

Tisztelt Tanácskozás!

.....

.....

Az Magyar Ingatlan Tanács áttekintette az ingatlan értékbecslés témakörével kapcsolatos súlyponti kérdéseket.

A teljeség igénye nélkül, három kiemelt témával kívánok foglalkozni.

1. Ingatlan értékbecslés szabályozottsága, közhiteles adatbázisok helyzete.
2. Szakértői névjegyzékek, jogosultságok nyilvántartásának rendszere, szabályozottsága.
3. Magyar Ingatlan Tanács kezdeményezése az „Ingatlan Értékbecslés általános irányelveinek” meghatározására.

Sajnos az ingatlanértékeléshez szükséges alapfeltételek Magyarországon nem biztosítottak:

- Nincs közhiteles mindenki által elérhető ingatlan adatbázis.
- Nincs terület specifikus közhiteles épület típusonkénti újraelőállítási költségekre vonatkozó adatbázis.
- Nincs közhiteles egységes elvek alapján meghatározott, rendszeresen megjelenő adatbázis: tőkésítési ráta, diszkont kamatláb, árfolyam, alkalmazandó gabona átlagár, stb.

1. Az ingatlan értékbecslés szabályozottságát.

A **25/1997-es számú PM** rendelet szabályozza.

A PM rendelet 1997-ben sem felelt meg a kor szakmai viszonyainak, 2010-ben pedig már érdemes és célszerű lenne aktualizálni.

- A rendelet a piaci értékeléssel kapcsolatban helytelenül angol mintára épült.
- Az értékelések során megköveteli a már megtörtént, konkrét ismert, adásvételi ügyleteinek használatát, melyhez a feltételek nem álltak, nem állnak rendelkezésre.
- Angliában a helyzet egyszerű mert a több ezres - kizárólagos értékelési jogosultsággal rendelkező - együttműködő ingatlaniroda hálózat működik, naprakész adatbázissal. Továbbá a megvalósult ingatlan ügyletek 95%-a ezen a hálózaton keresztül történik.
- Angliában az ingatlaniroda hálózat pénzügyi rendszer szerves része mely közvetlen kapcsolatban van a jelzálogbankokkal.
- A rendelet nem a Magyar ingatlanpiaci struktúrát vette figyelembe.

E területen szembe kell nézni a magyar valósággal:

- a. Ingatlan közvetítők, ingatlan értékbecslők többsége egyénileg és kis, középvállalkozásban dolgoznak, szervezett együttműködés minimális.
- b. A magyar ingatlanközvetítői hálózaton keresztül a tényleges ingatlan jogügyletek 5-15%-a valósul meg.
- c. A magyar ingatlanközvetítői hálózaton keresztül megkötött minimális ingatlanügyletek sem kerülnek közös adatbázisba, ha igen, akkor sem lenne alkalmas közhiteles adatbázis létrehozására.
- d. Így Magyarországon az ingatlan irodák - akár közvetítő, akár forgalmazó, nem képesek az ingatlan-értékeléshez szükséges adatok forrásaivá válni
- e. Kisebb önálló ingatlan adatbázisok használatra alkalmatlanok, ha igen, akkor csak szűk területen.
- f. Az ingatlanszakma és a bank rendszer szervezett együttműködése kezdetleges.
- g. A piacon sokkal több ingatlanközvetítő és értékbecslő van, mint amennyit a magyar piac el tud tartani.
- h. A kormányzat következetesen az ingatlanszakma egyetértése nélkül hoz ingatlanszakmát alapvetően szabályozó végrehajthatatlan döntéseket.

- i. A 25/1997 PM rendelet előírja a megvalósult jogügyletek értékadatainak felhasználását, de a feltételeket ehhez nem teremti meg.
- j. A PM az ingatlanszakma teljes tiltakozása ellenére kötelezővé teszi a PÁSZF listát, majd mindenki által ismert okok miatt visszavonja.
- k. Az ingatlanszakmára vonatkozó szabályozások nem egységesek, az elmúlt években történt szabályozások a megszerzett jogosultságok egy részét visszavonta, vagy korlátozta.
- l. Állami - Önkormányzati tulajdonban lévő megvalósult ingatlan ügyletekről nincs közhiteles adatbázis.
- m. A magyar politikai elit, kormányzat mindent meg tesz annak érdekében, hogy a szakmák önrendelkezési joga minél kisebb legyen.
- n. Az Illetékhivatalok APEH által készített nyilvántartás többségében használhatatlan:**
 - A pontatlan és hiányos adatok miatt.

Természetesen ez alapvetően nem az Illetékhivatal hibája, mert az adás-vételiszereződések többsége nem tartalmaz pontos adatokat, egy korrekt nyilvántartás, statisztika összeállításához.

A jól használható nyilvántartás, adatbázis, statisztika összeállításához szükség lenne az ingatlan legalapvetőbb adatait tartalmazó adatlapra, mely nem megtekintett, ha nem műszaki állapotot tartalmazna.

2. Szakértői névjegyzékek, jogosultságok nyilvántartásának rendszere, szabályozottsága.

Az ingatlan értékbecslésre jogosultak jelenleg több helyen vannak nyilvántartva, pl. igazságügyi szakértők, kisajátítási kártalanítási szakértők, ingatlan értékbecslők, stb.

Az egységes névjegyzéki nyilvántartás feltételeit meg kellene teremteni. A jogosultságokat és az ehhez szükséges végzettségek rendszerét egységesen szabályozni kellene.

Javasoljuk a kormány, érintett szakmai szervezetek, kamarák bevonásával, a jogosultságok áttekintését, egységes szabályozását.

A Magyar Ingatlan Tanács a MIMIR nyilvántartó és minősítő rendszere alkalmas lehet az egységes rendszer kialakítására. A MIMIR nem a Magyar Ingatlan Tanács ha nem Magyar Ingatlanszakma egységes nyilvántartó és minősítő rendszere lehet.

Felmerül a kérdés hogyan tovább:

- b. Meg kell teremteni az ingatlanszakma és bankrendszer közötti szervezett együttműködés feltételeit.
- c. El kell érni, hogy az illetékhivatali, állami, önkormányzati ténylegesen megvalósult ingatlan jogügyletekről közhiteles adatbázis készüljön.

- d. Az egységes adatszolgáltatás érdekében javasoljuk az adás-vételiszerezéseknek, üzletrészként átruházott ingatlanoknak kötelező melléklete legyen az ingatlan adatlap, vagy törzskönyv, mely alapján összeállítható lenne a központi statisztikai adatbázis.

Az egységes adatbázis, statisztika alapvetően nem csak a szakértők számára adna hasznosítható adatokat, segítséget nyújtana megalapozottabb közgazdasági, szociális, társadalmi jellegű, kutatásokhoz, elemzésekhez. Megengedhetetlen, hogy a nemzeti vagyon egyik legnagyobb elemét képező ingatlanvagyon mozgásáról, társadalmi folyamatokra való hatásáról nincs kutatásra alkalmas adatbázis, mely tapasztalatok a nemzeti fejlesztési tervek összeállításánál felhasználhatók lennének.

- e. Az ingatlanszakma szabályozására vonatkozó – sokszor egymással ellentmondó – törvényeket, rendeleteket át kellene tekinteni és egységes, könnyen áttekinthető szabályozást kellene megvalósítani.
- f. A már megszerzett jogosultságokat tiszteletben kell tartani.

- g. Minél előbb meg kell alakítani a Hivatásrendi Ingatlan Kamarát. Az elmúlt két évtized bebizonyította, hogy az államnál rosszabbul a szakmákat érintő önrendelkezési, köztestületi funkciókat nem lehet végezni.
- h. El kell érni, hogy a kormányzat részéről legyen, ingatlanszakmát felügyelő szervezet, mely állandó, folyamatos kapcsolattartást, konzultációs lehetőséget biztosít az ingatlanszakmai szervezeteknek.

3. A hogyan tovább egyik fontos elemének tekintjük a Magyar Ingatlan Tanács kezdeményezését az „Ingatlan Értékbecslés általános irányelveinek” meghatározására.

Magyar Ingatlan Tanács az ingatlan értékbecslés területén dolgozó szakértők függetlenségének tiszteletben tartása mellett, az ingatlan értékbecslésre vonatkozó általános irányelveket tervez kiadni.

A tervezet először a MIT fórumain kerül megvitatásra, ezt követően az ingatlanszakma minél szélesebb alkotó együttműködésére számítunk.

A tervezett általános irányelvek fő fejezetei:

- a. Javaslat az ingatlan értékbecslés során alkalmazandó térméretekre, pl. nettó, bruttó és beépített alapterület, erkély, balkon, loggia, szuterén, pince beszámítása, stb.
- b. Egyes ingatlan típusokra vonatkozó általános irányelvek.
- c. Egyedi ingatlanokra vonatkozó irányelvek, pl. közterületek, nem beépítésre szánt területek, stb. Milyen szabályokat kell alkalmazni a magánhasználatra, használatra alkalmatlanok ingatlanok értékképzésénél.
- d. Kártalanítási, kisajátítási eljárás bemutatása, javaslat az értékelések általános elveire, pl. Telek, épület, építmény, zöldkár, visszamaradó terület érték csökkenése, stb.
- e. Javaslat közmű és egyéb vezetékek, szolgalmi, vezetékjog értékének meghatározásának általános irányelvei, pl. árnyéksáv, beépíthetőség, stb.
- f. Vagyonértékű jogok bemutatása, értékképzési általános elvek, pl. rövid, hosszú távú, határozatlan idejű bérleti jogok, haszonélvezet, stb.

Az előző kérdésekben bírósági, államigazgatás eljárásokban és hitelfedezeti értékelésekben gyakran mondanak ellent egymásnak jól képzett, nagy tapasztalattal rendelkező szakemberek alakilag, műszakilag színvonalas értékelések alapján.

Ezért alapvető kérdésekben minél szélesebb konszenzus alapján érdemes lenne szakértői függetlenséget és felelősséget nem sértő általános irányelvek kidolgozására.

Rajczi József, MIK társelnök