

**A Magyar Nemzeti Bank 15/2021. (X.29.) számú ajánlása
a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről**

I. Az ajánlás célja és hatálya

A pénzügyi szervezeteknek speciális kockázatokkal kell számolniuk, illetve külön jogszabályi előírásoknak kell megfelelniük minden olyan esetben, ha

- a) egyedi jelleggel vagy üzletszerűen közvetlen (ingatlan saját használatra vagy a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett bérbeadás céljából történő megvásárlása) vagy közvetett módon ingatlanbefektetési (például ingatlan alapba történő befektetés) tevékenységet folytatnak,
- b) közvetlenül (például ingatlanfejlesztési projekthitel nyújtása, ingatlan lízing) vagy közvetett módon (például jelzáloglevél megvásárlása) ingatlanfejlesztési vagy ingatlanvásárlási tevékenységet finanszíroznak,
- c) a b) pont szerinti vagy attól eltérő céllal nyújtott kölcsön tekintetében ingatlanfedezetet fogadnak el, melynek keretében a fedezetként elfogadandó ingatlan értékének megállapítására értékelési megbízásokat adnak ki és a fedezetként elfogadandó ingatlanra vonatkozó értékeléseket felülvizsgálják,
- d) fedezetként elfogadott ingatlannal kapcsolatos monitoring tevékenységet folytatnak,
- e) ingatlannal fedezett ügylettel kapcsolatban átstrukturálási intézkedést alkalmaznak,
- f) ingatlant a tőkeszámítás során hitelkockázat csökkentő tételként figyelembe vesznek,
- g) ingatlant a pénzügyi beszámoló készítés, továbbá a pénzügyi szervezetre vonatkozó különféle belső és külső adatszolgáltatási tevékenységek során bemutatnak,
- h) ingatlannal fedezett ügylet nemteljesítővé válik, vagy
- i) ingatlanfedezet érvényesítésére kerül sor.

Az ajánlás célja a fentiekkel összefüggő, ingatlannal kapcsolatos kérdésekben az MNB eltérő mélységű elvárásainak megfogalmazása, és ezzel a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése.

Az ajánlás címzettjei a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MNB tv.) 39. § (1) bekezdésében nevesített törvények hatálya alá tartozó, ingatlannal kapcsolatos kockázatnak kitett magyarországi székhellyel rendelkező szervezetek és személyek, valamint a harmadik országbeli pénzügyi szervezetek magyarországi fióktelepe (a továbbiakban együtt: pénzügyi szervezet).

Az ajánlás egyes témaköreihez kapcsolódó jogszabályok különösen:

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.),
- b) a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.),
- c) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény,

- d) a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény,
- e) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: CRR),
- f) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény,
- g) a 2001/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2012. december 19-i 231/2013/EU bizottsági rendelet,
- h) az Önkéntes Kölcsönös Biztosító Pénztárakról szóló 1993. évi XCVI. törvény (a továbbiakban: Öpt.),
- i) a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény,
- j) a magánnyugdíjról és a magánnyugdíjpénztárakról szóló 1997. évi LXXXII. törvény (a továbbiakban: Mnypt.),
- k) a Szakképzésről szóló törvény végrehajtásáról szóló 12/2020. (II.7.) Korm.rendelet
- l) a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Korm. rendelet,
- m) a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet],
- n) a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet,
- o) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
- p) az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról szóló 197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet,
- q) a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VII. 1.) FM rendelet [a továbbiakban: 54/1997. (VII. 1.) FM rendelet],
- r) a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet [a továbbiakban: 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet],
- s) a nem teljesítő kitettségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 39/2016. (X. 11.) MNB rendelet [a továbbiakban: 39/2016. (X. 11.) MNB rendelet]
- t) az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről szóló 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet [a továbbiakban: 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet],

- u) a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet.

Az ajánlás témaköreihez kapcsolódó felügyeleti szabályozó eszközök különösen:

- a) a hitelkockázat méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás],
- b) az ingatlanfinanszírozási projekthitelek értékeléséről és kezelésének egyes kérdéseiről szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlás],
- c) a speciális hitelezési kitétségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás],
- d) a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek kezeléséről szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 1/2021. (I. 27.) MNB ajánlás.

Jelen ajánlás az előzőekben megadott szabályozó eszközöket nem írja felül, csupán kiegészíti azokat az ingatlanokkal összefüggő kockázatok kezelését illető egyes témakörökben.

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre teljeskörűen nem utal vissza az elvek és elvárások megfogalmazásakor, az ajánlás címzettjei a kapcsolódó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre azonban természetesen továbbra is kötelesek.

Az ajánlásban foglaltak összhangban állnak a pénzügyi szervezetek működésének európai kereteit meghatározó előírásokkal.

Jelen ajánlás adatkezelési, adatvédelmi kérdésekben iránymutatást nem fogalmaz meg, a személyes adatok kezelése vonatkozásában semmilyen elvárást nem tartalmaz, és az abban foglalt követelmények semmilyen módon nem értelmezhetők személyes adatok kezelésére vonatkozó felhatalmazásnak. Az ajánlásban rögzített felügyeleti elvárások teljesítésével összefüggésben történő adatkezelés kizárólag a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályi rendelkezések betartásával végezhető.

II. Fogalmak

1. Jelen ajánlás alkalmazásában:

- a) *biztosíték fedezeti ráta*: a kockázatok biztosítékokkal való fedezettségének mértékét meghatározó mutató,
- b) *értékbecslés*: a piaci érték megállapítását célzó folyamat,
- c) *értékbecslő*: ingatlanvagyon értékelését végző személy,

- d) *fedezeti érték*: a piaci értékből levezetett olyan érték, amelyen a fedezet a kockázatvállalás, illetve a normál üzleti folyamatok keretein belül megvalósuló kockázatkezelés során figyelembevételre kerül,
- e) *hitelbiztosítéki érték*: a CRR 4. cikk (1) bekezdés 74. pontja szerinti fogalom,
- f) *lakóingatlan*: a CRR 4. cikk (1) bekezdés 75. pontja szerinti fogalom,
- g) *likvidációs (menekülési, likvidálási) érték*: a piaci értékből levezetett olyan érték, amelyen a fedezet kényszerértékesítés (például nemteljesítés esetén) során a kapcsolódó becsült ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető,
- h) *piaci bérleti díj*: az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés fordulónapján megfelelő bérleti feltételek mellett bérbe adható, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el,
- i) *piaci érték*: a CRR 4. cikk (1) bekezdés 76. pontja szerinti fogalom,
- j) *társfinanszírozás*: a 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet szerinti fogalom.

III. Általános elvárás

2. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlásban foglalt felügyeleti elvárásokat az alkalmazott üzleti modell jellegével, továbbá a pénzügyi szervezet, illetve csoport által folytatott szolgáltatási tevékenységek sajátosságaival – beleértve a szervezeti formából adódó jellemzőket is –, kiterjedtségével és összetettségével, kockázati profiljával, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos kockázatai mértékével összhangban alkalmazza.

IV. Ingatlanbefektetések

3. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet az ingatlanbefektetési tevékenység során a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett kellő gondossággal járjon el és legyen tekintettel az ingatlanpiac sajátosságaira és speciális kockázataira.
4. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet az ingatlanbefektetési tevékenységgel összefüggésben folytatott értékbecslések (ideértve az ingatlanalap kezelést és a pénztári vagyongazdálkodást is) során is juttassa érvényre a X-XVIII. pont szerinti általános és az ingatlanalapok tekintetében speciális jelleggel megfogalmazott elvárásokat. A pénztári vagyongazdálkodás és az ingatlanalap kezelés sajátosságaira tekintettel a tevékenységét meghatározó jogszabályi előírások több esetben a jelen ajánlásban foglalt, általánosan érvényre juttatandó felügyeleti elvárásoktól eltérő követelményeket rögzítenek, melyek alkalmazása minden esetben elsőbbséget élvez a X-XVIII. pont szerinti elvárások érvényre juttatásával szemben.

V. Ingatlanfejlesztés és ingatlanvásárlás finanszírozása

5. Amennyiben a pénzügyi szervezet ingatlanfejlesztési vagy ingatlanvásárlási pénzügyi szolgáltatási tevékenységet folytat, az MNB elvárja a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás adott ügyletre vonatkozó sajátosságok szerinti alkalmazását.
6. Az ingatlanfejlesztési vagy ingatlanvásárlási tevékenység finanszírozását megvalósító pénzügyi szolgáltatási tevékenységeken belül a jelzáloghitelezési tevékenység szabályait külön jogszabályi rendelkezések rögzítik.
7. Azon ingatlanfejlesztési és ingatlanvásárlási hitelek esetében, ahol a megvalósuló ingatlan nem csak fedezetként, hanem a kölcsön visszafizetésének forrásaként is szolgál, az ügyletek sajátosságaira tekintettel az MNB különös gondosságot, továbbá az ügyletek jellegét és kockázati jellemzőit illető tájékozottságot vár el a pénzügyi szervezettől. Javasolt a hivatkozott ügyletek tekintetében elkülönült, a 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlásban és a 12/2018 (II.27.) MNB ajánlásban foglalt elvárásokat is figyelembe vevő kockázatvállalási és kezelési keretrendszer kialakítása, ideértve az ügyletek sajátosságait rögzítő külön belső politikák, eljárásrendek és szabályzatok megalkotását is.
8. A fejlesztési szakaszban lévő ingatlanok finanszírozása során a hitelkeret folyósítását javasolt szakaszolni, a kivitelezés előrehaladása során keletkező új érték megvalósulási üteme szerint. A kivitelezés valós műszaki tartalmának szakszerű megítélése érdekében a fejlesztés tárgyát képező építési munka megítélésére alkalmas műszaki szakember/ellenőr bevonása szükséges. Javasolt, hogy a finanszírozási folyamatban újabb hitelrészletek lehívása csak a műszaki szakember/ellenőr teljesítés-igazolása (collaudálása) alapján történjen meg, még a határon túl megvalósuló ingatlanberuházás finanszírozása esetén is.
9. A hitelezők szempontjából legfontosabb műszaki ellenőri feladat a szerződésben vállalt műszaki teljesítés ellenőrzése, mely során a tervezett megoldás, műszaki tartalom, mennyiség és minőség megvalósulása az elsődleges kritérium. Fontos továbbá a vállalási határidők és a garanciális feltételek ellenőrzése is. A műszaki átadások előkészítésekor tételesen ellenőrizendő a megvalósult műszaki tartalom, a megvalósulási dokumentációk, felmérések, jegyzőkönyvek és műbizonylatok megléte. A beruházónak csak a teljes és hiánytalan teljesítés, részteljesítés bizonylatolása után javasolt a projekt(részek)et átvenni, a finanszírozónak pedig a pénzügyi teljesítést eszközölni. A beruházás ideje alatt folyamatosan figyelemmel kell kísérni a műszaki és pénzügyi teljesítés párhuzamosságát, jelentős volumenű¹ projekteknel szakértő bevonásával.

¹ A projekthitel adott mértékének meghatározása a pénzügyi szervezet belső szabályozásában történik.

10. Földrajzilag távol eső, eltérő kulturális környezetben megvalósuló jelentős volumenű projektek esetén a műszaki ellenőrzés megvalósítására javasolt – lehetőleg globális háttérrel rendelkező – helyi szakértő közreműködését is igénybe venni a saját szakember alkalmazása mellett.

VI. Az ingatlanfedezetekkel összefüggő belső szabályozási elvárások

11. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet a kockázatvállalás és a kockázat kezelési tevékenység során szenteljen külön figyelmet az ingatlanok, mint speciális sajátosságokkal és kockázatokkal bíró fedezetnek.

12. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 20. pontja szerinti hitelkockázati politikájában a hitelkockázat mennyiségi és minőségi célkitűzései keretében rögzítse az ingatlanfedezeten keresztül megjelenő ingatlanpiaci kockázati étvágyának nagyságát, az elfogadható kockázat mértékét, a koncentrációs kockázatok mennyiségi és minőségi célkitűzéseiben belül pedig az ingatlanfedezeti koncentráció mértékét is.

13. Az MNB elvárja továbbá, hogy a pénzügyi szervezet az ingatlanfedezet tekintetében a vezetése által elfogadott, legalább évente felülvizsgált belső szabályzatban rögzítse:

- a) az elfogadható ingatlanfedezet típusokat, elkülönítve a tőkekövetelmény számítás során figyelembe nem vehető, de a hitelkockázat mérséklése érdekében alkalmazható ingatlanfedezeteket,
- b) az ingatlanfedezetek elfogadhatóságának értékelésénél alapul veendő tényezőket és szempontokat (például vagyombiztosítás léte, jogi érvényesíthetőség, illetve az azt korlátozó tényezők, hozzáférhetőség, likviditás, mobilizálhatóság), ingatlanfedezet típusonkénti bontásban,
- c) a különféle ingatlanfedezetek, illetve az ingatlanfedezetek más fedezet típusokkal történő együttes alkalmazásának gyakorlatát (ideértve ugyanazon fedezet több ügyletbe való bevonásának előírásait), a fedezetek bevonásának sorrendjét,
- d) az alkalmazandó ingatlanfedezeti rátákat, azok számítási módját,
- e) a hitelfedezeti mutatóra (LTV ráta) vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelést biztosító előírásokat,
- f) az ingatlanértékelés - beleértve a kockázatvállalás során, a biztosíték elfogadása előtt történő értékelést (elfogadhatóság és érték meghatározása), valamint a fedezetek rendszeres vagy rendkívüli, utólagos értékelését - eljárásrendjét, felelősségi és hatásköri szabályait,
- g) az ingatlanértékelési tevékenységhez és folyamatokhoz kapcsolódó eljárásrendjét, felelősségi és hatásköri szabályait (például az értékelők kiválasztásának teljeskörű folyamatát, az értékbecslések szakmai megfelelőségén keresztül az értékelők szakmai minősítésének keret-és szempontrendszerét),

- h) az ingatlanfedezetek értékének meghatározására alkalmazott módszereket, ingatlanfedezet típusonkénti bontásban, az egyes módszerek alkalmazásának feltételeit,
- i) a statisztikai alapú értékelés alkalmazásának feltételeit és korlátait,
- j) amennyiben az ingatlanfedezet értékelésével a pénzügyi szervezet külső szakértők bíz meg, az értékeléssel megbízott féllel és az értékeléssel szemben támasztott általános, minimális elvárásokat, az értékbecslők kiválasztásának és a pénzügyi szervezet általi utólagos értékelésének folyamatát és eljárásrendjét,
- k) azokat az eseteket, amikor az ingatlanfedezet értékelést csak külső értékbecslő bevonásával lehet lefolytatni (például összeférhetlenség miatt vagy kockázatkezelési megfontolásból a kitétség nagyságára tekintettel),
- l) a külső értékbecslő által adott értékelések felülvizsgálatának és esetleges korrekciójának folyamatát és eljárásrendjét,
- m) az ingatlanfedezetek rendszeres utólagos értékelésének gyakoriságát és módját, ingatlanfedezet típusonkénti bontásban,
- n) az ingatlanfedezetek rendkívüli újraértékelését szükségessé tevő események (például átstrukturálási döntést megelőzően) meghatározását,
- o) az ingatlanfedezet értéke, hozzáférhetősége és érvényesíthetősége jelentős változásának a pénzügyi szervezet által alkalmazott feltételeit és határértékeit,
- p) az ingatlanfedezetek értékében, meglétében, hozzáférhetőségében és érvényesíthetőségében bekövetkező nem jelentős és jelentős változása esetén alkalmazandó eljárásokat,
- q) az ingatlanpiaci feltételek jelentős változásának a pénzügyi szervezet által alkalmazott feltételeit és határértékeit, valamint az annak bekövetkezése esetén követendő eljárásokat,
- r) az ingatlanfedezetek érvényesítésére, értékesítésére vonatkozó előírásokat (feltételek, időpontok, felelősök), valamint
- s) az ingatlanfedezetekre vonatkozó nyilvántartási és dokumentációs követelményeket.

14. A 13. pontban meghatározott belső szabályozási elvárások tekintetében nem feltétlenül szükséges önálló belső szabály megalkotása, elfogadható gyakorlat a pénzügyi szervezet által elfogadott más fedezetekkel történő együttes kezelése is. Elvárt ugyanakkor, hogy a pénzügyi intézmény és a befektetési vállalkozás az ingatlanfedezetekkel összefüggő belső szabályozását a 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet előírásaira tekintettel alakítsa ki, amely jogszabály rendelkezéseinek követését az MNB az annak hatálya alá nem tartozó pénzügyi szervezetek esetében is ösztönzi.

15. Az MNB az ingatlanfedezet vonatkozásában külön hangsúlyozza annak szem előtt tartását, hogy a hitelkockázat mérséklési technikák alkalmazása új kockázatokat (például jogi kockázat, működési kockázat) is keletkeztethet.

VII. Ingatlan fedezetként történő elfogadása

16. A kockázatvállalásra vonatkozó általános elvárások és jó gyakorlat alapján a kockázatvállalást megelőző döntéselőkészítési folyamat keretében (ide értve az ugyanazon fedezet mellett további kötelezettség vállalásának esetét is) a pénzügyi szervezet az ingatlanfedezet esetében is kitér a fedezet értékelésére (érték és érvényesíthetőség, az annak változását befolyásoló tényezők), valamint az adott fedezet vonatkozásában érvényre juttatandó jogszabályi előírások (például hitelfedezeti mutató, amennyiben releváns, a tőkekövetelmény számítás során történő figyelembevételre vonatkozó előírások) és a pénzügyi szervezet belső szabályozásából (például biztosíték fedezeti ráta, biztosítottság) következő követelmények teljesülésének vizsgálatára.
17. Amennyiben a fedezetként bevonandó ingatlan használata olyan módon vagy mértékben speciális vagy egyedi, hogy az befolyásolja az ingatlan piacképességét is, elvárt, hogy az értékelés térjen ki a hasznosítás jellemzőinek feltárására, az esetleges funkcióváltás, átépítés lehetőségére és költségeire is, olyan részletezettséggel, ami alapján az esetleges funkcióváltás mérlegelhető. Ha az ingatlant az értékelés időpontjában nem hasznosítják, akkor ennek okait is indokolt feltárni és a döntéshozatal során szempontként figyelembe venni. Lakóingatlan esetén csak akkor elvárt ezt a szempontot figyelembe venni, ha az ingatlan használata valamely okból nem lehetséges vagy nem engedélyezett
18. Amennyiben ugyanazon ingatlan több ügylet mögött szerepel fedezetként, elvárt, hogy az egyes kockázatvállalások tekintetében figyelembe vett fedezeti értékek összességében ne haladják meg az adott ingatlan tényleges fedezeti értékét (arányos megosztás). Társfinanszírozás (konzorciális és szindikált hitelezés) keretében vállalt kötelezettségvállalások esetén a fedezetek arányos módon történő figyelembevétele a finanszírozásban résztvevő tagoknál hasonló módon indokolt.
19. Ingatlanfedezet bevonása esetén a kockázatvállalási adminisztráció a szükséges dokumentumok rendelkezésre állásának vizsgálata keretében az MNB elvárása alapján kiemelt figyelmet fordít a biztosítottság ellenőrzésére, valamint arra, hogy a folyósítást megelőzően történjen meg az ingatlanon fennálló vagyonbiztosítás pénzügyi szervezet részére történő engedélyezése és a kötelelemhez kapcsolódó (az MNB elvárása alapján lehetőleg a finanszírozás devizanemével összhangban meghatározott) jelzálogjog földhivatali bejegyzésének legalább széljegyen való feltüntetése.

VIII. Az ingatlanfedezet rendszeres utólagos értékelése

20. A 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 136. pontja alapján a pénzügyi szervezet folyamatosan figyeli és legalább negyedévente dokumentálja a fedezetek értékében és érvényesíthetőségében (ideértve többek között a fedezetek meglétének monitorozását

is) bekövetkezett vagy várható változásokat. Az ingatlanfedezetek vonatkozásában az MNB ezzel összefüggésben külön felhívja a figyelmet annak ellenőrzésére, hogy a folyósítást követően a jelzálogbejegyzés ténylegesen megtörtént-e, továbbá, hogy az esedékes vagyonbiztosítási díjak minden esetben rendezésre kerültek-e.

21. A CRR előírásából² kiindulva az MNB valamennyi (nem csak a CRR hatálya alá tartozó) pénzügyi szervezet esetében azt tartja jó gyakorlatnak, ha az ingatlanfedezet értékének felülvizsgálatára kereskedelmi ingatlanoknál legalább évente, lakóingatlanoknál pedig legalább háromévente sor kerül, függetlenül attól, hogy az ingatlan a vonatkozó jogszabályi előírások szem előtt tartásával a tőkekövetelmény számítás során figyelembevételre kerül-e.
22. Az ingatlanfedezet értékének felülvizsgálata történhet az eredeti értékelés felhasználásával (értékelés aktualizálás), illetve lehet teljesen új értékelés (teljeskörű értékbecslés) lefolytatása ugyanazon vagy más a pénzügyi szervezet alkalmazásában álló vagy külső értékelő által, megvalósítható helyszíni (külső, közterületről történő vagy teljeskörű) szemlével vagy helyszíni szemle nélkül (desk-top), továbbá bizonyos esetekben statisztikai módszerrel is.
23. A nem teljeskörű értékbecsléssel megállapított érték esetén egyértelműen jelezni kell a nyilvántartásokban, hogy az érték nem teljeskörű értékbecsléssel került megállapításra és erre való tekintettel többletkockázatot tartalmazhat.
24. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a 3 000 000 EUR-t és a CRR hatálya alá tartozó pénzügyi szervezet szavatoló tőkéjének 5 %-át meghaladó értékű kölcsön mögötti ingatlanfedezet értékének 21. pont szerinti felülvizsgálata érdekében három évente teljesen új értékbecslés készül (teljeskörű értékbecslés), míg a köztes években elégséges az értékelés aktualizálására sort keríteni.
25. Lakóingatlan fedezet esetében a 21. pont szerinti felülvizsgálat során és a követelésengedményezés keretében az eredeti kockázatot átvevő pénzügyi szervezet részéről az MNB elfogadhatónak tartja a statisztikai módszer alkalmazását³, annak szem előtt tartása mellett, hogy a statisztikai módszertan elsősorban portfólió szintű értékelésre alkalmas, amely nem képes kezelni az egyes ingatlanszegmensek egyediségét, valamint a külön figyelmet igénylő eseteket. Erre való tekintettel indokolt, hogy a statisztikai módszer hiányosságainak kompenzálására az átértékelés során a

² CRR 208. cikk (3) bekezdés a) pontja alapján „az intézmények az ingatlan értékét rendszeresen, a kereskedelmi ingatlanoknál legalább évente egyszer, lakóingatlanoknál pedig minden harmadik évben monitorozzák. Az intézmények gyakrabban monitoroznak, ha az ingatlanpiaci feltételek jelentősen változnak;”

³ Az 1/2017. vezetői körlevél visszavonására került.

pénzügyi szervezet végezzen további ingatlanszakmai vizsgálatot, ellenőrzést, visszamérést (például árvízzel veszélyeztetett települések eredményének vizsgálata, a pénzügyi szervezet által meghatározott mértékű, például 5-10 millió Ft feletti nominális emelkedés esetén további ellenőrzési tevékenység beiktatása).

26. Statisztikai alapú módszertan (lakóingatlan vagy egyéb ingatlanfedezet esetén egyaránt) alkalmazása mellett is elvárt ugyanakkor, hogy a fedezet értékének 21. pont szerinti felülvizsgálatára egyedi alapon (értékelés aktualizálással vagy teljeskörű értébecsléssel), független értébecslő által kerüljön sor, amennyiben:

- a) a statisztikai alapú újraértékelés során az átértékeléshez használt index a pénzügyi szervezet belső szabályzatában rögzített jelentős értékváltozásnál nagyobb értékcsökkenést jelez,
- b) a pénzügyi szervezet az adott fedezet vonatkozásában a belső szabályzatában meghatározott jelentős mértéknél magasabb értéknövekedést kíván érvényesíteni.

27. Az MNB azt tartja jó gyakorlatnak, ha a pénzügyi szervezet a jelentősnél nagyobb értékváltozás (csökkenés vagy növekedés) határértékét 20%-ot meg nem haladó mértékben rögzíti.

28. A kockázatkezelésre vonatkozó jogszabályi előírások keretein belül, azokra való tekintettel a pénzügyi szervezet által alkalmazott statisztikai értékelés módszertana (beleértve az értékeléshez használt indexek számításának módszertanát is) tekintetében is szükséges, hogy az megfelelően alátámasztott és dokumentált legyen.

29. Az MNB elfogadhatónak tartja többek között olyan statisztikai módszer alkalmazását, amely az ingatlanok nyilvántartott értékét a megvalósult ingatlan adásvételi árakat tükröző ingatlanárak egyes évek között megfigyelt változása alapján számított indexek segítségével értékeli át.

30. MNB csak olyan index használatát tartja jó gyakorlatnak, amely reprezentatív tranzakciós adatbázison alapszik, továbbá, ha a regionális vagy megyei indexek kapcsán az indexek számításakor, vagy az újraértékelés során figyelembevételre kerülnek a területen belüli különbségek, amelyek akár jelentősek is lehetnek.

31. A prudens módon végzett statisztikai értékelés szakmai színvonaláért, vásárolt index esetén is, az átértékelést végző pénzügyi szervezet felelős.

32. Azokon a településeken, ahol az előző két évben igazolható, a pénzügyi szervezet által dokumentált módon nem volt az átértékeléshez használt index számításnak alapjául szolgáló évi legalább 5 tranzakció (adás-vétel), a statisztikai átértékeléshez a területen belüli különbségeket figyelembe vevő regionális vagy megyei index, de megfelelő

indoklás mellett maximum országos szintű átlagos lakóingatlan-árindex alkalmazása tekinthető jó gyakorlatnak. Ezekben a településeken ezt meghaladó mértékű értéknövekedést csak értékbecslő által történő egyedi értékelést követően javasolt figyelembe venni.

33. A 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 145. pontja alapján: „Az MNB társfinanszírozás esetén indokoltnak tartja, hogy az érintett pénzügyi szervezetek mindegyike külön hitelkockázati monitoring tevékenységet folytasson. Az érintett pénzügyi szervezetek önálló hitelkockázati monitoring tevékenységének elősegítése érdekében elvárt, hogy a konzorciumvezető ehhez minden rendelkezésre álló információt megadjon a konzorcium tagok számára. Önmagában a társfinanszírozást nem lehet kockázatcsökkentő tényezőként kezelni.” Mivel a monitoring tevékenység kiterjed a fedezetekre is, az önálló monitoring tevékenységre vonatkozó elvárást az ingatlanfedezetek tekintetében is indokolt érvényre juttatni.

IX. Az ingatlanfedezet rendkívüli értékelése

34. Ingatlanfedezet esetén a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 80. pont a) és b) alpontja szerinti esetekben nem elvárás a fedezet teljesen új egyedi alapú értékelésének lefolytatása
- a) lakossági követelések, valamint
 - b) azon vállalati követelések esetében, amelyek az átstrukturálási intézkedést követően is teljesítőnek minősülnek.
35. A 34. pont szerinti esetekben az átstrukturálási intézkedést megelőző döntéselőkészítési eljárásban a fedezetet a pénzügyi szervezet a belső szabályzata szerinti, a 21. pont szerint felülvizsgált értéken (függetlenül az értékmegállapítás módszerétől) veszi figyelembe.
36. Amennyiben a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 80. pontja alapján teljeskörű értékbecslés szükséges, de belső szemle nem biztosítható, az értékbecslés külső szemle alapján is megvalósítható.
37. Az MNB az ingatlan értékének és érvényesíthetőségének vizsgálatára egyaránt kiterjedő, teljesen új értékelés lefolytatását várja el az ingatlanpiaci feltételek jelentős változása esetén is.
38. Az ingatlanpiaci feltételek jelentős változásának meghatározása a 27. pontban meghatározotton kívül más mennyiségi vagy minőségi kritériumhoz is köthető.
39. A 37. pont szerinti esetben az ingatlanfedezet értékének felülvizsgálata a statisztikai módszertan igénybevételével is történhet. Ebben az esetben azonban az új piaci érték

nem haladhatja meg a legutolsó, független értébecslő által jóváhagyott vagy megállapított piaci értéket.

X. Az értébecslés célja

40. Egy ingatlan értékének megállapítására a kockázatvállalási és kockázatkezelési folyamat (például ingatlan fedezetként történő befogadása, ingatlanba történő befektetésről való döntés) támogatása érdekében, tőkekövetelmény számítási, kockázatvállalásra vonatkozó korlátozásnak való megfelelés értékelési, felügyeleti adatszolgáltatási, számviteli beszámoló készítési, biztosítási, valamint adózási célból is sor kerülhet.
41. Azt, hogy az ingatlan milyen értékét szükséges figyelembe venni, az egyes értékek alkalmazását előíró jogszabályi rendelkezések minden esetben pontosan rögzítik (például a Jht. a hitelbiztosítéki érték alkalmazását követeli meg). Az üzleti folyamatok kialakítása és működtetése során azonban a pénzügyi szervezetek mozgásterét nagyobb, a kockázatvállalást megelőzően, illetve a kockázatkezelés során különböző célból ugyanazon ingatlan különböző szempontok alapján megállapított értékét vehetik figyelembe, illetve indokolt figyelembe venni. A kockázatvállalást megelőzően az ingatlan értékének meghatározása a vállalható kockázat, illetve a kockázatvállalásra vonatkozó korlátozások viszonyítási alapjául szolgál. A kockázatvállalást érintő monitoring tevékenység során a kockázatvállalási célok teljesülése és a limitek betartásának figyelemmel kísérésében kap szerepet. A normál üzleti folyamatoktól eltérő kezelést igénylő esetekben (például a kitétség nemteljesítővé válik) ugyanakkor az kerül előtérbe, hogy adott esetben a pénzügyi szervezet milyen megtérülésre számíthat. Mindezek az ingatlanfedezet értékének meghatározására eltérő értékformák (piaci érték, fedezeti érték, hitelbiztosítéki érték, likvidációs érték) számítását teszik indokolttá.
42. Ingatlanfedezet esetén a fedezeti érték, a hitelbiztosítéki érték, valamint a likvidációs érték számításának kiinduló pontja minden esetben az ingatlan piaci értéke, a piaci értékből levezetett értékforma.
43. Egy adott ingatlan fedezeti értéke a piaci értékből levezetett, a tapasztalati megtérülési ráták alapján számított, az MNB elvárása alapján legalább évente felülvizsgált diszkontfaktorokkal korrigált érték⁴.
44. Ugyanazon fedezet vonatkozásában az összes értékforma közül jellemzően a likvidációs érték a legalacsonyabb, tekintve, hogy azt olyan feltételezéssel állapítják meg, hogy a fedezet értékesítésére nem áll rendelkezésre megfelelő értékesítési időtartam, illetve a felek nem kényszerből mentesen járnak el. Ingatlanfedezet likvidációs értékének

⁴ A 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet hatálya alá tartozó pénzügyi szervezetek számára ezt jogszabályi rendelkezés is rögzíti.

megállapítására jellemzően a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 80. pont szerinti rendkívüli esetekben kerül sor.

45. A hitelbiztosítéki érték elsősorban a jelzálog hitelezési tevékenység tekintetében irányadó fogalom, melynek meghatározása bizonyos esetekben jogszabályi követelmény⁵. A jelzálog-hitelek esetében a hitelbiztosítéki értéket gyakran azonosítják a fedezeti értékkel. Bár mindkét esetben a piaci érték meghatározása jelenti a kiindulópontot, a hitelbiztosítéki érték megállapítása során a piaci érték nem feltétlenül a tapasztalati adatokon alapuló megtérülési ráták alapján számított diszkontfaktorokkal kerül korrigálásra.
46. Amennyiben a finanszírozás révén megvalósuló, illetve annak révén az adós tulajdonába kerülő ingatlan nem csak fedezetként, hanem a kölcsön visszafizetésének forrásaként is szolgál (jövedelemtermelő ingatlanok), indokolt lehet a piaci bérleti díj, illetve a hasznosítási lehetőségeket kifejező speciális értékformák meghatározása is.
47. Elvárt, hogy az ingatlan piaci értékét – a 49. és 50. pontban foglaltakkal összhangban – minden esetben független értékbecslő állapítsa meg.
48. A fedezet értékelésével (a fedezet értékének meghatározásával, a fedezet érvényesíthetőségének vizsgálatával) a pénzügyi szervezet külső értékelőt is megbízhat.
49. Az MNB álláspontja szerint a fedezeti érték, a hitelbiztosítéki érték, valamint a likvidációs érték meghatározásának fő felelőse minden esetben a kockázatvállaló pénzügyi szervezet. Ez nem zárja ki, hogy a fedezetként szolgáló ingatlan fedezeti értékének, hitelbiztosítéki értékének és likvidációs értékének meghatározásával a pénzügyi szervezet külső értékbecslőt bízson meg. Ilyen esetben elvárt azonban, hogy a megbízó pénzügyi szervezet pontosan határolja körül, hogy az egyes értékformák piaci értékből történő levezetését milyen feltételezések mellett kéri (például a likvidációs érték meghatározásánál milyen hosszú értékesítési időszak kerüljön figyelembe vételre), továbbá, hogy az értékbecslő által megállapított érték annak felhasználása előtt mindig további, magára az értékre és az alkalmazott módszertanra (ideértve a módszereket, a feltételezéseket és az érték szempontjából releváns információkat is) is kiterjedő belső vizsgálatnak kerüljön alávetésre, illetve szükség esetén korrigálásra.
50. Az MNB a 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet alkalmazására nem kötelezett pénzügyi szervezet számára is javasolja, hogy jelzáloggal terhelt ingatlan esetén a különböző értékformák meghatározásakor kerüljön figyelembevételre a bejegyzés ranghelye, az

⁵ A hitelbiztosítéki érték 54/1997.(VII. 1.) FM rendelet, illetve 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerinti fogalmában keverednek a fedezeti értékre és a likvidációs értékre utaló jellemzők. A fogalom a két rendeletben ráadásul nem is teljesen azonos.

előző ranghelyeken szereplő bejegyzéseknek az értékbecslő által meghatározott értékéhez viszonyított hányada.

51. Ingatlanalapok, továbbá az Öpt. és az Mnypt. hatálya alá tartozó pénztárak esetében az ingatlanérték megállapításának célja speciális és annak meghatározására sajátos jogszabályi előírások vonatkoznak.
52. Az MNB álláspontja szerint ingatlanfejlesztés finanszírozásával összefüggésben minden esetben indokolt az ingatlanfinanszírozást megelőzően készített értékbecslés szerinti piaci értékének értékbecslő általi felülvizsgálata⁶, a fokozott kockázatokra tekintettel.
53. Az ingatlan értékének megállapítására vonatkozó tőkekövetelmény számítási, felügyeleti adatszolgáltatási, számviteli beszámoló készítési, valamint adózási előírásokat külön jogszabályok rögzítik. Az MNB minden esetben elvárja ugyanakkor a pénzügyi szervezetektől a jelen ajánlás szerinti, jó gyakorlatnak tekinthető értékbecslési elvárások érvényre juttatását.

XI. Az értékbecslőkkel szembeni elvárások

54. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet kellő gondossággal járjon el azon (a pénzügyi szervezet alkalmazásában álló belső, illetve a pénzügyi szervezettel megbízási jogviszonyban álló külső) személyek kiválasztása során, akik számára ingatlannal összefüggésben értékbecslési tevékenységet folytatnak.
55. Az MNB az értékbecslők tekintetében elvárja a függetlenség és a magas szakmai színvonal pénzügyi szervezetek által történő érvényre juttatását. A függetlenség ez esetben a kockázatvállalási folyamattól való függetlenséget jelenti. A függetlenséggel összefüggésben elvárt továbbá, hogy a pénzügyi szervezet tegyen megfelelő lépéseket annak biztosítása érdekében, hogy:
 - a) az értékelést végző vagy annak közeli hozzátartozója ne vehessen részt az adott fedezetet érintő kockázatvállalási folyamatban (döntéshozatal, kockázatvállalásról való döntés, monitoring, monitoringadminisztráció),
 - b) kerüljön kiszűrésre és kizárásra minden olyan eset, amely veszélyezteti az értékelés objektivitását (az értékelő vagy közeli hozzátartozója érdekelt az ügyfél vagy partner minősítés eredményében, az értékelt fedezet tulajdonosa, eladója vagy vevője, az értékelt fedezetben gazdasági érdekeltséggel rendelkezik stb.).

Ingatlanalap esetében az értékelés objektivitását veszélyeztető tényezőnek tekintendő az is, ha az ingatlanértékelő az általa értékelt ingatlanalapban befektetéssel rendelkezik.

⁶ A 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet hatálya alá tartozó pénzügyi szervezetek számára ezt jogszabályi rendelkezés is rögzíti.

56. Az MNB elvárása alapján ingatlanalap esetében az ingatlanalap nevében eljáró alapkezelő csak olyan értékbecslő számára ad megbízást, amely tekintetében a letétkezelő az ellenjegyzését a jelen ajánlás szerinti függetlenségi és szakmai elvárásoknak való megfelelésről meggyőződve adta meg. Ingatlanalap vonatkozásában az MNB elvárja továbbá, hogy az alapkezelő az összeférhetlenségi politikájában mutassa be az összeférhetlenségi szituációt és az annak kezelésére kialakított eljárásokat. Az MNB elvárása alapján összeférhetlenség esetén az ingatlanalap nevében eljáró alapkezelő nem adhat megbízást az értékelő számára.

57. Az MNB elvárása szerint pénzügyi szervezet számára ingatlanlall összefüggésben értékbecslést csak olyan személy készíthet, aki:

- a) a pénzügyi szervezet alkalmazásában álló értékbecslő vagy üzletszerűen folytat ingatlanvagyon értékelési tevékenységet,
- b) megfelel a Lakástv. 64/B-64/C. §-ában az ingatlanvagyon-értékelőre meghatározott feltételeknek (szakmai képesítés megléte, a tevékenység ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz történő bejelentése, az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazása stb.),
- c) feladata magas szakmai színvonalon történő ellátását biztosító ingatlanpiaci, jogi, műszaki, informatikai és közgazdasági ismeretekkel rendelkezik,
- d) megfelelő tapasztalatok, készségek és ítélőképesség birtokában, mindenkor professzionálisan és illetéktelen befolyástól, elfogultságtól vagy érdekellentétől mentesen, pártatlanul képes eljárni.

58. Az 57. pont c) alpontja szempontjából releváns ismeretek:

- a) ingatlanpiaci ismeretek: az adott ingatlan típusára, elhelyezkedésére, a versenytársakra vonatkozóan az ingatlanpiac általános forgalmi összefüggései és folyamatai,
- b) jogi ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó helyi és nemzetközi jogszabályi környezet, a vonatkozó építéshatósági előírások,
- c) műszaki ismeretek: az ingatlanértékeléshez kapcsolódó műszaki fogalmak,
- d) informatikai ismeretek: a tevékenységhez szükséges nyilvántartások, adatbázisok, alkalmazások, számítógépes adatkezelés, az információgyűjtés és kiértékelés formái,
- e) közgazdasági ismeretek: az ingatlanpiacot érintő adó és illeték szabályok, jellemző aktuális finanszírozási arányok és kamatszintek, az aktuális és a várt hozamszintek alakulására vonatkozó naprakész információk, pénzáramlásokból történő értékbecslés matematikai módszereinek ismerete.

59. Ingatlanalap kezelési tevékenységgel összefüggésben értékbecslést folytató személy esetében az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha az értékbecslő az 58. pontban foglaltakon

túlmenően rendelkezik a pénzügyi piacok és a befektetési alapkezelési szektor sajátosságainak ismeretével is.

60. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy ingatlannal összefüggésben készítendő értékbecsléssel elsősorban olyan értékbecslésre jogosult társaságot vagy az 57. pontban megjelölt feltételek mellett az alábbiakat is teljesítő egyéni értékbecslőt bízjon meg, aki:

- a) rendelkezik olyan szakmai felelősségbiztosítással⁷, melynek biztosítási eseményenként meghatározott biztosítási összege fedezetet nyújt az ingatlanértékelői tevékenységgel összefüggésben okozott károkra (fejlesztési ingatlanokra vonatkozó értékbecslés tekintetében különösen fontos, hogy a biztosítási összeg a beruházás befejezésének feltételezésével becsült várható érték megállapításával összefüggésben okozott károkra is megfelelő mértékű fedezetet nyújtson),
- b) tagja valamely elismert szakmai szervezetnek [például: Okleveles Ingatlanszakértők Társasága (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ) vagy TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)], és egyéni értékbecslőként rendelkezik valamely szakmai szervezet minősítésével [például: Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés (EUFIM tanúsítás); RICS tagság vagy társult tagság (MRICS vagy AssocRICS); RICS (RICS Registered Valuer, VR minősítés); TEGoVA Residential Valuer minősítés (TRV minősítés); TEGoVa Recognised European Valuer minősítés (REV minősítés)], illetve értékbecslésre jogosult társaságként van legalább egy olyan állandó alkalmazott értékbecslője, aki rendelkezik valamely szakmai szervezet minősítésével, amely bizonyítja az etikai normák iránti elkötelezettségét, naprakész szakmai felkészültségét.

61. Az MNB elvárása alapján a pénzügyi szervezet belső szabályozásban rögzíti, hogy a 60. pont szerinti szempontok érvényre juttatását a saját alkalmazásában álló értékbecslők esetében is alkalmazandónak tekinti-e.

62. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy valamennyi ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében követelje meg az értékbecslőtől az alábbiakat:

- a) a rendelkezésére álló piaci adatok megfelelő alkalmazása, feldolgozása, hiteles bemutatása,
- b) az egyes értékelések esetében az alkalmazott módszertanok részletes bemutatása, az alkalmazásuk indoklása,
- c) az értékelés során tett bármely szakmai megállapítás részletes indoklása,

⁷ Ingatlanalap esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése ezzel kapcsolatban kötelező előírásokat tartalmaz.

- d) minden, az egyes értékelési módszertanok során elvégzett számítás pontosan követhető és ellenőrizhető bemutatása,
- e) minden, az értéket befolyásoló tényező részletes bemutatása,
- f) gondosság az értékelés során,
- g) a megbízó által átadott információk bizalmas kezelése,
- h) világos, a nyelvi normáknak megfelelő, szabatos, megfelelően alátámasztott szakvélemény készítése, valamint
- i) szerződés szerinti teljesítés.

63. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy valamennyi ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében követelje meg az értékbecslőtől az alábbiak jelzését:

- a) az értékelés egyéb irányú leterheltsége miatt olyan terhet jelent, amely a szakmai színvonal rovására mehet,
- b) az adott ingatlannal kapcsolatban más megbízó számára az elmúlt 3 évben már készített értékelést,
- c) az értékelési feladat vagy annak egyes részei meghaladják a szakértelmét, kompetenciáját,
- d) az értékelést nem tudja objektív, pártatlan módon elkészíteni, valamint
- e) az értékelési folyamat során az értékbecslő tudomására jutott minden olyan információ, ami a megítélése szerint a megbízó számára kockázatkezelési szempontból fontos lehet, függetlenül attól, hogy az a megbízás tárgyát képező ingatlan értékében megjelenik-e vagy sem.

64. Az MNB elvárja, hogy a külső értékbecslők számára adott megbízások tekintetében a pénzügyi szervezet legyen figyelemmel az értékbecslések koncentrációjára és az abból fakadó esetleges kockázatokra. Nem javasolt, hogy a pénzügyi szervezet által elfogadott ingatlanfedezetekkel összefüggésben adott összes megbízás - egy megbízás egy ingatlanra vagy ingatlancsoport esetében több összetartozó ingatlanra is adható - egyharmadánál⁸ nagyobb része ugyanazon értékbecslő cégnél összpontosuljon⁹. Elvárt ugyanakkor, hogy a pénzügyi szervezet dolgozzon ki legalább a piaci érték, az értékmegállapítás és a felülvizsgálat módszere (értékelés aktualizálás vagy teljeskörű értékbecslés), valamint az aktuális piaci trendek által meghatározott kockázatokat figyelembe vevő előírásokat, melyek biztosítják az értékbecslők ésszerű rotációját.

65. Az MNB álláspontja szerint az értékbecslő díjazásának függetlennek kell lennie az értékbecslés során megállapított értéktől. Ezen szempont érvényre juttatása érdekében

⁸ Darabszámra vetített érték.

⁹ Ingatlanalap esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése szerint szükséges eljárni.

az MNB jó gyakorlatnak tartja többek között azt, ha az értékbecslés díját nem közvetlenül az ügyfél, hanem az ingatlanfedezetet elfogadó pénzügyi szervezet fizeti.

66. Az MNB elvárja a pénzügyi szervezettől, hogy a külső értékbecslőkkel fennálló kapcsolatait és az értékbecslők tevékenységét rendszeresen – amely tekintetben az évenkénti gyakoriság jó gyakorlatnak tekinthető –, értékelje, az értékelés eredményéről számoljon be az irányítási funkciót betöltő vezető testületnek, továbbá annak általános és egyedi szintű tapasztalatait megfelelően kommunikálja az érintett szervezeti egységek felé és vegye figyelembe az értékbecslőkkel való további együttműködés során.

XII. Az értékbecslésekkel szembeni általános elvárások

67. A Lakástv. 64/B. § (2) bekezdésének b) pontja alapján az ingatlanvagyon-értékelőnek az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások szerint szükséges eljárnia. Azt, hogy mi minősül az európai értékelési normák által meghatározott módszernek, illetve eljárásnak sem hatályos magyar jogszabály, sem európai norma nem rögzíti.¹⁰ Európai szinten sincs továbbá meghatározva egyetlen értékbecslési standard rendszer [például Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság (International Valuation Standards Committee, IVSC), az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja (European Group of Valuers' Associations, TEGoVA) vagy az Okleveles Ingatlanszakértők Társasága (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) által kidolgozott rendszer] kizárólagos jelleggel történő követésének kötelezettsége. Ebből kiindulva tartja szükségesnek az MNB az ajánlás további részeiben azon értékbecslési elvek és módszerek összefoglalását, amelyek érvényre juttatását a jelen ajánlásban foglaltak figyelembevételével elvárja a pénzügyi szervezetektől minden ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében.

XIII. Az értékbecslési jelentések formai és tartalmi követelményei

68. Az MNB elvárja, hogy pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés minden esetben magyar vagy angol nyelven készüljön, papír alapon vagy olyan hitelesített (például fokozott biztonságú vagy minősített elektronikus aláírással ellátott) elektronikus dokumentumként, amely esetén azonosítható a dokumentum aláírója, az aláírás időpontja, valamint biztosítható, hogy az adatok minden későbbi változása nyomon követhető legyen (továbbiakban hitelesített elektronikus dokumentum). A hitelesített elektronikus dokumentum formát az értékbecslési jelentés kapcsolódó mellékletei tekintetében is szükséges biztosítani.

¹⁰Néhány esetben a pénzügyi szervezetek által alkalmazandó jogszabályok is rögzítenek értékbecslési módszereket, illetve eljárásokat. Az I. pontban rögzített általános elv alapján az ajánlás azokat nem írja felül, csupán kiegészíti.

69. Az MNB elvárja a pénzügyi szervezettől, hogy csak olyan papír alapú vagy hitelesített elektronikus dokumentum formájú értékbecslést fogadjon el, amely:
- tartalmazza az értékelés készítőjének és ellenőrzőjének aláírását vagy az elektronikus aláírását, illetve az aláírás mellett, amennyiben van, a szervezeti tagságának megjelölését (tagsági számát), tanúsításának számát és bélyegzőlenyomatát,
 - tartalmazza a készítésének időpontját, hitelesített elektronikus dokumentum esetén időbélyegzőt,
 - példányai külön számmal ellátottak, az egyes példányok egyértelműen beazonosíthatók.
70. A papír alapon elkészült dokumentum szkennelt változata akkor fogadható el, ha az:
- a papír alapú 1-es számú példány szkennelt változata, annak tartalmi és formai követelményeit megfelelően tartalmazza és
 - hitelesített elektronikus formában kerül archiválásra.
71. A nemzetközi értékbecslési standardokból kiindulva az MNB ajánlja, hogy a pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készített értékbecslési jelentés minden esetben tartalmazza az 1. melléklet szerinti, javasolt általános és az egyes ingatlan típusok tekintetében meghatározott, az értékelt ingatlan tekintetében releváns specifikus elemeket vagy az azok elérhetőségére való utalást.
72. Elvárt, hogy az értékbecslési jelentés vagy annak mellékletei tartalmazzák az adatgyűjtés során beszerzett dokumentumokat és információkat. Amennyiben ez terjedelmi okokból nem megoldható, a vonatkozó adatvédelmi előírások betartása mellett olyan dokumentálási és archiválási módot szükséges alkalmazni, hogy azok bármikor elérhetőek és bizonyítási eljárásban felhasználható legyenek.
73. Az MNB elvárása alapján a Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlan tekintetében készített értékbecslési jelentés az 1. melléklet szerinti, javasolt általános és az egyes ingatlan típusok tekintetében meghatározott, az értékelt ingatlan tekintetében releváns specifikus elemek minden pontja tekintetében kitér az értékelés speciális sajátosságainak bemutatására [például a felhasznált dokumentumok bemutatásakor azon országspecifikus tényezők kiemelésére, amelyek az értékelést befolyásolhatják (például a tulajdonosi nyilvántartás esetleges hiányosságaira való figyelemfelhívás)].

XIV. Értékbecslési módok

1. Értékelés aktualizálás

74. Pénzügyi szervezet számára készített értékelés tekintetében az MNB elvárása alapján egy korábban készített értékbecslés keretében már értékelt ingatlan átértékelése kizárólag

akkor végezhető el ismételt helyszíni szemle nélkül, ha feltételezhető, hogy az ingatlan fizikai tulajdonságaiban vagy környezetében az utolsó helyszíni szemle időpontja óta nem következett be jelentős változás. Ez esetben is elvárt azonban, hogy az értékbecslő tájékozódjon a bérbeadás által hasznosított ingatlanokból származó bérleti díjbevétel aktuális vagy várható változásairól, illetve az egyes ingatlanok nem fizikai jellemzőiben, azaz más bérleti feltételekben, építési engedélyekben, az ingatlanokat érintő hivatalos közleményekben stb. bekövetkezett lényeges változásokról.

75. Amennyiben az értékbecslő az ingatlan tulajdonosától vagy üzemeltetőjétől vagy más forrásból lényeges változásról értesül, illetve indokoltan feltételezi a lényeges változást, a helyszíni szemléstől nem célszerű eltekinteni és a teljeskörű értékbecslés tartalmával megegyező értékelést indokolt lefolytatni, a teljeskörű értékbecslésre vonatkozó dokumentációs elvárások alkalmazása mellett.

76. Amennyiben az értékelés aktualizálás részletes helyszíni szemle nélkül vagy külső szemlével történik és a piaci árváltozásokra, valamint a feltételezett műszaki állapotváltozásra vonatkozóan közvetett, az értékelő által helyszínen nem ellenőrzött információk rendelkezésre állnak, az értékbecslési jelentés nem feltétlenül kell, hogy tartalmazza az 1. melléklet szerinti valamennyi elemet. Az értékelési szakvéleményben azonban ez esetben fel szükséges hívni a figyelmet az ingatlan korlátozott megtekintésére.

2. Teljeskörű helyszíni szemlét is magában foglaló értékbecslés

77. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet számára ingatlanfedezettel összefüggésben készített teljeskörű értékbecslés minden esetben részletes helyszíni szemle alapján, a 67. pontban hivatkozott valamely értékbecslési szabvány és a jelen ajánlás szerinti tartalommal és formában készüljön.

78. A teljeskörű értékbecslés során lefolytatott általános piaci értékelés nem tartalmaz épületdiagnosztikát, az épületek méretei függvényében tartalmazhatja ugyanakkor az épület részletes felmérését, ellenőrző mérések elvégzését, az átadott tervrajzok tételes méretellenőrzését. Elvárt annak értékbecslő által történő felismerése és korrigálása vagy korrigáltatása, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy az átadott tervrajzok a valóságban megvalósult állapottól jelentősen eltérnek.

3. Statisztikai alapú értékbecslés

79. Statisztikai alapú értékelés alkalmazása történhet az ingatlanfedezet rendszeres utólagos értékelése során a 25. és 26. pont figyelembevételével, valamint az új hitelkihelyezés céljából történő értékelések készítése esetén, mellyel kapcsolatos elvárásokat a 2.

mellékletben rögzített statisztikai alapú értékeléssel kapcsolatos módszertani elvárások határozzák meg. Ingatlanalapok esetében az ingatlanok értékelésére statisztikai alapú értékelés nem alkalmazható.

4. Értékbecslés felülvizsgálat

80. Az értékbecslés felülvizsgálat egy másik szakértő által készített értékbecslés minősítését jelenti, amely kiterjed a korábbi értékbecslés megalapozottságának, szakmai színvonalának, az abban szereplő következtetések elfogadhatóságának és a megállapított érték elfogadhatóságának értékelésére. Bár ezen értékelés típus kevésbé szabályozott, az MNB a pénzügyi szervezetek számára készülő értékbecslés felülvizsgálat esetében is kellő gondosságot, az általános értékbecslési elveknek megfelelő eljárást és dokumentálást vár el.

81. Az értékbecslés felülvizsgálat keretében az értékbecslő az értékbecslés fordulónapja és az adott eszköz szempontjából az adott időpontban lényegesnek számító tények és körülmények figyelembevételével:

- a) véleményezi a felülvizsgálat tárgyát képező értékbecslésben végzett elemzést,
- b) megítéli a korábbi értékbecslésben megadott feltételezések és következtetések hitelességét.

82. Ingatlanalap esetében¹¹ az MNB értékbecslés felülvizsgálatot vár el:

- a) a portfólió teljes eszközértékének 5%-ánál nagyobb arányt képviselő ingatlanok esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdés a), b), e) és f) pontjában nevesített esetek bekövetkezésekor, de a nevesített esetek bekövetkezésének hiányában is évente legalább egyszer,
- b) az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának minősülő partnerrel kötött ingatlan tranzakció esetében.

83. Amennyiben a 82. pont szerinti értékbecslés felülvizsgálat keretében új ingatlan érték is megállapításra kerül és az ingatlan értéke az eredeti értékeléshez viszonyítva 5%-nál nagyobb eltérést mutató módon kerül megállapításra, az MNB elvárja, hogy az értékbecslés felülvizsgálat eredménye az alap éves, illetve féléves jelentésében kerüljön bemutatásra.

¹¹ Építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 46. § (4) bekezdése szerint szükséges eljárni.

XV. Korlátozó feltételek és feltételezések alkalmazhatósága

84. Pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készülő értékbecslés esetében az MNB elvárja, hogy a korlátozó kikötések, feltételek és feltételezések az alábbiak szerint kerüljenek alkalmazásra:

1. Területszámítás

Amennyiben az értékbecslői megbízás nem vonatkozik az értékelt ingatlan teljeskörű felmérésére, az értékbecslő a megbízótól kapott területi adatok, alaprajzok és helyiséglista alapján végzi az értékbecslést. Az értékbecslőnek a helyszíni szemle során ellenőriznie kell a kapott adatokat, véletlenszerűen kiválasztva le kell mérnie például egyes helyiségeket, vagy egyes épületek külső méreteit, és összehasonlítani a mért és a kapott adatokat, illetve ellenőriznie kell a tulajdoni lapon és a földhivatali térképmásolaton szereplő adatokat is. Nem alkalmazhat olyan kikötést, hogy a kapott adatokból dolgozott és ellenőrzést nem végzett. Amennyiben a kapott adatok és az ellenőrzött adatok alapján olyan mértékű eltérést tapasztal, mely megítélése szerint az ingatlan értékét befolyásolja, köteles erre felhívni a figyelmet az értékbecslésben. Csak azokat az adatokat használhatja, melyeket az ellenőrzés alapján megfelelőnek talált. A területszámításokban egyértelműen fel kell tüntetnie a terület típusát (nettó, bruttó, hasznos, bérbeadható terület), és a méréshez alkalmazott módszert vagy szabványt.

2. Látható műszaki problémák

Az értékbecslő nem korlátozhatja a felelősségét arra hivatkozva, hogy a megbízása nem vonatkozik az értékelés során a látható műszaki problémák figyelembevételére. A látható műszaki hibák leírása minden esetben az értékbecslés részét kell, hogy képezze. A látható műszaki hibákat az értékbecslőnek fotókkal kell dokumentálnia és ezeket a fotókat is az értékbecsléshez csatolnia kell. Az értékbecslésben fel kell hívni a figyelmet azokra a kockázatokra, melyeket ezek a műszaki problémák okozhatnak, illetve arra is, hogy az értékbecslő által becsült piaci értéket a hibák tényleges helyreállítási költsége csökkentheti. Amennyiben a megbízói adatszolgáltatás része az épületek műszaki átvilágításáról készült dokumentáció, akkor indokolt, hogy annak eredményeit az értékbecslő vegye figyelembe.

3. A nem részletes helyszíni felmérésre történő hivatkozás

Az értékbecslőnek törekednie kell az ingatlan összes helyiségének bejárására, különös tekintettel az értékre jelentős hatással bíró területekre. Az értékbecslésben az értékbecslőnek részletesen fel kell sorolnia azokat az épületrészeket, amiket önhibáján kívül nem volt módja felmérni. Az épületnek azokkal az állapotbeli, használatbeli vagy

egyéb értékre ható tulajdonságaival kapcsolatosan, melyeket nem volt lehetősége a fentiek alapján vizsgálni, az értékbecslő alkalmazhat feltételezéseket, ezek azonban csak olyanok lehetnek, amiket a szemlén az egyéb épületrészekben tapasztaltak vagy a külső állapot feltételezhetően alátámasztanak. Amennyiben előzetes megállapodás történik, hogy mely területekre, milyen indokból nem történhet belépés (például banki területek, egyéb bérelt területek, veszélyes területek), az értékbecslő e területek tekintetében a megbízótól kapott információkra hagyatkozhat.

4. Környezeti hatások

Az értékbecslő nem végez környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekinti át a múltira vonatkozó dokumentumokat. Ettől függetlenül azonban, ha az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira ki kell térnie a jelentésben. Az értékbecslő nem zárhatja ki a felelősségét az ingatlan értékét befolyásoló környezeti hatások figyelembevételére hivatkozva, ha ezek a környezeti hatások az értékbecslő számára ismertek voltak az értékbecslés időpontjában és várhatóan hosszú távon is hatást gyakorolnak az ingatlan értékére.

5. Az ingatlanon külső forrásból elvégzett munkák

Az értékbecslő nem használhatja azt a kikötést, hogy abban az állapotában értékelte az ingatlant, ahogy jelenleg van, ha a megbízói adatszolgáltatás vagy a szemle alapján tudomása van arról, illetve feltételezhető, hogy az ingatlanban korábban végeztek olyan beruházásokat, vagy az értékbecslés idején külső forrásból készülő olyan munkák vannak folyamatban (jellemzően a bérlők által végzett felújítások, átalakítások), melyek eredménye nem képezi az ingatlan részét (például egy bérlő a távozása esetén elbontja és elviszi az adott épület-elemet). Ebben az esetben az ingatlan értéke csak olyan elemeket tartalmazhat, ami az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódik, és csökkenteni kell azt a külső forrásból végzett, nem az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó munkák értékével.

6. Terhek figyelembevétele

Az értékbecslő a tulajdoni lapon (vagy egyéb nyilvánosan elérhető hiteles forrásban) szereplő, valamint a megbízó által az értékbecslő tudomására hozott terhek és jogok hatását köteles figyelembe venni az értékbecslésben. Az értékbecslő olyan terhek esetében, melyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak nem használhatja azt a kikötést, hogy az általa becsült érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik. Ilyen teher például az ingatlant terhelő szolgalmi jogok (átjárási,

vezetékjog stb.), amelyet a piaci érték megállapításakor mindenkor figyelembe kell venni. Tipikus kivétel ez alól a szabály alól ugyanakkor az ingatlant terhelő jelzálogjog: olyan kikötés alkalmazható, hogy a piaci érték megállapításakor az ingatlant terhelő jelzálogjog nem került figyelembevételre.

7. Rendezetlen jogi helyzet kockázata

Az értékbecslő nem használhatja azt a kikötést, ami korlátozza vagy kizárja a felelősségét arra hivatkozva, hogy nem vizsgálta részletesen az ingatlan aktuális (helyszíni szemlén tapasztalt, természetbeni) és az ingatlannyilvántartásban rögzített, azaz jogilag feltételezhetően rendezett állapota közötti megfelelést. Amennyiben az ingatlan aktuális és a jogilag rendezett állapota között eltérés áll fenn, az értékbecslő nem hagyhatja figyelmen kívül az eltéréseket, illetve azokat kockázatokat és hátrányokat, amiket ezek az eltérések okoznak vagy okozhatnak.

8. Működési engedélyek rendelkezésre állása

Működési engedélyhez kötött tevékenység végzésére szolgáló ingatlan értékelése esetén az értékbecslőnek ellenőriznie kell a működéshez szükséges engedélyek rendelkezésre állását, különösen a fő működési tevékenységek vonatkozásában. Amennyiben a fő működési tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek nem képezték az adatszolgáltatás részét, és azokat az értékbecslőnek nem sikerült beszereznie, erre az értékbecslésben fel kell hívnia a figyelmet.

9. Az engedélyezett beépítésre vonatkozó kikötés

Fejlesztés alatt álló ingatlanok értékelésekor az értékbecslő nem használhat olyan kikötést, ami korlátozza vagy kizárja a felelősségét azon az alapon, hogy nem vizsgálta teljes mértékben az engedélyezett beépítésnek való megfelelést.

10. A piaci körülményeket érintő kikötések

Az értékbecslő csak indokolt esetben használhat olyan kikötést, ami azt eredményezi, hogy a piaci körülmények és a keresleti-kínálati viszonyok az indokoltnál nagyobb mértékben felelősek a megállapított érték bizonytalanságáért. Ilyen esetben az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalanságára az értékbecslésben fel kell hívni a figyelmet és részletesen be kell mutatni a bizonytalanságot okozó körülményeket és hatásaikat.

XVI. Értékbecslési módszerek

85. Pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készülő értékbecslés tekintetében az MNB ajánlja valamely, az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével és a rendelkezésre álló információk gondos mérlegelésével kiválasztott, a 2. mellékletben megfogalmazott szempontoknak és alkalmazási feltételeknek megfelelő nemzetközileg elismert ingatlanértékelési módszer (piaci összehasonlításon alapuló módszer, hozamszámításon alapuló módszer, költség alapú módszer, statisztikai alapú módszer, maradványérték meghatározásán alapuló módszer), a XVII. fejezet szerinti módszertannal összhangban történő alkalmazását.

XVII. Módszertan

86. Az MNB elvárása alapján a pénzügyi szervezet számára készülő értékbecslés során az ingatlan értékelését elsősorban a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel és a hozamszámításon alapuló módszerrel szükséges elvégezni. A piaci összehasonlításon és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásától csak akkor lehetséges eltérni, ha a két módszer valamelyike nem alkalmas az érintett ingatlan értékelésére, amit az értékbecslőnek részletesen meg kell indokolni. A lakóingatlanok esetén a jogszabályban¹² meghatározott bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetőség van statisztikai alapú értékelés készítésére is.

87. Pénzügyi szervezet számára készülő értékbecslés során, ha az adott ingatlan esetén több értékbecslési módszer alkalmazása is szóba jöhet, az értékbecslőnek célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. A végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő – megfelelő indoklással alátámasztva – a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

88. Pénzügyi szervezet számára készülő értékbecslés során az egyes ingatlan típusok tekintetében a 86-87. pontban foglaltakra figyelemmel, az MNB az alábbi módszerek alkalmazását tartja jó gyakorlatnak:

- a) Lakóingatlan
 - Piaci összehasonlításon alapuló módszer
 - Statisztikai alapú módszer

¹² 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet

- Hozamszámításon alapuló módszer
- Költség alapú módszer, ha indokolt
- b) Fejlesztési telekingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Maradványérték meghatározásán alapuló módszer
- c) Iroda
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
- d) Kiskereskedelmi ingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
- e) Ipari ingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
 - Költség alapú módszer, ha indokolt
- f) Raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
 - Költség alapú módszer, ha indokolt
- g) Hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
- h) Lakóingatlan projekt
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
 - Maradványérték meghatározásán alapuló módszer
 - Költség alapú módszer
- i) Vegyes funkciójú ingatlan
 - Piaci összehasonlításra alapuló módszer
 - Hozamszámításon alapuló módszer
 - Maradványérték meghatározásán alapuló módszer
 - Költség alapú módszer
- h) Termőföld
 - az 54/1997. (VII. 1.) FM rendelet szerinti módszerek

XVIII. A jövedelemtermelő ingatlanok piaci érték meghatározásának speciális szempontjai

1. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) és a becsült bérleti díjbevétel meghatározására vonatkozó általános elvárások

89. Pénzügyi szervezet számára készülő értébecslés során az MNB elvárja, hogy a bérbeadás révén hasznosított vagy hasznosítható jövedelemtermelő ingatlan piaci értékének meghatározása során kerüljön figyelembevételre, hogy a piaci értéket alapvetően két kulcs paraméter határozza meg: a hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) és a becsült bérleti díjbevétel. A tőkésítési ráta az ingatlan múltbéli és várható jövőbeni jövedelmei tőkésítésére szolgál és a közvetett paraméterek alkalmazásával építhető fel. A becsült bérleti díjbevétel: a közvetett paraméterek által befolyásolt, hosszú távra becsült, a piacon az értébecslés időpontjában elérhető információk alapján feltételezhető, az ingatlan bérbeadása során reálisan várható (figyelembe véve az ingatlan sajátosságait, állapotát, lokációját és a helyi piaci adottságokat, körülményeket) piaci bérleti díj révén szerezhető jövedelem.

90. A 89. pont tekintetében az ingatlanértékelés során használt valamennyi paraméter az ingatlan jellemzőire vezethető vissza: lokáció, az ingatlan fizikai tulajdonságai, a bérbeadhatóság sajátosságai stb. Az ingatlan értékét meghatározó tényezők, adottságok, tulajdonságok olyan közvetett paraméterek, melyek befolyásolják a kulcs paramétereket. A közvetett paraméterek között megkülönböztetünk olyanokat, amiknek konkrét értékük van melyek az ingatlan sajátosságaiból adódnak, és olyanokat, melyeknek a jellemző piaci viszonyok alapján becsült értékük van:

- a) Súlyozott átlagos hátralévő bérleti futamidő: a bérleti szerződések lejáratáig hátralévő időszakok, az egyes bérleti szerződések éves bevételi szintjével súlyozott, az értébecslés időpontjában meghatározott átlaga. Konkrét értékkel bíró közvetett paraméter.
- b) Bérleti mix: az ingatlan bérleti díjbevételei sajátosságaiból adódik (egy-bérlős vagy több-bérlős, helyi vagy nemzetközi háttérű bérlő stb.). Konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméter, ami az adott bérleti szerződések alapján határozható meg.
- c) Bérleti megállapodás erőssége: egy adott bérlő minőségét, erejét jellemzi. Például az általános piaci megítélés szerint a nemzetközi bérlők jellemzően az erősségi skála felső részén, míg a kevésbé tőkeerős kis- és mikrovállalkozás helyi bérlők a skála alsó részén helyezkednek el. Konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméter, ami az adott bérleti szerződések alapján határozható meg.
- d) Hosszú távú piaci üresedési ráta: 12 hónapnál hosszabb időtartamú üresedés. Meghatározása tapasztalati adatokon alapul. „Worst case” scenáriókban strukturális üresedésnek tekinthető, az a terület, ami soha nem lesz bérbeadva. Konkrét értékkel

rendelkező közvetett paraméter, ami az adott eszközosztály adott lokációra jellemző üresedése alapján határozható meg.

- e) Megtérülő adók: olyan, az ingatlant terhelő adók, amelyek esetében a bérlők elfogadták, hogy azok az üzemeltetési díjba beépítésre kerüljenek. Konkrét értékkel rendelkező nyilvánosan elérhető adatok alapján meghatározható paraméter. Az adatbázisok nyilvánosságára tekintettel viszonylag jól ellenőrizhető, ami azonban nem zárja ki az eltérések lehetőségét.
- f) Jövőbeli bérleti szerződések átlagos feltételezett hossza: az értékbecslő által, az általános piaci kondíciók, valamint az egyes ingatlanszegmensek sajátosságainak figyelembevételével feltételezett, az épületben jelenleg meglévő bérleti szerződések lejáratát követő időszak tekintetében meghatározott időtartam. Becsült értékkel rendelkező, az általános piaci feltételek alapján meghatározható paraméter.
- g) Bérbeadó által biztosított ösztönzők: például bérleti díj mentes időszakok, bérleti díj csökkentés vagy bérlői terület kialakításához kapcsolódó (fit-out) hozzájárulások. Becsült értékkel rendelkező, az általános piaci feltételek és gyakorlat (a különböző ingatlanszegmenseknek megvan a saját kialakult gyakorlatuk az elérhető maximális ösztönző csomagokra, amik általában arányosak a bérelt terület méretével, az adott bérlő kívánatosságával és az adott bérleti időszak hosszával) alapján meghatározható paraméter.
- h) Bérbeadó által fizetett üzemeltetési díjak vagy üzemeltetési díj veszteség: a bérlők által fizetett üzemeltetési díjak révén nem fedezett működési költségek. Oka lehet: az épület üresedése, nagy közös területek vagy, hogy egyes költségeket a bérleti szerződések nem fednek le. Becsült értékkel rendelkező paraméter, ami az épület sajátosságait figyelembe vevő becsléssel határozható meg.
- i) Újra bérbeadás előtti üres időszak: a jelenlegi bérleti szerződés lejáratát követő időszakra vonatkozóan, az értékbecslő által becsült azon időszak, amin belül az adott ingatlant vagy területet újra bérbe veszik. Becsült értékkel rendelkező, az épület sajátosságait figyelembe vevő becsléssel és a jellemző piaci feltételek alapján meghatározható közvetett paraméter.
- j) Beruházások: az ingatlan műszaki állapotának fejlesztésére fordított minden költség. Becsült értékkel rendelkező, az adott ingatlanszegmensre jellemző általános értékelési gyakorlat alapján meghatározható paraméter.
- k) Menedzsment díj: az épület üzemeltetőjének vagy vagyongazdálkodójának fizetett éves díj. Becsült értékkel rendelkező, az adott ingatlanszegmensre jellemző általános piaci feltételek alapján meghatározható paraméter.

2. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) és a becsült bérleti díjbevétel meghatározása iroda, illetve raktár és egyéb logisztikai célú ingatlanok esetében

91. Pénzügyi szervezet számára készített értékbecslés során az MNB elvárja, hogy iroda, illetve raktár és egyéb logisztikai célú ingatlanok esetében az alkalmazott hozamráta

(tőkésítési ráta, diszkontráta) az értékbecslés időpontjában jellemző piaci hozam figyelembevételével kerüljön meghatározásra. Az értékbecslésben alkalmazott hozamrátát (tőkésítési rátát, diszkontrátát) a piaci hozamból kiindulva szükséges felépíteni a hozamrátára (tőkésítési rátára, diszkontrátára) ható közvetett paraméterek figyelembevételével. Az alábbi közvetett paramétereket minden esetben vizsgálni szükséges:

- a) alpiac
- b) lokáció,
- c) súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből,
- d) bérleti mix, bérleti megállapodás erőssége (üres, bevétel termelő, egy-bérlet vagy több-bérlet, nemzetközi vagy hazai bérlet, bérbeadó által biztosított ösztönzők stb.)
- e) cash-flow devizaneme,
- f) műszaki adottságok, állapot,
- g) kihasználtság.

92. Az alkalmazott hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) felépítéséhez akkor is be kell mutatni az egyes paraméterek hatását, ha a vizsgálat eredménye az, hogy az adott paraméterben nincs eltérés (nem okoz változást, azaz a hatása 0 százalékpont). Amennyiben az adott szegmensben az értékbecslő egyéb olyan paramétert is azonosít, ami hatással van a hozamrátára (tőkésítési rátára, diszkontrátára), elvárt, hogy annak hatását is az általános elvárásoknak megfelelően mutassa be.

93. A becsült bérleti díjbevétel számítása során a cash-flowt a bérleti szerződések alapján lehet felépíteni, a jellemző piaci trendekre és az épület műszaki paramétereire, a bérleti minőségre és a bérbeadhatóságra tekintettel. Az értékbecslésben vizsgálni szükséges és amennyiben beazonosíthatók, részletesen be szükséges mutatni a bérbeadó által biztosított ösztönzőket, a cash-flowban külön sor(ok)on szerepeltetve (évekre elosztva, ösztönző típusonként) azokat.

XIX. Egyéb prudenciális kérdések

94. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet az ingatlan piaci kitétsége tekintetében – az I. pont első bekezdésében meghatározott valamennyi területen – is hatékony, a belső védelmi vonalak kialakításáról és működtetéséről, a pénzügyi szervezetek irányítási és kontroll funkcióiról szóló 27/2018. (XII.10.) MNB ajánlás általános elvárásaival összhangban álló vállalatirányítási és belső kontroll rendszert alakítson ki és működtessen.

95. A hatékony vállalatirányítási és belső kontroll részeként elvárt, hogy a pénzügyi szervezet irányítási jogkörrel rendelkező vezető testülete rendszeresen (amelyet illetően az éves gyakoriság jó gyakorlatnak minősül) tekintse át az ingatlanokkal összefüggő kockázatait.

XX. Záró rendelkezések

96. Az ajánlás az MNB tv. 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi szervezetekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat.
97. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi szervezetek körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.
98. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi szervezet jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi szervezet csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.
99. Az MNB az ajánlás alkalmazását 2021. december 1-jétől várja el az érintett pénzügyi szervezetektől.
100. 2021. december 1-jével hatályát veszti a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 11/2018. (II.27.) MNB ajánlás.

Dr. Matolcsy György sk.
a Magyar Nemzeti Bank elnöke

Pénzügyi szervezet számára készített értékbecslési jelentések javasolt tartalmi elemei

I. Általános elemek

1. Vezetői összefoglaló / Értéknyilatkozat

1.1. Általános rész

- Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege
- A meghatározott érték (ÁFA kezelésének módja)
- Az értékelés megrendelője
- Az értékelés célja
- Az értékelést végző és ellenőrző neve, státusza, végzettsége, minősítése
- Értékelésbe bevont speciális szakértők
- Az értékelési alap (értékforma)
- Az értékelésnél figyelembe vett jog és hányad (például tulajdonjog esetén 1/1-es tulajdoni hányad)
- Beköltözhetőségi feltételek
- Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek
- Alkalmazott szabványok
- Az értékelés fordulónapja
- Az értékelés érvényességi ideje
- A helyszíni szemle ideje és résztvevői, az ingatlan azonosításnak módja
- Megbízó által átadott dokumentumok
- Felhasznált egyéb dokumentumok és források
- Alkalmazott módszertan
- Aláírások és pecsét (amennyiben van)
- Alkalmazott különleges feltételezések

1.2. Záradékok

- Megbízó által adott utasítások
- Szabványoktól történő eltérés és annak okai
- Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos záradék
- Ingatlan méret adataival kapcsolatos záradék
- Környezetvédelmi záradék
- Az ingatlan értékesítésénél alkalmazandó ÁFA és illetékszabályok

- Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása
- Devizában megadott adatok átszámítási módja
- Közzétételi záradék
- Felelősségbiztosításra vonatkozó záradék
- Nyilatkozatok a kompetenciával kapcsolatban

1.3. Fogalommeghatározás

- Alkalmazott érték fogalmak meghatározása
- Alkalmazott költség fogalmak
- Alkalmazott terület fogalmak
- Alkalmazott értékelési módszerek alapfeltevései, alkalmazási körök és végrehajtási lépéseik

2. Ingatlan leírása

2.1. Az ingatlan általános leírása

- Az ingatlan alapadatai
- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan gazdasági és demográfiai környezete
- Az ingatlan közvetlen környezete
- Az ingatlan megközelíthetősége
- A telek leírása, mérete, közmű ellátása, elláthatósága, beépítettsége
- Az épület építészeti (funkcionális) leírása (szintszám, alaprajzi elrendezés, használati mód)
- Az épület műszaki leírása (szerkezeti rendszer, építési mód, építőanyagok, gépek berendezések)
- Szintenkénti terület kimutatás (helyiség leltár)
- Funkcionális terület kimutatás (helyiség leltár)
- Az építés éve, az épületrészek állapota, átlagos állagmutató
- Építési hibák, sérülések
- Az ingatlan környezetszennyezésével kapcsolatos megállapítások
- Az ingatlan használati módja
- Az ingatlanadó és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó közterhek
- Alternatív hasznosíthatóság bemutatása
- „Legjobb, leg gazdaságosabb hasznosítás” (High and best use) bemutatása

2.2. Ingatlan jogi helyzete

- A tulajdoni lap szerinti adatok
- Az ingatlannal kapcsolatos jogi korlátozások (például műemlékvédelmi korlátozás)
- Az ingatlannal kapcsolatos terhek
- Az ingatlannal kapcsolatos építésjogi helyzet (beépíthetőség, a beépíthetőség módja stb.)
- Az ingatlannal kapcsolatos bérleti szerződések
- Az ingatlannal kapcsolatos használati megállapodások
- Az ingatlan használatával és működtetésével kapcsolatos engedélyek
- Az ingatlannal kapcsolatos önkormányzati határozatok
- Az ingatlannal és annak használatával kapcsolatos jogviták, perek

3. Az ingatlanpiac bemutatása

3.1. Általános piaci helyzet

- Az adott ingatlan típus országos piacának jellemzése
- Szükség esetén a regionális (Közép- és Kelet-Európa) piac bemutatása
- A legfontosabb fejlesztések és a kínálati oldal
- Legfontosabb vásárlások, bérletek, befektetések
- Piaci felszívódás előjele és mértéke
- A legfontosabb piacot jellemző mutatók alakulása [üresedési ráta, árak, bérleti díjak, elvárt hozamok, GOP (bruttó üzemeltetési eredmény), RevPar (egy kiadható szobára jutó szobaár bevétel), főbb idegenforgalmi mutatók stb.]
- A legfontosabb mutatók elmúlt időszaki változása (tendenciák)
- Rövidtávú piaci előrejelzés

3.2. Releváns ingatlanpiac jellemzése

- A helyi és funkcióspecifikus ingatlanpiac bemutatása
- Az értékelendő ingatlanhoz hasonló jellegű és területi elhelyezkedésű eladásra kínált ingatlanok bemutatása
- A kínálat beépített terület, műszaki állapot, ár és bérleti díj alapján történő statisztikai feldolgozása, ár, fajlagos ár és mérettartományok meghatározása
- Vevői, bérleti preferenciák, keresett és elutasított ingatlanok
- Egyes ingatlan tulajdonságok hatása a kínálati árra és azok egymással való kapcsolata

4. Ingatlanérték meghatározása

- Alkalmazandó értékelési módszer(ek) és annak indoklása
- Nem alkalmazott módszer(ek) és azok indoklása

- Az értékelés lépései (A lépések leírása, alátámasztás, indoklások)
- Alapadatok meghatározása
- Számítások elvégzése (logikus, nyomon követhető, ellenőrizhető formában)
- Értékjelzések összehasonlítása és összehangolása
- Végleges érték meghatározása
- A várható értékesítési idő meghatározása

5. Kiegészítő (opcionális) információk az ingatlan piaci értéke és az abból levezethető egyéb értékformák meghatározásához

- Az értékelt ingatlan SWOT analízise (opcionális)
- Az ingatlan értékét befolyásoló főbb paraméterek felsorolása
- Az egyes paraméterek változásának hatását bemutató érzékenység-vizsgálat
- Az értékelés bizonytalansága

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap
- Földhivatali térképmásolat
- Településtérkép
- Szintenkénti alaprajz
- Fényképfelvételek (külső, belső képek, épület hibákról készített képek)
- Bérlőlista
- Értékelésnél felhasznált összehasonlító adatokhoz tartozó alapidokumentumok

II. Specifikus elemek

1. Fejlesztési telekingatlan

- területi elhelyezkedés
- telek terület
- tömegközlekedési kapcsolatok
- közművesítettség
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- környezet bemutatása
- hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével,
- településrendezési szerződés rendelkezései (ha van)
- versenytárs elemzés

2. Iroda

- az iroda kategorizálásának megjelölése és részletes indoklása az alábbi paraméterek szerint:
 - területi elhelyezkedés
 - építés éve (becsült)
 - zöld minősítés megnevezése
 - telekterület
 - összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
 - közös-területi szorzó
 - műszaki állapot
 - épületgépészet jellemzők (hűtés, fűtés, friss levegőellátás stb.)
 - liftek száma (kapacitása, specifikációja)
 - recepció és őrzés/védés, üzemeltető megnevezése
 - épületen belüli parkolóhelyek száma
 - belső kert elérhetősége
 - épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre
 - tömegközlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések lejáratú struktúrájának bemutatása (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

3. Kiskereskedelmi ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése
- összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre
- tömegközlekedési kapcsolatok
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása

- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

4. Ipari ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése
- telek terület
- összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- környezetvédelmi kockázatok
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (ipari vágány, kamion beálló stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

5. Raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése
- telek terület
- összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületen belül beépített rakodási rendszer
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (ipari vágány, kamion beálló stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)

- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

6. Hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- telek terület
- összes bruttó alapterület
- szintszám
- műszaki állapot
- utolsó felújítás éve és műszaki tartalma
- szálláshely besorolás
- szobatípusok, szobaszám
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre (vendéglátás, wellness, üzlet stb.), ezek kapacitása
- épületen kívül elérhető egyéb szolgáltatások köre (vendéglátás, wellness, strand, rekreáció stb.), ezek kapacitása
- megcélzott vendégkör
- megközelíthetőség
- üzemeltetési és menedzsment szerződés vagy bérleti szerződés
- főbb működési mutatószámok: kihasználtsági arány, átlagos szobaár, egy rendelkezésre álló szobára jutó szoba árbevétel (RevPar), bruttó eredmény (GOP)
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

7. Lakóingatlan projekt

- területi elhelyezkedés
- építés megkezdésének éve
- környezetvédelem
- telek terület
- összes nettó, hasznos és bruttó alapterület
- épületszerkezet bemutatása

- műszaki állapot
- készütségi fok
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- szintszám
- lakóegységek szintenkénti felsorolása, értékesíthető alapterületek (gépkocsibeállók, tárolók stb. is)
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (rekreáció, park, üzlet stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- árazás
- (elő)értékesítettség aránya
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

8. Vegyes funkciójú ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- telek terület
- összes nettó, hasznos és bruttó alapterület funkcióként
- épületszerkezet bemutatása
- műszaki állapot
- készütségi fok
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- szintek száma funkcióként
- funkciók szintenkénti felsorolása, értékesíthető és bérbeadható alapterületek
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra
- közlekedési és azon belül tömegközlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérlői mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

Javasolt módszerek az ingatlan piaci értékének meghatározására

1. Piaci összehasonlításon alapuló módszer

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításon alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal

összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becsült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az értékmeghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításon alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként

korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan műszaki állapota
- Funkcionális megfelelőség, használhatóság
- Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns.

A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becsült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.

2. Hozamszámításon alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

2.1. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazása

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlanok esetében, amelyeknél a bérbeadás, vagy más jövedelmet termelő hasznosítás a jellemző, közvetlenül is alkalmazható a hozamszámításon alapuló módszer:

1. iroda
2. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
3. ipari ingatlan
4. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
5. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
6. vegyes funkciójú ingatlan

2.2. A módszer alkalmazásnak lépései

A hozamszámításon alapuló módszernél elsősorban a diszkontált cash-flow (DCF) elemzés használható, de részletes indoklással alátámasztott esetben a közvetlen tőkésítésre épülő modell is alkalmazható.

2.2.1. Vizsgált időtáv meghatározása

A DCF elemzésnél a vizsgált időtáv főszabályként 10 év, de legalább az adott hasznosítás felfutását követő stabil üzemeléstől számított minimum 5 év. Amennyiben egy már stabilan üzemelő ingatlan az értékelés tárgya, a vizsgált időtáv általános esetben 10 év. Ennél hosszabb időtáv akkor alkalmazandó, ha az ingatlan jellege miatt vagy egy jól meghatározható gazdasági ciklus, vagy felfutási idő ennél hosszabb, vagy az ingatlanra megkötött bérleti szerződés lejáratát ennél későbbi időpontot jelöl ki.

2.2.2. Pénzügyi modell kiválasztása

Az elemzéshez alapesetben inflációt kiküszöbölő, bevételeket és kiadásokat mai áron kezelő modellt indokolt használni, amely a társasági nyereségadó előtti jövedelem meghatározására irányul. Ettől abban az esetben lehet eltérni, ha az ingatlanra hosszú futamidejű inflációt nem

követő díjú bérleti szerződés került megkötésre, s ezáltal az ingatlan a későbbiekben várhatóan olyan jövedelmet termel, amelynek a leírása sokkal egyszerűbb egy folyóáron számoló cash-flow számítással, mint a mai áron számoló modellel. Az ajánlott modelltől való eltérést az értékelőnek részletesen indokolnia kell.

Olyan ingatlanok esetében, amelyek hozamszámításon alapuló értéke csak a hozzá tartozó műszaki berendezések, bútorok (például üzem, szálloda) együttes értékével határozható meg, az értékelési jelentésben javasoljuk feltüntetni, hogy a megállapított érték tartalmazza-e az üzemszerű működéshez szükséges felszerelések/technológia értékét. A felszerelések/technológia tételes eszköznyilvántartáson alapuló önálló értékelése esetén az ingatlanra jutó értékhányad úgy kalkulálható, hogy az épület és eszközök együttes hozamszámításon alapuló értékéből le kell vonni az eszközök piaci értékét, mely például költség alapú módszerrel is meghatározható.

2.2.3. A cash-flow felállítása

2.2.3.1. Általános elvek

A cash-flow kimutatást éves szinten szükséges elkészíteni az adott év várható bevételeinek és kiadásainak feltüntetésével. Amennyiben az üres ingatlan értékelése a feladat, úgy az első időszakban az ingatlan jellegének megfelelően egy olyan időszakkal kell számolni, amely alacsonyabb kihasználtságot és nagyobb marketing költséget indukál, mint a felfutás utáni szakasz. A cash-flow számításnál a felfutás utáni szakaszban, általános esetben egy reálértéken állandó jövedelemmel kell számolni, kivéve azt a helyzetet, amikor az ingatlan jellege, piaci ciklusa miatt más eljárás válik indokolttá.

A felfutási időszak után általános esetben azzal kell számolni, hogy az ingatlan által termelt bevételek és kiadások csak infláció arányosan változnak, így a jövedelem reálértéken állandó marad. Ettől eltérő feltételezést részletesen indokolni kell.

Azoknál az ingatlanoknál, amelyek jelenleg bérleti szerződéssel bérbe vannak adva, olyan modellt kell alkalmazni, amely a bérleti szerződések lejáratáig (nem figyelembe véve az opcionálisan hosszabbítási időszakot) a szerződött bérleti díjakat, azok lejáratát követően pedig piaci átlagos bérleti díjakat vesz figyelembe. A szerződött bérleti díjakat minden esetben vizsgálni és értékelni kell, amennyiben eltérés tapasztalható a piaci árszinttől, akkor értékelni kell az eltérés okát és mértékét. A határozatlan idejű szerződések esetében alkalmazott feltételezéseket be kell mutatni és indokolni kell.

Abban az esetben, ha az ingatlanra bérleti szerződések már megkötésre kerültek és azok díjai magasabbak voltak a piaci bérleti díjknál, azzal kell számolni, hogy a bérleti szerződés

lejáratát után ez a magasabb díjszint a bérlő megmaradása esetén sem érhető el. Ekkor is mérlegelni kell egy közös megegyezéssel történő bérleti díjcsökkentés esélyét és nagyságát.

Amennyiben a bérbeadó vagy az ingatlan tulajdonos és a bérlő között tulajdonosi vagy egyéb érdekeltségi viszony áll fenn, akkor a szerződésben szereplő bérleti díjből csak a ténylegesen megfizetett – a felek közötti egyéb elszámolásokon alapuló levonások (beszámítás, barter, követeléselekedés stb.) utáni – rész vehető figyelembe a bérleti futamidő végéig.

A jelenleg üresen álló ingatlanok esetében a mindenkor piacinak becsült, az adott ingatlanra reálisan elérhető bérleti díjakat kell alkalmazni.

A cash-flow számításnál figyelembe vett kihasználtságoknál azt kell feltételezni, hogy annak hosszú távú átlaga nem lesz magasabb, mint a mindenkori részpiaci átlag. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha azt az értékbecslő részletesen indokolja.

Olyan ingatlanoknál, amelyeket alapvetően egy bérlő vesz bérbe, a bérleti időszakban lehet 100 százalékos kihasználtsággal számolni, de a bérlő váltásoknál számolni kell olyan időszakokkal, amelyeknél az ingatlan teljesen üresen áll és a vizsgált időszak fennmaradó részére számolt átlagos kihasználtság nem lehet magasabb, mint az aktuális piaci átlag. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha azt az értékbecslő részletesen indokolja.

Amennyiben egy ingatlanra olyan bérleti szerződés került megkötésre, amely piaci bérleti díj alatti díjat eredményez, és a szerződés tovább-bérlési opciót is tartalmaz, úgy a tovább-bérlés lehetőségét akkor kell feltételezni, ha ez alacsonyabb ingatlanértéket jelent mintha a bérlő az opciót nem hívja le.

A vizsgált időszak után azzal kell számolni, hogy az ingatlan maradványértéken értékesíthető. Az így becsült értékesítési árat az ingatlan hosszú távú jövedelemtermelő képessége alapján kell megbecsülni. Olyan ingatlanról, amely a hátralévő gazdasági élettartama meghaladja a 30 évet alkalmazható a reálértéken számoló örökjáradék módszer. Ennél rövidebb élettartam esetén, egy reálértéken vett annuitást kell alkalmazni, amelynél azzal kell számolni, hogy a gazdasági élettartam végén a telek bontási költséggel csökkentett értéke a megtérülést befolyásolja.

2.2.3.2. A cash-flow felállítás egyedi elvei

A cash-flow különböző elvek szerint kerülhet megállapításra annak függvényében, hogy az ingatlant alapvetően bérbeadással vagy üzemeltetéssel hasznosítják.

A bérbeadással hasznosított vagy hasznosítható ingatlanok esetében a cash-flow számítás az alábbi struktúrában javasolt meghatározni:

Bevételek

- Elérhető nettó bérleti díj bevétel az ingatlan 100 százalékos bérbeadása esetén (+)
- Üresedési veszteség (-)
- Tervezhető bérleti díj bevétel (üresedési veszteséggel csökkentett bevétel)
- Tervezhető üzemeltetési díj bevétel
- Behajtási veszteség
- Kalkulált bevétel (tervezhető bérleti díj és üzemeltetési díj behajtási veszteséggel csökkentve)

Kiadások

- Üzemeltetési költségek
- Fenntartási költségek
- Adminisztrációs és marketing költségek

NOI (Net Operating Income, Nettó Működési Bevétel) = Bevételek – Kiadások

A cash-flow számításokban az értékelt ingatlan sajátosságai alapján egyéb tételek is figyelembe vehetők (beruházások (CAPEX), finanszírozás stb.)

Saját üzemeltetésű ingatlanok esetén a cash-flow struktúrát az alábbi formában javasolt felírni:

- Nettó bevételek az egyes bevételi források szerint
- Az egyes bevételi forrásokhoz kötődő közvetlen működési költségek
- A GOP kiszámítása során figyelembe vett közvetett működési költségek
- GOP kiszámítása (Nettó bevételek –közvetlen költségek – figyelembe vett közvetett költségek)
- GOP kiszámításánál figyelembe nem vett közvetett működési költségek
- Eszközök pótlására (vásárlás) az adott évben kifizetett összeg
- Forgó tőke biztosításának pénzügyi költségei
- Épület üzemeltetési költsége
- Épület fenntartási költsége és felújítási alapba elkülönítendő összeg
- Menedzsment költség
- Üzemeltető elvárt nyeresége

NOP (Net Operating Profit, Nettó Üzemeltetési Eredmény) = GOP az alatta lévő tételekkel csökkentve.

2.2.3.3. Általános elvek a cash-flow elemek meghatározásához

A bérbeadással hasznosítható ingatlanok esetében a piaci bérleti díjat összehasonlító módszerrel szükséges meghatározni legalább 3 darab tényleges bérleti adat, illetve annak hiányában kínálati adat felhasználásával. A kínálati adatokat akkor lehet felhasználni, ha egyértelműen megállapítható, hogy milyen egyéb szolgáltatásokat takar, mennyi az ezen felül

fizetendő üzemeltetési díj. Az összehasonlító elemzésnél a következő szempontok figyelembevételével kell a piaci bérleti díjat az összehasonlító bérleti díjakból levezetni:

- Az ingatlan elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan által nyújtott szolgáltatások
- Az üzemeltetés költsége
- A bérleti díjban megjelenő egyedi szolgáltatások
- Tényleges bérleti tranzakcióból származó összehasonlító bérleti díjnál az egyedi konstrukciós elemek (átlagostól eltérő futamidő, tovább bérleti opció, ingyenes időszak, átlagostól eltérő stabilitású bérlő stb.)
- Bérleti ügyleteknél tapasztalt engedmények (bérleti díj mentes időszak stb.)
- A bérelt terület nagysága és a bérleti szerződés futamideje

Amennyiben az összehasonlító módszernél kínálati bérleti díjról van szó és nem adott sem a bérleti futamidő, sem a terület, úgy azzal kell számolni, hogy az adott bérleti díj a legkisebb bérbé vehető területre vonatkozik, azzal a bérleti időszakkal, amivel az adott bérbeadó minimálisan még le fog szerződni.

Menedzsment üzemeltetésben hasznosított ingatlanok esetében (szállodák, vendéglátóipari létesítmények) az egyes szolgáltatások (szoba, vendéglátás, egyéb szolgáltatások) ára alapvetően a tényadatokból becsülhető, de azzal az elvvel, hogy amennyiben az árszint jóval magasabb, mint a piaci átlag, az hosszútávon várhatóan nem lesz tartható. Ezzel ellentétes feltételezés csak nagyon indokolt és kivételes esetben fogadható el.

Korábban nem működő ingatlanoknál a piaci átlagos árból kell levezetni az elérhető árszínvonalat, a következők figyelembevételével:

- Az ingatlan kategóriájának átlagtól való eltérése
- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonalának átlagtól történő eltérése
- Elérhető kiegészítő szolgáltatások
- Konkurencia erőssége

Az üresedési veszteségnél általános esetben az aktuális részpiaci átlaggal indokolt számolni, ettől csak akkor lehet eltérni, ha alátámasztható, hogy az ingatlan egyedi keresletet indukál, vagy ha olyan megbízható hosszú távú prognózis áll rendelkezésre, amely azt támasztja alá, hogy a piaci átlagos kihasználtság szintje változni fog. Amennyiben az ingatlan jelenleg az átlagosnál nagyobb kihasználtságot mutat, azzal kell számolni, hogy a meglévő bérleti szerződések kifutását követően a kihasználtság piaci átlagra esik vissza, azonban indokolt figyelembe venni az ingatlan átlagostól eltérő adottságait is.

A behajtási veszteség, adminisztrációs és marketing költség, elsősorban a korábbi működés tényadataiból, másodsorban más hasonló ingatlannál tapasztalható értékből, mind ágazati benchmarkból levezethető.

Az üzemeltetési költség mind a korábbi működés tényadataiból, elsősorban más hasonló ingatlannál tapasztalható értékből, másodsorban ágazati benchmarkból levezethető, de utóbbi esetekben figyelembe kell venni, az ingatlan műszaki jellemzőit. Ezek különösen az alábbiak:

- Üzemeltetéshez kötődő szolgáltatások
- Mérethatékonyág kérdése
- Épület belmagasság, szerkezeti rendszer
- Épületgépészet korszerűsége

Az ingatlan éves fenntartásra fordítandó költségét, az ingatlan életciklusát figyelembe véve, úgy szükséges meghatározni, hogy az fedezetet nyújtson a kisebb javításokon túl minden olyan 10-20 évente történő teljes felújításhoz, amely az ingatlan jelenlegi műszaki színvonalának, funkcionális megfelelőségének biztosításához szükséges. Az éves fenntartásra fordítandó, illetve felújítási alapba elkülönítendő összeget reálértéken állandó összegre kell venni, ettől való eltérést részletesen indokolni kell. Az éves fenntartásra fordítandó összeg meghatározásánál az alábbiakat szükséges figyelembe venni:

- Az egyes felújítandó elemek állapota
- A szükséges felújítások várható összege mai áron
- A szükséges felújítások tervezhető időpontja
- A felújítási alapra fordítandó összeg meghatározásához az értékelőnek részletes számításokat kell végeznie.

Nem bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál a működési költségeket elsősorban a korábbi működési tényadatokból, másodsorban ágazati benchmarkból lehet levezetni. Az eszközök éves pótlási költségét azok beszerzési árából és átlagos használati idejéből kell levezetni. A forgótőke finanszírozási költségét a hasonló létesítményeknél tapasztalt tőkeforgási sebesség, illetve tőkeigény és banki kamatláb segítségével kell meghatározni.

A menedzsment költségek meghatározásánál elsősorban tényadatok, másodsorban ágazati benchmarkok felhasználhatók. Az üzemeltető elvárt nyereségénél az ágazati átlagos árbevétel arányos nyereség a mértékadó, kivéve, ha ellenkező tartalmú megállapodás létezik.

A jelenleg üresen álló ingatlanok esetében a kalkuláció során magasabb állag- és vagyónvédelmi kiadásokkal indokolt számolni.

2.2.4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása

A hozamrátát (tőkésítési rátát, diszkontrátát) ismert tranzakcióból visszszámolt vagy nyilvános, vagy megbízható belső statisztikában közzétett rátákból kell levezetni. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározásánál minden esetben törekedni szükséges arra, hogy a levezetés bázisául szolgáló hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) az értékelt ingatlannal azonos területi elhelyezkedésű, kategóriájú, műszaki állapotú, bérleti futamidejű ingatlan elvárt teljes befektetésre vetített hozama legyen.

Amennyiben nem áll rendelkezésre megbízható összehasonlító hozam-adat, a hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) az alábbi módon is meghatározható:

- egyéb befektetési piacok (például Magyar Állampapír) hosszútávú kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Amennyiben a fenti szempontoknál eltérés mutatkozik, korrekciót kell alkalmazni. A korrekciók alapjául szolgáló paramétereket és a korrekciók mértékének meghatározását részletesen le kell vezetni, bemutatni és dokumentálni kell.

2.2.5. Hozamszámításon alapuló érték meghatározása

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása az egyes években (közvetlen tőkésítés esetében a vizsgált évben) keletkezett jövedelem tőkésítésével történik.

2.3. Alkalmazandó specialitások

1. Minden egyes, eltérő funkciójú, bérbeadással hasznosított ingatlan esetében figyelembe szükséges venni a piaci gyakorlatban „best practice”-nek tekinthető sajátosságokat, ami az adott típusú ingatlan hasznosítására jellemző a hazai gyakorlatban és a hozamszámításon alapuló számítási módszert befolyásolják. Ilyenek:

- Bérleti díj mentes időszak (Rent free period)
- Bérlemény kialakítás hozzájárulás (Fit out contribution)
- Egyéb bérbeadói hozzájárulás
- Nettó Effektív Bérleti díj (Net Effective Rent)

Ezeket a Bérbeadó által biztosított ösztönzőket a meglévő bérleti szerződésekben, azok módosításaiban és kiegészítéseiben részletesen ellenőrizni kell, illetve figyelembe kell venni ezek aktuális piaci tendenciáit.

2. Az olyan ingatlanoknál, ahol jól meghatározható egy olyan esemény, amely nagyon jelentős mértékben megváltoztathatja annak pénzügyi teljesítményét (például

nemzetközi társaság által használt ingatlanból való kiköltözés, az ingatlan kényszerű felosztása, esetleges fejlesztési kényszer) ezért nem adható meg egyetlen jövedelem előrejelzés, az értékelőnek meg kell vizsgálnia különböző scenáriókat; egyenként szükséges előre jelezni az egyes valószínű scenáriókhoz tartozó jövedelmeket.

3. Az értékeléshez minden esetben csatolni szükséges a számítási táblázato(ka)t, mely(ek)et olyan módon kell elkészíteni, hogy az logikus felépítésű, követhető, ellenőrizhető legyen, tartalmazzon minden számítási paramétert, nyomonkövethető legyen a jelentésben leírt paraméterek megjelenése.

3. Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

3.1. A módszer alkalmazási köre

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer alkalmazása csak azokban az esetekben indokolt, ha egyedi, máshoz nem hasonlítható, piaci forgalomban részt nem vevő építményt kell értékelni, vagy a felépítmény értéke a telek értékéhez viszonyítva nagyon alacsony.

3.2. A módszer alkalmazásnak lépései

3.2.1. Telekérték meghatározása

A telekérték meghatározása azzal a feltételezéssel történik, mintha az ingatlanon nem állna a felépítmény és a terület az érvényes építési szabályoknak megfelelően beépíthető lenne. Ez alól kivétel az az eset, amikor a területen építési tilalom van, mert akkor azzal a feltételezéssel kell élni, hogy az ingatlan olyan mértékben beépíthető, mint a jelenlegi beépítés. Akkor is a jelenlegi beépítési paraméterekkel indokolt számolni, amikor jelentősen túlépített az ingatlan, de az a jogilag rendezett és a műszaki állapot alapján feltételezhető, hogy az épület hosszú ideig ilyen formában fog hasznosulni.

Nem önálló ingatlan esetében (társasházi lakás, irodahelyiség, üzlethelyiség) az önálló ingatlan alatti teljes telket szükséges először értékelni, de a költség alapú módszerrel meghatározott értéknél ennek az értéknek az értékelt ingatlanhoz tartozó tulajdoni (eszmei) hányaddal képezett szorzatát kell figyelembe venni.

A telek értéke piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, vagy maradványérték alapú módszerrel értékelhető. Mind a piaci összehasonlításon alapuló modell, mind a

maradványérték alapú modell alkalmazásának módja és feltételei az adott módszer leírásnál kerül részletezésre.

3.2.2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása

A pótlási érték mind a reprodukciós (újraelőállítási), mind a helyettesítési érték fogalmával megközelíthető. (A reprodukciós érték azt határozza meg, hogy mennyibe kerülne az értékelt felépítménnyel teljesen azonos műszaki tartalmú felépítmény létrehozása, míg a helyettesítési érték egy funkcionálisan azonos értékű felépítmény létrehozási költségét jelenti). Normál létesítményeknél mindkét módszer használata megengedett, de amennyiben valószínűsíthető, hogy a reprodukciós érték a helyettesítési értéknél jelentősen nagyobb összeget ad (speciális műszaki megoldások vagy időközben bevezetett új építési technológia miatt), akkor elemezni szükséges azt, hogy ez a többletköltség a piaci árban érvényesíthető-e. Ha igen, alkalmazható a reprodukciós költség alapú megközelítés, ha nem, akkor a figyelembe vett pótlási érték nem lehet nagyobb, mint a helyettesítési érték.

A pótlási érték tartalmazza az épület létrehozásnak közvetlen és közvetett költségét is. A közvetlen költség alatt kell kimutatni a kivitelezés teljes fővállalkozói költségét, amely az építéssel kapcsolatos minden anyag és munkaköltséget takar. A közvetett költségek között kell szerepeltetni minden olyan költséget, amely nem tekinthető közvetlen költségnek, de a beruházás során általában felmerül. A teljes pótlási költség a közvetlen és közvetett költségek összege.

3.2.2.1. Közvetlen költségek meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával (reprodukciós költség)
- A tényleges építési költségekből történő levezetéssel (reprodukciós költség)
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel (helyettesítési költség)
- Költségbecslési segédlettel (helyettesítési költség)

Az épületre készített költségbecslési kiírás alapján történő pótlásiérték meghatározás akkor tekinthető szabályosnak, ha a reprodukciós érték, mint fogalom a fentiek alapján alkalmazható, az épület létrehozására megfelelő terület és mérekszámításon alapuló költségvetési kiírás elkészült és azt árszakértő beárazta.

A tényleges építési költségekből történő levezetés akkor alkalmazható, ha az épület 5 éven belül valósult meg, és az építési költségek jól dokumentáltak. Ekkor a pótlási érték a tényleges építési költségből a KSH által közreadott építőipari árindex felhasználásával kerül levezetésre.

A pótlási érték összehasonlító módszerrel történő meghatározása csak olyan esetben használható, ha a fajlagos érték meghatározására rendelkezésre állnak a közelmúltban megvalósított, hasonló funkciójú beruházás mérőszámai (adatai), jellemzői. A fajlagos érték képzésére szolgáló egység a bruttó beépített vagy a nettó hasznos terület annak függvényében, hogy az összehasonlító adatok milyen területre vetítve állnak rendelkezésre. Ettől abban az esetben lehet eltérni, ha az értékbecslő bizonyítja, hogy egy másik jellemző (légműméter, szobaszám, bruttó terület) a kivitelezési költséggel jobban korrelál. Amennyiben az ismert költségű projekt egy évnél régebben valósult meg a beruházási költséget árindex segítségével korrigálni szükséges. Nem használható fel olyan projekt összehasonlító vizsgálatra, ami 5 évnél régebben került megvalósításra. Amennyiben a vizsgált projekt az értékelt ingatlan felépítmény műszaki színvonalától, illetve területi elhelyezkedésében jelentősen eltér, úgy a pótlási érték az eltérő műszaki színvonal miatt, valamint az eltérő munkaerő költség miatt korrigálandó.

Költségbecslési segédlet alapján történő kivitelezési költség meghatározás akkor alkalmazható, ha az adott segédlet kiadása nem régebbi, mint egy év, a segédletet megfelelően pártatlan és szakmailag elismert szervezet adta ki.

3.2.2.2. Közvetett költségek meghatározása

A közvetett költségek között az alábbi költségekkel mindenképpen számolni szükséges:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Az építésfinanszírozás költsége (saját tőke, idegen tőke)
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke

A közvetett költségeket a közvetlen költség százalékában kell megadni, kivéve a területszerzési illetéket. A tervezési és műszaki ellenőrzési, engedélyezési költségeket ennek megfelelően költségbecslési segédletekből kell meghatározni, míg a telekvásárlás után fizetendő illeték az illeték törvény és a telek becsült értéke alapján határozható meg. A finanszírozási költségek esetében a pillanatnyi építésfinanszírozási kamatlábak, egyéb jellemző díjak, és a hasonló fejlesztések átfutási idejének becsülésével lehet összeget meghatározni. A szakértő megfelelő indoklással egyéb közvetett költségeket is meghatározhat.

3.2.3. Avulás meghatározása

A felépítmény avulást alapvetően három szempont szerint különböztethetjük meg: műszaki, fizikai avulás, funkcionális vagy erkölcsi avulás és környezeti avulás.

A műszaki avulásnál az épület korát, teljes gazdasági élettartamát, műszaki állapotát szükséges elemezni, és azt kell vizsgálni, hogy az adott épület milyen jellemzőiben tér el az újszerű állapottól. A funkcionális avulásnál azt szükséges vizsgálni, hogy az ingatlan mennyire alkalmas arra, hogy kielégítse a mai, korszerű igényeket. A környezeti avulásnál az kerül elemzésre, hogy az ingatlan értékvesztésénél melyek azok az okok, amelyek sem műszaki sem funkcionális oknak nem tekinthetők és jellemzően az ingatlan környezetének leromlásával, vagy környezetszennyezéssel magyarázhatók.

A felépítmény avulásának meghatározásához az alábbi okokat szükséges elemezni:

- a) A műszaki, fizikai avulást olyan ingatlanoknál, amelyek kora nem haladja meg a teljes gazdasági élettartam 50 százalékát, kor-élettartam modellel, vagy szerkezeti elemenkénti kor-élettartam modellel kell értékelni. Ebben az esetben az avulás arányos az épület kor-teljes gazdasági élettartam hányadosával. Amennyiben az épület vagy szerkezeti elem állapota eltér a korának megfelelő állapottól úgy a kapott érték korrigálandó. Olyan épületeknél, ahol az épület kora meghaladja a teljes gazdasági élettartam 50 százalékát, kizárólag a szerkezeti elemenkénti kor-élettartam modellel lehet értékelni. Ekkor a fizikai avulás nem más, mint az egyes szerkezeti elemek avulásának köszönhető értékvesztések összege. Ha valamilyen szerkezet károsodott, azt külön is számításba kell venni.
- b) Funkcionális vagy erkölcsi avulásnál az értékvesztést úgy szükséges meghatározni, hogy meg kell vizsgálni azt, hogy az ingatlan mai követelményeknek való megfeleléshez milyen többletköltséggel lehetne korszerűsíteni. Itt a többletköltség úgy határozható meg, hogy vizsgálni kell az átalakítás költségét és le kell vonni belőle azt a költséget, amivel az épület építéskor többé kerülne, ha már az építéskor a jelenlegi követelményeknek megfelelő megoldás született volna.
- c) Környezeti avulás meghatározása során – az egyéb környezeti elemeken túlmenően – a piaci környezetben beállt változásokat is figyelembe kell venni.

4. Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értébecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

4.1. A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.

2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése során várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- fejlesztési telekingatlan,
- befejezetlen beruházás,
- jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- spekulatív telekingatlan.

4.2. A módszer alkalmazásának lépései

4.2.1. A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

4.2.1.1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.

A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik.

Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.

4.2.1.2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása

A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet éri. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek

csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

4.2.1.3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembevételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

4.2.1.4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

4.2.1.5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

4.2.1.6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

4.2.1.7. Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

4.2.1.8. Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítésig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

4.2.1.9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés

segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

4.2.1.10. Maradványérték meghatározása

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

4.2.2. A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén

A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

4.2.2.1. A már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése

A már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó fejlesztéshez meg kell ismerni a részletes projekttervet, amely tartalmazza a beruházás pontos műszaki és pénzügyi adatait.

4.2.2.2. A befejezett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A várható bevételek becslésekor az ingatlanpiac változása esetén felülvizsgálat nélkül nem vehetők figyelembe az esetlegesen rendelkezésre álló, az eredeti projekttervben szereplő piaci információk, a bevételek csak megalapozott várakozások alapján becsülhetők. A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a fejlesztési telekingatlannál leírt módon szükséges becsülni.

4.2.2.3. A befejezetlen beruházás becsült közvetlen költsége

A beruházás hátralévő közvetlen költsége (kivitelezési költség) az eredeti projekttervben szereplő számítások bázisán, az alábbi módokon határozható meg:

- Szakértő által végzett beárazással történő felülvizsgálat

- Költségbecslési segédlettel történő felülvizsgálat

4.2.2.4. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A beruházás várható hátralévő közvetett költségeit az eredeti projekttervben szereplő számítások bázisán szakértői felülvizsgálat mellett szükséges meghatározni.

4.2.2.5. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésének lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során a készülségi foknak, illetve a teljes megvalósításhoz szükséges időnek megfelelően arányosan figyelembe kell venni. Ezek a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hóeltakarítás stb.)
- Egyéb fenntartási költségek

4.2.2.6. Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlanközvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

4.2.2.7. Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél a befejezetlen beruházásra szerződött projekthitel költségét szükséges alapul venni. Amennyiben az eredeti finanszírozás a projekt befejezésének finanszírozására érvényes és alkalmas, az abban szereplő kondíciókat kell alkalmazni.

Amennyiben az már nem érvényes, olyan hitel kalkulálható költségét kell figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetendő. Erre vonatkozóan a fejlesztési telekingatlannál leírtakat szükséges alkalmazni.

4.2.2.8. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult árbevétel arányos eredmény alapján szükséges meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

4.2.2.9. Maradványérték meghatározása

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a befejezetlen beruházás hátralévő közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

4.2.3. A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

4.2.4. A módszer alkalmazása spekulatív telekingatlan esetében

Spekulatív az a telekingatlan, amelynek fejlesztés utáni értékesítése vagy optimális hasznosítása egy későbbiekben bekövetkező piaci, gazdasági, környezeti változás esetén valósulhat meg gazdaságosan, és az esemény bekövetkezése nem jósolható meg teljes biztonsággal. A spekulatív telekingatlanok legjobb és legelőnyösebb hasznosítása nem egyezik meg a jelenlegi tervezett hasznosítással, vagy jelenleg nem hasznosíthatók, és a legelőnyösebb hasznosítási mód alapján történő hasznosítás az aktuális piaci körülmények között nem gazdaságos.

Spekulatív telekingatlanok főbb típusai:

- Építési telekké átminősített mezőgazdasági területek, amelyek azonnali beépítése nem gazdaságos
- Építési telkek, amelyek azonnali beépítése nem gazdaságos
- Félbemaradt fejlesztések, amelyek befejezése nem, vagy csak részben gazdaságos

A spekulatív telekingatlanokra egyértelműen igaz az, hogy a legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó, műszakilag megvalósítható, jogilag engedélyezett beépítés alapján megállapított maradványérték negatív ingatlanértéket eredményez.

Az érték meghatározása során az alábbi három esetet lehet megkülönböztetni:

1. Nagy valószínűséggel ki lehet jelteni, hogy az adott terület optimális beépíthetősége nagyon hosszútávon nem lesz várható

- Ebben az esetben oly módon szükséges eljárni, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosítása alapján meg kell határozni azt a jövedelmet, amit az ingatlan biztosítani tud, és az alapján kell kiszámítani a hozamszámításon alapuló értéket. Ha ez a jövedelem pozitív, akkor ezt az értéket kell ingatlan piaci értéként tekintetbe venni, ha negatív, akkor azt össze kell vetni a maradványértékkel (negatív érték) és a két érték közül a magasabb tekinthető ingatlanértéknek. A meglévő hasznosítás szerinti jövedelem mezőgazdasági művelés alól kivett területeknél az aranykora alapján meghatározható haszonbérleti díj is lehet, nem művelhető területeknél a terület gondozási és tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő költsége (negatív jövedelem).
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékét a fenti jövedelmekből örökjáradék módszerrel kell meghatározni.

2. A telekingatlan optimális hasznosítása egy jól előre jelezhető időpontban előre jelezhető kedvező változás miatt nagy valószínűséggel gazdaságos lesz.

Ebben az esetben, ha ismert, hogy az ingatlan optimális beépítése mikor válik gazdaságossá, oly módon szükséges értékeln, hogy az optimális beépítésig a meglévő használathoz tartozó (jellemzően negatív) jövedelmet kell alapul venni a fent említett eljárással, majd azt kell feltételezni, hogy az ingatlan értékesíthető egy olyan maradványértéken, ami az optimális beépíthetőségből származtatható és a fejlesztett ingatlan akkori eladási ára figyelembe veszi a kedvező változás piaci hatását. Ebben az esetben nagyon fontos megvizsgálni, hogy ez a kijelentés a telekingatlan egészére, vagy csak egy részére igaz. Amennyiben a gazdaságosnak előre jelzett hasznosítás a telekingatlan csak egy részét érinti, a fennmaradó rész vonatkozásában a jövőben is a jelenlegi használat jövedelmeit kell figyelembe venni.

3. A fenti egyik feltételezés sem igaz, a telekingatlan optimális hasznosíthatóságára egyértelmű kijelentést nem lehet tenni.

Ebben az esetben úgy szükséges eljárni, hogy meg kell vizsgálni azt a kedvezőtlen esetet, hogy az ingatlan hasznosítása nem fog megváltozni és ez alapján kell az értéket meghatározni. Továbbá fel kell tételezni különböző scenáriókat és azok alapján a 2. pontban ismertetett modell segítségével kell értéket előállítani. Ezt követően meg kell határozni az egyes események bekövetkezési valószínűségét és a piaci értéket úgy kell

kiszámítani, hogy az egyes scenáriókhoz tartozó értékeket az értékelő a scenárió bekövetkezési valószínűségével súlyozza és összegezi.

4.3. Alkalmazandó specialitások

1. Amennyiben az értékelendő telekingatlan nem rendelkezik a cash-flow számítás alapját képező fejlesztési koncepcióra vonatkozó érvényes építési engedéllyel, azt a tény kockázati tényezőként be kell építeni a számításokba.
2. Amennyiben az értékelendő telekingatlan a vonatkozó településrendezési eszközök alapján fejlesztésre nem alkalmas, annak érték meghatározására a fejlesztésen alapuló maradványérték számításon alapuló módszer nem alkalmazható.
3. A maradvány érték meghatározása során a projekt teljes átfutási idejét is figyelembe kell venni, azaz a kapott értéket megfelelő diszkontráta alkalmazásával jelenértékre kell átszámítani.

5. Statisztikai alapú értékelési módszer

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték ingatlannal fedezett hitel kihelyezése céljából történő megállapítására statisztikai alapú értékelési módszer a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 5. számú melléklet 2. pontjában meghatározott feltételek együttes teljesülése esetén alkalmazható.

A PM rendelet bizonyos feltételek teljesülése mellett lehetőséget biztosít az új hitelkihelyezés céljából történő, fizikai szemlét nélkülöző statisztikai alapú értékelések készítéséhez, meghatározott lokációjú, méretű, lakás megnevezéssel nyilvántartott lakóingatlanok esetében.

5.1. Statisztikai alapú értékelési módszer ingatlannal fedezett hitel kihelyezése céljából történő alkalmazásának feltételei

1. A statisztikai alapú értékelési módszer lényege, hogy a fedezetül felajánlott lakóingatlanok forgalmi értéke helyszíni szemle nélkül, korábban megvalósult tranzakciós adatok és egyéb adatbázisok felhasználásával kerül meghatározásra. A helyszíni szemlét nélkülöző értékelés során azonban rejtve maradhatnak az ingatlanok azon tulajdonságai (a lakás műszaki állapota, a valós környezeti adatok, az épület kora, a lakóingatlan tényleges fizikai állapota), melyeket az érték megállapítás során szükséges lenne figyelembe venni, mivel azok többlet kockázatokat jelenthetnek.

2. A statisztikai alapú értékelési módszer alkalmazásakor az érték meghatározás során az ingatlanoknak azon legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságait javasolt figyelembe venni, amelyek hosszú távon, a hitel futamideje alatt nem, vagy csak kis mértékben változnak (a lakást magába foglaló épület műszaki állapota, elhelyezkedés, alapterület, építési mód stb.).

5.2. Általános elvárások

1. Pénzügyi szervezet abban az esetben állapíthatja meg statisztikai alapú értékelési szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi és hitelbiztosítéki értékét, ha a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott feltételek és az MNB vonatkozó, különösen a jelen ajánlásban rögzített elvárások együttesen teljesülnek.
2. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet a vonatkozó előírások és a kockázatvállalására vonatkozó általános elvárások¹³ alapján szabályzataiban és eljárásrendjeiben rögzítse:
 - a) az ingatlannal fedezett hitelkihelyezések során a statisztikai alapú értékelés pénzügyi szervezet általi alkalmazhatóságának feltételeit (például az értékelhető ingatlanok köre, a rendelkezésre álló adatokkal szemben elvárt mennyiségi és minőségi elvárások),
 - b) a statisztikai alapú értékelés folyamatát és lépéseit,
 - c) a statisztikai alapú értékelés folyamatában résztvevő szervezeti egységeket és funkciókat (feladatok és felelősségi körök meghatározásával, ideértve a validáló független értékbecslő személyével szemben elvárt feltételeket is),
 - d) a statisztikai alapú értékeléssel meghatározott forgalmi és hitelbiztosítéki érték ellenőrzési, jóváhagyási, elfogadási rendjét, figyelembe véve, a hitelbiztosítéki érték megállapítása során a statisztikai alapú értékelés bizonytalanságából fakadó kockázatok hagyományos értékelési módhoz képest magasabb mértékét,
 - e) a statisztikai alapú értékelési módszerrel értékelt ingatlanok újraértékelése és soron kívüli újraértékelése során alkalmazandó módszereket, elvárásokat,
 - f) a statisztikai értékelés alapját képező, az alkalmazott összehasonlító adatok feldolgozása során és a forgalmi érték megállapításához használt módszertan leírását, az alkalmazott feltételezéseket, valamint az azonosított korlátokat és kockázatokat,
 - g) a módszertan kialakításának és jóváhagyásának felelőseit,
 - h) a statisztikai alapú értékelési módszertan szakmai felülvizsgálatára vonatkozó elvárásokat és a felülvizsgálat rendszerességét,

¹³ 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, a 40/2016. (X.11.) MNB rendelet, 15/2019. (VII.9.) MNB ajánlás

- i) AVM (automata értékelési modell) technológiára alapozott értékelési modell alkalmazása esetén a modell megfelelőségével szembeni elvárásokat, felelősségi köröket, valamint a naprakész dokumentáltság követelményét,
 - j) a statisztikai alapú értékeléshez felhasználható bemeneti adatkört és beszerezhető információkat (külső szállítótól beszerzett modellezési adatbázis vagy akár kész modell),
 - k) a külső szállítótól beszerzett modellezési adatbázis szakmai ellenőrzésére vonatkozó elvárásokat és folyamatokat,
 - l) a statisztikai alapú értékeléssel készült értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeit.
3. Elvárt, hogy a 14/2021. (IX. 16.) MNB ajánlás 172. pontjában foglaltakkal összhangban a belső szabályzatokban és eljárásrendekben az alábbi dokumentálási kritériumok kerüljenek rögzítésre:
- a) a modell módszertana, bemeneti adatai, feltételezései, korlátozásai, kimeneti adatai,
 - b) a modell megfelelő működését, a torzítások elkerülését és a bemeneti adatok minőségének biztosítását szolgáló intézkedések,
 - c) a modell kimeneti adatainak felhasználása, valamint ezzel összefüggésben a modell kimeneti adatainak egyedi alapú felülbírálati lehetősége és feltételei (például limitek), a kapcsolódó folyamatok és eljárások leírása,
 - d) a modell adatait használó döntések figyelemmel kísérésének módszertana.
4. Mindenkor elvárt, hogy a pénzügyi szervezet az érték levezetésére vonatkozóan rendelkezzen a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet meghatározott, az értékelés során figyelembe vett összehasonlító adatokkal is.
5. Kiemelten fontos, hogy a hitelkihelyezés céljából szolgáló fedezet a helyrajzi számon kívül cím alapján is egyértelműen beazonosítható legyen, továbbá, hogy amennyiben a helyrajzi szám és tulajdoni lap nem tartalmaz pontos címadatot (irányítószám, település, utca, házszám, emelet, ajtószám), úgy az ingatlan beazonosítását további dokumentumokkal támasszák alá.
6. Statisztikai alapú értékelés alkalmazása a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott ingatlankörön belül csak az ingatlan-nyilvántartás szerint rögzített 1/1 tulajdoni hányad esetén javasolt.
7. Az MNB álláspontja szerint a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott 10 db ingatlan-adásvételre vonatkozó 30%-os fajlagos ár eltérés meghatározására elfogadható viszonyítási alap a halmaz felső fajlagos árától lefele számított eltérés.

(Például, ha a fajlagos árak az alábbi két érték között találhatóak: 70 e Ft – 100 e Ft, a 30%-os eltérés számítása: 100 e Ft/1,30).

8. Elvárt azon esetek nyilvántartása, dokumentálása és vizsgálata, ahol a hitelfolyósítás előtti ingatlanértékek statisztikai modellel kerültek megállapításra és a hitel biztosítékul szolgáló lakóingatlan a biztosíték érvényesítése során értékesítésre került. Az esetek ellenőrzése során rögzíteni szükséges az eladási ár, a rendszeres felülvizsgálat során kialakított aktuális és a hitelfolyósítás előtt statisztikai becslt ingatlanértékek eltérését és mértékét (becslt és az aktuális ingatlanértékek alatt vagy felett került sor az értékesítésre), és értékelni a hitelfolyósítás előtt becslt és az aktuális ingatlanértékek realitását, megfelelőségét, figyelembe véve ugyanakkor az értékesítési és egyéb körülményeket (például kényszerértékesítés), valamint az aktuális ingatlanpiaci helyzetet. Elvárt, hogy a visszamérések során kerüljenek összehasonlításra a befogadáskor a teljeskörű és a statisztikai módszerrel meghatározott ingatlanérték és az értékesítéskori megtérülés adatok.

Az ellenőrzések során keletkező adatokat javasolt a pénzügyi szervezet által alkalmazott fedezeti szorzók visszaméréseinek folyamatába is beépíteni.

9. A statisztikai alapú értékeléssel készített értékelési szakvélemény alapján értékelt ingatlan fedezet a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kizárólag abban az esetben vehető figyelembe a hitelezési kockázatok tőkekövetelményének meghatározása során kockázatmentesítő tételként vagy a kedvezményes kockázati súlyozás szempontjából, amennyiben a független értékbecslő a modell kimeneti adataiból meghatározott piaci ár megbízhatóságát egyedileg felülvizsgálja (szükség esetén korrigálja) és azokat lakóingatlanonként hitelesíti. Az értékbecslőnek különösen az alábbi esetekben indokolt korrigálni a statisztikai modellel becslt értéket:
- az adott ingatlanak olyan speciális jellemzője van, amely miatt a konkrét esetben a modell bemeneti adatai, a modell módszertana, valamint az értékelés során használt feltételezések félrevezető eredményt adhatnak,
 - a független értékbecslőnek az adott ingatlant érintően olyan információ áll a rendelkezésére, ami a piaci értékét jelentősen befolyásolja, és amely információt a modell nem vett figyelembe.

Amennyiben a felülvizsgálat eredménye alapján a piaci ár a statisztikai alapú értékeléssel nem megalapozható, úgy az értékbecslő egyéb, helyszíni szemlét is tartalmazó értékelési eljárást alkalmaz a piaci ár megfelelő dokumentálásához.

5.3. A statisztikai alapú értékelés során használt modellekkel szembeni minimum elvárások

1. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet rendelkezzen a statisztikai alapú érték meghatározására alkalmas módszertannal, az annak alkalmazását támogató informatikai rendszerekkel és megfelelő folyamatokkal.
2. Elvárt, hogy a modell megfelelő adathalmazon alapuljon, vagyis:
 - megfelelő számosságú,
 - megfelelő minőségű,
 - megfelelő mértékben részletezett,
 - kellően naprakész és
 - kellően reprezentatív tranzakciós adatokon alapuló mintákat tartalmazzon.
3. A modell módszertana kapcsán az MNB elvárja, hogy az értékelés megfelelően szűkített lokáció/legkisebb területi egység szerint, valamint megfelelő lakóingatlantípus szerint kiválasztott mintaadatakon alapuljon.
4. Elvárt, hogy az értékelendő ingatlan objektív, beazonosítható legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságainak megfelelő minta kerüljön kiválasztásra.
5. Elvárt, hogy a modell módszertanára és teljesítményére folyamatos – minimum éves gyakoriságú, de az ingatlanpiaci feltételek jelentős változása esetén gyakrabban - dokumentálható és visszamérhető ellenőrzési rendszer kerüljön kidolgozásra.
6. A statisztikai alapú értékelés készítésére alkalmas modell fejlesztési, tesztelési, felülvizsgálati, validálási folyamatában elvárt független értékbecslő részvétele és támogatása.
7. A modellek validálása tekintetében a 14/202021. (IX.16.) MNB ajánlás 176. pontjával összhangban az MNB az alábbiak érvényre juttatását várja el:
 - a) A validálást megfelelő képesítéssel és gyakorlattal rendelkező, a modell fejlesztőjétől és felhasználójától független személy folytassa le. Legyen egyértelműen meghatározva a modell validációban résztvevők feladata és felelőssége.
 - b) Hatékony validációs módszertan kerüljön alkalmazásra, amely kiterjed a modell inputjainak, a modell kialakításának, a modell outputjainak, valamint korlátainak és teljesítményének értékelésére.
 - c) A validálás keretrendszere (alkalmazott validációs módszerek és eszközök) és folyamata (eredmények, javasolt módosítások) legyen megfelelően dokumentálva.

- d) A validációs folyamat hatékonysága és függetlensége kerüljön értékelésre a validációban részt nem vevő személy által és arról a pénzügyi szervezet valamely irányítási és felügyeleti jogkörrel rendelkező vezető testülete kapjon tájékoztatást.
- e) A modell működésével kapcsolatban észlelt hiányosság esetén a pénzügyi szervezet tegye meg a szükséges intézkedéseket.

5.4. A statisztikai alapú értékmegállapítást tartalmazó értékelési szakvéleményekkel szemben elvárt tartalmi követelmények

1. A statisztikai alapú értékmegállapítást tartalmazó értékelési szakvélemény tartalmát tekintve eltérhet a hagyományos értékelési módszereket tartalmazó szakvéleményektől. A statisztikai alapú értékmegállapítást tartalmazó értékelési szakvélemények átláthatóságának és rendszerszintű egységes kezelhetőségének biztosítása érdekében szükséges legalább az alábbi kötelezően megjelenítendő és az opcionálisan megjeleníthető tartalmi elemek meghatározása.

2. Kötelezően megjelenítendő tartalmi elemek:

- a) az értékelési szakvélemény típusa: statisztikai alapú értékelés,
- b) az értékelés módszertana: modell alapú,
- c) a felhasznált adatok forrásainak megjelölése,
- d) az alkalmazott mérőszámok a definiálása,
- e) a megbízó megnevezése,
- f) az értékelés célja,
- g) az értékelés készítésének időpontja,
- h) az értékelési szakvélemény érvényessége,
- i) a szakvélemény feletti rendelkezési jog: a pénzügyi szervezet megnevezésével,
- j) az értékelt jog meghatározása: tulajdonjog,
- k) az ingatlan tulajdoni lap szerinti azonosítása (irányítószám, település, helyrajzi szám, utca, házszám, emelet, ajtó, művelési ág),
- l) a tulajdoni lap szerinti alapterület,,
- m) a fajlagos alapérték,
- n) a meghatározott piaci érték és a hitelbiztosítéki érték,
- o) a manuális validáló/jóváhagyó neve.

3. Opcionális tartalmi elemek:

- a) építés éve,
- b) szobaszám,
- c) térkép jelölés,
- d) gps koordináta,

- e) energetikai tanúsítvány minősítése, besorolása, amennyiben az ingatlan finanszírozása adásvételi szerződéshez kapcsolódik,
- f) épület/emelet száma,
- g) piacelemzés,
- h) ellenőrző módszer,
- i) az ingatlan hasznosításának módja (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott),
- j) az építési mód,
- k)** egyéb információk.