



A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 4/2013. (II. 12.) számú ajánlása a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítésére

I.

Az ajánlás célja és hatálya

A pénzügyi intézmények hitelezési kockázatainak kezelésében, csökkentésében döntő szerepe van a biztosítékoknak, azon belül is az ingatlan-jelzálognak. Az utóbbi időszak makrogazdasági eseményei nagymértékben megnövelték a pénzügyi szektor ingatlanpiaci kockázatait és jelentőségét, így szükségessé tették a pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatos ingatlanértékelési tevékenységek gyakorlatának javítását.

A Felügyelet elmúlt évek során végzett ellenőrzéseinek általános tapasztalata, hogy a felügyelt pénzügyi intézmények ingatlan-finanszírozási vagy ingatlannal fedezett hitelezési tevékenységéhez kapcsolódó szabályozottsága, gyakorlata az alapvető jogszabályi előírásoknak nagyrészt megfelel, azonban egyes intézményeknél - elsősorban azoknál, amelyek nem rendelkeznek kellően szofisztikált ingatlanfedezet-értékelési háttérrel -, illetve egyes területeken nem megfelelő színvonalú, és nem biztosítja az ingatlanportfólió kockázatainak időben történő felismerését és kezelését.

Az ajánlás célja ezért olyan általános jellegű iránymutatás az ingatlanpiaci kockázatoknak kitett pénzügyi intézmények számára, amely elősegítheti az ingatlan-értékelési tevékenységekkel kapcsolatos belső szabályozás és nyilvántartás, az ingatlanvagyon-értékelőkkel szembeni minőségi elvárások összehangolását és magasabb ingatlanfedezet-kezelési színvonal elérését a szektorban.

Az ajánlás a felügyelt intézményi körön belül öt nagyobb témakörben, a gyakorlatban tapasztalt hiányosságokra kívánja felhívni a figyelmet (alapelvek, belső szabályozás, ingatlanértékelés és nyilvántartás, műszaki ellenőrzés, LTV arány).

A jogszabályok a fedezetekkel kapcsolatosan több szempontból írnak elő követelményeket, pl. a fedezetértékelés számviteli követelményei¹, az ingatlanfedezettel kapcsolatos minimum követelmények² a tőkeszámítás (hitelkockázat-mérséklés) szempontjából. Az ajánlás ezen követelményeken túl, elsősorban prudenciális szempontok alapján ad javaslatokat.

Jelen dokumentum az elvárások és ajánlások megfogalmazásakor a jogszabályi rendelkezésekre (a fogalmak meghatározásán túl) nem kíván visszautalni, azokat ismertnek tekinti. A jogszabályoknak való megfelelést tehát a Felügyelet értelemszerűen továbbra is alapvetőnek tekinti, és vizsgálatai során ellenőrzi.

¹ a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 250/2000 (XII. 24.) Korm. rendelet 7. számú melléklet, IV. fejezet

² a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007 (VII. 30.) Korm. rendelet

Az ajánlásban foglaltak címzettjei mindazon pénzügyi intézmények (továbbiakban: intézmények), amelyek bármely ingatlannal összefüggő tevékenységet (pl. projektfinanszírozás, ingatlanlízing, jelzáloghitelezés) végeznek, és ebből adódóan ingatlanpiaci kockázatnak vannak kitéve. Az intézményeknek az ajánlásban foglaltakat az általuk végzett tevékenység és annak kockázatai sajátosságainak figyelembe vételével, tevékenységük minőségével, nagyságával és összetettségével összhangban kell alkalmazniuk.

II. Fogalmak

Az alábbi fogalom meghatározások részben jogszabályi meghatározások, részben pedig az intézmények és a Felügyelet gyakorlatában előforduló fogalmak magyarázatát jelentik.

Ingotlan piaci / forgalmi értéke³: „Az az érték, amelyen eladási szándék esetén az ingatlan - attól az ügylettől függetlenül, amelynek a fedezetét képezi – az értékelés időpontjában értékesíthető lenne, feltételezve a megfelelő hirdetést, a felek jól értesültségét és körütekintését,”⁴ azaz az értékesítés nem külső kényszerítő körülmények hatására történik. A zálogul leköötött ingatlannak a hitel-kihelyezés során az ingatlanvagyon-értékelő által megállapított becslött piaci / forgalmi értékét jelenti, amely értéket az ingatlanvagyon-értékelő valamennyi értékbefolyásoló tényező, illetve felmerülő kockázat figyelembevételével állapít meg, általában 90 napos érvényességi időszakra.

Ingotlan hitelbiztosítéki / fedezeti értéke

Ingotlan hitelbiztosítéki értéke⁵: A jelzálog-hitelintézetek számára jogszabály által meghatározott fogalom: „a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az *óvatos becslés* alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök *hosszú lejáratából* származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek”. A hitelbiztosítéki érték képezi az alapját általában a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire.

Ingotlan fedezeti értéke⁶: „Az az érték, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének *gondos értékelésével* állapítanak meg, számításba véve az ingatlan *hosszú távú fenntarthatósági* szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználási módjait.”⁷

A két definíció a különböző megfogalmazás ellenére nagyfokú átfedést mutat, mivel mindkettő a hosszú távú szemléletet és az óvatos értékelés követelményét írja elő.

³ A két fogalmat azonosnak tekintjük, mert bár a 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet a piaci értéket definiálja, a körütekintő lakossági hitelezésről szóló 361/2009. számú Korm. rendelet 2. § 7. pontja pedig a forgalmi értéket, de ez utóbbiban található hivatkozások is piaci értéket említene.

⁴ 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről 3. § 12.

⁵ a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 2. § (1) bekezdés, termőföld esetén pedig az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet 3 § (1).

⁶ 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet 3. § 13. pont

⁷ Általában azok az intézmények használják ezt a fogalmat, akik nem tartoznak a 25/19997.(VIII.1.) PM rendelettel szabályozott hitelbiztosítéki érték kötelező meghatározása alá.

Emiatt jelen ajánlás – döntően azonos tartalmuk alapján – a két fogalmat együttesen használja („ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti értéke”). Ez az ingatlan érték jellemzően alacsonyabb a piaci / forgalmi értéknél.

Ingotlan menekülési, likvidációs (likvidálási) értéke: Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése esetén – kényszerértékesítés során – a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály.

A hitelösszeg ingatlan piaci/forgalmi értékéhez viszonyított aránya: A nyújtott hitel mértékének és a hitel fedezetéül szolgáló zálogtárgy – intézmény által elfogadott –értékének viszonyát rögzítő hitelfedezeti ráta (az angol nyelvű szakirodalomban loan-to-value ratio, rövidítve LTV). A hitelfedezeti ráta értéke jellemzően kisebb, mint 1, vagyis a nyújtott hitel mértéke kisebb a zálogtárgy értékénél.

III.

Az ingatlanpiaci kockázatok mérséklése a hitelezés során

1. Alapelvek

1. A Felügyelet megítélése szerint elvárható, hogy az intézmények kockázatvállalási politikájában alapelveként jelenjen meg az igény a kintlévőségnek az adós munka-, vállalkozási- vagy egyéb jövedelméből vagy bevételéből való megtérülésére. A kötelezettségvállalás mögé állított biztosíték, a jogi úton érvényesíthető fedezet – így az ingatlanfedezetet megtestesítő jelzálogjog is – csak a kintlévőség beszedésének másodlagos forrásaként funkcionálhat⁸. A hitel fedezetének biztosításához azonban a biztosíték értékének gondos megállapítása, aktualizálása elengedhetetlen.
2. A Felügyelet javasolja, hogy az intézmény stratégia szintjén határozza meg a fedezeteken keresztül megjelenő ingatlanpiaci kockázati étvágyának nagyságát, a kockázat és koncentráció mértékét, amely az intézmény kockázatviselő képességéhez mérten limitálja a különböző típusú ingatlanokhoz kapcsolódóan vállalható maximális kockázatot. A Felügyelet célszerűnek tartja, hogy az intézmények elemezzék és kísérvék figyelemmel a kereslet - kínálat alakulásának megfelelően a portfóliójukban, illetve a fedezetekben meglévő koncentrációkat (pl. területi koncentráció, ágazati koncentrációból adódó további funkcionális kockázatok – pl. autószalon, gyógyszertár stb.). Az ingatlan, mint biztosíték, illetve a hitelbiztosítéki érték meghatározásakor, meg kell különböztetni – a nyilvánvaló összefüggés mellett is – az ügylet kockázatait és a biztosíték kockázatait.
3. A felügyeleti vizsgálatok tapasztalatai szerint az értékbecslések színvonala igen széles skálán mozog. Elvárt, hogy az intézmények olyan kockázatvállalási politikát dolgozzanak ki, amelynek keretében pontosan megfogalmazzák az

⁸ Ezt a természetes személyek hitelezése tekintetében a 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet elő is írja. Lásd 3. § (1) bekezdés.

ingatlanértékeléssel kapcsolatos legfontosabb irányelveket, valamint az ingatlanvagyon-értékelőkkel szembeni elvárásokat.⁹

2. Belső szabályozás, ingatlanfedezetekkel kapcsolatos feladatok

4. Az egységes fogalomhasználat elősegítése érdekében a Felügyelet a „best practice” elv mentén az összes intézménynek javasolja a II. fejezetben bemutatott ingatlanértékhez kapcsolódó fogalmakon alapuló fogalomrendszer alkalmazását a saját belső szabályozásukban és gyakorlatukban (még abban az esetben is, ha egy jogszabályi meghatározás alkalmazása valamely pénzügyi intézmény számára nem kötelező).
5. Elvárt a belső szabályzatban – amely a fedezetek elismerésének minimumkövetelményeit is megjeleníti – rögzíteni az ingatlanértékelésre vonatkozó előírásokat, melyek tartalmazzák a rendszeres felülvizsgálatokat, az ingatlanok vagyonbiztosítására vonatkozó feltételeket, a fedezet-nyilvántartás pontos szabályait, az elvárt LTV arány kiszámításának módszerét, valamint ugyanazon ingatlanfedezet több ügyletbe való bevonásának feltételrendszerét és szabályait.
6. A Felügyelet felhívja az intézmények figyelmét, hogy a külső ingatlanvagyon-értékelők kiválasztása során kellő gondossággal járjanak el. Ennek keretén belül kiemelten vizsgálendő, hogy a szakértők függetlensége¹⁰ biztosított-e. Az intézménynek törekednie kell arra, hogy csak szakmailag magas színvonalú, valamint a belső szabályozásában meghatározott ingatlanvagyon-értékelői listában szereplő értékelő által készített értékbecsléseket fogadjon el. Elvárt, hogy az intézmény az ingatlanvagyon-értékelők kiválasztására és ellenőrzésére belső eljárásrendet dolgozzon ki és rendszeresen visszamérje a kiválasztott szakértők által végzett tevékenység minőségét. A visszamérésre 500 milliárd forint feletti mérlegfőösszegű intézményeknél külön szervezeti egységet célszerű létrehozni, kisebb intézményeknél – akár az intézményvédelmi rendszerek által koordináltan - külön szakértő alkalmazása javasolt.
7. Az ingatlanfedezetek értékének megállapításakor és felülvizsgálatakor – amennyiben az értékbecslői függetlenséget jogszabály előírja – a hitelintézet saját alkalmazásában álló szakértők véleménye is alapul vehető akkor, ha azok nem az üzleti, akvizíciós terület vezetőjének felügyelete alatt állnak, azaz függetlenek, továbbá rendelkeznek a megfelelő szakmai végzettséggel.¹¹
8. A Felügyelet célszerűnek tartja, hogy belső szabályzatban kerüljön meghatározásra, hogy milyen értékhatártól, vagy milyen feltételek esetén köteles az intézmény külső, független ingatlanvagyon-értékelővel értékbecslést elvégeztetni.

⁹ Figyelemmel a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendeletre és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII. 1.) PM rendeletre.

¹⁰ A külső független vagyon-értékelő olyan személyt jelent, aki rendelkezik a becslés elvégzéséhez szükséges szakképzettséggel, képességgel és tapasztalattal, személyében nem áll fenn összeférhetlenség.

¹¹ A bank alkalmazásában álló független vagyon-értékelő olyan személyt jelent, aki rendelkezik a becslés elvégzéséhez szükséges szakképzettséggel, képességgel és tapasztalattal, független a hitelezési döntéssel kapcsolatos folyamattól.

9. Ha egy ingatlan több ügylet mögött szerepel fedezetként, akkor elvárt, hogy a hiteleknél figyelembe vett fedezeti értékek ne haladják meg az adott ingatlan tényleges fedezeti értékét (arányos megosztás). Konzorciális hitelezés esetén minden résztvevő intézménynek elengedhetetlen kötelezettsége a fedezetek monitorozása. A Felügyelet szükségesnek tartja, hogy a biztosítéki ügynöknél a szükséges, naprakész információk rendelkezésre álljanak, amelyeket rendszeresen meg kell osztania a résztvevő hitelintézetekkel. A fedezetarányosítást a konzorciumban való részvételi súllyal összhangban szükséges elvégeznie az intézményeknek.
10. Az ingatlanprojekt-finanszírozással foglalkozó intézmények számára célszerű tartalmi követelményeket rögzítő speciális szabályozás kidolgozása, mivel nem lehet az általánosan alkalmazott kockázatvállalási és kockázatkezelési szabályzatok keretében kezelni a projektfinanszírozás speciális szabályait.

3. Ingatlanértékelés, nyilvántartás

11. A Felügyelet az ingatlanok hitelbiztosítéki, fedezeti értékének meghatározása kapcsán a gondos értékelés alapjául a jelzálog-hitelintézetek számára előírt hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó módszertani elvek és az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok figyelembe vételét, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeire előírt szabályzatok kialakítását tartja a legjobb gyakorlatnak.
12. Az értékelésre használható módszerek különböző helyzetekben érvényesek, ezért a Felügyelet által elvárt annak kellően alátámasztott indoklása, hogy adott körülmények között melyik módszert alkalmazzák. Ha lehetséges, akkor az ingatlanok értékének meghatározásakor ajánlott több (a költségalapú, más néven újraelőállítási, a piaci összehasonlító, illetve a hozamalapú) értékelési módszer párhuzamos alkalmazása, majd azok eredményeinek előre meghatározott szempontok szerinti együttes figyelembe vétele.
13. Amennyiben a hitel nem-teljesítővé válik és elsősorban a fedezetként szolgáló ingatlan eladásából várható megtérülés, a Felügyelet szükségesnek tartja az ügylet nem-teljesítővé való átsorolásakor az ingatlan értékének felülvizsgálatát, és a likvidációs érték meghatározását.
14. Amennyiben az ingatlan használata speciális, elvárható, hogy az értékelés térjen ki a hasznosítás jellemzőinek feltárására, esetleges funkcióváltás/átépítés lehetőségeire és költségeire is. Ha az ingatlant az értékelés időpontjában nem hasznosítják, akkor ennek okait is indokolt feltárni.
15. A Felügyelet megítélése szerint elvárható, hogy ingatlanprojektekhez kapcsolódó hitelek folyósítása során a hozamszámításon alapuló ingatlanérték-becslés alkalmazásakor az intézmények körültekintően vizsgálják meg az értékelés időpontjában elérhető információk alapján tett feltételezések helytállóságát, megbízhatóságát és időbeli stabilitását. Adott esetben kiemelten vegyék figyelembe az értékelés során a jövőbeli készülségi állapot szerinti jövedelemtermelés feltételes voltát. Tekintettel arra, hogy a hozam alapú értékbecslésbe bizonytalan jövőbeni elemek épülhetnek be, célszerű ezen bizonytalanság csökkentésére a jövőbeni bevételek konzervatív becslése vagy a diszkontfaktor növelése.

16. Javasolt tekintettel lenni arra, hogy az értékelésnél alkalmazott módszerek, felhasznált összehasonlító adatok megfelelően dokumentáltak és ellenőrizhetők legyenek. Kapjanak megfelelő hangsúlyt az ingatlan speciális jellemzői, tartozékai, a kapcsolódó jogok és terhek (pl. perfeljegyzés, haszonélvezet, egyéb rangsorban előrébb helyezkedő zálogjogok), a jogi (pl. tulajdonviszonyok) és környezetvédelmi helyzet és az esetlegesen ebből fakadó jogi és egyéb kockázatok elemzése. Amennyiben az érintett terület esetében indokolt, a település vonatkozó beépítési szabályzata is legyen értékelve. Az intézmény az ingatlan értékének meghatározásánál az értékelő által feltüntetett ajánlati árakat csak megfelelő korrekció (diszkontálás) mellett vegye figyelembe, különösen ha az érintett piacon már huzamosabb ideje nem történt értékesítés.
17. A rendszeres felülvizsgálatok során az ingatlanok újraértékelését dokumentáltan és szakmailag megalapozottan kell elkészíteni, a hitelbiztosítéki vagy a fedezeti érték változásának nyilvántartásban való rögzítéséről, valamint mérlegen kívüli tételként a Nyilvántartási számlaosztályban való szerepeltetéséről gondoskodni kell. A felülvizsgálat történhet statisztikai módszerrel¹² is, amennyiben megfelelő előrejelző képességgel (visszamerés és reprezentativitás) rendelkezik a módszer, és a hitelintézet portfóliójához igazodó, megfelelő számosságú adatbázison dolgozik.
18. A Felügyelet minden esetben elvárja, hogy az intézmények kiemelt figyelmet fordítsanak a folyósítás előtti és utáni feltételek, például jelzálogbejegyzés, biztosításengedményezés, biztosítási díjfizetés teljesülésére, valamint ezek utólagos és folyamatos ellenőrzésére és dokumentálására. Indokolt, hogy a fedezetként bevonni kívánt ingatlanról friss (lehetőleg 1 hónapnál nem régebbi) tulajdoni lap álljon rendelkezésre. A hitelkötelelemhez kapcsolódó földhivatali bejegyzések (jelzálogjog) széljegyes feltüntetése a folyósítás előtt meg kell, hogy történjen, és a végleges jogok bejegyzését az intézményeknek dokumentáltan ellenőrizniük kell. Javasolt, hogy a folyósítás előtti ellenőrzést (a döntéstől) független szervezeti egység, vagy a hiteldöntésben nem érintett személy végezze az intézményen belül.

4. Műszaki ellenőrzés

19. Az ingatlanprojektek finanszírozása során a hitelezési folyamatot javasolt szakaszolni a kivitelezés előrehaladása során keletkező új érték megvalósulási üteme szerint. A kivitelezés valós műszaki tartalmának szakszerű megítélése érdekében műszaki ellenőr bevonása szükséges. Javasolt, hogy a finanszírozási folyamatban újabb hitelrészletek lehívása csak a műszaki ellenőr teljesítés-igazolása (collaudálása) nyomán történjen meg, még a határon túl megvalósuló ingatlan beruházás finanszírozása esetén is.
20. 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

¹² A különféle statisztikai módszerek akkor fogadhatók el az ingatlanfedezetek értékének felülvizsgálatára, ha megfelelő, a hitelintézet portfóliójához igazodó adatbázisok (melyek lehetnek külső, „vásárolt” adatbázisok is) állnak rendelkezésre, az alkalmazott módszertan szakmailag megalapozott és megfelelően dokumentált, valamint igazoltan megfelelő előrejelző képességgel rendelkezik. (Lásd Validációs Kézikönyv III. rész 42. bekezdés)

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.

21. Földrajzilag távol eső, eltérő kulturális környezetben megvalósuló nagy projektek esetén javasolt – lehetőleg globális háttérrel rendelkező – helyi szakértő közreműködését igénybe venni, saját szakember igénybevétele mellett.
22. Kisebb intézmények esetén a Felügyelet nem javasolja az intézmény székhelye szerint megyehatáron kívül eső, bármilyen ingatlannal összefüggő tevékenység végzését.

5. Hitelbiztosítéki / fedezeti érték számítása

23. Az intézményi szabályzatokban rögzíteni szükséges az ingatlanok hitelbiztosítéki vagy fedezeti értékét és az ezt befolyásoló tényezők, a fedezeti ráták kiszámításának módjait. A hitelbiztosítéki fedezeti érték meghatározásánál a számítás alapja a piaci érték. A gyakorlat azonban azt mutatja, hogy a fedezeti érték számítása intézményenként eltérő, a fedezetszámítás során fedezeti értéként figyelembe veszik az értékbecslésben szereplő piaci, forgalmi értéket, a hitelbiztosítéki vagy a fedezeti értéket, a menekülési értéket. A Felügyelet a hitelbiztosítéki/fedezeti érték arány meghatározásánál a forgalmi érték használatát csak a körütekintő lakossági hitelezésről szóló 361/2009. (XII. 30.) Kormányrendelet alkalmazása szempontjából tartja elfogadhatónak azonban az intézmény belső céljaira történő alkalmazás során a konzervatívabb, a hitelösszeg és a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti vagy menekülési értékének arányát tartja prudens számítási módszernek. A Felügyelet tehát a hitel mértéke és az ingatlan fedezetként figyelembe vehető értéke közötti összefüggés megállapítása során ezen mérőszámok alkalmazását várja el.
24. A Felügyelet által elvárt továbbá, hogy a biztosítéki fedezeti ráta kiszámításánál (amely megmutatja, hogy az intézmény kockázatvállalásai milyen mértékben fedezettek az összes jogi – nemcsak ingatlan – biztosítékokkal) az éven túli kockázatvállalás esetén a tőkekövetelés mellett legalább egyéves kamat kerüljön figyelembevételre. Deviza- vagy devizában denominált hitel esetében – amennyiben az ügyfélnek nincs az adott devizában bevétele – minimum 20%-os forint árfolyamgyengüléssel számított stresszt is célszerű figyelembe venni a kitétség számszerűsítése során.

IV.

Záró rendelkezések

Az ajánlás a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény 21. § c) pontja szerint kiadott ajánlás, amely ismerteti a Felügyelet jogalkalmazási gyakorlatának alapjait.

Az ajánlás az intézményekre nézve kötelező erővel nem rendelkezik, de az annak való megfelelést a Felügyelet a jogszabályi előírások betartásának ellenőrzése keretében értékeli.

A Felügyelet felhívja a figyelmet arra, hogy az intézmény az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben az intézmény jogosult feltüntetni, hogy a szabályzatában foglaltak megfelelnek a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelet Elnöke által kiadott vonatkozó ajánlásnak. Amennyiben az intézmények csupán az ajánlás egyes részeit kívánják szabályzataikban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerüljék, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazzák.

Az ajánlás alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezéseket a melléklet tartalmazza.

Az ajánlásban foglalt elvek gyakorlati megvalósítását az általános európai felügyeleti gyakorlattal összhangban a Felügyelet ellenőrizni fogja.

Melléklet: Az Ajánlás megjelenéséig kiadott tárgyhoz kapcsolódó hazai jogszabályok, felügyeleti ajánlások, egyéb normák, valamint nemzetközi előírások.

- 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról,
- 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről,
- 4/2005. (I.2.) Korm. rendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályiról,
- 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet a hitelkockázat kezeléséről és tőkekövetelményének megállapításáról,
- 361/2009. (XII.30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról,
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról,
- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értékének megállapításáról,
- 1/2007. (II.8.) számú PSZÁF ajánlás az ingatlanalap-kezelési tevékenység megfelelő végzéséhez,
- A PSZÁF Validációs Kézikönyve III. rész (2.2 Ingatlanokra vonatkozó minimumkövetelmények),
- Az ingatlan értékelésre vonatkozó átfogó hazai szabályozás hiányában a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) 2003-ban kiadott szakmai ajánlása az ingatlan értékbecslések elvégzéséhez ad a nemzetközi sztenderdek – amely a TEGoVA -The European Group of Valuers' Associations Értékelők Európai Csoportja irányelvei alapján EVS 2003 (European Valuation Standards) néven ismert – is feldolgozó módszertani iránymutatást.