szakvéleménnyel együtt való benyújtásra kerüljön.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- A NAV adatok kérdésköre:
- A szakértő teljeskörű adatszolgáltatást kap, nevezetesen a helyrajzi számok is szerepelnek, így az ingatlanok egyszerűen és gyorsan beazonosíthatók. A szakértők számára tartott különböző oktatásokon többször felmerülő kérdés, hogy ezeket a helyrajzi számokat is tartalmazó adatszolgáltatásokat nyilvánosságra hozhatja-e, szerepeltetheti-e a szakértői véleményben.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- Az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 10. §-a alapján szakértői adatszolgáltatás keretében az igazságügyi szakértők jogosultak az adóhatóságtól adatokat igényelni. A szakértők ezen adatszolgáltatás keretében „több” (esetlegesen adótitkot is, vagy személyes adatokat is tartalmazó) adatahoz férnek hozzá, mint az „általános” adatszolgáltatás keretében, így (többek között) hozzáférhetnek a kirendeléssel érintett ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges adatokhoz is. Ilyen adat például a összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok természetbeni fekvésére vonatkozó adatok: a közterület neve, házszám, helyrajzi szám.
- A szakértőket az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 40. § (2) bekezdése alapján a tevékenységük során tudomásukra jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a (kirendelő) Bíróság vagy hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.
- A Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Etikai Kódexének 30. § c) pontja szerint a szakértő a szakvéleményben köteles rögzíteni a szakértői megállapítások kimunkálásához felhasznált adatokat és egyéb dokumentumokat.
- A Szaktv. 47. § (4) bekezdése határozza meg, hogy a szakértői véleménynek mit kell tartalmaznia. Az Etikai Kódex 30. §-a ezt egészíti ki, azonban az Etikai Kódex, ami nem minősül jogszabálynak, nem lehet ellentétes, illetve nem értelmezhető ellentétesen más jogszabályokkal. Az Etikai Kódexben nem rendelhető el kötelező adatkezelés figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (3) bekezdésére. Ebből kifolyólag az Etikai Kódexnek csak olyan értelmezése fogadható el, amelynek alapján a személyes adatok védelme biztosított.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- A GDPR 4. cikk 1. pontja alapján személyes adat az azonosított vagy azonosítható természetes személyre vonatkozó bármely információ. Ebből kifolyólag minden információ, amelyet az adóhatóság olyan módon bocsát a szakértő rendelkezésére, hogy az alapján az érintett azonosítható, személyes adatnak minősül. Ez azt jelenti, hogy önmagában például a szerződéses összeg nem lenne személyes adat, azonban azzal, hogy egy meghatározott ingatlanra vonatkozó konkrét jogügylet vonatkozásában kerül a szakértő rendelkezésére bocsátásra, már személyes adatnak minősül, mivel az ingatlan-nyilvántartásban található adatok felhasználásával azonosíthatók a jogügyletben résztvevő felek.
- A GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a személyes adatok gyűjtése csak meghatározott, egyértelmű és jogszerű célból történhet, és azokat nem kezelhetik ezekkel a célokkal össze nem egyeztethető módon. Az adatkezelés célját mindig a lehető legpontosabban kell meghatározni. Ebből következik, hogy az adóhatóságtól megkapott adatokat a szakértő csak a kirendeléssel érintett ügyben használhatja fel, mivel azokat az adott konkrét kirendelés alapján elkészítendő szakvélemény elkészítéséhez kapja meg.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- A GDPR 4. cikk 1. pontja alapján személyes adat az azonosított vagy azonosítható természetes személyre vonatkozó bármely információ. Ebből kifolyólag minden információ, amelyet az adóhatóság olyan módon bocsát a szakértő rendelkezésére, hogy az alapján az érintett azonosítható, személyes adatnak minősül. Ez azt jelenti, hogy önmagában például a szerződéses összeg nem lenne személyes adat, azonban azzal, hogy egy meghatározott ingatlanra vonatkozó konkrét jogügylet vonatkozásában kerül a szakértő rendelkezésére bocsátásra, már személyes adatnak minősül, mivel az ingatlan-nyilvántartásban található adatok felhasználásával azonosíthatók a jogügyletben résztvevő felek.
- A GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a személyes adatok gyűjtése csak meghatározott, egyértelmű és jogszerű célból történhet, és azokat nem kezelhetik ezekkel a célokkal össze nem egyeztethető módon. Az adatkezelés célját mindig a lehető legpontosabban kell meghatározni. Ebből következik, hogy az adóhatóságtól megkapott adatokat a szakértő csak a kirendeléssel érintett ügyben használhatja fel, mivel azokat az adott konkrét kirendelés alapján elkészítendő szakvélemény elkészítéséhez kapja meg.

Ez ügyben a MISZK az adatvédelmi biztostól 2019. december 18-án állásfoglalást kapott.

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről) 1. számú melléklet 4. pontja a következőkről rendelkezik az értékmódosító tényezők vonatkozásában:
- *A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.*
- Felsorolásszerűen 53 paramétert határoz meg a jogszabály.
- Az 1. számú melléklet 5. pontja a következőt mondja:
- *A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és **ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.** Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.*
- Ezen előírások figyelembevételével határozható meg az úgynevezett korrekciós vagy módosító tényező. **Értelemszerűen egy adott ingatlan esetében a szakértői szubjektum nem zárható ki: mérlegelési helyzetben van az adott szakértő. Ugyanakkor fontos a szakértői gyakorlat, a korrekció megfontolt, átgondolt és megfelelően indokolt alkalmazása.**

A szakértői vélemény elkészítésének folyamata, főbb lépései:

- **Az ingatlanok egyedi voltára való tekintettel konkrét tényezők az összehasonlító adathalmaz birtokában nem szabályozhatók törvényi keretek között. Kérdéses, hogy a jogszabály adta 53 tényező mindegyike figyelembe vehető-e arra való tekintettel, hogy az összehasonlító adatokról tudjuk-e ezeket a nevesített tényezőket.**

Visszamaradó területek értékcsökkenésének kérdésköre:

- A szakértői munka során vizsgálandó, hogy a visszamaradó terület eredeti céljára használható marad-e, illetve azon jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik-e lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé, továbbá hogy gazdaságosan értékesíthető marad-e. Vizsgálandó továbbá az OTÉK és a HÉSZ előírásai is.

[A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6.§ (3) és (4) szerint]

Vizsgálandó főbb szakértői szempontok:

- megmaradó terület alakja
- mérete
- a kisajátított és a visszamaradó rész aránya
- művelésre, használatra való alkalmasság
- megközelíthetőség

Az ingatlan teljes kisajátításának indokoltságának kérdésköre.

Visszamaradó területek értékcsökkenésének kérdésköre:

Előforduló – alapvetően nem szakértői kompetenciát érintő – kérdések:

- a kisajátítási célok és feltételek szakértői vizsgálata
- az adott területen kívüli „más” ingatlanon való megvalósíthatóság vizsgálata
- „más” műszaki megoldások alkalmazhatóságának kérdésköre
- jogerős építési, létesítési engedélyek vizsgálatának kérdésköre (mennyit ér az, ha az adott ingatlanra jogerős és végrehajtható építési engedély került kiadásra)
- bontással kinyert anyag értékének, további használatának kérdésköre [10.§ (3)-(5) bekezdései]
- kivágott faállomány értéke, további sorsa [10.§ (7)-(8) bekezdései]

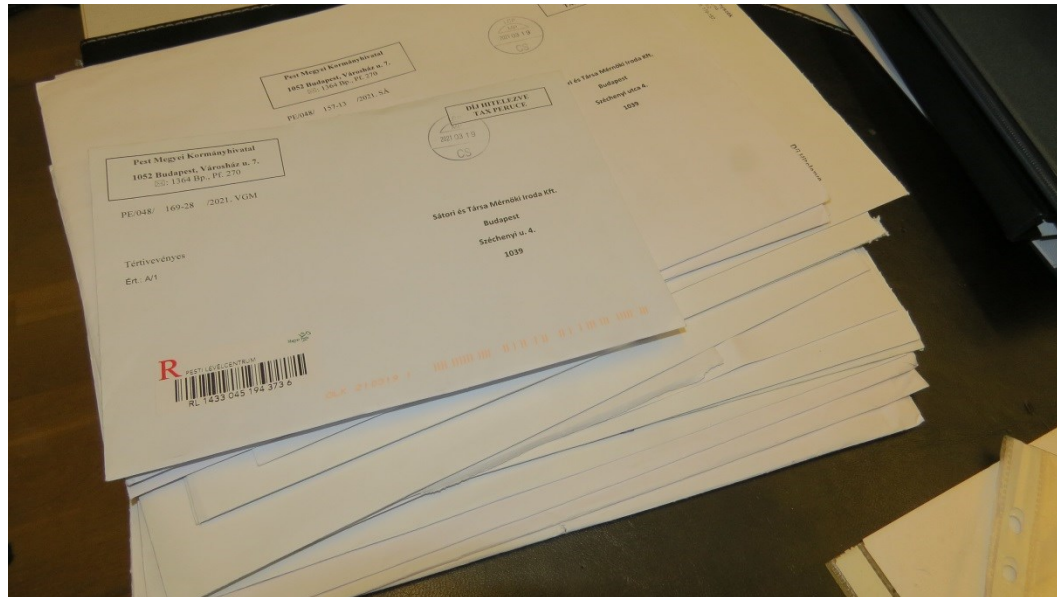
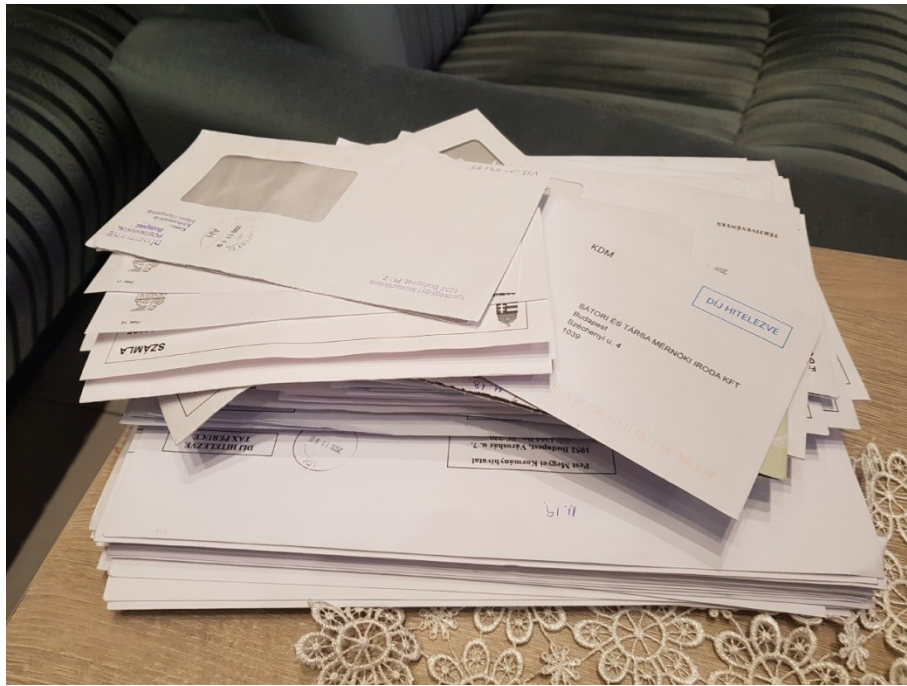
Objektív elemek az értékbecslésben:

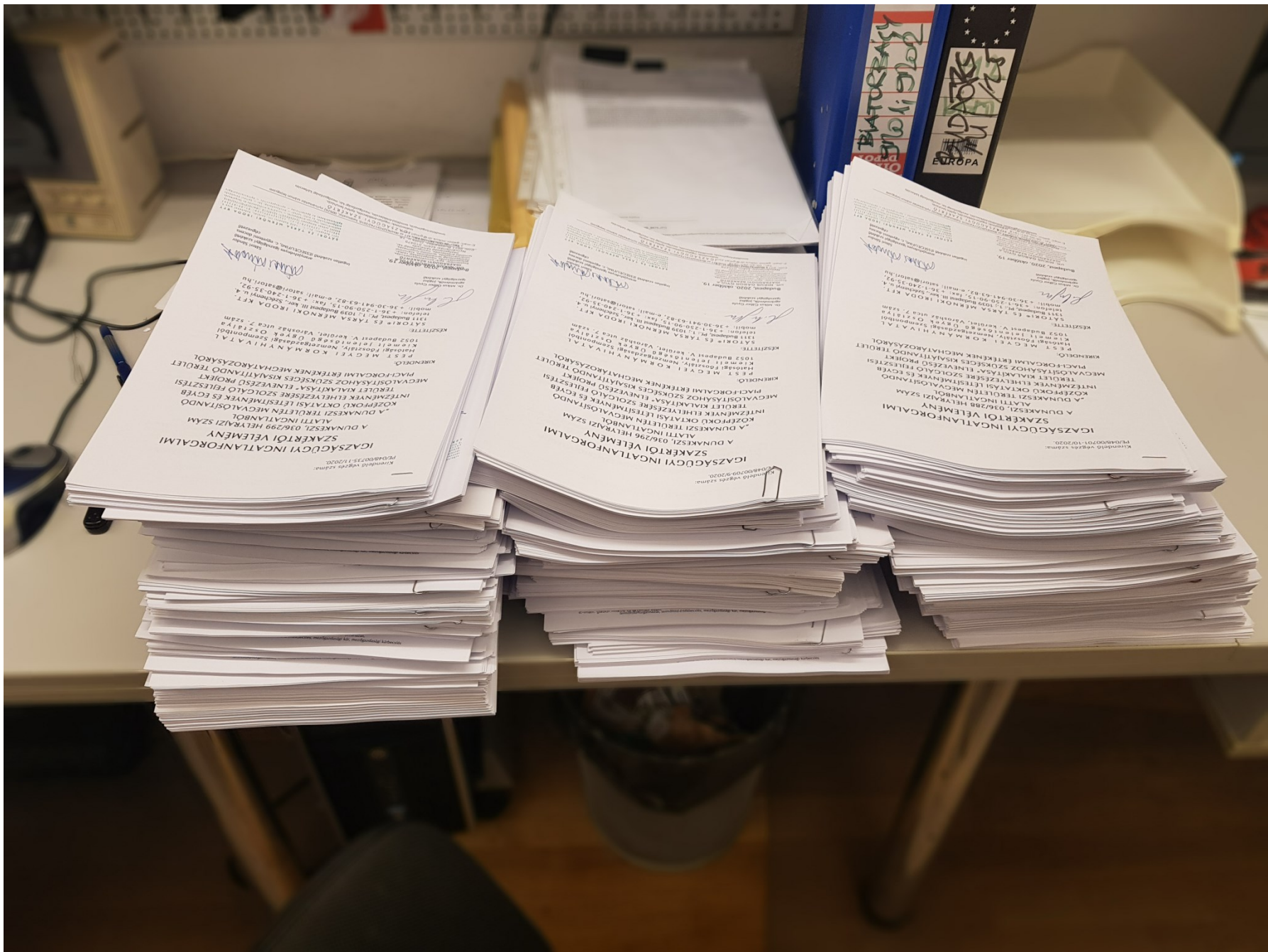
- maga az ingatlan és az ő paraméterei
- a kapott összehasonlító adatok (azzal, hogy az egyes adatok származhatnak adott esetben szubjektív tényezőket tartalmazó adásvételből is)

Szubjektív elemek az értékbecslésben:

- maga a szakértő személye: szakmai felkészültsége, előélete, gyakorlata, személyisége (vehemenciája)
- az értékelés során alkalmazott szakértői módszerek (nincs pontos előírás, jogszabály)
- a korrekciós tényezők köre és mértéke

A kompetencia rendelet (9/2006.XII. 27. IM rendelet) szerint a szakterület pontos megnevezése: ingatlan értékbecslés. Amennyiben ezt a szakterület megnevezést nyelvtanilag értelmezzük, úgy a becslés már önmagában is minősíti a szakértői munkafolyamatot.





Köszönöm a figyelmet!

Budapest, 2023. június 02.

EUFIM Szeminárium