



# **EUFIM**

## **tanúsítási**

### **és**

## **újratanúsítási**

### **eljárás**

## **vizsgakérdései**

**2018.**

## 1. Magyar Ingatlanszövetség:

- **megalakulása**

A Szövetséget 21 ingatlanforgalmazó társaság alapította 1991. - ben Magyar Ingatlanforgalmazók Kamarája néven. A szervezet 1994.-ben a Kamara nevet Szövetségre változtatta, majd a mai nevet 1998.-ban vette fel. Az első névváltoztatást a kamarai törvény életbelépése, az utóbbit pedig a Szövetség fejlődése indokolta.

### **Alapszabály szerint a**

- **tagsága**

A Szövetség szervezi és összefogja az ingatlanforgalmazással, -fejlesztéssel, -kezeléssel, -értékeléssel és általában az ingattal, továbbá a más ingatlanalapú vagyons- és üzletértékeléssel, valamint a pénzügyi elemzéssel foglalkozó tagokat, érdekeiket szakmai és gazdasági szempontból egyeztetni és képviseli.

- **szervezete**

Közgyűlés

- A Közgyűlés a MAISZ legfőbb testülete, amely a tagok összességéből áll.

- Szavazati joggal csak a rendes tagok vesznek részt, tanácskozási joggal azonban minden tag részt vehet a Közgyűlésen. A Közgyűlésen a tagot közokiratba, vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt meghatalmazással, teljes jogkörrel képviselhetik.

- A rendes tagok mindegyike 1 szavazati joggal bír.

- A Közgyűlés éves munkaterv szerint működik, és szükség szerint, de legalább évente egyszer tart ülést. A Közgyűlést az Elnökség hívja össze és terjeszti elő a napirendi pontokat. A közgyűlés nem nyilvános; azon a tagokon és az ügyvezetésen kívül a közgyűlés összehívására jogosult által meghívottak és az alapszabály vagy a közgyűlés határozata alapján tanácskozási joggal rendelkező személyek vehetnek részt.

- **elnöksége**

Mehri Péter elnök

Beák Attila elnökségi tag

Gerő Péter elnökségi tag

dr. Pál Zoltán elnökségi tag

Salamon Adorján elnökségi tag

- **állandó bizottságai**

- **Felügyelő Bizottság**

Feladata a MAISZ gazdálkodásának ellenőrzése. Tevékenységének ellátása érdekében a MAISZ könyveibe és irataiba - az irányadó jogszabályok keretei között - betekinthez, azonban a MAISZ ügyeiben intézkedési jog nem illeti meg. Ellenőzéseiről, illetve azok alapján tett megállapításairól éves jelentést készít, és azt a Közgyűlés elé terjeszti. Az elnökségnek a jelentést - a Közgyűlés elé terjesztése előtt- előzetesen meg kell tárgyalnia.

Felügyelő Bizottság tagjai:

Herczig Ferenc elnök

Jáhn Éva tag

Gyarmati József tag

- **Etikai Bizottság**

Az Etikai Bizottság az Etikai Szabályzat előírásai alapján kivizsgálja MAISZ tagjainak és közreműködőinek etikai vétségét, döntését határozatba foglalja, ami ellen a Közgyűléshez - a tudomásulvételtől számított 15 napon belül - , de az Elnökséghez benyújtandó panasszal lehet élni.

Etikai Bizottság tagjai:

dr. Szép Levente elnök

Sághy Edit tag

Kövér Gyula tag

- **szakmai bizottságai**

- **Ingatlanértékelői és közvetítői Bizottság**

dr. Novák Zalán elnök

- **Kezelői és fejlesztői Bizottság**

Bérczi László elnök

- **Oktatási és jogi Bizottság**

dr. Pál Zoltán elnök

- **EUFIM Személytanúsító szervezet**

Mehri Péter elnök

• **titkársága**

A Titkárság a MAISz szervezeti működésének feladatai ellátására létrehozott önálló ügyintéző szerv, amelynek vezetését a főtitkár végzi a főtitkárhelyettes közreműködésével.

A Titkárság fő feladata a MAISz vezető szervei döntéseinek végrehajtása, azok üléseinek, rendezvényeinek előkészítése. A tagok érdekében különböző szolgáltatásokat biztosít, a MAISz munkájával kapcsolatos véleményeiket, javaslataikat összehangolja, azokat az illetékes testületekhez, szervezetekhez továbbítja, továbbá más szervezetektől érkező információkat a tagokhoz eljuttatja. Ellátja ezeken kívül az Alapszabályban, illetve a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott más feladatokat.

Kispál Sándor főtitkár

Veress Audra főtitkárhelyettes

dr. Horváth Gábor jogtanácsos

Matányi Zoltán informatikus

### 2. Magyar Ingatlanszövetség:

• **feladatai**

- A Szövetség szervezi és összefogja az ingatlanforgalmazással, -közvetítéssel, -fejlesztéssel, -kezeléssel, -értékeléssel, ingatlanalapú vagyon- és üzletértékeléssel, pénzügyi elemzéssel és általában az ingatlannal foglalkozó tagokat, érdekeiket szakmai és gazdasági szempontból egyeztetési és képviseli, felügyeli a tagok által művelt szakmai tevékenység színvonalát, valamint hozzájárul annak fejlődéséhez, külön minősítési eljárásával biztosítja az ingatlanszakma képviselői számára tevékenységük magas szintű elismerését.
- Az érdekképviselő és az érdekegyeztetés keretében a Szövetség
  - Információs kapcsolatokat épít ki és tart fenn mindazon állami, társadalmi és gazdálkodó szervezetekkel, valamint érdekcsoportokkal mindazon területeken, ahol és amelyek irányába a tagok érdekeinek és jó hírnevének érvényre juttatása azt indokolta és szükségessé teszi.
  - Tagjai összehangolt véleménye alapján állást foglal a tagokat érintő jogi, gazdasági, szakmai döntések és szabályozók tervezeteivel, valamint a jogszabályok gyakorlati érvényesülésével kapcsolatban. Állásfoglalásáról tájékoztatja az illetékes szervezeteket, befolyást gyakorol a jogszabályok megalkotására, felülvizsgálatára, módosítására, szükség szerint jogszabály létrehozását kezdeményezi. Tagjai és az ingatlanszakma képviselői részére jogsegélyszolgálatot biztosít, ennek keretében egyeztető fórumot hoz létre vitás ügyek rendezésére.
  - Figyelemmel kíséri, szükség esetén továbbfejleszti a szakmai és etikai normákat, felügyeli ezek betartását, és fellép az általánosan elfogadott normáktól eltérő magatartással szemben. Ezzel összefüggésben állandó bizottságként Etikai Bizottságot hoz létre.
  - Hivatalos állásfoglalást bocsát ki vitás szakmai és etikai kérdésekben.
  - Elősegíti a nemzetközi szakmai irányelvek, standardok honosítását, továbbfejlesztését a hazai viszonyok figyelembevételével.
  - Kapcsolatot tart fenn a nemzetközi szakmai szervezetekkel és külföldi szakszövetségekkel. Szervezi a tagok közvetlen nemzetközi szakmai és üzleti kapcsolatainak kialakítását és bővítését.
  - A nemzetközi fórumokon képviseli tagságát.
  - Kezdeményezi a szakmai oktatási formák továbbfejlesztését, valamint részt vesz azok gyakorlati megvalósításában. A Szövetség Személytanúsító Szervezetével, illetve annak személytanúsítási eljárásával biztosítja a szakma képviselői számára tevékenységük magas színvonalon történő elismerését.
  - Az ingatlanszakma hatékonyságának és színvonalának növelése érdekében biztosítja a különböző szakmai irányelvek, útmutatók, tanulmányok, kiadványok, és egyéb segédeszközök közzétételét, illetve kiadását, valamint szakmai képzési és továbbképzési fórumot biztosít, ezen feladatok ellátása érdekében szakbizottságokat hoz létre.
  - Feladatai ellátása érdekében gazdasági társaságot alapíthat, alapítványt hozhat létre, illetve azokban részt vehet, de ezzel összefüggésben tevékenysége nem állhat ellentétben a MAISz tagjainak érdekeivel.
  - Szakmai rendezvényeket szervez.
  - Elősegíti a tagok nemzetközi információs és üzleti rendszerbe kapcsolódását.
  - Szakmai propaganda tevékenységet fejt ki, e körben tagjai és a széles közvélemény folyamatos tájékoztatása céljából internetes weboldalt működtet, más sajtóterméket ad ki, továbbá állandó kapcsolatot tart a sajtó képviselőivel.

- A MAISz a feladatai végrehajtását a Szervezeti és Működési Szabályzatában lefektetett módon az Elnökségen és az általa létrehozott bizottságokon, a szervezet működtetési feladatait, valamint a személytanúsító eljárását a Titkárságon keresztül szervezi.
- A MAISz gazdálkodási feladatainak ellenőrzésére állandó bizottságként létrehozza a Felügyelő Bizottságot, valamint a szakmai etikai ügyek elbírálására az Etikai Bizottságot.
- A MAISz a vagyonát céljának megfelelően használhatja, vagyonát nem oszthatja fel tagjai között, és a tagok részére nyereséget nem juttathat.

### • **EUFIM (Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés)**

A szövetség 2003-ben létrehozta ingatlanszakemberek személytanúsítását végző személytanúsító szervezetét, hogy annak működtetésével a hazai ingatlanpiacon hozzájáruljon egy európai elvárásokat is kielégítő egységes ingatlanszakmai követelményrendszer kialakításához.

Ennek előzményeként a MAISz több nemzetközi szakmai szervezethez (pl. TEGoVa, CEPI, CEI, CERAN, FIABCI) csatlakozott. A nemzetközi szervezetek ajánlásai alapján kerülhetett kidolgozásra a MAISz személytanúsítási rendszere (EUFIM), amely természetesen a magyar ingatlanpiac sajátosságaival és a kialakult gyakorlattal is számol.

Az ingatlanszakemberek tanúsítása a Személytanúsító Szervezet által kizárólag szakmai alapon és az ISO/IEC 17024 számú szabvány követelményei szerint történik.

A Személytanúsító Szervezet az EUFIM - címet azoknak az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakembereknek adományozza, akik rendelkeznek kiemelkedő gyakorlattal és felsőfokú végzettséggel, továbbá a minősítő vizsgán eredményesen tudják megvédeni a szakmai munkásságát. A cím viselésére a cím birtoklója évenkénti, folyamatos monitoring alatt öt évig jogosult. Az öt év után a címet a szakértőnek újbóli tanúsítási eljárás alatt kel megvédeni.

### • **Szakmai felelősségbiztosítás**

A Biztosított a Magyar Ingatlanszövetség, amely szervezet a Biztosítóval, a CIG Pannónia Biztosító Nyrt.-vel kötött Keret megállapodás alapján szakmai felelősségbiztosítást nyújt a Társbiztosítottak, a Magyar Ingatlanszövetség tagjai részére.

Biztosítási fedezet: Az általános felelősségbiztosítás keretében a Biztosító a Biztosított Tag helyett azokat a szerződésen kívüli harmadik személynek okozott személyi sérüléses és dologi károkat téríti, amelyek a meghatározott tevékenység gyakorlása során tévedés vagy mulasztás miatt okozott, és amelyekért a magyar jog szabályai szerint kártérítési kötelezettséggel tartozik.

Biztosítási fedezet tartalma: Ingatlanszakmai felelősségbiztosítás

Szakmai kiterjesztés: ingatlanértékelés, ingatlanközvetítés, ingatlan-bérbeadás, ingatlankezelés, műszaki ellenőrzés, alapok részére végzett ingatlanértékelés

Területi hatály: Magyarország

### • **Tájékoztatás**

a [www.maisz.hu](http://www.maisz.hu) honlap ismerete

## 3. Nemzetközi szervezetek

### • **TEGoVA**

#### ➤ **Szervezet**

The European Group of Valuers' Associations - Értékelők Európai Csoportja.

A TEGoVA nemzetközi ingatlanszakmai szervezet, amely a belga jog szerint működik és olyan európai nemzeti szakmai szervezetek a tagjai, amelyek ingatlanvagyon értékelésével foglalkoznak. Székhelye Brüsszel. Közgyűlése, igazgató tanácsa, titkársága és munkacsoportjai alkotják a szervezetet. A TEGoVA -nak 37 tagországból 71 szakmai szervezet a tagja, amely közel 70000 fő vagyoneértékelőt foglal magába. A MAISz 2006 -tól rendes tagja a TEGoVA-nak.

#### ➤ **REV (Elismert Európai Ingatlanértékelő / Recognised European Valuer' REV™)**

A TEGoVA 2009 óta működteti személytanúsító rendszerét, amely keretében azt a címet adományoz értékelőknek. A cím odaítélése - a jól definiált és számos európai országban azonos feltételek teljesítése mellett - biztosítja a felhasználói piacot az ingatlanértékelő kiemelkedő szaktudásáról és a megfelelő tapasztalatairól. A REV rendszer a TEGoVA tagszervezetei keresztül működik, vagyis a cím odaítéléssel kapcsolatos feladatokat a TEGoVA tagságával rendelkező nemzeti ingatlanszövetségek végzik. Ma 20 ország 34 tagszövetsége végzi a REV cím odaítélését, a REV tanúsítottak száma mintegy 3000 fő. A legtöbb REV tanúsított Németországban és Lengyelországban van.

#### ➤ **TRV (Tegova Lakossági Értékelő / Tegova Residential Valuer )**

A TEGoVA hivatkozva a 2014/17 /EU, Art. 19 (2). irányelv javaslataira külön feltételrendszert dolgozott ki a lakossági ingatlanok értékelőinek tanúsítására.

A rendszer célja:

- Magas szintű felkészültséget kell elérni a tisztán lakossági értékelés körében is.

- Ösztönözni kell, hogy javítsák a lakossági értékelési gyakorlatot.
- Fenn kell tartani a felső szintű minőséget, hogy egyértelműen megkülönböztethető legyen a más szinten dolgozó szakemberektől.
- A jelzáloghitelezést nyújtó bankok számára előírt irányelveknek megfelelő szakmai tudással rendelkezzenek az értékelők.
- A lakossági értékbecslőknek nem kell a mindent magába foglaló REV minősítettségi tudással és szakmai tapasztalattal rendelkezni.

➤ **EVS 2016 Nyolcadik kiadás (fejezetek)**

### **1. rész - EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK ÉS ÚTMUTATÓ**

#### **1. A rész - Európai Értékbecslési Szabványok**

EVS 1 A piaci érték

EVS 2 További értékbecslési alapok a piaci érték mellett

EVS 3 A minősített értékbecslő

EVS 4 Az értékbecslési folyamat

EVS 5 Az értékbecslési jelentés

#### **1. B rész EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI ÚTMUTATÓ**

EVGN1 Értékbecslés pénzügyi jelentéshez

EVGN2 Értékbecslés hitelezési célokra

EVGN3 Ingatlanértékbecslés értékpapírosítási célra

EVGN4 A biztosítható érték és a károk értékelése

EVGN5 Befektetési érték értékelése

EVGN6 Határon átnyúló értékbecslés

EVGN7 Ingatlan értékbecslés az alternatív alapok kezelőiről szóló irányelvvel összefüggésben

EVGN8 Ingatlan értékbecslés és energiahatékonyság

EVGN9 EMF és TEGoVA kereskedelmi hitel leírása

EVGN10 Értékbecslések: Az EVS –nek való megfelelés

#### **2. rész – EURÓPAI SZABÁLYZATOK**

EC1 Európai értékbecslők ETIKAI magatartási kódexe

EC2 Európai mérési szabályzat

#### **3. rész – EURÓPAI UNIÓ JOGSZABÁLYOK ÉS AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

#### **4. rész - MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ**

EVIP 1 Fenntarthatóság és értékbecslés

EVIP 2 Az értékbecslési bizonyossága és piaci kockázat

EVIP 3 Az érték megosztása a földterület és az épületek között

EVIP 4 Értékbecslési és más kérdések az ismétlődő ingatlanadó céljaira

EVIP 5 Értékbecslési módszertan

EVIP 6 Automatizált értékbecslési modellek

EVIP 7 Az európai tulajdon és a piaci értékbecslés: Útmutató értékbecslőknek

EVIP 8 Valós érték mérés az IFRS13 alapján

A TEGoVA minimális oktatási követelményeinek összefoglalója

A képesítések elismerésének összefoglalója: TEGoVA REV-je és TRV-je

Szójegyzék

Az Európai Értékbecslési Szabványügyi Bizottság tagjai

A TEGoVA tagság

**A kékkel szedett fejezetek változtak az EVS 2012-höz képest.**

### • **RICS**

#### ➤ **Szervezet**

A **RICS** az ingatlanokkal kapcsolatos professzionális szolgáltatások nemzetközi szakmai egyesülete 125 000 taggal 131 országban.

Az intézményt 1868-ban alapították az Egyesült Királyságban, mint a Földmérők Intézetét. 1946-ban a társaság megkapta a királyi előtagot és a szigetországban azóta is a Royal Institution of Chartered Surveyors nevet viseli. A RICS a legnagyobb tagsági bázissal az Egyesült Királyságban, valamint a Nemzetközösség országában rendelkezik. A kontinentális Európában 4075 tagja van. Magyar tagszervezete, az 1997-ben alakult RICS Magyarország (korábban Okleveles Ingatlanszakértők Magyar Szövetsége), jelenleg több mint 160 fős létszámot tudhat magáénak.

A RICS 1980-ban jelentette meg először ingatlanértékelési és értékbecslési kódexét (*The Red Book*), amit multinacionális cégek és pénzintézetek nemzetközi viszonylatban is elfogadnak. A legújabb verzió 2017.06.01.-én jelent meg.

#### ➤ **RICS értékelési szabvány**

#### **RICS Valuation – Global Standards 2017. (Red Book)**

A RICS-értékelés - szakmai szabványok (a "Vörös Könyv") kötelező szabályokat, útmutatót és a hozzájuk kapcsolódó kommentárokat tartalmazza.

A kiadvány részletezi a RICS-tagok értékbecslési szolgáltatásokat nyújtó tagjai számára a kötelező gyakorlatot. Hasznos referenciatorrást kínál az értékbecslő felhasználók és más érdekelttek számára is.

### 4. Az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok:

- **A tulajdon**

**2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyvről.**

**5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]**

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki

- **A föld**

**2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról.**

**1. § (1)** Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

(2) Külön törvény a mezőgazdasági üzemek tulajdoni-, és használati viszonyainak sajátosságaira tekintettel, az e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat is megállapíthat a föld és a hozzátartozó mezőgazdasági felszerelés tulajdonjogának, használatának üzemi hasznosítás céljából történő megszerzésére.

(3) Külön törvény az integrált mezőgazdasági termelés-szervezést végző szervezetek működési sajátosságaira tekintettel, az e törvényben foglaltaktól eltérő szabályokat is megállapíthat a föld használatának az integrált termelés-szervezésben való hasznosítás céljából történő megszerzésére.

**2. § (1)** E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

(2) A védett természeti területnek minősülő földre e törvény rendelkezéseit a természet védelméről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint erdőnek, valamint erdőgazdálkodási célt közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő földre (a továbbiakban együtt: erdőnek minősülő föld) e törvény rendelkezéseit az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, továbbá az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(4) A Nemzeti Földalapba tartozó föld tekintetében e törvény rendelkezéseit a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

**3. § (1)** Ha e törvény másként nem rendelkezik, a tanyára a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

- **Az ingatlan**

**2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyvről.**

**5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]**

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki.

**5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]**

(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

- **Az ingatlan-nyilvántartás**

**1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról.**

2. § (1)<sup>a</sup> Az ingatlan-nyilvántartás tartalma

3. §<sup>a</sup> Az ingatlan-nyilvántartás elvei

4. §<sup>a</sup> Nyilvánosság

5. §<sup>a</sup> Közhitelesség

6. § Kérelemhez kötöttség

7. § Rangsor

9. § Az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet

**Az ingatlan-nyilvántartás tárgya és tartalma**

11. § (1) A földrészlet:

- 12. §<sup>22</sup> Az egyéb önálló ingatlanok
- 14. § Az ingatlan adatai
- 15. § A jogosultak adatai
- 16. § Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok
- 17. § Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények
- 18. § Az ingatlan-nyilvántartás részei
- 19. § A tulajdoni lap
- 21. § Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis

### 5. Értékelőkre vonatkozó jogszabályok:

- **Szakképesítés**

**1993. évi LXXVIII. törvény** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról. (Lakástörvény)

**Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés<sup>20</sup>**

**64/A. §<sup>21</sup> (1)<sup>22</sup>** Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység  
( OKJ 52 341 02 )

**64/B. §<sup>23</sup> (1)<sup>24</sup>** Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és - közvetítői tevékenység  
( OKJ: 53 341 01 )

**64/C. §<sup>25</sup> (1)** Üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és - közvetítői tevékenységet az végezhet, aki ..... az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette.

- **Tevékenység megkezdése**

23/2013. (VI.28.) NGM r. a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és - közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

Illetékesség: A lakóhely szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjének kell benyújtani.

- **Szakképesítés – szakember – szakértő**

**2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről**

**1. §** E törvény hatálya kiterjed

b) az igazságügyi szakértőkre és a szakértőjelöltekre, az eseti szakértőkre, a szakkonzultánsra és a segédszemélyzetre,

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §** E törvény alkalmazásában:

4. *eseti szakértő*: olyan - az eljárásban megállapítandó vagy megítélendő jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez - megfelelő szakértelemmel rendelkező természetes vagy jogi személy, aki nem igazságügyi szakértő; valamint olyan igazságügyi szakértő, aki az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló rendeletnek megfelel.

- **Szerződések típusai**

**PTK**

**6:59. § [Szerződési szabadság]**

(1) A felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.

(2) A felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.

**megbízási szerződés**

**6:272. §**

M megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles.

**vállalkozási szerződés**

**6:238. §**

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

### 6. Értékelésekre vonatkozó 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 értékbecslővizsga tartalmazza

- az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait,
- az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket,
- az ingatlanok 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)<sup>468</sup>** Az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékek alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében - szükség esetén külső szakértő bevonásával - állapítja meg.

(3)<sup>469</sup> Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékek közül a következőket köteles - más érték meghatározókkal együtt - mérlegelni:

a)<sup>470</sup> ingatlanszerzés esetében a település, nagyobb település esetén az egészről elhatárolható kisebb területi egység, külterület esetében a gazdaságilag összefüggő térség ingatlanforgalmának legalább 2 évet átfogó érték meghatározói; így különösen a folyamatában növekvő vagy csökkenő ingatlanforgalmat, vagy az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, illetőleg a térség ennek megfelelő vagy ettől eltérő értékeit, továbbá az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanhoz térben és időben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számításba vehető. Összehasonlítani elsősorban az azonos rendeltetésű ingatlanokat kell. Ha a településen összehasonlításra alkalmas ingatlan nincs, a forgalmi érték megállapításánál a térséghez tartozó hasonló adottságú települések ingatlanszerzési adatai is felhasználhatók;

- **Ingatlanalapok**

**2007. évi LII. törvény a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény módosításáról** ( kivonat )

**43. §** A Tpt. a 266. §-t követően a következő 266/A. §-sal egészül ki:

„266/A. § (1) Az alapkezelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával, legfeljebb ötéves időtartamra ingatlanértékelő természetes személyt, illetve ingatlanértékelő szervezetet - egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt - bíz meg.

(2) Az ingatlanértékelést végző természetes személynek és szervezetnek az általa végzett tevékenység felelősségbiztosítására (197/2007. (VII. 30.) Korm.r.) mindenkor legalább káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. A Felügyelet jóváhagyásának feltétele, hogy az ingatlanértékelő természetes személy, ingatlanértékelő szervezet igazolja a felelősségbiztosítási szerződés megkötését.

**44. §** A Tpt. a 266/A. §-t követően a következő 266/B. §-sal egészül ki:

„266/B. § (1) Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
  - b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
  - c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel
- történhet azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

**45. §** A Tpt. a 266/B. §-t követően a következő 266/C. §-sal egészül ki:

„266/C. § (1) A 266/A. § (1) bekezdése szerinti ingatlanértékelő határozza meg

- a) az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget,
- b) az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint
- d) az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)

ea) az ingatlanalap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét, eb) az ingatlanalap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

(2) Az ingatlanértékelő háromhavonta megállapítja az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékét, havonta pedig az építés alatt álló ingatlanok értékét.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakról

a) építés alatt álló ingatlan esetében legalább félévente,

b) egyéb ingatlan esetében legalább évente a (4) bekezdés szerinti szakvéleményt készíti.

(5) A (3) bekezdésben foglaltak szerint elkészített szakvélemények közötti időben készülő ingatlanértékelés alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készíthet, 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.”



**46. §** A Tpt. a 266/C. §-t követően a következő 266/D. §-sal egészül ki:

„266/D. § Az alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az alap tulajdonában lévő vagy az építés alatt álló ingatlanok értékét befolyásolhatja.”

### 7. Jelzáloghitelezésre vonatkozó jogszabályok

- **A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 4/2013. (II. 12.) számú ajánlása (kivonat)**  
**II. Fogalmak** Az alábbi fogalom meghatározások részben jogszabályi meghatározások, részben pedig az intézmények és a Felügyelet gyakorlatában előforduló fogalmak magyarázatát jelentik.  
**Ingatlan piaci forgalmi értéke** : Az az érték, amelyen eladási szándék esetén az ingatlan - attól az ügylettől függetlenül, amelynek a fedezetét képezi – az értékelés időpontjában értékesíthető lenne, feltételezve a megfelelő hirdetést, a felek jól értesültségét és körülményeként, azaz az értékesítés nem külső kényszerítő körülmények hatására történik. A zálogul lekötött ingatlanok a hitel-kihelyezés során az ingatlanvagyon-értékelő által megállapított becslött piaci / forgalmi értékét jelenti, amely értéket az ingatlanvagyon-értékelő valamennyi értékbecsítő tényező, illetve felmerülő kockázat figyelembevételével állapít meg, általában 90 napos érvényességi időszakra.  
**Ingatlan hitelbiztosítéki értéke** : A jelzálog-hitelintézetek számára jogszabály által meghatározott fogalom: „a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek”. A hitelbiztosítéki érték képezi az alapját általában a kölcsönnyújtás, illetve kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire.  
**Ingatlan fedezeti értéke** : „Az az érték, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználási módjait.”  
A két definíció a különböző megfogalmazás ellenére nagyfokú átfedést mutat, mivel mindkettő a hosszú távú szemléletet és az óvatos értékelés követelményét írja elő.  
A két fogalmat azonosnak tekintjük, mert bár a 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet a piaci értéket definiálja, a körültekintő lakossági hitelezésről szóló 361/2009. számú Korm. rendelet 2. § 7. pontja pedig a forgalmi értéket, de ez utóbbiban található hivatkozások is piaci értéket említnek. Általában azok az intézmények használják ezt a fogalmat, akik nem tartoznak a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelettel szabályozott hitelbiztosítéki érték kötelező meghatározása alá. Emiatt jelen ajánlás – döntően azonos tartalmuk alapján – a két fogalmat együttesen használja („ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti értéke”). Ez az ingatlan érték jellemzően alacsonyabb a piaci / forgalmi értéknél.  
**Ingatlan menekülési, likvidációs (likvidálási) értéke**: Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése esetén – kényszerértékesítés során – a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály.
- **25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet** a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről  
( Az értékelési szakvélemény időbeli hatálya : **5. §** A jelzálog-hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához. )
- **54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet** a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről

### 8. Az ingatlanokkal kapcsolatos adózás, helyi adók, vagyon típusú adók

- **Illetékek**  
**1990. évi XCIII. törvény az illetékekről**  
Az illeték általános mértéke  
19. § (1)<sup>125</sup> A visszerthes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell

figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékéből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

**Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések** visszerthes vagyonátruházási illetéke<sup>141</sup>

23/A. §<sup>142</sup> (1)<sup>143</sup> Ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, az illeték mértéke az ingatlan - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének

a) 3%-a,

b) 2%-a, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés - a vevő vagy a lízingbevevő tulajdonszerzésével - teljességbe megy.

### • **ÁFA**

**2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról**

**Ingatlanértékesítés kötelezően adóköteles**

86.§ (1) bek.

j) a beépített (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése,

ja) első rendeltetészerű használatba vétele még nem történt meg;

jb) első rendeltetészerű használatba vétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel elhallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg és a bejelentés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítására és az értékesítés között még nem telt el 2 év

86.§ (1) bek.

k.) pont: Építési telek (telekrész) értékesítése

**Adómérték**

82.§, 3. sz. melléklet

Adómérték: 27%

Egyes lakóingatlanok adómértéke: 5%

**Továbbiak** lásd: Sike Olga ÁFA szabályozás előadásai

### • **Helyi adók**

**1990. évi C. törvény a helyi adókról<sup>1</sup>**

**Értelmező rendelkezések**

52. § E törvény alkalmazásában:

**3.<sup>232</sup> vagyoni értékű jog:** a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet;

**4. külterület:** a település közigazgatási határának belterületén kívül eső földrészlete, ideértve a zártkertet is;

**5.<sup>233</sup> épület:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső fértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

**6.<sup>234</sup> épületrész:** az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;

**7.<sup>235</sup> tulajdonos:** az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság szelvényezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újnan létrehozott építmény tulajdonjogának - a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók;

**8.<sup>236</sup> lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az

ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan;

**9. hasznos alapterület:** a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodza, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani;

**10.<sup>238</sup> kiegészítő helyiség:** a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót;

**11.<sup>239</sup> nem lakáscélú épület:** az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak;

**12.<sup>240</sup> építmény megszűnése:** ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül;

**13. korrigált forgalmi érték:** az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a

### • Vagyoni típusú adók

#### 1. Építményadó

##### Az adókötelezettség

**11. § (1)<sup>385</sup>** Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(3)<sup>387</sup> Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

##### Az adómentesség

**13. §** Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b)<sup>41</sup> a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c)<sup>42</sup> az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

h)<sup>43</sup> az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény

##### Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség<sup>44</sup>

**13/A. §<sup>45</sup> (1)<sup>46</sup>** Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképület) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)-(7) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

#### 2. Telekadó

##### Az adókötelezettség

**17. §<sup>48</sup>** Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

##### Az adómentesség

**19. §<sup>49</sup>** Mentés az adó alól:

a)<sup>50</sup> az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,

b)<sup>51</sup> a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,

c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,

d)<sup>52</sup> az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik

### 9. Építési jog I. Országos szabályozások

#### • OTÉK

##### **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről**

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján meghatározza az országos településrendezési és építési követelményeket és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

- **Országos Területrendezési Terv (OTRT)**  
**2003. évi XXVI. törvény**  
**1. §** E törvény célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei terület felhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.
- **Szakhatósági szabályozások**  
**312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** az építésügyi és építés felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról  
**11. Szakhatóság közreműködése**  
**12. § (1)<sup>50</sup>** Az építésügyi hatóság **6. melléklet** I. vagy II. táblázatában felsorolt eljárásában, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén és az ott megjelölt szakkérdésben, a felsorolt hatóságok szakhatóságként vesznek részt.  
(2) A szakhatóság állásfoglalásában csak a hatáskörébe tartozó szakkérdés jogszabályban meghatározott követelményeit jogosult érvényre juttatni azzal, hogy az állásfoglalásban meg kell jelölni a követelmény jogszabályi hivatkozását is.
- **Építési engedélyezési eljárás**  
**482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet** egyes kormányrendeleteknek az egyszerű bejelentés körének kiterjesztésével és az építésügy területén érvényesítendő további bürokráciacsökkentéssel összefüggő módosításáról  
12. A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet módosítása  
**54. §** A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R9.) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:  
„(1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti egyszerű bejelentéshez (a továbbiakban: egyszerű bejelentés) kötött építési tevékenység  
a) a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése,  
b) műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint  
c) az a) és b) pont építési munkáihoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.  
**57. § (1)** Az R9. 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kérelemre az építésfelügyeleti hatóság állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba. A kiállított hatósági bizonyítványról az építésfelügyeleti hatóság elektronikusan értesíti a települési önkormányzat jegyzőjét.”

### 10. Építési jog II. Helyi építésügyi szabályozások

Az önkormányzatok **helyi építésügyi szabályozásokat** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján alkotnak.

- **Településszerkezeti Terv – TSzT** ( korábban ÁRT – Általános Rendezési Terv )  
Tartalmazza a település fejlesztési koncepcióját.

#### Elemi:

##### ❖ lakóterületek

- kertvárosi családi házas lakóterület
- intenzívebb kertvárosi, zárt sorú kisvárosi vagy sorházas lakóterület (szintterületi mutató (szm.) max. 1,2)
- telkes, szabadon álló többlakásos lakóterület (szm. max 1,2)
- telepszerű lakóterület (szm. max 2,5)
- városias zárt sorú lakóterület (szm.>2,5)
- városias zárt sorú lakóterület városközponti funkciókkal (szm. >2,5)

##### ❖ intézményterületek

- jelentős zöldfelületű intézményterület munkahelyterületek
- egyes munkahelyi/intézmény, környezetbarát iparterület
- jelentős zöldfelületű vegyes munkahelyi terület
- iparterület zöld- és zöldfelület jellegű területek
- hagyományos, kistelkes üdülőterület
- intézményjellegű üdülőterület
- sportterület, strand – közpark, fásított köztér

- erdő,
- ❖ **természeti területek**
- kiskertes rekreációs terület
- mezőgazdasági üzemi terület
- mezőgazdasági terület közszolgáltatási területek
- temetőterület
- ❖ **közlekedési területek**
- meglévő, épülő/tervezett autópálya
- tervezett autópálya alagút
- meglévő, épülő/tervezett i. rendű főút
- tervezett i. rendű/ ii. rendű főút alagút
- meglévő, épülő/tervezett ii. rendű főút
- jelentős zöldfelülettel rendelkező közlekedésüzemi terület
- ❖ **települési hulladék, szennyvízkezelési és vízgazdálkodási területek**
- ❖ **energia-átalakító közműterületek**
- ❖ **különleges területek**
- fegyveres testületek vegyes használatú területe
- tematikus intézménypark
- különleges kereskedelmi és szolgáltató terület
- ❖ **egészségügyi létesítmények területek**
- ❖ **logisztikai területek**
- ❖ **intézményterületek**
- ❖ **infrastruktúra-feltételhez kötött fejlesztési területek**
- ❖ **távlati fejlesztési tartalékterület**
- ❖ **településüzemi tartalékterület**

### • Szabályozási terv

A szabályozási terv a közigazgatási területén: - **beépítésre szánt területet**, - **beépítésre nem szánt területet** jelöl ki.

#### **Zónaelőírások fajtái**

- a) rendeltetési
- b) építési (a beépítésre szánt területek építési előírásait rögzítő zónák)
- c) környezetvédelmi
- d) értékvédelmi
- e) tilalmi és korlátozási zónák

#### **Rendeltetési zónák**

1. a beépítésre szánt területen:

- lakó: (L)
- vegyes: (V)
- gazdasági: (G)
- üdülő: (Ü)
- különleges: (K)

2. a beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési és közmű: (Kö)
- közpark: (Z) - erdő: (E)

A további vizsgakérdések egyéni feldolgozásához felhasználhatók az EUFIM szemináriumokon elhangzott előadások ([www.maisz.hu](http://www.maisz.hu))

### 11. Az ingatlan definíciói. Az ingatlan

- mint tulajdon
- mint vagyon értékű jog (bérlet, ...)
- mint befektetés

### 12. Az ingatlan definíciói. Speciális ingatlanok

- állami ingatlanok
  - működési, nem működési
  - forgalomképes, forgalomképtelen
- fejlesztés alatt állók (szintterületi mutatók)
- speciálisan fogatkozók
- sérült ingatlanok
- környezetszennyezettek
- mezőgazdasági
- műemléki (eszmei felelősségi érték)

### 13. Számviteli alapismeretek

- cash flow
  - működési
  - befektetési
  - finanszírozási

### 14. Pénzügyi alapismeretek

- a pénz időértéke
- jelenérték, nettó jelenérték, jövőérték
- annuitás és alkalmazása
- örökjáradék és jelenértéke, évjáradék és jelenértéke

### 15. Pénzügyi alapismeretek

- diszkontráta, tőkésítési kamatláb
- hozamszámítás
- DCF (exit érték ... )

### 16. Elemzési módok

- piacelemzés
- kockázatelemzés
- összehasonlító elemzés, korrekciók, alkalmazásuk

### 17. Az értékelési szakvélemény tartalmi elemei

- tartalom
- mellékletek

### 18. Értékelési módszerek

- nettó pótlás
- piaci összehasonlító
- hozamszámítás
- költség alapú
- maradvány elv

### 19. Speciális értékelések

- immateriális javak (goodwill )
- gép-berendezés
- földértékelés

### 20. Speciális értékelések

- vállalati, üzleti értékelés
- ingatlan portfólió értékelése
- értékelések különbözősége a megbízók szerint

### 21. Szállodák értékelésének alapelvei

### 22. Benzinkutak értékelésének alapelvei

### 23. Fogatkozó ingatlanok értékelésének alapelvei

### 24. Egészségügyi létesítmények értékelésének alapelvei

### 25. Sportlétesítmények értékelésének alapelvei

### 26. Ipari létesítmények értékelésének alapelvei

### 27. Kereskedelmi, vendéglátó, bevásárlóközpontok értékelésének alapelvei

### 28. Fejlesztési célú ingatlanok értékelésének alapelvei

### 29. Iroda ingatlanok értékelésének alapelvei

### 30. Gép, berendezés, épületgépészet, épülettartozékok értékelésének alapelvei