



INGATLANSZAKMAI FELELŐSSÉG

2010

TARTALOMJEGYZÉK

I. Bevezetés

II. Ingatlanértékelés szakmai feltételei

Jogszabályi előírások

Polgári törvénykönyv *
 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet
 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet
 1/2002. (BK.8.) BM-EüM-FvM,-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-.O.V1-SZCSM irányelv
 2009. évi XIII. törvény.
 1990. évi XCIII. törvény
 282/2001. (XII. 26.) kormányrendelet
 2007. évi LII. törvény

Nemzetközi és hazai szervezetek szakmai ajánlásai, szabványai

TEGoVA
 IVSC
 RICS
 MAISz
 EU

Megrendelői előírások

Megbízás tartalma
 Megrendelői adatszolgáltatás
 Megrendelők követelményei
 Egyéb követelmények

Értékelői jelentéskészítés felelősségi szempontjai

Értékelő által beszerzendő adatok és dokumentumok
 Kapott és beszerzett adatok minősítése, kezelése
 Értékelő jelentés ellenőrizhetőségének, hitelességének biztosítása
 Értékelői módszerek megválasztása
 Korlátozó feltételek, kikötések, klauzulák jelentősége
 Egyszerűsített tartalmú értékelői tevékenység (desk-top értékelések, gyorsbecslés ...)
 Mások által készített értékelő jelentések felülvizsgálata
 Felelősség szakvéleménnyel okozott károkért
 Felelősség kizárás, - korlátozás
 Felelősség a hibás szakértői véleményért

III. Ingatlanértékelés személyi feltételei

Képesítési jogosultság
 Értékelői kompetencia
 Értékelői státusz
 Szakmai felelősségbiztosítás
 Biztosítási jogviszony
 Szubjektív felelősség
 Eljárási szabályok

IV. Ingatlanértékelők, mint igazságügyi szakértők

Jogszabályok
 Szakmai elvárások
 Bírói ítéletek

V. Ingatlanközvetítők felelősségi kérdései

Szakmai követelmények
 Szakmai felelősség

VI. Ajánlás

Szakmai felelősségi kérdések összefoglalása
 Vállalkozási szerződések kritikus pontjainak ajánlott tartalma

* A hivatkozott jogszabályok a www.maisz.hu honlapon megtalálhatók.

I. Bevezetés

A szakmai felelősség kérdése az egyre nehezedő piaci környezetben többször vetődött fel az ingatlan-vagyonértékelők munkájával kapcsolatban, ezért a Magyar Ingatlanszövetség szükségesnek tartja, hogy szakmai ajánlásban ismertesse álláspontját.

Általánosságban a szakmai ajánlás egyik célja, hogy az ingatlanvagyon-értékelők számára összefoglalja a tevékenységükkel kapcsolatos hatályos jogszabályok, nemzetközi ajánlások kereteit, melyeknek betartása támadhatatlan háttérrel nyújt a felelősen elvégzett munkájukhoz, másik célja az, hogy a megrendelők számára is bemutassa az elvárható szakértői munka felelősségi kritériumait.

A szakmai ajánlás konkrét célja, hogy alapot képezzen a megrendelők – szakértők – szakértői jelentések, szolgáltatások – szakmai felelősségbiztosítás kapcsolatrendszer megrendelés előtti, teljesítés követő, esetleg vitás felelősségi kérdéseinek tisztázásához.

Az ajánlás az ingatlanvagyon-értékeléssel részben átfedésben levő ingatlanközvetítés és ingatlanértékesítés szakterületek felelősségi kérdéseivel is foglalkozik.


Az ajánlás végleges szövege kiegészült a 2009.október 16. –án megtartott konferencián elhangzottakkal.

Az ajánlás kidolgozásában részt vettek:

Leitner József,
Dr. Pál Zoltán, az Oktatási Bizottság elnöke,
Dr. Búza Ottó, a Jogi Bizottság elnöke,
Máté Miklós, az Értékelői Bizottság elnöke.

Köszönet minden közreműködő munkájáért.

Budapest, 2010. január.



Mehrli Péter
elnök

II. Ingatlanértékelési szakvéleményre vonatkozó feltételek

II.1. Jogsabályi előírások

II.1.1. Polgári törvénykönyv

Vállalkozási szerződés alapján a **vállalkozó** meghatározott, munkával elérhető eredmény elérése érdekében tevékenység kifejtésére és az eredmény megvalósítására (mű létrehozására) vállal kötelezettséget.

A **megrendelő** a szolgáltatás átvételére és a díj megfizetésére köteles. (Ptk. 5:210. §)

Esetünkben: az értékelő vállalkozási szerződést köt a megbízóval **ingatlanértékelési szakvélemény** elkészítésére.

II.1.2. 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet.

A rendelet a 4. §. -ban és a 4. számú mellékletben meghatározza a „Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei”-t.

Az 5. §.-ban definiálja „Az értékelési szakvélemény időbeli hatálya” fogalmát, mely szerint a jelzálog-hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb **kilencven napig** fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

II.1.3. 54/1997 (VIII.1.) FM 1997 rendelet

Rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről. A rendelet értelmében az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeplő, nádas és erdő művelési ágban, vagy halastóként tartanak nyilván termőföldnek minősül.

A rendelet 2. §-a szabályozza az értékelés tartalmi és formai követelményeket: „A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsön, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint egyéb bankári kötelezettség fedezetű felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét e rendelet, és e rendelet alapján az általa készített hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzat szerint kell meghatározni.”

A rendelet kimondja a megállapított érték időbeni érvényessége vonatkozásában, hogy az „Az értékelési szakvélemény érvényessége” a 6. § alapján „A jelzálog-hitelintézet az értékelési szakvéleményben meghatározott értéket az értékelés fordulónapjától számított **száznyolcvan napig** fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték megállapításához.”

II.1.4. 1/2002. (BK.8.) BM-EüM-FvM,-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-. O.V1- SZCSM közös minisztériumi irányelv

Irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez szükséges módszertanról.

II.1.5. 2009. évi XIII. tv. a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról szól.

A törvény a piaci érték fogalmának rögzítése mellett megerősíti, hogy “Az érték meghatározásnál más jogszabályban leírtak szerint, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertan az irányadó.”

II.1.6. 1990. évi XCIII. törvény

Az illetékekről szóló törvény az illetékfizetéssel kapcsolatos forgalmi érték megállapításának személyi jogosultságát az adóhatóság hatáskörébe utalja és megállapítja a 69.- 72. §. – ban az érték meghatározásának módszertanát.

A törvény továbbá tartalmazza az adó és értékbizonyítvány kiadására vonatkozó rendelkezést is: „Adó- és értékbizonyítvány. 101. §. Az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat

jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítvány tartalmazza az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait, az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket, továbbá az ingatlanok az adott időpontban fennálló forgalmi értékét.”

II.1.7. 282/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet a magán nyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási tevékenységéről

A jogszabály rendelkezik az ingatlanértékelő jogosultságáról, valamint az ingatlanértékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeiről a pénztár tulajdonában lévő ingatlanok értékének megállapítása esetén.

II.1.8. 2007. évi LII. Törvény a tőkepiacról szóló CXX. Törvény módosításáról

A törvény rendelkezik az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelési módszereiről, az értékelők felelősségbiztosításáról, jogosultságáról -

II.2. Nemzetközi és hazai szervezetek szakmai szabványai, ajánlásai

II.2.1. TEGoVA

A TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) nemzetközi, ingatlanértékeléssel foglalkozó szervezet folyamatosan korszerűsített tartalmú ajánlása, az EVS 2009 (European Valuation Standards 2009) egyértelműen tartalmazza, hogy ki milyen formában végezhet értékelést, és az elvégzett értékelés alapján milyen felelősséget kell vállalnia munkája tartalmáért. Néhány kiemelés utal arra, hogy az EVS 2009 milyen álláspontot képvisel a nemzetközi piacon az értékelők felelősségére vonatkozóan:

A körülményekről és az adott országban érvényes törvényektől függően a felelősség akkor merülhet fel, ha a veszteséget a szükséges szakmai hozzáértés és gondosság hiánya és elmaradása, a szerződés megszegése vagy más hasonló cselekedet okozza....

Ennek a felelősségnek a mértékét az írásban adott megbízás és a vállalási feltételek határozzák meg, valamint az értékelési jelentésben megadott megfogalmazás és minősítések....

II.2.2. IVSC

Az IVSC (International Valuation Standards Committee) Nemzetközi Értékelési Standard Bizottság, továbbá az IAS (International Accounting Standard) és IFRS-ek (International Financial Reporting Standards) alapvető célja , hogy olyan értékelési standardokat (IVS 2007) alkosson, amelyek a piaci szereplők számára elfogadhatók, az értékelők és megbízók számára az értelmezést megkönnyítsék, elfogadott módszertant kínálnak, benne a felelősség kérdéseinek mindkét fél számára szükséges kötelezettségeket meghatározzák.

II.2.3. RICS

A RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), nemzetközi szakmai szervezet fennállása során számos értékelési szabványt és egyéb szakmai kritériumot dolgozott ki. A RICS szakmai normái (Red Book) közel állnak az EVS-hez és az IVS –hez, ez a normarendszer is hangsúlyosan kezeli a felelősség kérdésének előzetes tisztázását.

II.2.4. MAISZ

A Magyar Ingatlanszövetség mindkét szakmai ágazatra – Ingatlanértékelő, ingatlanközvetítő - vonatkozóan kibocsátott szakmai ajánlást.

II.2.5. Európai Gazdasági és Szociális Bizottság

Az Európai Bizottság kikérte az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleményét az EU jelzáloghitel-piacainak integrálásáról szóló Fehér könyv javaslatairól, mely véleményben (2009/C 27/04) a bizottság a 3.2.8. pont alatt az ingatlan értékbecslés kérdéseivel is foglalkozott.

II.3. Megrendelői előírások

II.3.1. Megbízás tartalma

Az ingatlan-vagyonértékelői feladatra szóló vállalkozási szerződés általános pontjaira a Ptk. vonatkozó előírások az irányadóak.

Ezek közül fontosak:

- a szakvélemény felhasználási helye, célja;
- a tevékenység megkezdésének ideje és a teljesítési határidő;
- a szakértői díj és a költségek;
- a megbízó kötelezettségei;
- a szakértő kötelezettségei;
- a felhasználási korlátozások, adatvédelem;
- hibás teljesítéssel összefüggő felelősség;
- a szerződés megszűnése, megszüntetése.

A tartalmi kérdések közül javasolt kifejtetni az alábbiakat:

- megbízó azonosítása: név, székhely, egyéb adatok (pl: cégjegyzék szám);
- értékelés tárgyának egyértelmű azonosítása: pontos cím, helyrajzi szám(-ok);
- ingatlan funkciója, jelenlegi használati módja;
- az ingatlan főbb naturális paraméterei: telek területe, felépítmény(-ek) száma, területe (bruttó, nettó vagy hasznos alapterület);
- megrendelői adatszolgáltatás leírása;
- az értékelés célja, az értékelő jelentés tervezett felhasználása;
- a meghatározandó értékforma;
- az értékelés fordulónapja;
- az értékelés érvényességi ideje.

Ismerni kell a megbízó jogait. (Ptk. 5:213.§, 5:265. §)

(1) A vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére és nem teheti a teljesítést terhesebbé.

(2) Ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a vállalkozó köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a vállalkozó a szerződéstől elállhat, vagy az utasítást a megrendelő kockázatára teljesítheti. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

(3) A feleknek az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérő megállapodása semmis.

II.3.2. Megrendelői adatszolgáltatás

Ebben a körben azokat az adatokat, dokumentumokat szükséges megadni, melyek a csak a megbízó rendelkezésére állnak, vagy a megállapodás szerint a megrendelő biztosítja. Ez az adatszolgáltatás semmilyen formában nem mentesíti az értékecszlőt az adatellenőrzés, kiegészítés, módosítás, pontosítás kötelezettsége alól.

II.3.3. Megrendelők követelményei

Kötelező jelleggel az értékelési szakvélemény tartalmára vonatkozóan Magyarországon jogszabály csak a hitelbiztosítéki érték meghatározásához rendel részletes követelményeket .

A megrendelők ezen előírásoktól különböző feladatokat is megszabhatnak, de felelősen csak a szakmailag minden tekintetben megalapozott, független szakvélemény készíthető el. Az egyes megrendelők (különösen bankok) a speciális igényeiknek megfelelően az irreálisan rövid megbízási határidő, a leszorított vállalási díj, a jogszabály tartalmi és formai követelményeitől való eltéréssel rendelkezésre bocsátott, kötelezően használandó programok vonatkozásában korrekt munkavégzést,

jogszabálynak való megfelelést lehetővé nem tevő szerződéseket ajánlanak. Ezen igények következményei az értékelő szakmai felelősségi garanciái szempontjából a létrejött vállalkozási szerződések ellenére aggályosnak tekinthetők.

II.3.4. Egyéb követelmények

Az értékelő nem végezhet olyan munkát, amely meghaladja képzettségét, gyakorlatát. Ha egy megbízás teljesítése közben ilyen munkarészt talál, erről az ügyfelet haladéktalanul tájékoztatnia kell, és - az ügyfél egyetértésével - társszakértőt kell bevonnia.

Az értékelőnek fenn kell tartani a jogot, hogy az értékelés eredményét harmadik félnek csak az ő írásbeli engedélyével adhassák ki, és bármely, az értékelésre hivatkozó nyilvános idézet ellenőrizhessen annak megjelenése előtt, hogy az ne legyen eredeti kontextusából kiragadva félrevezető.

Az értékelőnek ki kell köti, hogy nem visel és vállal felelősséget az értékelés harmadik fél általi felhasználásakor esetlegesen bekövetkező károkért.

A megrendelő felé vállalt felelősségre, annak hatókörére és a fedezetül szolgáló felelősségbiztosításra szintén ki kell térni.

II.4. Értékelői jelentéskészítés felelősségi szempontjai

II.4.1. Értékelő által beszerzendő adatok és dokumentumok

Az értékelés egyéni felelősség vállalásra és közreműködésre alapozott tevékenység, melynek megkezdése nem nélkülözheti az alapinformációk és dokumentumok rendelkezésre állását.

A megbízó által biztosított információkon és dokumentumokon, illetve a megállapodás szerinti külön vállalásokon (pl.: felépítmény felmérés) túl az értékelő köteles a felelős és igényes munkavéghez szükséges összes körülmény feltárására, a vállalt adatok és dokumentumok beszerzésére, azok ellenőrzésére és szakszerű felhasználására.

A piaci információk elsődlegesen az összehasonlításra szolgáló adatokat jelentik, tehát az eladásokat, bérleti díjakat, ingatlanpiaci trendelemzéseket. Ide tartoznak azok az információk is, amelyek a környék fejlődésére (vagy visszafejlődésére), a lakossági mozgásokra, az infrastruktúrára és ellátás fejlődésére vonatkoznak.

Továbbá:

- az értékelés fordulónapján a makrogazdasági mutatókat, melyek körét az ingatlan jelentőségéhez, a várható tranzakció nagyságrendjéhez képest kell vizsgálni, természetesen figyelembe véve az ingatlan típusát is;
- a demográfiai mutatókat, a közeli és távoli környezetben élők, dolgozók fogyasztói szokásai, fizetőképességük, korosztályok szerinti megoszlásuk, különféle szempontokból való társadalmi összetételük az ingatlannak, mint termelőeszköznek, vagy fogyasztási cikknek a várható használatáról, értékesíthetőségéről rajzolnak képet;
- a szűkebb és tágabb környezetben az ingatlanpiac alakulását, benne az ingatlanpiac trendjeit, bővülését, a piaci mutatók jelenlegi és várható alakulását, melyek meghatározzák az ingatlanpiac szereplőinek cselekvéseit, így képet rajzolnak az adott ingatlan értékesíthetőségéről;
- az adott ingatlanpiaci szegmens alakulását, melyben az adott piaci szegmens (például a lakóingatlanok piaca, az irodák piaca, a mezőgazdasági földterületek piaca) a makro-gazdaság, az ingatlanpiac általános kontextusában és önállóan is értelmezendő, elemezendő.

Az összegyűjtendő műszaki információk:

- telekadatok: terület, beépítettség, lejtés, tájolás, talaj, növényzet, tereptárgyak, építmények;
- infrastrukturális adatok: közművek, közlekedés, ellátás;
- környezeti adatok: szennyezések, károk helyreállításának költségei, lehetséges intézkedések;
- fejlesztési lehetőségek adatai: szabályozási tervek, tanulmányok;
- felépítmények adatai: területi adatok, szerkezetek, állapot, javítási lehetőségek, alaprajzok, metszetek;
- használati adatok, történeti adatok.

A jogi információk legfontosabb eleme a tulajdoni lap. A tulajdoni lap adatai az irányadók mind a terület térmértékét, mind tulajdonosát, mind a bejegyzett jogokat illetően. Az értékelő ettől a szabálytól akkor térhet el, ha a változást kellő iratanyag támasztja alá, és ha jelentésében kitér a változtatásra és annak okára. A másik fontos elem a hivatalos helyszínrajz vagy térképmásolat. Ezek tükrözik az ingatlan határvonalait, a hivatalos fejlesztési terveket, az övezeti besorolást, stb.

II.4.2. Kapott és beszerzett adatok minősítése, kezelése

A rendelkezésre álló állami kezelésű adatbázis az ingatlan-nyilvántartás (1997.évi CXLI. Tv.) :

- fizikai adataiban nem közhiteles, az egyes ingatlanok területi adatai akár 10%-os eltérést is mutathatnak a valóságtól;
- tulajdonviszony adataiban nem naprakész, esetenként 30 éve tisztázatlan tulajdonviszonyokat tükröz;
- adás-vételi árakat döntően nem a valóságnak megfelelően mutatja, a tényleges értéktől akár 15-25%-kal is eltér az adatbázisban található adat.;
- a vizsgálható adatok időszora elhanyagolhatóan rövid (mintegy 10- 20 év).

Amire különös figyelmet kell fordítani:

- felhasznált képek, adatok jogosultságának kérdései;
- a formátumból megállapíthatóan alkalmazott számítástechnikai háttér jogtisztasági kérdései;
- bizalmas adatok felhasználásának korlátai;
- más szakértők véleményének, forrásának hivatkozásai;
- összességében az adatok nagyon körültekintő alkalmazása;
- saját korlátozó és vállalási feltételek, a felelősségbiztosítási és kompetenciaszint illetve az adott feladathoz (nem kizárólag az értékeléshez) kapcsolódó kockázatok mérlegelésével.

Az értékelő nem használhat fel adatokat ingatlanokról, amelyek bizalmas jellegűek, és az adat tulajdonosának nincsen ráhatása az adatok kiadására, elemzésére, vagy az adatok kiadása megsérthetné az adat tulajdonosának jó hírét.

A különböző piaci adatok megbízhatósága érdekében az értékelő köteles minden általa alkalmazott piaci számadatra (beleértve az összehasonlító adás-vételi adatokat, a bérleti adatokat és az építési költségeket is) a szükséges számú összehasonlító adatot megjelölni, oly módon, hogy azok ellenőrizhetőek legyenek. A szakvéleményben minden felhasznált adatot és azok forrását ellenőrizhető módon meg kell jelölni és értékelni kell azok valósághűségét.

Az adás-vételi információk egyetlen jelenlegi gyűjtőpontja az APEH (volt Illetékhivatal) . Az itteni információk csak nagyon korlátozott formában kerülhetnek az értékelők elé. Az APEH adatokkal kapcsolatosan egyébként sok a fenntartás: a szerződésben foglalt összegek hitelessége megkérdőjelezhető.

II.4.3. Értékelő jelentés ellenőrizhetőségének, hitelességének biztosítása

A piaci adatok ellenőrizhetősége érdekében az értékelés során alkalmazott minden piaci számadatra (összehasonlító adásvételi adatok, a bérleti szerződések adatai stb.) a szükséges számú összehasonlító adatot kell megjelölni és igazolni. Az ellenőrizhetőség biztosítása, hogy legjobb szakmai tudás alapján beszerzett, begyűjtött adatokat a szakmai tapasztalatok alapján kell elemezni, értékelni. Hangsúlyos szerepe van annak, hogy az értékelő szakmai ismeretei alapján megalapozott döntést hozzon arról, hogy egy külső adatot elfogad-e valósnak, és nincsenek kétségei afelől, hogy az adatok egy harmadik fél ellenőrzésénél is megfelelőnek bizonyulnak.

A munka végeredményének ellenőrizhetőségét a következőkkel kell vizsgálni:

- a szakvéleményben alkalmazott módszereket, indoklásuk megfelelő, elfogadható;
- a következtetések összhangban vannak-e a jelentésben szereplő adatokkal, információkkal;
- a szakvélemény minden elvárható információt, adatot figyelembe vett-e;
- az alkalmazott korlátozó feltételek szükségesek és ésszerűek-e;

- a kapott becslt érték a fentiek figyelembevételével helyesen lett-e megállapítva (a folyamatot és a tartalmat kell vizsgálni) ;
- az alkalmazott szakmai kifejezéseket, fogalmakat szabatosan és közérthetően definiálni kell;
- a számításokat lépésről lépésre be kell mutatni az alkalmazott matematikai formulák (képletek) feltüntetésével;
- a csatolt fényképeket egyértelmű azonosító feliratokkal kell ellátni;
- kötelező a módszertani ismertetés, az alkalmazható módszerek bármely okból történő mellőzését is meg kell indokolni;
- deklarálni szükséges a szakmai szabványoknak, normáknak való megfelelést, illetve az azoktól való eltérést.

II.4.4. Értékelői módszerek megválasztása

Az értékelési módszerek a vagyoni érték valamilyen irányból való megközelítésére használatosak, ezek olyan eszközök, amelyekkel a definiált értékformák (legtöbbször a piaci érték) megbecsülhetők.

A nemzetközi szakirodalom maga sem egységes a fő módszer-csoportok számának, megnevezésének kérdésében. Legközelebb a hazai szemlélethez az amerikai áll: a hagyományos amerikai terminológia szerinti három alap értékelői módszer választható:

- piaci megközelítés,
- hozam-megközelítés,
- költség-megközelítés.

Mindhárom módszert kombinálva és még más módszerekkel együttesen alkalmazva kell a végső eredményhez elérni.

II.4.5. Korlátozó feltételek, kikötések, klauzulák jelentősége

A MAISZ ajánlásának megfelelően, minden olyan különleges kikötést és korlátozó feltételezést rögzíteni kell, amelyek befolyásolják illetve alátámasztják a becslt értéket, valamint eligazítják a megbízót az értékelési szakvélemény felhasználhatóságát illetően.

Az értékelő tanúsítványt ad és bemutatja mindazokat az alapelveket, amelyeket alkalmazott, és amelyek összhangban vannak az EVS-2003 szabályzat, 9.számú előírásaival.

Az értékelés során előforduló kiinduló feltételezések, korlátozó feltételek lehetnek:

- alapelvek;
- használt fogalmak értelmezése (pl: értékforma definíciója);
- értékelési fordulónap;
- klauzulák, értéket alátámasztó kikötések;
- tilalmak;
- megfelelőségi és egyéb nyilatkozatok, stb. ;

Az értékelési bizonyítvány felhasználásával kapcsolatos kikötések lehetnek:

- publikációs tilalom (kivéve a szerző engedélyével);
- érvényességi határidő;
- felhasználási cél korlátozása.

II.4.6. Egyszerűsített tartalmú értékelői tevékenység (desk-top értékelések, gyorsbecslés, stb.)

Az ingatlan értékelés célja, hogy az ingatlan adottságai, a környezeti és ingatlanpiaci tényezők és szakmai szempontok alapján az ingatlan reális értékét mutassa. Az egyszerű definíció viszont nem azt jelenti, hogy az értékelői tevékenység is leegyszerűsíthető "desk-top" értékelésre, vagy gyorsbecslésre.

Ha a gyorsértékelés célja az, hogy nagyon rövid idő alatt, egyszerű, olcsó módszerekkel álljon elő tájékoztató jellegű információ, akkor ezt az igényt ki is tudja elégíteni ez a módszer, de a módszer

ráfordításai (idő, pénz, erőforrások) magában hordozzák az eredmény használhatóságának korlátait. Egyszerűsített tartalom fogalma eleve megadja azt, hogy az eredmény csak "egyszerű" célokra használható fel, ennél a módszernél fel sem merülhet az értékelő bármilyen jellegű felelőssége.

Az egyszerűsített tartalmú értékelői tevékenység eredménye is mindenkor írásban kerül dokumentálásra, melyben rögzítendő hogyan járt el az értékelő, továbbá félreérthetetlenül jelezni szükséges az értékelés felhasználhatóságának a becstérték megbízhatósági kockázatából fakadó korlátait.

Az ezzel a módszerrel végzett "értékelés" nem sorolható egyetlen nemzetközileg akkreditált módszer közé sem.

II.4.7. Mások által készített értékelő jelentések felülvizsgálata, aktualizálása

Az értékelés felülvizsgálata, az arról kiadott jelentés nagyban különbözik az értékelési szakvéleménytől és annak tanúsítványától. A felülvizsgálati jelentés nem az ingatlanról készül, hanem a tárgy a korábban készített riport: annak tartalmát, szabványoknak való megfelelését vizsgálja. A felülvizsgálatról szintén írásos jelentés készül, amelynek tartalma és formája előre meghatározott. Ez a jelentési forma csak a bemutatott értékelési szakvéleményt értelmezi, elemzi, minősíti.

Mielőtt az értékelő felülvizsgálati jelentést készít, az eredeti szakvélemény készítőjétől írásos engedélyt kell megkapnia a felülvizsgálathoz a megbízótól.

A felülvizsgálónak legalább azonos képzettséggel, kompetenciával és gyakorlattal kell rendelkeznie, mint az eredeti szakvélemény készítőjének. A felülvizsgálati jelentés minden esetben kitér az értékelő által alkalmazott feltételezésekre, a megbízó utasításaira és azok figyelembe vételére, az értékelő által felhasznált információkra és azok forrásaira, arra, hogy az értékelő megtett-e mindent az adatok és az összefüggések feltárására. Meg kell vizsgálni, hogy a szakvéleményben rögzített értékelési cél és a felülvizsgálat során megadott értékelési cél azonos-e.

Az értékelési felülvizsgálat készítője felülvizsgálati tanúsítványt bocsát ki, de aláírásával csak azon konklúziókat igazolja, amelyek a korlátozott feladatból és annak megoldásából származnak - a felülvizsgáló tehát nem érték, hanem érték-felülvizsgálati tanúsítványt készít, amelyben nem vállal felelősséget az általa nem vizsgált elemekért.

Így értelemszerűen nem feladata a felülvizsgáltnak az sem, hogy az eredeti értékelő bármilyen (anyagi, jogi, etikai) felelősségére vonatkozó ajánlást tegyen, vagy véleményt alkosson.

A másik, korábban - saját vagy más által - készített értékelések aktualizálásaként számon tartott értékelői feladat, amely a banki megrendelők gondolkodásában díj mérséklési és határidő csökkentési alapot jelent, ezzel szemben az értékelés lényegi részét (piaci elemzés az ingatlanl szemenben támasztható potenciális kereslet felmérése céljából) kell újfent elvégezni és a folyamat valamennyi fázisán végigmenve felelősséggel szükséges megállapítani a jelenlegi értéket.

II.4.8. Felelősség szakvéleménnyel okozott károkért (Ptk. 5:118. §)

A szerződés megszegésével a megbízónak okozott kárt a szakértő köteles megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést az ellenőrzési körén kívül eső, olyan körülmény okozta, amellyel a szerződéskötés időpontjában nem kellett számolnia, és nem volt elvárható, hogy a károkozó körülmény bekövetkezését elkerülje vagy a kárt elhárítsa. (Ptk. 5:118. §)

II.4.9. Felelősségkizárás, -korlátozás

Az értékelési szerződés teljesítéséért a felelősség nem zárható ki

- teljeskörűen ;
- bűncselekményért;
- szándékosságért és súlyos gondatlanságért;
- jogszabálysértésért, hatósági rendelkezés megsértéséért, szakmai irányelvek megsértéséért;
- az élet- és vagyónbiztonság veszélyeztetéséért.

A felelősség kizárható (korlátozó nyilatkozata) az ingatlan jogi helyzetét, a kapcsolódó okiratok

eredetét és hitelességét illetően. (Bizonytalansági okok: tulajdoni viszonyok, művelési ág, jogi jelleg, terhek, hatósági rendelkezések, a szolgáltatott adatok teljesség és tartalma, a szakvélemény többcélú felhasználásában rejlő bizonytalanságok)

Javasolt szöveg: „Jelen ingatlanértékelő szakvéleményemhez a megrendelő által fénymásolatban szolgáltatott okiratokat használtam fel. Kizárom a felelősségemet a szakvélemény olyan hiányosságaiért, melyek a felhasznált okiratok tartalmára vezethető vissza.”

II.4.10. Felelősség a hibás szakértői véleményért

A hibás teljesítés szabályai eredmény létrehozására irányuló szerződéseknél (Ptk. 5:157. §)

(1) Ha a kötelezett valamely eredmény létrehozására vállal kötelezettséget, a hibás teljesítésre vonatkozó általános szabályokat megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy

a) a kicserélésen a szerződés szerinti eredmény részben vagy egészben történő újbóli létrehozását kell érteni,

b) a kijavítás vagy a szolgáltatás részben vagy egészben való újbóli teljesítése — a jogosult szerződésszerű teljesítéshez fűződő érdekei figyelembevételével — az eredmény létrehozásának az eredetileg vállalathoz képest eltérő módjával is megvalósulhat; az ebből eredő többletköltségek a kötelezettet terhelik.

(2) A kötelezett mentesül a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha a hiba a jogosult által adott

a) anyag alkalmatlanságára vagy hibájára,

b) adat hiányosságára vagy hibájára, vagy

c) utasítás célszerűtlenségére vagy szakszerűtlenségére vezethető vissza, és e körülményekre a kötelezett a jogosultat megfelelően figyelmeztette.

(3) A figyelmeztetés ellenére sem mentesül a kötelezett, ha az eredmény előállítása jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet- és vagyónbiztonság veszélyeztetésére vezet.

III. Ingatlanértékelés személyi feltételei

III.1. Képesítési jogosultság

Az ingatlanértékelési jogosultságot az ~~1993-2005.~~ évi LXXVIII. Lakástörvény 2005. évi módosítása, valamint a Gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. Tv. szabályozza.

A jelenlegi jogértelmezés szerint képzettsége alapján az a természetes személy folytathat ingatlanvagyon-értékelést, aki rendelkezik 52 341 03 0001 54 01 OKJ (Országos Képzési Jegyzék) számú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítéssel (korábbi OKJ szám 54 3439 02) valamint szerepel a névjegyzékben (217 / 2009 (X.2.) kormányrendelet).

III.2. Értékelői kompetencia

Az értékelőnek rendelkeznie kell a szakmai képesítésen kívül mindazon szakmai tudással, tapasztalattal, ismerettel, ami biztosítékot ad arra vonatkozóan, hogy az értékelése kiállja a felülvizsgálat próbáját. A kompetencia megszerzéséhez ad lehetőséget a megfelelő tartalmú szakmai gyakorlat, szakmai továbbképzés, valamint a szakmai tanúsítás.

Az értékelőnek a saját szakmai tapasztalata és jártassága alapján mindenkor meg kell tudnia ítélni, mely feladat az, amelyre felelősséggel vállalkozhat, és milyen esetben indokolt a megbízás visszautasítása, vagy társ-szakértő bevonása.

III.3. Értékelői státusz

III.3.1. Független értékelő

az a személy, vagy szervezet, amelyik az adott Megbízási szerződésen túlmenően semmilyen gazdasági, személyi kapcsolatban nem áll a Megbízóval, és díjazásának összege nem függ az értékelés összeszerű eredményétől.

Az etikai szabályok értelmében az értékbecslők viselkedését, üzleti tevékenységét a köz, az ügyfelek és a szakma érdekét szolgálva mindenkor a tisztesség, korrektség, becsületesség és függetlenség kell, hogy vezérelje.

Az értékelő magatartásának legfontosabb pillére a klienséhez való kapcsolata. Fontos, hogy az ügyfelei érdekeit tőle telhetően mindenkor a legmesszebbmenőkig képviselje a közte és ügyfelei, valamint harmadik fél között fennálló bizalmi kapcsolat megsértése nélkül.

Ha az értékelő olyan ügyfélnek dolgozik vagy szándékozik munkát végezni, akinek az érdeke ütközik az övével, üzlettársaiéval, rokonaiéval vagy barátaiéval, köteles haladéktalanul feltárni ezt a jelentős ténytet az ügyfele, lehetséges ügyfele, üzlettársai, családtagjai és barátai előtt. A szóbeli feltárást írásban is meg kell erősíteni a lehető legrövidebb időn belül és ajánlani kell az ügyfélnek, kérjen szakmai tanácsot, még mielőtt a munkát elkezdí vagy folytatja.

III.3.2. Értékelő mint tanácsadó

Minden más értékelési megbízás esetében, amelyeknél az értékelő nem tud, vagy nem akar megfelelni a független értékelői feladatnak, célszerű a megbízást tanácsadói megbízásként szerződni. Ebben az esetben is a Megbízó teljes körű érdekeit képviseli korrekt módon az értékelő, de joga, és szerződés szerinti kötelezettsége is, hogy megbízójának a leghasznosabb javaslatokat tegye. Tanácsadóként már figyelembe vehet az értékelő olyan ismereteket, információkat, adatokat is, amelyek figyelembevétele független értékelőként kizárt.

III.4. Szakmai felelősségbiztosítás.

EVS elvárások: „Minősítési Szerződés szerint az értékelőnek: Szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkeznie – a felelősségi kockázat fedezésére; ...”

A szakmai kárfelelősség biztosítása

Az értékelés alapján az értékelőnél jelentkező kötelezettség (az ehhez esetleg kapcsolódó jogi eljárások költségeit vagy a vita időszaka alatt esetleg felmerülő kamat terheket is beleértve) gyakran meghaladja az értékelő személyes vagy az értékelő társaság anyagi lehetőségeit, ezért számos országban szakmai felelősség biztosítást kötnek az értékelők. Figyelembe véve, hogy ez a biztosítási fedezet garanciát jelent a megbízó számára, sok szakmai szövetség a minősített értékelők szövetségi tagságát a megfelelő biztosítási fedezet meglététől teszik függővé. Ezt azonban nem követelik meg, ill. nem is lehetséges minden országban, ahol pedig nyílik lehetőség ilyen biztosítás megkötésére, ott sem minden esetben kötelező előírás.

III.4.1. A MAISZ tagjai számára létrehozott Szakmai felelősségbiztosítási konstrukció főbb elemei:

- a MAISz a tagjai szakmai munkájának védelme érdekében szakmai felelősségbiztosítási keretszerződést kötött;
- a biztosítási jogviszony a MAISz és a Biztosító (Groupama Garancia Biztosító ZRT) között jött létre;
- a MAISz azon tagjai felelősségi kérdéseit képviseli, amelyek rendelkeznek a keretszerződés hatálya alatt egyedi biztosítási kötvénnyel, melyhez kapcsoltan kiegészítő tagsági díjként biztosítási díjat fizetnek;
- a biztosítási jogviszony a díjfizetés időszakára, illetve azon túl egy naptári évre vonatkozik;
- a biztosítási helytállás csak a munkavégzés során szubjektív okok miatt bekövetkező károokra vonatkozik.

III.4.2. Szubjektív felelősség

Általánosságban:

- az előző fejezetekben leírt jogosultsági és kompetencia követelmények hiánya;
- a szakmai szabályainak nem megfelelő értékelői szakvélemény elkészítése.

Néhány konkrét szubjektív hiba:

- az értékelés tárgyának helytelen azonosítása;
- inadekvát és/vagy erőszakolt módszer választás;
- megmagyarázatlan érték ;

- korrekció egy „elvárt” eredmény elérése érdekében;
- elírás, számítási hiba;
- felhasznált adatokkal történő manipulálás;
- értéket befolyásoló lényeges körülmény figyelmen kívül hagyása;
- a piac jelzéseinek, a piaci szereplők magatartásának félreértelmezése;
- ellenőrzés elmulasztása miatti tévedés.

Ugyanitt az értékelői felelősség kizárása kapcsán hangsúlyozni szükséges az „előre nem látható körülmények” jelentőségét.

III.4.3. Eljárási szabályok

Amennyiben egy megbízó a MAISz által biztosított tagjának munkavégzésével kapcsolatban káreseményt jelent be, úgy az alábbi eljárási rend következik be:

- a megbízó a MAISz tagja terhére vélelmezett esetleges kárigényét részletes megkeresés formájában bejelenti a MAISz –nak;
- a MAISz a bejelentésről tájékoztatást küld a Biztosítónak;
- a MAISz saját hatáskörben megkezdi a tagja kifogásolt tevékenységének vizsgálatát (szakmai bizottságok, Etikai Bizottság, Jogi Bizottság);
- a MAISz a vizsgálat eredményéről tájékoztatja a megbízót, a tagot és a Biztosítót;
- a vizsgálat eredményeként a kereset elutasítása esetén a megbízó vagy elfogadja az elutasítást (ebben az esetben az eljárás megszűnik), vagy nem fogadja el és végső esetben bírósági döntés zárja le a vitát;
- a bíróság döntése nyomán a kereset a Biztosító elé kerül és megkezdődik a Biztosító vizsgálata, majd annak eredményeképpen az elutasítás, annak el nem fogadása esetén új bírói döntés alapján vagy ismételt elutasítás, vagy a kártérítés kifizetése;
- ezt követi a káreseménnyel kapcsolatos MAISz-Biztosító elszámolás;
- abban az esetben ha a MAISz a tagját elmarasztalja a keresetben foglaltak miatt - és az el is fogadja a döntést -, akkor a keresetet mint elismert káreseményt küldi meg a Biztosítónak;
- a Biztosító az elismert káreseményt az előbbieik szerint még vitathatja;
- ha nem, a kárt megtéríti;
- és a MAISz – al a keretszerződésben foglaltak szerint elszámol;
- annak a tagnak, aki miatt kifizetett káresemény következett be a biztosítási jogviszonya megszűnik és egy éven belül ismételt biztosítási védelemben nem részesülhet.

IV. Ingatlanértékelők, mint igazságügyi szakértők

IV.1. Szakmai elvárások

Az ingatlanpiaci szolgáltatások sorába illeszkedik az igazságügyi szakértői szakvélemény. Készítése szintén jogosultsághoz kötött és csak a szakértői névjegyzékben regisztrált személyek folytathatják ezt a tevékenységet. Az igazságügyi szakértői véleményeket a bíróságok igénylik peres eljárások esetén.

Az az igazságügyi szakértő, aki rendelkezik a II. fejezetben leírt jogosultsággal és kompetenciával, készíthet önálló ingatlan-vagyonértékelő szakvéleményt, ekkor meg kell felelnie minden más szakmai követelménynek is.

IV.2. Jogszabályok

- Az 53/1993. (IV.2.) számú az igazságügyi szakértőkről szóló kormányrendelet a következőket mondja:
 - 1.§ (1) Az igazságügyi szakértő feladata, hogy a bíróság, az ügyészség, a rendőrség,
 - illetve a jogszabályban meghatározott más hatóság kirendelése, továbbá megbízás alapján, a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel

segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.

- A 8/2009. (IV. 8.) IRM rendelet az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről módosítást tartalmazza, melyben részletesen szabályozza a képesítési feltételeket.

IV.3. Bírói ítéletek

A magyar jog ún. kontinentális típusú jogrendszer. Ez azt jelenti, hogy a jogszabályok alkotják a jog forrását. Jogszabály a parlament által hozott törvény, valamint a kormány, a miniszter és az önkormányzat rendelete. Bár kontinentális jogrendszerekben a bírói gyakorlat elvileg nem jogforrás, a gyakorlatban mégis betölt ilyen szerepet. A bíróságok a fontosabb, precedens értékű ítéleteket közzéteszik (Bírósági Határozatok, ún. BH-k), amelyekre azután konkrét ügyekben bíróság előtt is szokás hivatkozni.

A hatósági határozatok természetesen csak a konkrét ügyben keletkeztetnek jogokat és kötelezettségeket, általános érvényük – eltérően a jogforrásoktól – nincsen.

Ingatlankezelői / ingatlanközvetítői / ingatlanértékelői szempontból alapvetően a következő jogterületek relevánsak: polgári, államigazgatási, építési, környezetvédelmi, adatvédelmi, társasági jog, munkajog, versenyjog, büntetőjog, adó- és számviteli jog, eljárásjogok, szellemi alkotások joga, valamint a nemzetközi magánjog.

Az eddigi hazai ítélkezési gyakorlatban nem fordult elő ingatlan értékelő elmarasztalása annak alapján, hogy a szakvéleményben rögzített, a szakmai szabályoknak megfelelően megállapított érték egy későbbi időpontban eltért a korábbi értéktől.

Ugyanakkor hangsúlyozni szükséges, hogy az az értékelés, melyben egyáltalán nem kizárható az értékelő valamilyen érintettsége, vagy befolyásoltsága, súlyos bírói ítéleteke vonhat maga után.

V. Ingatlanközvetítők felelősségi kérdései

Az ingatlanközvetítők szakmai és működési követelményeit az 1993–2005. évi LXXVIII. Lakástörvény 2005. évi módosítása, valamint a Gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény szabályozza.

Az a természetes személy folytathat ingatlanközvetítést, aki rendelkezik 52 341 03 0000 00 00 OKJ (Országos Képzési Jegyzék) számú ingatlanközvetítő szakképesítéssel valamint, szerepel a névjegyzékben (217 / 2009 (X.2.) korm.r.).

Az ingatlanközvetítők tevékenységét szabályozza még A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Törvény .

V.1. Szakmai követelmények

Az ingatlanközvetítővel kapcsolatos általános követelmények :

- kommunikációs készség;
- gazdasági ismeretek: a nemzetgazdaság, piacgazdaság általános forgalmi összefüggései és folyamatai, a vállalkozás alapfogalmai, funkciói, a szervezet gazdálkodása, alapvető pénzügyi, számviteli és adózási ismeretek;
- jogi ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó jogi fogalmak, ezek összefüggései, intézmények. Vállalkozási és adózási ismeretek;
- műszaki ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó műszaki fogalmak, ezek összefüggései, intézmények;
- nyilvántartások: a tevékenységhez szükséges nyilvántartások ismerete és alkalmazása;
- számítógépes adatkezelés;
- az információgyűjtés és kiértékelés formái;
- piaci ismeretek: ingatlanpiaci ismeretek, szolgáltatási díjak kialakításának szabályai.

V.2. Szakmai felelősség

Szakmai felelősséggel tartozik az ingatlanközvetítő is az elvégzett munka tartalmáért, jogszerű, jogkövető lebonyolításáért.

Az ingatlanközvetítésre vonatkozó szakmai szabályokat a MAISZ szakmai ajánlása tartalmazza, melyek be nem tartása felelősségi kérdéseket vet fel és a MAISZ tagok esetében felelősségbiztosítási követelmények hatálya alá tartozik.

A kártérítési felelősség főszabály szerint szerződéssel korlátozható ill. kizárható. Ilyenkor azonban ez kihat az ellenszolgáltatásra (pl. vételár csökkentése). A felelősség korlátozása ill. kizárása tehát csak akkor érvényes, ha azt a felek az ellenszolgáltatás megfelelő csökkentésével ellensúlyozzák. A gyakorlatban általában elég egy rövid utalás arra, hogy a felek a vételárat, vállalkozási díjat, stb. a felelősség korlátozására ill. kizárására tekintettel állapították meg. Bizonyos esetekben azonban még így sem lehet korlátozni ill. kizárni a felelősséget.

Semmis ugyanis az olyan szerződési kikötés, amely a szándékos vagy súlyos gondatlanságból eredő károkozásért, az életben, a testi épségben, az egészségben okozott károsodásért, továbbá bűncselekmény következményeiért való felelősséget előre korlátozza vagy kizárja.

VI. Ajánlás

A MAISZ tagjainak érdekeit alapszabályában rögzített módon védi, képviseli. Jelen ajánlás az érdekvédelemhez kíván segítséget nyújtani. Az elemzés részletes megismerése, az abban foglalt részek adott esetre történő megfelelő alkalmazása segítséget nyújthat tagoknak ahhoz, hogy még a vitás helyzet, a konfliktus kialakulása előtt tegyék meg a szükséges megelőző lépéseket.

A megelőző lépéseket már a Vállalkozási Szerződés megfogalmazásába, visszaigazolásába be kell építeni. Majd ezt követően a munkavégzés teljes folyamatában, és lezárásakor is hivatkozni kell az Értékelő felelősségének határára, korlátaira. Csak ez a következő magatartás lehet a biztosítéka annak, hogy az értékelőtől függetlenül bekövetkező ingatlan-érték változása (csökkenése) miatt bárki jogorvoslatot próbáljon keresni.

VI.1. Szakmai felelősségi kérdések összefoglalása

A gyakorlatban az tapasztalható, hogy a mindkét szakmai területre vonatkozó jogszabályi előírások nem elégségesek a kialakult piaci követelmények teljesíthetőségének leírására. Ezért kiemelt fontossága van annak, hogy minden szakértő tisztában legyen a kevés számú jogszabály előírásaival, a szakmai gyakorlásának más szabályaival, csak ezen tudás birtokában végezhet kifogástalan munkát.

Az ingatlan értékelő felelőssége elsősorban az alábbi területen vitathatatlan:

- gazdasági információk hitelessége, aktualitása, teljes körűsége: a nemzetgazdaság, piacgazdaság általános forgalmi összefüggései és folyamatai, alapvető pénzügyi, számviteli és adózási ismeretek megfelelő bemutatása, és szakmailag alapos következtetések levonása;
- jogi ismeretek naprakészsége: a tevékenységhez kapcsolódó jogi fogalmak, ezek összefüggéseinek részletes, egymásra is kiható ismerete, és a megrendelő felé történő érthető, és félreérthetetlen bemutatása;
- műszaki ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó műszaki fogalmak, ismereteke, adatok és ezek összefüggéseinek alkalmazása az értékelésben;
- nyilvántartások, adatbázisok korszerű kezelése, informatikai hozzáférés: a tevékenységhez szükséges nyilvántartások ismerete és alkalmazása, számítógépes adatkezelés, az információgyűjtés és kiértékelés formái;
- piaci ismeretek: ingatlanpiaci ismeretek az adott ingatlan típusára, elhelyezkedésére vonatkozóan.

Nem állhat fenn az értékelő felelőssége a következő körülmények esetén:

- az értékelésben megadott érvényességi időszakon túl;
- az értékelésben megadott érvényességi időszakon belül történő értékváltozás esetén, amennyiben az a Megbízó súlyos mulasztása, vagy elvárható intézkedés elmulasztása miatt következett be;
- az ingatlan környezetében történt súlyos katasztrófa, természeti csapás, szándékos károkozás miatt történő értékváltozásnál;
- az ingatlan gazdasági környezetét érintő jogszabályi változás, jogi úton történő használati korlátozás miatt.

VI.2. Vállalkozási szerződések kritikus pontjainak ajánlott tartalma

Ajánlott már a Vállalkozási szerződésben minden lehetséges információt rögzíteni. Így bármilyen későbbi vitát kezdeményezne a Megbízó, már a véleményeltérés első pillanatában tudja jelezni az értékelő, hogy kizárólag a szerződésben foglaltaknak megfelelően járt el, és az abban rögzített folyamatot hajtotta végre, és így került megállapításra az ingatlan értéke.

Ezek:

- a megbízó neve és az utasításokat adó fél neve (ha azok különbözőek), az értékelés célja vagy céljai, valamint minden különleges feltételezés, és mellékletként a megbízás feltételeinek másolata;
- a tárgyi ingatlanok értékelésének és vizsgálatának időpontját fel kell tüntetni (ez a dátum mindig vagy megegyezik a hivatalos értékelés végső jelentésének napjával, vagy attól korábbi időpont) ;
- az értékelés tárgya, forrásai és az információknak a természete, amelyek felhasználásra kerültek a bérlettel, törvényi kötelezettségekkel, földhasználat terveivel, engedélyekkel, törvény által előírt ellenőrzésekkel, az ingatlanok egyéb műszaki és gazdasági szempontjaival kapcsolatban;
- mellékletként csatolni kell a megbízó által nyújtandó információk listáját;
- milyen korlátozó feltételek alkalmazása szükséges;
- mi az értékelés érvényességi ideje;
- a szabványoknak való megfelelést világossá kell tenni, beleértve a következőket: az értékelő, egyéb szakértő, vagy felkért tanácsadó státusza, bármilyen különleges feltételezés, vagy különleges kapcsolat a megbízóval és a tárgyingatlannal, minden korlátozó tényező és javító intézkedés; kivételes esetben a szabványoktól való bármilyen eltérés, amelyekben megállapodtak és felfedtek, valamint nem félrevezetők;
- ajánlott, hogy az értékelési módszereket feltüntessék, és ezt a gyakorlatot kell követni a közösségi (állami, önkormányzati) célokból elvégzett értékelések esetében és egyéb olyan esetekben ahol az helyén való;
- a valutánem, vagy valutánemek, amelyek az értékelésben szerepelnek, valamint az átváltás alapja, amennyiben más valutában vannak kifejezve, mint annak az országnak a valutája, amelyben az ingatlan található, megjelenítésre kell kerüljenek;
- egy rendelkezés arra vonatkozóan, hogy az értékelés nyilvánosságra hozatala vagy az arra való hivatkozás nem megengedett az értékelő szövegre és a kiadás körülményeire vonatkozó előzetes jóváhagyása nélkül; ez fontos követelmény érdekében, hogy az értékelés ne zavarhassa össze vagy vezethesse félre az olvasót;
- az értékelőnek a megbízó javára titoktartást kell vállalnia, mert a megbízónak joga van ahhoz, hogy részben vagy egészben elutasítson vagy jóváhagyjon bármilyen sajtó kiadványt vagy egyéb nyilvánosságra hozatali formát, amelynek az értékelő részesévé válhat;
- rögzíteni kell az értékelő harmadik felekkel szembeni törvényes felelősségének határait;
- néhány törvénykezésben, vagy bizonyos célokból nem lehetséges a harmadik felekkel szembeni kötelezettség korlátozása;
- rögzíteni kell a megbízó felé az értékelésért és kiegészítő tanácsadásért fennálló anyagi felelősség mértékét és annak bármilyen egyeztetett korlátozását;
- fel kell tüntetni minden kölcsönösen egyeztetett vitás eljárást és az értékelő szakmai felelősségbiztosításával összefüggő különleges követelményeket.