

„A szabvány elismert szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb”

(1995. évi. XXVIII. törvény a nemzeti szabványosításról)

Értékelési szabványok

Csirmaz László (Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara)

okl. ingatlangazdálkodási szakértő
épületenergetikai szakmérnök

EUFIM minősített felsőszintű ingatlan értékelő,

Bevezetés

Miközben minden szakmában alapvetőnek tekintik az egységes szakmai szempontrendszer szerinti szakmagyakorlást – például a mérnöki szakterületeken a nemzeti szabványokban, az igazságszolgáltatásban pedig a Bírósági Határozatokban, állásfoglalásokban, kollégiumi véleményekben testesül meg az egységes szakmagyakorlás, - addig az igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakterületen eddig egyetlen érdemi lépés sem történt az egységes szakmai alapelvek kidolgozására.

Az egységesítésre való törekvés gondolata igen korai időszakban, már az ókorban is felmerült. Ennek egyik legfontosabb megjelenési formáját a mértékegységek szabályozása jelentette. Az értékelési szabványok többek között eljárási szabályokat állítanak fel, definíciókat határoznak meg és az értékbecslési megbízások legtöbb típusa esetében iránymutatásul szolgálnak az értékeléssel foglalkozó szakemberek számára. Biztosítják, hogy az ügyfelek pártatlan, nemzetközi elvárásoknak megfelelő módon készült értékbecsléseket kapjanak. A nemzetközi értékelők által széles körben alkalmazott és elismert értékelési módszerek és eljárások ismertetése és gyakorlati alkalmazása számos szabványban megtalálható. Az értékeléssel kapcsolatos szabályok, szabványok kialakulásának alapvető célja e szerteágazó, összetett és meglehetősen bonyolult folyamatban az érték és az értékelési megközelítések szabványos definícióit használva a szakszerűség, a transzparencia és a következetesség elősegítése. Továbbá *olyan folyamatok elindítása, amelyek ahhoz vezetnek, hogy világosan meg lehet határozni a pontos, egyértelmű érték tanúsítványokat, amelyek összeegyeztethetőek a nemzeti és a nemzetek fölötti törvényhozással, értékeléssel és a számviteli szabványokkal* (EVS 2003). És nem utolsó sorban az értékelés legjobb gyakorlat kereteinek meghatározása a különböző célokra szolgáló értékelések elkészítéséhez, s ezzel egyúttal a megrendelők érdekeit is lehető legteljesebb képviselőnek elősegítése.

Álláspontom szerint egy bírósági perben a kirendelt szakértő a szakértői bizonyítás folyamatában a tárgyhoz tartozó szabványok alapelveit, útmutatásait és definícióit alkalmazva növelheti hitelességét és a szabvány segíthet abban is, hogy meggyőző, egyértelmű válaszokat adjon a feltett kérdésekre. Ha a bíróságnak szakértői bizonyítás során olyan kérdésben kell állást foglalnia, amely a jogvita kritikus elemét képezi, akkor a joggyakorlat abból indul ki, hogy a szakértőnek kellő gondossággal kell eljárnia, azaz a törvényt idézve *"a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését."* Tehát a tudomány és műszaki fejlődés elismert eredményei szerint. De mit is tekinthetünk a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek, amit aztán a mindennapi szakmagyakorlás során használni tudunk?

A szabványok a tudomány és a műszaki fejlődés olyan, széles körben elismert, letisztult eredményeit tükrözik, amelyek már átmentek a gyakorlatba és általánosan megkövetelhetők, figyelemmel a társadalmi-gazdasági adottságokra is. Rendkívül fontos, hogy a törvény szerint a szabványok olyan dokumentumoknak tekinthetők, amelyek ismételten alkalmazhatók és általánosan megkövetelhetők, ebből következően az adott időszakban megtestesítik az ún. „elvárható gondosság” szintjét. Ez a szint a bírói gyakorlat számára olyan mérce, melynek alapja - és a töretlen bírósági gyakorlat által is elfogadott formája - általában a nemzeti, vagy nemzetközi szabványokban testesül meg. A bíróság tehát áttekinti, hogy van-e olyan szabvány, amely választ adhat a vitatott kérdésre. Ha ilyen létezik, akkor a szabvány előírásait tekintik mérvadónak, annak ellenére, hogy a szabvány alkalmazása többnyire önkéntes.

1. A legfontosabb és legújabb nemzetközi értékelési szabványok

A szabvány ismételt alkalmazásra szolgál, szabályokat, útmutatást vagy jellemzőket tartalmaz és optimális megoldást jelent.

- European Valuation Standards (EVS) - Európai Értékelési Szabványok
EVS 2003 (5th Edition), (The European Group of Valuers' Associations TEGoVA és Estates Gazette, 2003.) (magyar kiadási jog MAISZ)
EVS 2009 (6th Edition), (© TEGoVA) (magyar kiadási jog MAISZ)
EVS 2012 (7th Edition) (© TEGoVA www.tegova.org)
- RICS Valuation Standards 2010 (6th Edition) - RICS Értékbecslési Szabványok
(© Royal Institution of Chartered Surveyors RICS) (magyar fordítás koordinátora Rábai György MRICS)
- International Valuation Standards (IVS) Nemzetközi Értékbecslési Szabványok (IVSC Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság)
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP 2012-2013 Edition) Amerikai Értékbecslési Szabványok (The Appraisal Foundation www.uspap.org)

Az európai szabványokat (és így a harmonizált szabványokat is) a tagországoknak be kell vezetniük nemzeti szabványként.

2. Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards)

Elsősorban és mindenekelőtt azt szükséges megemlíteni, hogy a Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ) – mint meghatározó ingatlanszakmai érdekképviselői szervezet – a BME Mérnöktovábbképző Intézetével együttműködve több éve óriási erőfeszítéseket tett és tesz az ingatlanszakma színvonalának emeléséért. Ebbe a folyamatba illeszkedik, hogy a Magyar Ingatlanszövetség 2003. novemberben, a kiadás évében lefordította és a FÜTI OMEGA Kiadványozási és Oktatási Kft. kiadványában megjelentette a hazai értékbecslés egyik mérföldkövének számító szakirodalmát az EVS 2003-at, majd az EVS 2009-et. E helyről is köszönet illeti az említett szervezetek vezetőit.

Másodsorban rendkívüli jelentősége van annak, hogy az EVS 2003 norma gyűjteménynek és módszertannak az ismeretét a jogalkotó törvényi szintre emelte, mely ismeretanyag nélkül jelenleg szakszerű és védhető, értékelési témakörben szakvéleményt készíteni aligha lehetséges. Itt csak a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény és a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet leglényegesebb elemét emelném ki. Nevezetesen a törvény 64/B. § (2) bekezdés b) pontját, *az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával*, valamint a rendelet III/2. pontját, *az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Szabványok 2003) által meghatározott fogalmak, módszerek és eljárások ismeretét.*

A TEGoVA kiemelten törekszik arra, hogy Európa szerte növelje az értékelőknek nyújtott képzés színvonalát, elsősorban azokban a térségekben, ahol az értékelés viszonylag új tevékenység, az EVS-t pedig e folyamat részének tekinti. (EVS 2009)

2.1 Az EVS 2003

Előljáróban azt kell kiemelni, hogy a szabványgyűjtemény - ahogy a címéből is következik - nem csak ingatlanértékeléssel foglalkozik, hanem szinte teljesen átfogja az értékelésekkel kapcsolatos szertágazó szakterületeket. Például a 7. útmutatásban az üzleti értékelések címszó alatt részletesen taglalja a vállalkozások, cégek piaci értékének meghatározását is. Három fő részre, a Szabványok S1-S9, az Útmutatások GN1-GN14 és a Függelék A1-A6 + glosszáriumra tagolódnak. A szabványok az alapvető értékelési alapelvekkel foglalkoznak, míg az útmutatók és a függelék ezen alapelvek értelmezését és gyakorlati alkalmazását taglalják.

Az European Valuation Standards 2003 (EVS 2003) az Európai Értékelési Szabványok több évtizedes munka után a szabványok ötödik kiadásaként jelent meg a The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) könyveként. A kéziratot egy nemzetközi szakértő testület készítette, akik a továbbfejlesztésen folyamatosan dolgoznak. (EVS 2003)

Ahol összeegyeztethető az EU joggal és gyakorlattal, valamint az EVS 2003-al, a TEGoVA azt ajánlja, hogy a Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság (IVSC) által kiadott Nemzetközi Értékelési Szabványoknak (IVS) kell megfelelni, az általános következetesség legjobb értékelési gyakorlatban történő érvényesítése érdekében. (EVS 2003)

Az EVS 2003 teljes körűsége révén egyedülálló. Csak a leglényegesebb alkotórészeket említve; a 428 oldalas könyv első részében a minősített értékelő kritériumaival, az értékelés alapelveivel, az értékelési eljárások és módszerek bemutatásával, a különböző értékformák

definiálásával foglalkozik. A második és harmadik részben többek között a gépek-berendezések és eszközök értékelésével, mezőgazdasági ingatlanok értékelésével, különleges ingatlanok, műemléki ingatlanok értékelésével, vállalkozások piaci értékének meghatározásával, portfóliók és immateriális javak értékelésével foglalkozik. Ezen túlmenően etikai kérdéseket is tárgyal, valamint a 6. számú függelékben a mérési gyakorlat európai törvénykönyvéből közöl kivonatokat, például arról, hogy egy irodaház értékelése során a bérterület hogyan számítandó.

2.2 Az EVS 2009

Az EVS hatodik kiadását egyrészt a globális pénzügyi válság miatti piaci bizonytalanság inspirálta, emiatt néhány fogalom (pl. többek között a hitelbiztosítási érték definíciója) pontosításra került. Ez a kiadás is a korábbi változatok alapján és az aktuális EU- törvényi előírások figyelembevételével készült azzal a céllal, hogy a legjobb gyakorlatot kínálja az európai értékelők számára. Mint minden egyes új kiadvány egy lépéssel tovább viszi az előző kiadványok alkalmazásait, fogalmi meghatározásait pedig az EU törvényhozásának követelményeihez illeszti. Az EVS 2009 nem csupán az EVS 2003 megfelelő részeit csiszolja tovább, de megerősíti az IVS 2005 és IVS 2007 fejlesztéseit is azzal, hogy megfogalmazásait megfelelően idézi.

A Szabvány a korábbihoz képest rövidebb tartalommal bír, mindössze 101. oldalon összegzi öt szabványban EVS 1-5, és öt alkalmazás leírásával EVA1-5 a legfontosabb értékelési elveket. Fontos kiemelni, hogy az EVS3 a minősített értékelő definícióját és képesítési feltételét olyan egyetemi posztgraduális képzés keretében szerzett diplomához köti, melynek során a szerzett bizonyítvány az értébecslés szakterületével kapcsolatos és eleget tesz a TEGoVA minimális képzettségi követelményeknek.

2.3 Az EVS 2012

A hetedik kiadás 2012. május 11. napján került elfogadásra, egy nemzetközi értékelési konferencia keretében, mely Krakkóban került megrendezésre. A szöveg, és a fejezetek tartalma, amely a korábbi kiadásokhoz képest teljesen át lettek dolgozva, kulcs elemként tartalmazzák az ingatlanpiac biztonságát és védelmét. Több mint nyilvánvaló, hogy ezek a célok csak abban az esetben valósíthatók meg, ha az ingatlanértékeléssel foglalkozó szakemberek az értékelési szabványokban meghatározott legjobb gyakorlatot követik és alkalmazzák azok legújabb ajánlásait. Az EVS szabványgyűjtemény legújabb kiadásában a szerzők igyekeznek az ingatlanpiaci válság hatására megfelelő válaszokat adni az értékelés folyamatának és definícióinak pontosabb megfogalmazásával, valamint teljesen új fejezeteket nyitnak az értékelés történetében. Az új szabvány nem titkolt célja az, hogy az EU akciókkal összhangban segítsen stabilizálni a pénzügyi és ingatlanpiacokat. A TEGoVA elnöke azt mondta: *"az európai értébecslők tanultak a válságból, és eltökélt szándékuk, hogy részt vegyenek a megoldásban"*

A mű 233 oldalon tárgyalja az értékeléssel összefüggő szabályokat, alkalmazásokat, az európai jogszabályok és a vagyonértékeléssel összefüggő relációkat, valamint a természeti környezettel való kapcsolatot. Véleményem szerint fontos változás, hogy a korábban

általánosan használt eszköz (asset) kifejezés helyett a vagyon (property) kifejezés használata került bevezetésre.

Az EVS 2012 három fő résznek az 1A fejezetében a Szabványok (Standards) EVS1-5, az 1B fejezetében az Alkalmazások (Applications) EVA1-8, majd a hat fejezetre tagolt második részben az Európai Unió jogalkotása és a vagyonértékelés kapcsolata, és a harmadik részben az egyéb technikai dokumentumok kerülnek bemutatásra.

Az első rész 1A fejezetében a szabványok nem sok újdonságot tartalmaznak, kisebb módosításoktól eltekintve felépítésében és alapjaiban megegyeznek az EVS 2009 sztenderd fogalmaival. (piaci érték, nem piaci alapú értékelések, minősített értékelő, az értékelés folyamata és az értékelési jelentés)

Az 1B fejezetben az előzőhöz képest újdonság az EVA6-ban bemutatott határokon átnyúló értékelés (Cross-border Valuation). A pénzügyek globalizációja és az ingatlanpiacok európai egységesítése tette szükségessé, hogy az országoként eltérő piaci viszonyok és nemzeti jogszabályok különbözősége miatt különös figyelmet kell fordítani egy másik országban történő értékbecslésre. Az EVA7-ben az alternatív befektetési alapoknak végzett vagyonértékelést mutatja be.

Teljesen új témakört vezet be az EVA8 „Vagyonértékelés és az energiahatékonyság” címen. Ez a fejezet teljes mértékben az átdolgozott 2010/31/EU „Az épületek energiahatékonyságáról” címmel közreadott irányelvére épül és igen sok szó szerinti idézetet tartalmaz. A 3. pontjában néhány definíciót sorol az átdolgozott irányelvből. Például az „épület” fogalma, „energiahatékonysági tanúsítvány”, „az épület energiahatékonysága”, „közel nulla energiaigényű épület”, „épületgépészeti rendszer”. Nem lehet kétséges, hogy egy ingatlan piaci értékét az épület energetikai jellemzőinek javítása egyre növekvő mértékben megemelheti. Az EU jogszabályok és a vagyonértékelés kapcsolata rész 4. pontjában ismételten előkerülnek az épületenergetikai kérdések, az EU energia politikája energiahatékonyság növelése érdekében hozott jogszabályok összefüggésében.

Álláspontom szerint az a tény, hogy az épületenergetikai hatékonyság növelésének témakörét két fejezetben is tárgyalja az EVS 2012, azt vetíti előre, hogy az ingatlanértékeléssel foglalkozó szakembereknek ezzel kiemelten kell a következő időszakban foglalkozni. Ugyanis egy ingatlan piaci értékét a jövőben egyre inkább és növekvő mértékben a felhasznált energia csökkentése érdekében tett beruházások és műszaki tartalmak határozzák meg. Véleményem szerint a következő években egyre inkább az értékelés fókuszába kerül, hogy egy épület energetikai jellemzői az eladhatóságot, az ingatlan piaci értékét milyen mértékben befolyásolják. (*Energia hatékony épületek konferencia 2012. október 17-18: A környezettudatos ingatlanminősítési rendszer: hogyan változik az ingatlanok értéke az energiahatékonyság növelésével? Mit vár, mit kér a piac? Hogyan hat az árra a minősítés? Értékeli-e a piac a minőséget?*) Azt gondolom, hogy már napjainkban is egy ingatlan energetikai minősége az egyik fő értékmérő tényezővé vált. Ez már mai is nagyon jól megfigyelhető az ingatlanpiacon. Például a panellakások eladása során ugyanis azok a lakások, amelyek a panelprogram keretében energiahatékonyság növelő felújításokon estek át, azok a nem felújítottakhoz viszonyítva 10-15% magasabb áron kelnek el. Az energia

takarékossági igény terepét jól szemlélteti, hogy a lakóépületek fűtési célra használt energia aránya például Németországban az összes energia felhasználás 26%-a, mely közel akkora, mint a teljes közlekedés 28%-os aránya. A háztartások végenergia fogyasztásának 86%-át teszi ki a fűtés és melegvíz előállítás. Az energiahatékonyság növelését célzó alapismeretek azért is kiemelten fontosak az ingatlanértékelők számára, mert alapvető tájékoztatást kell tudni adni arról is, hogy az épületek energiafelhasználásának csökkentése milyen konkrét formában valósítható meg leghatékonyabban, illetve az épület tulajdonosa hogyan ösztönözhető az energiapazarló épület energetikai felújítására és mindez hogyan befolyásolja a jövőben az ingatlan értékét. Mindezek figyelembe vétele azért is szükséges, mert az energiaárak exponenciálisan növekedtek és az elmúlt tizenkét évben megduplázódtak. A jövőre vonatkozó előrejelzések azt mutatják, hogyha minden így folytatódik tovább, a kétszeres árak eléréséhez már csak 8-10 évre lesz szükség. (Csirmaz 2012)

A szabvány az alkalmazások fejezet 4.1 pontjában említést tesz arról, hogy a professzionális értékbecslőnek képesnek kell lenni arra, hogy ügyfelét tájékoztassa az előbbieken felsorolt információkról és különösen arról, hogy az energiahatékonyság növelése hogyan fogja befolyásolni az ingatlan értékét. Fontos megjegyzés az is, hogyha olyan ingatlanról készül értékbecslés, mely rendelkezik energiahatékonysági tanúsítvánnyal, akkor annak tartalmát az értékelés folyamán a szakértőnek figyelembe kell venni.

A szabvány az alkalmazások fejezet 5. pontjában a „jelentős felújítás” fogalom kapcsán idézi az irányelv preambulum 16. pontját, mely az ingatlanértékeléssel szorosan összefügg. *„Amennyiben egy tagállam az épület értéke alapján kívánja meghatározni a „jelentős felújítás” fogalmát, akkor olyan értékeket alkalmazhat, mint az értékbecslés szerinti érték vagy a felújítási költségen alapuló aktuális piaci érték, az épülethez kapcsolódó telek értékének figyelmen kívül hagyásával”.*

A második rész az „Európai Unió jogalkotása és a vagyonértékelés” címet viseli. A bevezető 1. fejezet után a 2. fejezetben az EU belső piacával összefüggő értékelési kérdések kerülnek előtérbe. (belső piac-adójogszabályok, belső piac - állami támogatások) Az 5. fejezetben a környezettel kapcsolatos értékelési problémákat taglalja, többek között szó van arról, hogy a környezetvédelmi jogszabályok és a védelemre fordított többlet költségek hogyan befolyásolhatják az ingatlan értékét. Az 5.3 pontban szó esik a vízfelhasználás és takarékoság, valamint a vízszennyezés kérdéseiről és annak ingatlan értékre gyakorolt hatásairól. Az 5.7 pontban a naturáliák, a bio-diverzitás és természetvédelem témakör kerül bemutatásra.

A második rész 6. fejezetében az unió közös agrárpolitikájára (Common Agricultural Policy) (CAP) épülő jogszabályok és az értékelés kapcsolata különösen a támogatási rendszerek és pénzügyi eszközök ismerete fontos a mezőgazdasági ingatlanok értékelése esetén. A második rész végén a hat témakörrel kapcsolatos összes EU rendelet és irányelv felsorolása történik.

A harmadik részben a TEGoVA etikai és magatartási kódexe, a szervezet által elvárt minimum oktatási követelmények, majd a TEGoVA által elismert minősítési eljárás összefoglalása következik. A következőkben a fenntarthatóság és vagyonértékelés, a távolság, terület és térfogatmérés, arányos értékelés épület és földterület között témakörök

kerülnek bemutatásra. Igen fontosak az értékelők minősítéséről szóló információk, melyek több részben és fejezetben különböző relációban végigkíséri az EVS utóbbi kiadásait.

A 3.2 pontban az épületek nemzetközi zöld minősítési metodikákat mutatja be, mint például az angol BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vagy az amerikai LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

A 4.15 pontban említi a szabvány a „zöld érték” fogalmat, melyre nincs egységesen meghatározott definíció, általában a „fenntartható” minőségű (energia hatékony, energia-tudatos) épületek jellemzésére használják.

2.4 A minősített értékelő (The Qualified Valuer)

Az Európai Értékelési Szabványok bemutatásának zárásaként fontosnak tartom megemlíteni azt, hogy az ismertett szabványok mindegyike kiemelten foglalkozik a minősített értékelő kritériumaival és képesítési feltételeivel. Azt gondolom, hogy ez nem véletlenül történik, ugyanis amint az előzőekben vázoltak is jól reprezentálják, ez a tevékenység rendkívül szerteágazó, széleskörű, állandóan bővülő ismereteket tételez fel. A minősített értékelővel szembeni elvárásokat az EVS 2009 és az EVS 2012 is hat pontban rögzíti. Elsődleges kritérium az értékelés szakterületével összefüggő posztgraduális diploma megszerzése. Jelenleg hazánkban két ilyen diploma szerezhető, az ingatlanszakértői (BME OH-FHF/2034-2/2009.) és az ingatlangazdálkodási szakértői (DE OH-FHF/1142-4/2008. vagy BCE OH-FHF/951-1/2008.) diploma.

Ugyancsak a legfontosabb követelményekhez tartozik az értékelő szakmai tudásának folyamatos fejlesztése. Ez a szakterület magas színvonalon csak állandó továbbképzéssel művelhető, megbízható, szakszerű, EU normáknak megfelelő értékelés csak az értékelési szabályzatok által meghatározott folyamatok ismeretével és alkalmazásával lehetséges. Nem képezheti vita tárgyát, hogy az értékelő szakterületen sem lehetséges napjainkban rendszeres továbbképzés nélkül kiváló szakértői tevékenységet folytatni, hiszen ez is, mint minden más szakterület folyamatosan változik, fejlődik, szakirodalma gyarapszik, változik az igen széleskörű kapcsolódó joganyag, újabb és újabb kihívásokkal találja magát szemben, újabb és újabb problémák megoldását igényli.

A nemzetközi vagyoneértékelők legmagasabb kategóriáját azok a többdiplomás szakértők képezik, akik rendelkeznek személyi szakmai minősítéssel. Több országban mester fokozatú vagyoneértékelői szakmai végzettségnek ismerik el azokat a személyeket, akik államilag elismert, egyetemi szakirányú végzettséggel, a felsőfokú szakmai fokozat megszerzését követő 3 éves gyakorlattal, valamint egyetemek által szervezett vagyoneértékelői szakirányú szakoklevéllel rendelkeznek. Ezzel a minősítéssel minden típusú vagyonelem, jellegtől, funkciótól és értékhatártól függetlenül értékelhető.

2.5 Az értékelők minősítése (Certification of Valuers)

Az EVS 2003 és az EVS 2012 külön fejezetben foglalkozik a minősítési eljárás szabályaival. A TEGoVA által kidolgozott értékelési minősítő és monitoring rendszer az EN 45013 EU szabvány és az ISO / IEC 17024 nemzetközi szabványra épül. A Magyar Ingatlanszövetség a TEGoVA ajánlásai, alapján 2003-ban létrehozta ingatlanszakemberek minősítését végző

személytanúsító szervezetét, hogy annak működtetésével a szakterületen hozzájáruljon egy európai elvárásokat is kielégítő egységes ingatlanszakmai követelményrendszer kialakításához. A személy-tanúsítást a Nemzeti Akkreditáló Testület a NAT-5-0014/2008 okiratszámom akkreditálta. Hazánkban két szakmai kvalifikáció szerezhető, az MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors) és az EUFIM (Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés). Az említett szakmai minősítések hazánkban és külföldön is az értékelő szakmában rangot és elismerést jelentenek, magas színvonalú, szigorú feltételek szerint végzett tevékenységet garantálnak.

3. RICS Értékelési Szabványok (Red Book)

A RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékelési és értékbecslési szabványok (Appraisal and Valuation Standards) című kiadványa először 2003-ban jelent meg, és 2003. március és 2007. április között kilenc módosítás követte. Az RICS 1974 óta publikálja a Vörös Könyv (Red Book) néven ismertté vált értékbecslési szabványgyűjteményét. A kiadvány rendelkezései eredetileg csak a közzétett beszámolóknak szereplő értékbecslésekre vonatkoztak, de az 1990-es évek közepe óta gyakorlatilag minden értékbecslésre érvényesek. A szabványok 1991 óta kötelezőek az Egyesült Királyságban. Az RICS célkitűzése, hogy jelen szabványokkal rögzítse a legjobb gyakorlat kereteit a különböző célokra szolgáló ingatlan értékbecslések elkészítéséhez, s ezzel egyúttal a megrendelők érdekeit is lehető legteljesebben képviselje. Az angol Értékbecslési Szabványokat az RICS Értékbecslési Testülete adja ki. Az első, 1980-as kiadást követően a Vörös Könyvet (Red Book) többször is frissítették illetve módosították. Jelen magyar kiadás a Red Book 6. kiadásának 2010. áprilisi módosítása szerinti állapotot tükrözi.

A 130 oldalas értékelési szabvány felépítése a bevezetés és fogalomtár után a Kötelező szabályok KSZ 1-6 (Practice Statements - PS) több alfejezettel és melléklettel, majd az Iránymutatások – IM 1-7 (Guidance Notes - GN) következnek.

4. Amerikai Értékelési Szabványok (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)

Amerikában az USPAP képviseli az általánosan elfogadott értékelési normákat. A 2006. évi 231 oldalas kiadás a bevezető részben a fogalmi meghatározások után a preambulum, az etikai és kompetencia szabályok, az érvényességi és korlátozó feltételek szabályai találhatóak. Ezután a Szabványok (Standards) S 1-10, majd a Szabályok (Statements) STM 1-10 következnek. A befejező részben a függelék iránymutató jelleggel tanácsadó véleményeket (útmutatókat, ajánlásokat) (Advisory Opinion) AO 1-29 tartalmaz. Az USPAP 2012-2013 kiadását az előzőkhöz képest kisebb módosításokkal, kiegészítésekkel és új fejezettel jelentette meg a kiadó. A bevezető rész kiegészül az elvégzett munkák dokumentálásának és a nyilvántartás vezetésének szabályaival. A Szabványok (S 1-10) a Szabályok és az Útmutatások (kiegészül 3 további szabállyal AO 1-32) fejezetének terjedelme, formai és tartalmi felépítése lényegében megegyezik az előző kiadással. Az előző kiadásokhoz képest újdonság a Gyakran Ismételt Kérdések című rész.

Konklúziók

A nemzeti vagyon mintegy 50%-át kitevő (~40 000 milliárd Ft) felépítményes ingatlanvagyon és a közel 40%-ot kitevő termőföld a nemzeti vagyon jelentős részét képezi, és ennek kezelésével, fenntartásával és értékelésével kapcsolatos feladatok, osztársadalmi érdeket alkotnak. A vagyonértékelés, mint önálló szakterület, nagy jelentőségű többek között azért is, mivel évente különböző hatóságok részéről több ezer vagyonértékeléssel összefüggő szakvélemény készítésre jelentkezik igény. Azt gondolom, hogy különösen nem szükséges indokolni, hogy a vagyonelemek értékelése különös felkészültséget és nagy felelősséget ró a szakterület művelőire.

A gazdasági válság miatt az ingatlanokkal kapcsolatos műveletek ma alapvető fontosságúak egész Európában. Az azonos elvek szerinti értékelés az európai ingatlanpiacok integrálásának kulcsfontosságú kérdése. Az európai szabványok kidolgozásának legfőbb oka az olyan értékelések iránti igény volt, amelyek egész Európában alkalmazhatók és összehasonlíthatók. Az értékelési szabványok alkalmazandóságának igen fontos szempontja, hogy azok az EU jogalkotásával kompatibilis formában kerültek megalkotásra. Ezzel kapcsolatban kiemelkedően fontos megjegyezni, hogy az elkövetkező években az épületek energetikai jellemzői, az energiahatékonyság növelése érdekében történő beruházások - egyre növekvő mértékben - az ingatlan fő értékmérő tényezőjévé válik és ez az értékelés során nem hagyható figyelmen kívül.

Az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja (TEGoVA) legfőbb célja az értékelési gyakorlatra vonatkozó harmonizált szabványok kidolgozása és terjesztése, az oktatás és minősítés rendszerének megteremtése. Véleményem szerint a szakmai minősítés kérdésével és feltételeivel nem véletlen foglalkozik kiemelten az értékelők európai szervezete. Európában a pénzügyi válsággal és az ingatlanjelzálog hitelezéssel összefüggésben, szakmai körökben egyre gyakrabban felvetődik az olyan értékelők felelőssége is, akik minimális szakmai ismerettel, a szabványokat és szabályokat mellőzve, a piaci viszonyokat félreértelmezve rendre jelentősen felülértékelték az ingatlanokat. Nem volt ez alól hazánk sem kivétel, csak nálunk még szóba sem került az értékbecslők felelőssége. Mára már világossá vált, ha a szabványokat alkalmazó és a szabályokat maradéktalanul betartó minősített értékelők értékelhettek volna, akkor most a közel 4000 milliárd forintos jelzáloghitel ennek csak töredéke lenne.

Azt gondolom, hogy az európai gyakorlattal összhangban az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterületen is az értékelők minősítését ideje lenne megfontolni és képzési feltételeit megteremteni. Például az osztrák szabályozásban az eljárásjog alapján elsődlegesen minősített értékelőt rendelnek ki a bíróságok. Certifikált értékelőnek az tekinthető, aki egy törvényileg szabályozott tanúsítási eljárás befejeztével a bíróság nyilvántartásba vesz. A minősítés ötvenként újabb vizsgával meghosszabbítható. (EuroExpert www.euroexpert.org)

Az igazságügyi reform kapcsán a minisztérium vezetése mindenképp a szakértői munka minőségére teszi a hangsúlyt. Az igazságszolgáltatás hatékonyságának növelésére tett javaslataiban Dr. Jeney Orsolya helyettes államtitkár a szakértőkkel szembeni minőségi elvárásokat a következőképpen fogalmazta meg; „*E célok megvalósítása érdekében kiemelten*

fontos, hogy kizárólag olyan személyek adjanak szakvéleményt, akik magas szakértelemmel, szakmai tudással rendelkeznek.”

A fentiekben említett szabványokat véleményem és a szakvélemények tanúsága szerint az igazságügyi szakértők döntő többsége nem ismeri, annak ellenére, hogy ezek egy része magyar nyelven is könnyen elérhető. Évtizedes pályafutásom során még nem találkoztam olyan ingatlan-értékbecslési igazságügyi szakértői véleménnyel, amely az említett értékelési szabványok valamelyikére hivatkozott volna, vagy netalán idézett volna belőle. Ezek a hiányosságok semmivel nem magyarázhatók és éppen olyan abszurd, mintha például egy statikai szakvélemény nem hivatkozik a tartószerkezeti szabványokra.

A fentiekre tekintettel talán érdemes lenne megfontolni és teljesen új alapokra helyezni az igazságügyi ingatlan értékbecslők szakmai képzését, mert szerintem most abszolút tévúton van. A tévút alapvetően abból ered, hogy nincs összhangban az európai szabályozással, az értékelői gyakorlattal és a TEGoVA ajánlásaival, továbbá nem koherens több hazai jogszabállyal sem. Álláspontom szerint a szakterület szakmai színvonalának emelésére tett erőfeszítések csak abban az esetben lehetnek sikeresek, ha a képzés a valós szakmai ismeretek hiányosságainak pótlására irányul és nem egy szűk szakmai lobby elképzelését igyekszik mindenáron megvalósítani. Azt gondolom, hogy azokat az évtizedes erőfeszítéseket, melyeket hazánkban az ingatlanszakmai szervezetek a minőség emelése érdekében tettek, valamint az európai értékelő szervezet ajánlásait és útmutatásait figyelmen kívül hagyni olyan tévút, melyet mindenképpen érdemes lenni elkerülni.

Irodalomjegyzék

EVS 2003 (5th Edition), (The European Group of Valuers' Associations TEGoVA és Estates Gazette, 2003.) (magyar kiadási jog MAISZ, kiadó FÜTI OMEGA Kft. Budapest 2003)

EVS 2009 (6th Edition), (TEGoVA) (magyar kiadási jog MAISZ, kiadó Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. Budapest 2009)

EVS 2012 (7th Edition) (TEGoVA www.tegova.org)

RICS Valuation Standards 2010 (6th Edition) - RICS Értékbecslési Szabványok (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS) (magyar fordítás koordinátora Rábai György MRICS)

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP 2012-2013 Edition) Amerikai Értékbecslési Szabványok (The Appraisal Foundation www.uspap.org)

Euro Expert hírlevelek www.euroexpert.org

Csirmaz László: Szakdolgozat. A hazai épületenergetikai tanúsítás jelenlegi helyzetének értékelése az új, 2010/31/EU épületenergetikai irányelv és a 244/2012/EU rendelet viszonylatában (BME ÉK Épületenergetikai és Épületgépészeti Tanszék 2012)