

Kérdés száma	16/2025.
Hivatkozási alap	575/2013 EU rendelet (CRR3)
Kockázati besorolás	Hitelezési kockázat
Cikk	229. cikk
Témakör	Hitelezési kockázat
Kérdés	A 229. cikk szerinti ingatlanérték (property value) kialakítása során, milyen módszertani elvárásokat fogalmaz meg az MNB?
Kérdés háttere, javasolt válasz	A 229. cikk szerint a tőkekalkulációban sztenderd módszer szerint kezelt ingatlan fedezetek esetében 2025.01.01-től az ingatlanérték (property value, vagy PV) megállapítása szükséges az ingatlan fedezetek túlértékeltségének elkerülése érdekében. Az MNB az ingatlanérték kialakítása tekintetében az alábbiak szerinti módszertani elvárásokat fogalmazza meg: - Az ingatlanérték (PV) meghatározás alapja az értékbecslői értékmegállapítás. A hitelintézetek által elfogadott értékbecslői módszertannak eleget kell tennie a CRR3 229. cikk (1) bekezdés a) -d) pontokban megfogalmazott kritériumoknak. - Az ingatlan fedezet hitelkeletkezéskori értéke (PV₀) az ingatlan befogadáskori, bank által felülvizsgált és elfogadott piaci értéke. Az MNB ennél prudensebb értékelést is elfogadhatónak tart. - A PV a befogadáskori piaci értékhez képest lakóingatlan esetén a 6 éves, kereskedelmi ingatlan esetén 8 éves átlagos értékemelkedéssel növekedhet, de nem haladhatja meg a mindenkor aktualizált piaci értéket $PV_t = \text{MIN} [\text{aktualizált piaci érték}_t; \text{MAX} (PV_0; 6/8 \text{ éves átlagos érték})].$ - Az ingatlan értékét egyértelműen emelő beruházások a PV-t az átlagos érték fölé emelhetik. - Amennyiben nem áll rendelkezésre 6/8 éves (3 szórt adatpontból meghatározott) átlag, akkor a CRR lehetővé teszi az átlag meghatározását adatpótlással. - Az MNB elfogadja azt az egyszerűsített megoldást, hogy a hitelintézetek az átlagszámításkor az adott ingatlan befogadáskori piaci értékét, mint póttérteket többször is számba vegyék. A hitelintézetek az átlagszámításban felhasználhatják hasonló ingatlanok tényadatait, vagy azokból generált indexek értékeit is. - A PV előállítása az intézménynél rendelkezésre álló adatbázisok és a lakóingatlan ártértékeléshez használt indexek felhasználásával modellezési feladat, értékbecslő szakértői kompetencia mellett. - A PV előállítása külsős adatok és vásárolt indexek alapján is megvalósítható, mely esetben az eladó nyilatkozatban szavatolja a vásárolt adatok/módszertanok CRR követelményeknek való megfelelőségét. - A PV meghatározásakor az egymáshoz hasonló ingatlanokat legalább ingatlan típus, altípus és területi elhelyezkedés alapján kell definiálni. - A PV előállítás módszertanát dokumentálni szükséges. - A tőkeszükséglet számításában felhasznált ingatlanértéket (PV) ingatlanonként szükséges nyilvántartani. Az MNB a PV számítás módszertanának ellenőrzését az átfogó vizsgálatokban és adatszolgáltatás előírása keretében 2025. év során kezdi meg „Az ingatlanértékelési előírásokra vonatkozó átmeneti rendelkezések” (CRR3 495f. cikk) figyelembevételével. Továbbá az MNB felhívja a hitelintézetek figyelmét, hogy az átmeneti szabály csak arra a portfólió részre alkalmazható, amely esetében 2025. január 1-ét követően még nem történt meg a rendszeres értékelésvizsgálat. Az MNB nem tartja jó gyakorlatnak azt, ha a hitelintézet a lakóingatlanok tekintetében az éves ingatlanérték felülvizsgálati gyakorlatát az átmeneti rendelkezés alkalmazhatósága miatt ritkább újraértékelési gyakoriságra módosítja. A CRR 208. cikk (3) a) pontja alapján az intézmények gyakrabban monitorozzák az ingatlan értéküket, ha az ingatlanpiaci feltételek jelentősen változnak.

MNB álláspont