

EUROPEAN VALUATION STANDARDS - EVS 2016

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

The European Group of Valuers' Associations

EVS 2016 EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK

**KIVONAT
A
SZABVÁNYBÓL**



Tartalomjegyzék

Előszó	5
Bevezetés.....	7
1. RÉSZ - EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK ÉS ÚTMUTATÓ	11
1.A RÉSZ - EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK.....	13
EVS 1 A piaci érték	15
EVS 2 További értékbecslési alapok a piaci érték mellett	37
EVS 3 A minősített értékbecslő	45
EVS 4 Az értékbecslési folyamat.....	55
EVS 5 Az értékbecslési jelentés	67
1.B RÉSZ EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI ÚTMUTATÓ	79
EVGN 1 Értékbecslés pénzügyi jelentéshez	81
EVGN 2 Értékbecslés hitelezési célokra.....	95
EVGN 3 Ingatlan értékbecslés értékpapírosítási célra	107
EVGN 4 A biztosítható érték és a károk értékelése	113
EVGN 5 Befektetési érték értékelése	133
EVGN 6 Határokon átnyúló értékbecslés	139
EVGN 7 Ingatlan értékbecslés az alternatív alapok kezelőiről szóló irányelvvel összefüggésben.....	143
EVGN 8 Ingatlan értékbecslés és energiahatékonyság	149
EVGN 9 EMF és TEGoVA Kereskedelmi hitel leírás	161
EVGN 10 Értékbecslések: Az EVS-nek való megfelelés	177
2. RÉSZ EURÓPAI SZABÁLYZATOK	183
EC 1 Európai értékbecslők etikai és magatartási kódexe	185
EC 2 Európai mérési szabályzat	189

3. RÉSZ AZ EURÓPAI UNIÓS JOGSZABÁLYOK ÉS AZ INGATLAN	
ÉRTÉKBECSLÉS.....	201
4. RÉSZ MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ.....	245
EVIP 1 Fenntarthatóság és értékbecslés	247
EVIP 2 Az értékbecslési bizonyosság és a piaci kockázat	267
EVIP 3 Az érték megosztása a földterület és az épületek között	281
EVIP 4 Értékbecslési és más kérdések az ismétlődő ingatlanadó céljaira.....	291
EVIP 5 Értékbecslési módszertan	309
EVIP 6 Automatizált értékbecslési modellek (Automated	
Valuation Models - AVM).....	325
EVIP 7 Az európai tulajdon és a piaci értékbecslés: Útmutató	
értékbecslőknek.....	329
EVIP 8 Valós érték mérés az IFRS13 alapján	345
A TEGoVA minimális oktatási követelményeinek összefoglalója	351
A képzések elismerésének összefoglalója: A TEGoVA REV-je és TRV-je.....	353
Szójegyzék	355
Az Európai Értékbecslési Szabványügyi Bizottság tagjai.....	363
A TEGoVA tagság.....	365

EVGN 9

EMF és TEGoVA Kereskedelmi hitel leírás

Az alábbiakban részletezett dokumentumot az Európai Jelzáloghitel Szövetség adta ki 2014 októberében, a Szövetség és a TEGoVA közötti megbeszélések követően.

EMF és TEGoVA Kereskedelmi jelzáloghitel értékbecslési leírás

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. Általános definíciók
4. Kereskedelmi hitel leírás
5. Mellékletek

1. Bevezetés

Ennek a leírásnak a célja az, hogy az értékbecslők használják az olyan hitelezők számára készített értékbecsléseknél, akik az EMF-nek vagy tagszövetségeinek tagjai és ahol az értékbecslés célja a fedezett hitelezés.

2. Hatókör

2.1 Ez a leírás azokra az értékbecslésekre vonatkozik, amelyeket egy új hitelt, csere hitelt vagy kiegészítő hitelt megelőzően, és azt figyelembe véve készítettek el.

2.2 Ez a leírás azokra az értékbecslésekre nem érvényes, amelyek esetén az értékelt ingatlant tartózkodási helyként használják, sem olyan esetekben, amikor az ingatlant lakóhelyként való felhasználásra alakították ki.

2.3 Ez a leírás biztosítja a legjobb gyakorlat alapelveit; a hitelezők és az értékbecslők a nemzeti szabályozásnak és/vagy a jogi kereteknek megfelelően az egyedi feltételeket és követelményeket elfogadják.

3. Általános definíciók

3.1 Az **Értékbecslési szabványok** a szabványok jelenlegi kiadását jelentik, amelyet az EU által elismert szabványalkotók tettek közzé, azaz a Nemzetközi Értékbecslési Szabványügyi Tanács (International Valuation Standards Council (IVSC)), az Értékbecslők Egyesületének Európai Csoportja (European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)) és a Hiteles Ellenőrök Királyi Intézménye (Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)).

3.2 A **Szerződési feltételek** az értékbecslő és az ügyfél közötti szerződés egyedi feltételei. Ezeket a feltételeket akkor adják át az ügyfél vagy a leendő ügyfél számára, amikor utasításokat kapnak az értékbecslési szolgáltatás biztosítására. Ahhoz, hogy megfeleljen ezen leírás követelményeinek, az ügyfelet hitelezőként - és nem harmadik félként - kell megnevezni.

3.3 A **Piaci érték** az a fentiekben, a 3.1. pontban jelzett, szabványalkotók által meghatározottak szerint értendő.

3.4 A **Hitelfedezeti érték** meghatározása - Az ingatlan értéke, mint az ingatlan jövőbeli piacképességének a mértéke, amelyet körültekintő értékeléssel határoztak meg, figyelembe véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a szokásos és a helyi piaci feltételeket, az ingatlan jelenlegi használatát és alternatív megfelelő használati lehetőségeit. A Hitelfedezeti érték megítélésakor nem szabad figyelembe venni a bizonytalan elemeket.

3.5 A **Képesített értékbecslő** (beleérve az értékbecslő cégeknek dolgozó értékbecslőket is) az a személy, aki felelős az értékbecslések előkészítéséért és ellenőrzéséért, és felelősséget is vállal azokért.

3.6 A **Kereskedelmi ingatlan** megnevezés a nem lakáscélú ingatlanokra alkalmazandó.

4. Kereskedelmi hitel leírás

4.1 Szerződési feltételek

4.1.1 A feltételeket írásban el kell fogadni, mielőtt a hitelező számára átadják az értékbecslést.

4.1.2 Ahol hasonló jellegű értékbecsléseket kínálnak rendszeresen ugyanazon hitelezőnek, és az értékbecslő, vagy a cég rendelkezik korábban átadott és elfogadott feltételekkel, az értékbecslő írásban kell, hogy igazolja, hogy eltérő megállapodás hiányában az ügyféllel, továbbra is ezeket a feltételeket kell alkalmazni. Az ügyfelet írásban kell értesíteni bármely későbbi változatról, legkésőbb azok hatályba lépéséig.

4.1.3 A következőkhöz kifejezett hivatkozásokat kell mellékelni a megállapodott feltételekhez:

- a. Nyilatkozat, hogy az ingatlannal vagy a hitelező ügyfelével kapcsolatban nem merül fel összeférhetetlenség,

- vagy azokban az esetekben, ahol lehetséges összeférhetetlenséget állapítottak meg, egy nyilatkozat arról, hogy ahol az összeférhetetlenség esetleg felmerül, a hitelező elismerte a közzétételt és elfogadta, hogy az értékbecslő folytatja az értékbecslést;
- b. az értékbecslő státuszának megerősítése, külső vagy belső értékbecslő, megfelelő tapasztalat, képzettség és szakértelem az adott ingatlan hitelezési célokra történő értékbecslésének elvégzéséhez;
 - c. a megnevezett értékbecslő függetlenségének megerősítése;
 - d. a fizetendő díjak részletezése, vagy a díjak számításának alapjai, a többi költséggel és díjjal együtt, beleértve az adókat is;
 - e. annak megerősítése, hogy az értékbecslő rendelkezik elegendő szakmai felelősségbiztosítással arra az ingatlanra, amelyet értékel;
 - f. ha a felek megállapodtak egy felső értékhatárban az értékbecslő esetleges felelősségére vonatkozólag, ennek a felső értékhatárnak a megerősítése;
 - g. annak megerősítése, hogy az utasítás minden szempontja titoktartás tárgyát képezi;
 - h. nyilatkozat, hogy az értékelést nem egy alvállalkozó értékbecslő fogja elvégezni; vagy ha az utasítás egy részét vagy egészét alvállalkozó készíti, írásos ügyfél megállapodást szereztek.
 - i. a jelentés dátumának megerősítése;
 - j. annak megerősítése, hogy az értékbecslést ennek a leírásnak megfelelően fogják elvégezni.
 - k. nyilatkozat arról, hogy az értékbecslőnek kell az ingatlan felmérnie, vagy sem. Ha nem az értékbecslő feladata a felmérés, kijelenti, hogy a jelentés tartalmazni fog egy nyilatkozatot, miszerint az értékbecslő fenntartja magának a jogot, hogy megváltoztassa az értékelést, ha az épület következő mérése szerint a tényleges területek jelentősen különböznek az elfogadott méretektől.

4.1.4 Az értékbecslőknek be kell mutatniuk a szerződési feltételeken belül, hogy ők kellően képesítettek ahhoz, hogy tanácsot adhassanak az összehasonlító, ingatlannal és az ágazattal kapcsolatos kockázatok terén. Bár a hitelező feladata a kockázatok elemzése, mivel az összefüggésben van a hitelfelvevő pénzügyi helyzetével, vagy az összegzett földrajzi, ágazati és ügyfél torzítással, a szakismeretere alapozva az értékbecslővel minden ilyen ügyben lehet konzultálni.

4.1.5 Az értékbecslőkkel szemben nem elvárás, hogy magyarázatot vagy ajánlást adjanak a jelzálog időtartama vagy a kölcsönzött összeg tekintetében. A döntések felelőssége kizárólag a hitelezőt terheli.

4.1.6 Ahol a hitelezők szabványos szerződési feltételekkel rendelkeznek, amelyek erre a leírásra hivatkoznak, az értékbecslőnek meg kell vizsgálnia azokat a feltételeket, amelyek biztosítják, hogy a szabványalkotó minden vonatkozó követelményének az ebben a leírásban megadottakkal együtt eleget tegyen.

4.1.7 Az erre a leírásra való kifejezett hivatkozás az értékbecslő vagy a hitelező által biztosított szerződéses feltételeken belül eltávolítja azt a követelményt, hogy hivatkozást csatoljanak a

következő feltételezésekhez és speciális feltételezésekhez:

- a. azonnal beköltözhető ingatlant biztosít a vásárlás befejezése után; vagy a befektetési célú ingatlan esetén, amelyek használati bérbeadása(i) folytatódik/folytatódhat;
- b. érvényes tervezési engedélyeket és a jogszabályban előírt jóváhagyásokat megadták az épületekre és használatukra és azoknak eleget tettek;
- c. az értébecslő nem köteles a törvényes közlemények keresését vállalni;
- d. Az ingatlan vagy a gazdasági épületek építése során nem használtak káros vagy veszélyes anyagokat;
- e. a földterület és az épületek nem szennyezettek és környezeti veszélyektől mentesek;
- f. az ingatlanra vonatkozó tulajdoni dokumentumok vizsgálata nem mutathat semmiféle szokatlan vagy különösen megterhelő korlátozást vagy jelzalogot és semmilyen szokatlan kiadás nem volt szükséges vagy előírva a tulajdoni dokumentumokon belül;
- g. hogy a jelentések ellenőrzése és nyomozása, amelyet a szerződés előtti felülvizsgálat részeként végeztek, nem azt jelzi, hogy az ingatlan, annak állapota, használata vagy tervezett használata jogellenes volt vagy lehet.
- h. hogy az értébecslő fenntartja a jogot, hogy a jelentésben szereplő ábrákat módosítsa, ha azokkal kapcsolatban tudomást szerez bármilyen hiba létezéséről, amelyek nem voltak láthatóak az ingatlan ellenőrzésének korlátozott keretei között.

4.1.8 A fejlesztendő vagy építés alatt álló ingatlanok tekintetében az értébecslő, amíg másképp nem rendelkeznek, az értébecslést azzal a feltételezéssel állítja össze, hogy az építkezést a tervezési engedély(ek)nek megfelelően befejezték és az megfelel a törvényes és építési engedélyezési követelményeknek.

4.1.9 Ha a hitelező igényli az átépítés költségeinek a feltüntetését, a hitelezőt tájékoztatni kell, hogy egy ilyen kimutatás csak általános útmutatásnak tekinthető, és csak abban az esetben adható, ha az épületet modern anyagokból építették és az nem műemléki ingatlanként védett vagy besorolt. A biztosítható érték felbecsülésének a szabványalkotók követelményei szerinti nyújtásához külön utasításra lehet szükség.

4.2 Ellenőrzés és vizsgálatok

4.2.1 A megnevezett értébecslőnek ellenőriznie kell az ingatlant, mind a külsőt, mind a belsőt tekintve.

4.2.2 A helyszíni ellenőrzés természete az ingatlan, a nemzeti jogszabályok és gyakorlat függvénye, de az értébecslőnek figyelembe kell vennie az ingatlan fontosabb jellemzőit és mindent, ami hatással lehet az értébecslésre, vagy befolyásolhatja az ingatlan viszonteladását.

4.2.3 Az ingatlan helyszínét, kiterjedését és állapotát le kell fényképezni, mind belsőleg, mind külsőleg.

4.2.4 Ha az ellenőrzés olyan tényeket mutat ki, amelyek kapcsolatban vannak bármelyik, a szerződéses feltételekben közölt feltételezéssel vagy speciális feltételezéssel, vagy a 4.1.7 (a-h) pontjaiban, ezeket a tényeket rögzíteni és az ügyféllel közölni kell.

4.2.5 Az ingatlan bármely olyan jellegű használatát, amely feltételezhetően a helyi hatóságok által engedélyezett használatokon kívül esik, rögzíteni és jelenteni kell.

4.2.6 Az ingatlan bármely, az utóbbi időben történt változtatását vagy bővítését rögzíteni és jelenteni kell.

4.2.7 Ha az ellenőrzés káros vagy veszélyes anyagok nyilvánvaló használatát tárja fel az építkezés során, azt rögzíteni és jelenteni kell, valamint további utasításokat kell kérni.

4.2.8 Ahol az ellenőrzés szennyeződés vagy más környezetvédelmi kockázat gyanúját tárja fel, az értékbecslőnek a gyanút rögzítenie kell, és azt jelentenie kell az ügyfélnek, kiegészítve egy ajánlással a szakértő konzultánsok vagy vállalkozók vizsgálatára.

4.2.9 Ahol az ellenőrzés olyan rejtett hibák gyanúját tárja fel, amelyek lényeges hatással lehetnek az ingatlan értékére, az értékbecslőnek ezt a gyanút rögzítenie kell és jelentenie az ügyfélnek, kiegészítve egy ajánlással a további, részletesebb vizsgálatra. Kivételes körülmények között az értékbecslő javasolhatja a hitelezőnek, hogy visszatartsa az értékbecslési jelentést a jelzett további vizsgálatok eredménye megérkezéséig.

4.2.10 Ahol a hitelező kéri az újjáépítés költségeinek jelzését, az értékbecslőnek meg kell becsülnie a meglévő épület lebontásának és eltakarításának költségeit, együtt a modern anyagokból történő, a meglévő tervek szerinti újjáépítés költségeivel, modern technikák alkalmazásával, a meglévő ingatlan színvonalán és a jelenlegi építési szabályozásnak és más jogszabályi követelményeknek megfelelően.

4.2.11 Ahol a hitelező meghatározza a jelentés formátumát, és az értékbecslő az ellenőrzés során anyagi tényeket rögzít, amelyeknek hatása lehet az értékre, ezeket a tényeket jelenteni kell, a formátumra vonatkozó korlátozásoktól függetlenül.

4.2.12 Ahol az ellenőrzés olyan hibákat tár fel, amelyeket be kell árazni annak érdekében, hogy az ingatlan értékét a jelenlegi állapotában megbecsülhessék, az értékbecslőnek vagy szolgáltatnia kell a becslést, feltéve, hogy megvan erre a képessége, vagy szaktanácsadót kell keresnie. Az értékelés benyújtását el kell halasztani addig, amíg a szaktanácsadó eredményei meg nem érkeznek.

4.2.13 Az értékbecslőtől elvárt ellenőrzések és a vizsgálatok mértékével kapcsolatos útmutatást az „A” melléklet tartalmazza.

4.3 Az értékbecslési jelentés

4.3.1 Az értékelési jelentésnek tömörnek kell lennie, és tükröznie kell az elvégzett ellenőrzések és a vizsgálatok mértékét. Javasolt, hogy az értékbecslő vegye figyelembe a kockázati kritériumok profilját az EMF tagjai által átvett értékeléshez, a hitelezési kockázatkezelési folyamat részeként, a „C” mellékletben felsoroltak szerint.

4.3.2 Az értékbecslési jelentésben rögzíteni kell a megbízásra vonatkozó utasításokat, az értékbecslés alapját és célját és a vizsgálat eredményeit, beleértve, amennyiben alkalmazandó, az összehasonlítható bizonyítékok részleteit, amelyeket a megközelítésben alkalmaznak, az értékre vonatkozó vélemény alátámasztására. A bérleti díjakat és a hozamokat is tartalmazza.

4.3.3 Az Értékbecslési jelentésnek biztosítania kell egy az értékre vonatkozó világos és egyértelmű véleményt, az értékelés napján elegendő adattal biztosítva minden, az ügyféllel megbeszélte kérdést, a megállapodás feltételei szerint és minden más fontos terület jelentését.

4.3.4 Az értékre vonatkozó jelentésben szereplő véleményt nem szabad az ügyféltől vagy harmadik féltől származó nyomással befolyásolni egy bizonyos eredmény elérése érdekében az értékbecslésben vagy bármely más kapcsolódó tanácsadásban. Ha az értékbecslő összeférhetetlenséget jelentett az ügyféllel kapcsolatban és olyan utasítást kapott, hogy folytassa az értékbecslést, az összeférhetetlenséget jelezni kell a jelentésben és a megbízási feltételekben is.

4.3.5 Az értékbecslési jelentésnek egyértelműnek kell lennie, az olvasót nem vezetheti félre semmilyen módon, nem adhat hamis benyomást. A jelentésnek, amennyire csak lehetséges, kerülnie kell az olyan műszaki szakkifejezések használatát, amelyeket az ügyfél esetleg nem érthet.

4.3.6 Ahol az értékelt ingatlan piacát befolyásolja a bizonytalanság és ez lényeges az értékelés szempontjából, az értékbecslőnek jeleznie kell az okokat és a bizonytalanság fokát a jelentésben.

4.3.7 Ahol a speciális típusú, értékelt ingatlan piaca bizonytalan vagy instabil, az értékbecslőnek fel kell tüntetnie azt az időtartamot, amely után az értékbecslést lejárttnak kell tekinteni.

4.3.8 Az értékbecslő jelentésének tartalmaznia kell hivatkozást ennek a leírásnak a használatára vonatkozóan és kivételesen az esetleges eltérések mértékét és okait is, valamint, hogy miért maradt ki az értékelési folyamat bármely fontos része.

4.3.9 Az értékbecslési jelentésben felsorolandó tények et a „B” melléklet tartalmazza.

5. Mellékletek

„A” melléklet - Az ellenőrzés és a vizsgálatok mértéke

„B” melléklet - Az értékbecslési jelentés tartalma

„C” melléklet - A kockázattal kapcsolatos kritériumok EMF profilja értékbecsléshez

„A” MELLÉKLET

Az ellenőrzés és a vizsgálatok mértéke

1. A vállalt ellenőrzés és vizsgálat mértéke meg kell, hogy feleljen ezen leírás kikötéseinek, a 4.2. pontban leírtak szerint.
2. A tető terek, az ereszek feletti terek és az álmennyezet feletti terek vizsgálata nem szükséges.
3. Az olyan tereket, amelyek nem elérhetők vizsgálat céljából, mint pl. a távközlési helyiségeket, fűtő/hűtő erőmű helyiségeket, laboratóriumokat, és más biztonsági területeket fel kell jegyezni és jelenteni kell, azzal a kiegészítő megjegyzéssel együtt, hogy ha az értébecslő úgy ítéli meg, hogy ezen nem vizsgált területek állapota vagy létezése befolyásolhatja az értéket, vagy bármely hitel bármely kockázatát, ezzel alátámasztva a kiegészítő megjegyzést.
4. Az értébecslő nem köteles elmozdítani a bútorokat, alkatrészeket, berendezéseket és gépeket és nem kell felemelnie a padlók borítását, valamint nem kell az olyan területeket megvizsgálnia, mint pl. az aknák vagy az emelt padlók alatti terek. Az értébecslőnek fel kell jegyeznie és jelentenie kell bármely hatást, amely egyes darabok elmozdítása okozhat, mind az épület szerkezeti sértetlenségének lehetséges változásai tekintetében, mind az elmozdítás eredményeként az időjárásnak való kitettség tekintetében.
5. A hálózati szolgáltatások vizsgálata nem szükséges, bár elvárt a kor, a látszólagos kapacitás és az állapot feltüntetése mind egyes szolgáltatással kapcsolatban.
6. Az ingatlan fő jellemzőit fel kell jegyezni és ahol megvalósítható meg kell mérni, beleértve a mérés alapjának a feljegyzését is. Azokban az országokban, ahol normál esetben nem az értébecslők végzik az ingatlan felmérést, vagy azokban az esetekben, ahol a felek megegyeztek, hogy nem az értébecslő végzi a felmérést, az értébecslőnek ennek ellenére oda kell figyelnie arra, hogy vizuálisan ellenőrizze, hogy a vizsgált ingatlan méretei megfelelnek-e a megadott területeknek. Külön említést kell tenni a következőkről:
 - a. a telep leírása, beleértve a betonozott területekre, a parkolókra, forgalmi területekre újrahasznosítási területekre és külső tárolókra vonatkozó hivatkozást;
 - b. megközelíthetőség, beleértve a korlátozott megközelítés vagy a szolgalmi jog bizonyítékát;
 - c. a telep elhelyezkedése és topográfiája, beleértve a patakok, folyók vagy parti vizek közelségére vonatkozó megjegyzést;
 - d. tájolás és alak;
 - e. lehetséges károsodások és szennyeződések;
 - f. az állandó épületek leírása, beleértve a felhasznált anyagokat és

- a magasságokban használt burkoló anyagok, nyílászárók és a tető; külön megjegyzéssel, ha nem szabványos anyagokat alkalmaztak;
- g. az épület jelenlegi és lehetséges törvényes használata, külön megjegyzéssel, ha úgy gondolja, a használatot jogszabály, rendelet, bérbeadási feltételek vagy harmadik felek bármely jogi lépése korlátozhatja;
 - h. az építés éve megközelítőleg;
 - i. a felújítások és módosítások időpontja és kiterjedése;
 - j. bármely befejezett / tervezett / igényelt javítás vagy felújítás feljegyezve a károkat és a nyilvánvaló szennyeződések;
 - k. a főépület fennmaradó gazdasági életének az időtartama, kiegészítve az arra vonatkozó megjegyzéssel, ahol nagyobb kiadások várhatók a normális karbantartási és felújítási munkákon felül;
 - l. tanúsított energiahatékonysági értékelés;
 - m. fűtés (típus) és állapot, felületes ellenőrzés alapján, külön megjegyzéssel, ahol felmerül jogellenes vagy nemkívánatos termékek alkalmazása (pl. klórozott és fluorozott szénhidrogén (R-22) gázok) a légkondicionálás és a hűtőüzemek működtetésével kapcsolatban;
 - n. bármilyen különleges berendezési tárgy és szerelvény;
 - o. a javítások állapota és helyzete, ajánlással a szükséges fejlesztések jelentésére vonatkozólag;
 - p. a nem vizsgált területekre vonatkozó megjegyzés;
 - q. megjegyzés az ingatlan helyszínén vagy annak közelében talált hibákról, amelyek létezése az adott helyen ismert. Az árvizek, bányászat következtében fellépő süppedések, süllyedések, szű okozta károsodások és az invazív növényzet példái.
7. Ahol az ingatlan egy épület vagy háztömb egy részét képezi, a következőkkel kapcsolatos részleteket kell feljegyezni és jelenteni:
- a. közös helyiségek, beleértve a rekreációs területeket és a külön parkolási rendelkezéseket;
 - b. felvonók és lépcsőházak, beleértve állapotukat és a javítások állapotát;
 - c. közös vagy egyéni tárolók, hulladékgyűjtő és újrahasznosító területek;
 - d. külső berendezések, beleértve a turbinákat, a fűtő vagy más berendezéseket;
 - e. tűzvédelmi és biztonsági területek;
8. Ahol az ingatlant építeni fogják vagy építés alatt áll, a következőkkel kapcsolatos részleteket kell feljegyezni és jelenteni:
- a. az ingatlanok / egységek teljes száma / teljes alapterület a fejlesztés befejezését követően;
 - b. a fejlesztési tevékenységek valószínűsíthető időtartama;
 - c. utak és gyalogutak, a közpénzen történő karbantartásra vonatkozó megjegyzéssel;
 - d. szennyvíz és felszíni víz elvezetés, a

- közpénzen történő karbantartásra vonatkozó megjegyzéssel;
- e. nyílt terek és rekreációs területek, a közpénzen történő karbantartásra vonatkozó megjegyzéssel;
- f. a tervezési feltételekkel kapcsolatos kötelezettségek, beleértve a rendkívüli feltételeket, amelyeket a jogi vagy tervezési megállapodások tartalmaznak; és
- g. bármely tény, amely hatással lehet az értékre, más jogi érdekekre vagy a viszonteladásra.

„B” MELLÉKLET

Az értékbecslési jelentés tartalma

1. A jelentésnek tartalmazni kell a 4.2. pontban jelzett ellenőrzéssel és vizsgálattal kapcsolatos minden kérdésre való hivatkozást együtt az összes üggyel, amelyre a 4.3. pont hivatkozik a jelentés tartalmában.
2. A jelentésnek tartalmaznia kell az értékbecslő által mért vagy átvett alapterületek összegzését, együtt az arra vonatkozó állítással, hogy ezeket a területeket a helyszínen mérték, vagy harmadik fél biztosította. Utóbbi esetben a harmadik fél forrását azonosítani kell és az értékbecslőnek ki kell emelnie minden olyan tény, ami ahhoz vezethet, hogy úgy gondolják, a kapott alapterületeket ellenőrizni kell.
3. A fizikai tényezőket, beleértve az elhelyezkedés részleteit és az ingatlan helyzetét, jelteni kell, beleértve a következőket:
 - a. a (makro) elhelyezkedés; és
 - b. a (mikro) elhelyezkedés leírását, beleértve az infrastruktúrát és az ingatlan megközelíthetőségét gyalogosan, kerékpárral, autóval és tömegközlekedéssel.
4. Az ingatlan tömör leírását, beleértve az elismert piaci kategóriára való hivatkozást, ha alkalmazható.
5. A jogi összefüggések összefoglalását, beleértve az ingatlan egészére vagy egy részére vonatkozó birtoklásra vagy bármilyen bérletre, vagy az ingatlan bármilyen vegyes használatára vonatkozó hivatkozásokat, és az engedélyezett tervezett használatról és a fejlesztési ellenőrzési követelményekkel való összhangot.
6. Az ingatlan piacára vonatkozó magyarázat, beleértve a hivatkozást a következőkre:
 - a. olyan tényezőkre, amelyeknek jelentős hatása lehet az értékre vagy a viszonteladásra;
 - b. olyan tényezőkre, amelyek a szerkezettel és a javasolt hitel időtartalmával kapcsolatosak, ahol ezek ismertek;
 - c. olyan helyzetekre, ahol a jelenlegi érték nem alkalmazható a piac változékonysága, az elérhetőség rövid távú csökkenése és a kereslet rövid távú növekedése miatt, az olyan helyekre, amelyek a változó gazdasági ciklusok miatt nem tartják az értéküket és bármely olyan tervezett vagy meglévő fejlesztésre, amely a piac torzulását okozhatja; és
 - d. a szélesebb körű gazdasági és szociális tényezők lehetséges hatására, mint pl. a foglalkoztatás és a szociokulturális kiadási szokások a körzetben, a tömegközlekedési infrastruktúra, a jogi és politikai kockázatok és a gazdasági növekedés becslései.

7. Az ingatlan állapotának és javításainak összegzése, megjegyzéssel a komoly megrongálódások nyilvánvaló bizonyítékaira vagy az ingatlannal kapcsolatos lehetséges kockázatokra és bármely olyan tényre, amely jelentős mértékben befolyásolhatja az értéket vagy a viszonteladást. Ennek tartalmaznia kell a következőket:
 - a. olyan tényekre vonatkozó utalások, amelyek az ellenőrzés időpontjában nem komolyak, de megfelelő karbantartási és javítási munkák nélkül azzá válhatnak;
 - b. más, üzemképtelen vagy rossz tervezésű elemek, vagy a karbantartás hiánya, amely az ingatlan szerkezeti sértetlenségét hátrányosan befolyásolhatja a jövőben;
 - c. bármely komoly szerkezeti hiba gyanúja, amely további, szakértő tanácsadó vagy vállalkozó által végzett vizsgálatot igényel;
 - d. hivatkozás az ajánlásokra, hogy a hitelező visszatartja a tervezett hitelt a szükséges munkák befejezéséig;
 - e. arra vonatkozó ajánlások, hogy az aktív karbantartási programot kezdeményezni kell az értékre vagy a viszonteladásra vonatkozó jelentős hatás megakadályozása érdekében;
 - f. további vizsgálatok kezdeményezésére vonatkozó ajánlások, ahol fennáll annak a veszélye, hogy káros anyagokat, mint például magas alumínium cement vagy azbeszt tartalmú anyagokat alkalmaztak az ingatlan építésekor;
 - g. arra vonatkozó ajánlás, hogy egy környezetvédelmi vizsgálatot vagy bányászati szakvéleményt kérjenek, ahol alkalmazható;
8. Az épület biztosítási szerződések speciális részletei, ahol az ügyfél ezt kéri, ha a megállapodási szerződésben megegyeztek erről, megjegyzéssel a visszahelyezési költségekről és ennek az összegnek a megfelelőségéről.
9. Az értékelési módszer leírása és az alkalmazott vizsgálat, az értékre vonatkozó vélemény eléréséhez alkalmazott megközelítés jelentése, és a megfelelő mértékben megbízható piaci adatok, amelyek igazolhatják a világos és egyértelmű véleményt az értékkel kapcsolatban. Ahol az ingatlant nemrégiben adták el, vagy nemrégiben állapodtak meg az eladásról a nyílt piacon és ahol az értébecslő tud a megállapodott árról, megjegyzést kell tenni, amely elmagyarázza, hogy ez a tudás milyen mértékben befolyásolta az értékre vonatkozó véleményt.
10. Egyértelmű utalást kell tenni minden olyan feltételezésre vagy speciális feltételezésre, amely előfordult.
11. Ahol az ingatlan jelenleg felújítás alatt áll, egy értéket kell a jelenlegi állapotra és egy értéket a felújítás utáni állapotra meghatározni, elmagyarázva a felújítás költségeit és annak megfelelőségét.
12. Szövegmagyarázatot kell biztosítani az ingatlannak a hitelező részére biztosítékként történő alkalmazhatóságáról, normális kölcsönzési és időtartam feltételeket feltételezve. Jelentse ki, hogy milyen hosszára becsüli azt az ésszerű időtartamot, amelyen belül képes az értékkel kapcsolatos véleményét szolgáltatni és jegyezzen fel minden olyan várhatóan felmerülő nehézséget, amelyek felléphetnek, ha a megvalósítás szükségessé válik.

13. Az értékkel kapcsolatos véleményt a megbeszélten alapon kell jelentésbe foglalni, az alap meghatározásának írásba foglalása után. A jelentést alá kell írni és dátummal kell ellátni.
14. Ahol ez lehetséges, a jelentéshez csatolni kell az utasításokról szóló levél másolatát és a megállapodás feltételeit.
15. Ahol az ingatlanról szolgáltatási díjakat kell fizetni és adott esetben az értékbecslőnek jelentést kell tennie a következőkről:
 - a. Az épület felújítási és karbantartási költségei és a jelenleg fizetendő díjak okait és alapját, külön hivatkozással a nagyobb közlegő vagy rövid lejáratú kötelezettségekre, amelyeket a meglévő szolgáltatási megállapodások nem fedeznek;
 - b. A megfelelő jogi megállapodások megléte vagy hiánya, amelyek biztosítják a költségek méltányos és végrehajtható időarányos felosztását, megerősítve, hogy a szolgáltatási díj rendelkezések megfelelőek-e vagy sem;
 - c. a kezelési és/vagy karbantartási megállapodások bármely látszólagos hiányosságát, amely jelentős mértékben befolyásolhatja az értéket vagy a viszonteladást.
16. Ahol az ingatlant bérbe adták és ahol alkalmazható, az értékbecslőnek jelentést kell tennie a következőkről:
 - a. A bérleti jogviszony konkrét részletei, a fennmaradó bérleti idő jelentése, beleértve a földbérletet is, együtt a fő bérleti feltételek összefoglalásával, beleértve a fizetendő földbérleti díjat és bármely olyan mechanizmust, ami növelheti azt a bérleti díjat. Ha a bérleti szerződést nem bocsátották rendelkezésre az ellenőrzés számára, erről külön említést kell tenni a jelentésben;
 - b. bármely a tulajdonos vagy a bérlő által fizetett tőke összeg, amely a jelenleg fizetendő díjat meghatározta, amelynek alapja a megállapodáskor nem a piaci bérleti díj volt, jelenteni kell a fizetendő bérleti díj minden esetleges vagy tényleges jelentős változását, ha a bérletet a bérleti szerződéssel összhangban felülvizsgálják;
 - c. minden bérleti rendelkezés, amely a bérlet korai meghatározását eredményezheti;
 - d. a bérleti szövetség megsértésének bármely bizonyítéka, együtt a fennálló követelések vagy pereskedések minden bizonyítékával a tárgyi ingatlan vagy ugyanazon fejlesztés bármely másik ingatlanja bérletére vonatkozóan;
 - e. bármely szokatlan megkötése, vagy hozzárendelése, vagy albérlete az ingatlanak;
 - f. bármely, a törvények, előírások vagy a bérbeadási szövetség által meghatározott jelentős egészségügyi vagy biztonsági kockázat;
17. Ahol az ingatlant építeni fogják vagy építés alatt áll, a következőkkel kapcsolatos részleteket kell jelenteni:
 - a. bármely szavatosság vagy garancia, amelyet az eladó vagy a fejlesztő kínál, vagy azok nevében kínálnak, az épületek, a berendezések és a szerelvények tekintetében
 - b. az értékre vonatkozó véleménytől várható kedvezmények, amelyek kijelentik, hogy a hitelezőnek előre kell jeleznie, ha az ingatlant a használat után el fogják adni;

- c. A hitelező ügyfelének ajánlott ösztönzők részletei, az ingatlan adásvételi szerződés részeként, külön hivatkozással az ösztönzőkre, amelyek nem adhatók át a későbbi vevőknek, vagy amelyek hatással lehetnek a későbbi viszonteladáskor elért árra,

„C” MELLÉKLET

Európai Jelzáloghitel Szövetség A kockázattal kapcsolatos kritériumok EMF profilja értékbecsléshez

Minden típusú ingatlan

Egy ingatlan értékbecslése kölcsönzési célokra a következő kockázati kritériumokat kell, hogy mérlegelje:

1. Piaci kockázatok

- Ütemezés (jelenlegi piaci feltételek);
- Piaci ciklusok;
- Piaci volatilitás / stabilitás / likviditás;
- Kereslet és kínálat;
- A piac gazdasági stabilitása;
- A piac szerkezete;
- A regionális piacok vonzereje;
- Befektető vagy tulajdonos bérlő által vezérelt piac;
- A piaci résztvevők viselkedése;
- Demográfiai trendek;
- Munkaerő-kínálat;
- Más befektetési lehetőségek.

2. Az elhelyezkedéssel kapcsolatos kockázatok

- A közvetlen szomszédság tervezése és fejlesztése és a tágabb környezet (mikro és makró);
- A régió, a város és a körzet fejlesztése;
- Verseny: a helyi gazdaság mikro-trendjei / más alternatív, helyi szintű befektetési lehetőségek;
- A helyszín alkalmassága befektetésre, bevételek és értéknövekedések;
- Infrastruktúra;
- Közművek / helyi ellátás;
- A helyszín vonzereje vállalatok számára.

3. Az építéssel kapcsolatos ingatlan kockázatok

- Fizikai / építészeti kérdések / az ingatlan minősége (berendezések, kor stb.);
- Karbantartási követelmények;
- Gazdasági hatékonyság;
- Környezetvédelmi hatékonyság;
- Piacképesség és harmadik fél számára való megfelelés;
- Rugalmasság más típusú használatra;

- Szennyeződés / szennyezett terület;
- Rekonstrukciós költség.

4. Bérlok / Bérletek

- A bérlok állománya;
- A bérlok jó híre;
- Pénzforgalmi kockázatok;
- A befektető erőssége.

5. Költségvetési kockázatok

- A jelenlegi adózási helyzet;
- A lehetséges pozitív / negatív változások;
- A helyi adózási rendszer;
- Regionális ösztönzők.

6. Jogi kockázatok

- Tulajdonjog;
- Tervezési engedély;
- Ország specifikus bérbeadási konstrukciók;
- Támogatások;
- A végrehajtás (újbóli birtokbavétel) hatékonysága és a kényszerértékesítés;
- A szennyeződésre vonatkozó felelősség.

EVGN 10

Értékbecslések: Az EVS-nek való megfelelés

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. Értékbecslések az EVS-nek megfelelően
4. Értékbecslések, ahol nem követelmény az EVS-nek való megfelelés
5. Szövegmagyarázat

1. Bevezetés

1.1 Az Európai értékbecslési szabványok (European Valuation Standards (EVS)) követelményeinek megfelelően elkészített és a TEGoVA által kiadott értékbecslési jelentések a legjobb gyakorlatot képviselik. A Jelentést egy képesített szakember kell, hogy elkészítse, akinek a tapasztalata, képzettsége, szorgalma és etikus magatartása megfelel a leírásnak. A Jelentés egy elismert értékelési alappal vagy alapokkal alátámasztott szakmai és tájékozott véleményt biztosít az értékkel kapcsolatban.

1.2 Az ügyfeleknek és más értékbecslési felhasználóknak az EVS biztosítja a megközelítés következetességét, a megállapodás feltételeinek megfelelő világosságot, az értékelés alapját vagy alapjait és az értékelés szempontjából releváns, megfelelő közzétételi kérdéseket.

1.3 Nem minden értékelési jelentés lesz vagy lehet konform az EVS-sel.

2. Hatókör

2.1 Ez az útmutató tisztázza azokat az értékbecsléseket, amelyek konformak, és megmagyarázza annak legfőbb okait, hogy egy értékelésnek miért nem kell konformnak lennie, vagy miért térnek el a TEGoVA követelményeitől és magyarázattal szolgál azért, hogy támogassa az EVS 1 – EVS 5, az Útmutató, az Információs dokumentumok vagy Kódokban hivatkozott hivatkozásokat. Ez a dokumentum ismételten hangsúlyozza a megfelelő Megállapodási feltételek fontosságát és a TEGoVA Európai értékbecslők magatartási és etikai kódexéhez való ragaszkodást.

2.2 Az értékbecslőre történő hivatkozás jelenthet egyéni képesített értékbecslőt vagy értékbecslő céget is.

3. Értékbecslések az EVS-nek megfelelően

3.1 Egy értékbecslés akkor lesz az Európai Értékbecslési Szabványok 2016-tal konform, ha az EVS1-5-ben közölt követelményekkel szigorú összhangban lett vagy lesz elkészítve, amely átfogja a megfelelő Megállapodási feltételeket, a szakmai irányítást és az etikai viselkedést a TEGoVA Európai értékbecslők magatartási és etikai kódexével összhangban.

3.2 Azok az értékbecslések, amelyeknél csak korlátozott információk álltak az értékbecslő rendelkezésére, vagy ahol az értékbecslésre bármilyen speciális feltételezés vonatkozik, az EVS-nek meg fognak felelni, attól függően, hogy az értékbecslő írásban megerősítette-e a korlátozásokat vagy speciális feltételezéseket az ügyfél felé, a Megállapodás feltételeinek keretein belül.

3.3 Az ügyfél által meghatározott formában elkészített értékelések megfelelnek az EVS-nek azzal a feltételezéssel, hogy az értékbecslőnek EVS-nek megfelelő írásos Megállapodási feltételek van a birtokában és a 3.1 pontban idézett EVS1-5-ben foglalt követelményeket teljesíti.

3.4 Ahol az értékbecslőnek vagy az értékbecslő cégnek el kell térnie az EVS néhány követelményétől az értékelés elkészítése során, az eredmény értékelés akkor fog megfelelni az EVS-nek, ha azokat a speciális területeket, amelyben az eltéréseket meghatározzák, az ügyféllel tisztázták, közölték, az ügyfél beleegyezését adta és az értékelési jelentésben ezeket jelezték, valamint minden más szempontból megfelel az EVS-nek.

4. Értékbecslések, ahol nem követelmény az EVS-nek való megfelelés

4.1 A kizárólag belső használatra történő értékelési tanácsadás, ahol az értékbecslőt vagy az értékbecslő céget nem terheli felelősség, és a tanácsadást nem hozták nyilvánosságra és nem közölték harmadik féllel.

4.2 Az olyan értékelési tanácsadás, amelynek egyetlen célja ügynökség vagy ügynöki munka, aktuális vagy lehetséges utasításokkal kapcsolatban, azzal a céllal, hogy egy ingatlannak kapcsolatos részesedést megszerezzenek vagy értékesítsenek, licenc, bérlet vagy eladás útján.

4.3 Az az értékelési tanácsadás, amelyet törvényes funkció vagy feladat részeként szolgáltatnak, ahol az előírt utasítások meghatározzák az EVS szerinti követelményektől való eltérést.

4.4 Az olyan tanács, amelyet egy biztosítható érték felbecsléséhez szolgáltatnak, kivéve, ha a jelentés fő célja az ingatlan értékéről szóló vélemény szolgáltatása és a jelentés domináns része az EVS követelményeinek megfelele.

4.5 Az értékelési tanácsadás, amelyet egy ingatlan vagy egy ingatlannal kapcsolatos jogi érdekeltséggel kapcsolatosan szolgáltatnak

a fizikai vizsgálatok elvégzése nélkül; tekintet nélkül arra, hogy a tanácsot összehasonlítható bizonyítékkal, ingatlan adatbázisok adatával, vagy automatizált értékbecslési modell (automated valuation model (AVM)) segítségével létrehozott adatok támasztják alá. Ide tartoznak, de nem kizárólagosan az „desk-top” vagy a „drive-by” értékbecslések is. Az ilyen tanácsok nem elégitik ki a fedezett hitelekhez nyújtott értékbecslések követelményeit.

5. Szövegmagyarázat

5.1 Míg az EVS 2016 a 2016. június 1. utáni frissítésektől érvényes, a további útmutatókat és információkat később, a TEGoVA honlapján fogják online közzétenni. Ennek megfelelően az EVS-nek való megfelelés azt jelenti, hogy a legutóbb közzétett szabványoknak megfelel.

5.2 Az egyeztetett, írásos Megállapodási feltételek követelményeit az EVS4 sorolja fel. Ha nem sikerül írásos, az ügyfél által elfogadott Megállapodási feltételeket kiadni, az azt eredményezi, hogy az EVS 2016-nak való megfelelés nem teljesül. A munkák köréhez továbbá a Feltételek megkívánják (többek között) az értékbecslő függetlenségének az igazolását, kiegészítve egy nyilatkozattal arról, hogy az értékbecslőnek volt-e már korábbi ügye a felek ingatlanjaival kapcsolatban. Egy további nyilatkozathoz szükség van arra, hogy az adott piacot az értékbecslő megfelelő mértékben ismerje, valamint megfelelő ismeretekre és megértésre, hogy az értékbecslést kompetens módon legyen képes elvégezni. Ha az értékbecslő vagy az értékbecslő cég nem képes ezt az információt őszintén szolgáltatni, a Feltételek nem teljesülnek és az értékbecslés nem felel meg az EVS követelményeinek.

5.3 Az EVS 4 kifejti, hogy ahhoz, hogy valaki az értékkel kapcsolatban egy megfontolt véleményt legyen képes szolgáltatni, a véleményt nem elegendő megfogalmazni, alá is kell támasztani. Ha nem sikerül megfelelő mértékben és módon alátámasztani a véleményt, az azt jelenti, hogy nem felel meg az EVS-nek, addig, amíg azt az ügyfél el nem fogadta a Feltételekben, hogy a jelentéshez nem szükséges alátámasztást biztosítani. Ilyen esetekben a jelentésben szereplő érték meghatározásának megközelítésében alkalmazott vizsgálatot és értékelést rögzíteni kell és az irodai aktákban meg kell őrizni.

5.4 A TEGoVA megköveteli, hogy mindegyik tagszervezete hozzon létre, ellenőrizzen és érvényesítsen egy etikai kódexet és úgy alkalmazza, hogy az megegyezzen, és ellentmondásba ne keveredjen az Európai Értékbecslők Etikai és Magatartási Kódexével, kivéve, ha törvény vagy szabályozás által tiltott a Kódex egy részének való megfelelés. A Kódex alapértékei közé tartozik a becsületesség, a megfelelő szakmai tisztelet mások és a szabványok iránt, a megbízhatóság és a hitelesség. A Kódex alapkövetelményeitől való bármely eltérés következménye az, hogy elkészített értékelés nem fog megfelelni az EVS követelményeinek.

5.5 Az ügyfél által két formátumban szolgáltatott értékeléseket gyakran alkalmazzák a lakáscélú ingatlanok fedezett hitelezési értékeléseinél. Az értékbecslőnek rögzítenie kell és meg kell őriznie az irodai aktákban minden olyan anyagot, amely egy vizsgálat és az azt követő kutatás és tanulmányozás alatt azonosítottak. Azokat az anyagi tényezőket, amelyek jelentős hatással vannak az értékre az EVS-nek való megfelelés biztosítása érdekében bele kell foglalni a jelentésbe, függetlenül a formázás korlátaitól.

5.6 Ahol az értékbecslési tanácsadás egyetlen célja a hivatali vagy ügynöki munka, az értékbecslőnek mindegyik levelezésben, vagy jelentésben jeleznie kell, hogy a tanácsadás természete kívül esik az EVS hatáskörén.

5.7 Ha az értékbecslési tanácsadást kötelező funkció vagy feladat részeként szolgáltatják, az megfelelhet az EVS-nek, amennyiben az értékbecslés az adóhatóságnak benyújtott dokumentáció részét képezi.

5.8 Az előzetes tanácsadás szolgáltatása, egy jelentéstervezet, vagy értékbecslés annak befejezése előtt nem felel meg az EVS-nek a 4.4 pontban leírtaknak megfelelően. Ezekben az esetekben javasolt, hogy az ügyfélt tájékoztassák arról, hogy a végső jelentés meg fog

felelni az EVS követelményeinek, mivel az eredetileg szolgáltatott tanács vagy vélemény csak ideiglenes, és a végleges jelentés befejezésére kötelez, kizárólag az ügyfél belső céljaira biztosítják, és semmiképpen nem tehetik közzé vagy hozhatják nyilvánosságra.

5.9 Asztali értékbecslések - Egy ingatlan első értékbecslése "asztali" alapon, azaz külső vagy belső felmérés nélkül, **nem** lesz EVS-nek megfelelő. Az ismétlődő értékbecslések EVS-nek megfelelőek lehetnek asztali alapon is, ha az értékbecslő elfogadja, hogy a környező területen nem történtek olyan változások, amelyek anyagi hatással lehetnek az értékre, és amíg írásbeli megerősítést kapott az ügyféltől, hogy nem történtek anyagi jellegű változások az ingatlanon azóta, hogy az utolsó felmérést végrehajtották.

5.10 Mivel az értékbecslés azon a feltevésen alapul, hogy a jelentésbe foglalt eredmény egy olyan „kényszerértékesítés” értékét vagy árát képviseli, amely nem felel meg az EVS követelményeinek, akkor lehet annak megfelelő értékbecslést szolgáltatni, ha az értékbecslő megállapítja az ügyfél által meghatározott sajátos kényszerek természetét, felsorolja ezeket a tényeket az elfogadott szerződési feltételekben, majd a Piaci értékről ad véleményt, a feltüntetett egyedi speciális feltételezések figyelembevételével.

5.11 A biztosítható érték meghatározásával kapcsolatban adod tanácsot egy olyan értékbecslési jelentés keretein belül is meg lehet adni, amely elsősorban az ingatlan értékével kapcsolatos. Ilyen esetekben az értékbecslés megfelel az EVS-nek. A biztosítási célokra elvégzett vizsgálatoknak követniük kell az értékbecslési véleményt és az értékbecslőnek alá kell írnia. Egy biztosítható érték megítélése önmagában nem felel meg az EVS-nek.

4. RÉSZ

Műszaki dokumentáció

Európai értékbecslési információs dokumentumok

EVIP 1 Fenntarthatóság és értékbecslés

EVIP 2 Az értékbecslési bizonyosság és a piaci kockázat

EVIP 3 Az érték megosztása a földterület és az épületek között

EVIP 4 Értékbecslési és más kérdések az ismétlődő ingatlanadó céljaira

EVIP 5 Az értékbecslési módszertan

EVIP 6 Automatizált értékbecslési modellek (Automated Valuation Models - **AVM**)

EVIP 7 Az európai tulajdon és a piaci értékbecslés: Útmutató értékbecslőknek

EVIP 8 Valós érték mérés az IFRS13 alapján

EVIP 1

Fenntarthatóság és értékbecslés

1. Bevezetés
2. Fenntarthatóság és ingatlanhasználók
3. „Zöld” szabványok kidolgozása az ingatlanokra
4. Értékbecslés és fenntarthatóság

1. Bevezetés

1.1 A közgazdaságtan és a közérdek együttes nyomásának hatására több figyelem irányul a természeti erőforrások kérdéskörére, melyet a fenntarthatósági koncepció taglal. Elvárható, hogy mind a szabályozások, mind pedig a piaci érzékenység elősegítsék a környezeti teljesítmény és fenntarthatóság kérdésköreinek központivá válását a későbbiekben, mindazok számára, akik érintettek az ingatlan és építmény piac, így adott esetben az értékbecslés területén is. Sőt, néhány nagyobb vállalati ügyfél, illetve azon ügyfelek, akik etikai aggályokkal rendelkeznek, kifejezetten ügyelnek a színvonal emelkedésére, tekintettel a fenntarthatóságra, és ugyanezt a színvonalat várják el a velük együtt dolgozóktól. A téma megemlítése az értékbecslési tanácsadás során elég valószínű.

1.2 Egyértelmű, hogy ezek a témakörök folyamatosan bővülnek újabbak megjelenésével, mint például a klímaváltozás, és egyre központibb szerepet kapnak, köszönhetően annak, hogy az Európai Unió nagyobb hangsúlyt fektet az épületekre az energiapolitikájában. A jogszabályok és piaci nézetek folyamatos változásából kifolyólag az említett kérdéskörökön belül mindig más kap hangsúlyos szerepet. Míg ezek gyakran még gazdasági szempontból külső gazdasági hatásnak tekinthetők, nem befolyásolva az értékeket, a szabályozás (beleértve az adózást is) valószínűleg növeli majd ezeknek a folyamatoknak a hatását annak érdekében, hogy a külső gazdasági hatások okozta problémákra megoldást találjanak. Úgy tűnik, hogy habár, a piac a mai napig nem fektet jelentős hangsúlyt ezekre a kérdésekre, a jövőben kénytelen lesz komolyan fontolóra venni azokat. Miután a sajátos kérdések letisztultak és értelmezhetővé váltak, így válhatnak a bevett gyakorlat részévé. Valószínűleg elkerülhetetlen, hogy a fenntarthatóságról, mint elképzelésről folytatott viták azokra a témákra összpontosítsanak, amelyek még nem kristályosodtak ki teljesen, beleértve azokat is, amelyek jelenleg nem ebbe az irányba tartanak.

1.3 Vegyük például az energetika kérdéskörét, amely kiugróan fontossá vált, köszönhetően a költségeknek, az erőforrás-gazdálkodási problémáknak vagy jelenleg a klíma változással kapcsolatos aggályoknak. Az egyre szigorúbb szabályozások (mint például az EU Épületenergetikai irányelve és annak Energiahatékonyságáról szóló Tanúsítványa (EPC) és egyéb eszközök) bevezetése előbb utóbb ahhoz vezet, hogy a régi és új épületállomány is érzékenyebbé válik az energetikai teljesítményre és hatékonyságra. Ez azt jelenti, hogy a minősítési és tanúsítási rendszer egyre gyakrabban használja majd a független információkat, az energia kódexekkel kapcsolatos szabályozások sokkal szigorúbbakká válnak és a támogatások illetve adókedvezmények pedig elérhetőek, feltéve, hogy az épített házak energiafelhasználása hatékony

- köszönhetően a negatív külső hatások befogadásának. Ahogy ezek a szabályok és különbségek a többé kevésbé megfelelő ingatlanok között fontossá válnak olyan felek számára, mint a tulajdonosok, vásárlók, bérlők, bérbeadók és más szereplők, akkor a piac is számításba fogja venni a tőke és bérleti értékek szempontjából, más tényezők mellett. Könnyen lehet, hogy más hasonlóan aggasztó téma, mint a vízhiány vagy vízminőség, hasonló utat fognak megtenni.

1.4 A hosszú távú gondolkodás alapvető elvárás a fenntarthatóság legtöbb területén, mint például az energiaárakkal és a környezeti kockázatok kezelésével szemben támasztott elvárások, viszont a megfelelő információk legtöbbször hiányoznak, és az elemzésekhez szükséges eszközök is még csak fejlesztés alatt állnak. Akárhogy is, ezek a korlátok nem teszik kevésbé fontossá ezeket a kérdéseket.

1.5 Az értébecslőknek a saját szaktudásuk határain belül kell eljárniuk. Ez általában azzal jár, hogy a megfelelő szakemberek segítségét, tanúsítványokat és jelentéseket kell kérniük az ingatlan fenntarthatóságával kapcsolatban, inkább, minthogy ők maguk készítsék el azokat. A környezettudatossággal kapcsolatban kialakult gyakorlatból következnek olyan témák, mint többek között a szennyezettség, az azbeszt, az áradás kockázatának és a talajerózióknak értékelése, elemzése, amelyek miatt az értébecslőknek képesnek kell lenniük arra, hogy megértsék a szakértői jelentéseket és ezek alapján kell eldönteniük, mekkora hangsúlyt fektessenek azokra. Az értébecslők csupán a már meglévő piac alapján képesek értékelést készíteni, nem képesek a jövőre nézve hipotéziseket alkotni. Az értébecslők munkájának támogatása érdekében jött létre ez az információs dokumentum, melynek célja a tudatosság és érzékenység elérése ezekkel a problémákkal kapcsolatban, illetve, hogy megértsék a változó piaci folyamatokat.

1.6 Fenntarthatóság - általános szinten a fenntarthatóság az egyetlen járható út. Amíg ez a dokumentum a fenntarthatóságra, mint környezeti tényezőre koncentrál, a témának vannak gazdasági és szociológiai vonatkozásai is, illetve a gazdasági fenntarthatóság témaköréből sok olyan van, ami már megalapozhat egy későbbi elemzést. Sőt, a gazdasági fogalmak, mint a tartós bérbeadásból származó bevétel vagy a fenntartható pénzforgalom, hosszú ideje már általánosan használatos kifejezések.

1.7 Ahogy az erőforrások és természeti rendszerekre nehezedő nyomás egyre nő, a figyelem a középpontjába az erőforrások védelmére szegeződik, mely a megfelelő módon történő beavatkozással és irányítással megoldható. A környezeti korlátokra való összpontosítás a fenntarthatóság új meghatározásához vezetett, mint az emberi élet minőségének javítása az ökoszisztéma teherbíró képességének támogatásával.

1.8 Fenntartható fejlődés - Ez a megközelítés magában foglalja a fenntarthatóság összeegyeztetését minden más intézkedéssel és változással. A „fenntartható fejlődés” koncepciója a környezetről és fejlődésről szóló Világ Bizottsági (Brundtland Bizottság) ülésén került bevezetésre, 1987-ben. Azóta számos gazdasági, társadalmi és környezeti kérdéssről folyó politikai vita kulcskérdése lett. Az „Our Common Future” (Közös Jövőnk) jelentésében a következőket határozza meg a Brundtland Bizottság:

„olyan fejlődés, amely a mostani generáció szükségleteit elégíti ki anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő generációit a szükségleteik kielégítésében.”

A Bizottság előterjesztéseit az Egyesült Nemzetek Környezet és Fejlődés Konferenciáján hagyták jóvá 1992-ben, Rióban, amely felkeltette mind a nemzeti, mind a nemzetközi figyelmet, beleértve az Egyesült Nemzetek Fenntartható Fejlődéssel foglalkozó Bizottságát is.

1.9 Ez a meghatározás tartósnak, átfogónak, de homályosnak, és összevont meghatározásnak bizonyult. A megfogalmazása viszont nem alapozhatja meg a döntést azokban a kérdésekben, ahol konfliktus van a gazdasági, környezeti és társadalmi célok között. Habár az idő folyamán a hangsúly áthelyeződik úgy a célok között, ahogy a felek és szituációk között, ez a meglehetősen nagy változékonyság, vagy lehetséges, hogy a szilárdsága, talán segít az általános elfogadottság elérésében. Nem alakult ki ennél pontosabb definíciója, így az idők során mindenkinek más jelentéssel bír majd különböző megközelítésekben.

1.10 Az ilyen politikai viták növekvő lendületével a fenntartható fejlődést egyszerűbb folyamatként, mint egy meghatározott célként értelmezni, mely folyamatra egyre nagyobb hatást gyakorolnak a klímaváltozással és erőforrásokkal kapcsolatos aggályok.

1.11 Különböző eszközök és nézetek alakultak ki annak érdekében, hogy a tulajdon szempontjából vegyék figyelembe a környezetvédelmi kérdéseket, beleértve az Életciklus Elemzést, a Bölcsőtől Bölcsőig-et (Cradle to Cradle), az Ökológiai Lábnymom Elemzést és a zöld épületeket. Különböző módon próbálják figyelembe venni a fejlődés hatásait a környezetre és ökoszisztémára nézve időről időre, nagyobb hatékonysággal az erőforrás felhasználásban, kisebb környezetkárosító hatással, fejlődő rugalmassággal és alkalmazkodó-készséggel, illetve a társadalmi egyenlőséggel kapcsolatos aggódalmakkal együtt. Ezeket a tényezőket egyre több módon képesek mérni, különböző ellenőrzések és eljárások segítségével, különféle mutatókkal, melyek egytől egyig a nagyobb koncepciót és a befolyásoló döntéseket próbálják megragadni, így egyre nagyobb hatást gyakorolva a földterületek, ingatlanok és épületek hasznosítására, fejlesztésére. Ez nem csupán a társadalmi politikák és szabályozások, hanem a piaci megközelítéseken, a befektetői és vállalkozási igényeken valamint a vásárlókon keresztül zajlik.

1.12 Ezen adatok elemzésének egyik kihívása, hogy megértsük, minden eset, ami a fenntarthatóságot célozza, értéket teremt vagy csökkent. Ez költségként vagy megszorításként jelenik meg. Hasonlóképpen, a gazdasági lehetőségeket felfedezhetjük a zöld növekedést kísérő technikai újításokban, melyek során a szabvány előírások betartásával lehet védeni vagy kihangsúlyozni az értéket. Ha egy szabályozást vagy piaci szabványt tekintenek normának, akkor azon ingatlanok esetében, amelyek ezt megsértik, bírságot fognak kiszabni.

1.13 Magasabb szinteken megszokott a gazdasági növekedést, mint környezetvédelmi kihívásra tekinteni, de bebizonyosodott, hogy a gazdasági fejlődésnek ezen a szintjén megfigyelhető csökkent környezeti pusztulás, talán részben azért, mert nagyobb mértékben állnak rendelkezésre a probléma megoldásához szükséges erőforrások, amelyek aztán növekvő problémákat okoznak, és mert a gazdasági tevékenység természete és technológia által használ változások. Ez az átmenet a növekvő gazdasági aktivitás mellett

úgy tűnik, hogy első körben csökkenti a helyi külső gazdasági hatásokat, több szétszórt külső gazdasági hatás kerül magasabb jövedelmi szintre. Ahogy a módszerek, melyek csökkentik a degradálást, fejlődnek, úgy válnak mások számára könnyebben alkalmazhatókká. Hasonlóképpen, a növekvő mértékű gazdasági növekedés is kihívást jelent. A növekvő tudás, a kifinomultság és tudomány új kihívások elé állítja az embereket- kevesen aggódtak volna a széndioxid kibocsátás miatt negyven évvel ezelőtt.

1.14 Ahogy a fogalom tisztul a gyakorlatban és az útmutatás is fejlődik, így valószínűsíthetően ez immateriális javak kialakulásához vezet, amelyeknek szükségük lesz értékbecslésre, hogy el lehessen választani őket a fedezeti eszközöktől.

1.15 A Vancouveri Megállapodás 2007-ben jött létre, mint egy nemzetközi fórum az a fenntarthatósággal kapcsolatos értékbecslési kérdések megvitatására: "az elkötelezettség az értékelési szabványok szervezetei mellett elindította egy globális folyamatot, mely során a fenntarthatóság elkezdett beágyazódni az értékelési és becslési folyamatokba." Ez a kezdeményezés a későbbi és egyéb fejlődő tárgyalásokkal segíthet informálni a szakmát és annak gyakorlatát.

1.16 Ökoszisztéma értékelés - Ez egy egyre nagyobb része a folyamatnak, főleg a gazdasági és környezeti irányelvek tekintetében, ahol figyelmet kell szentelni az olyan erőforrásokra és környezetvédelmi kérdésekre, mint:

- szennyezés, energia és alapanyagok;
- környezetvédelem és erőforrás gazdálkodás;
- természeti erőforrások;
- nem piaci folyamatok és környezetbarátnak tekintett csoportok értékelése.

Ezt néhányan úgy értelmezték, mint halászat, víz és mezőgazdaság. Az Ökoszisztéma szolgáltatások kifizetéseinek egyre bővülő megértése, mint a saját ügyleteken, melyek értéket őriznek, megállapodások vevők és vásárlók között, a környezeti eredmények megvalósítása, vagy akár a tulajdon kezelése, elindíthatja a piaci mechanizmusokat ezen a területen, és így esetlegesen támogatva a mostani külső gazdasági hatások felbontását.

1.17 Ez a megközelítés, gazdasági háttér nélkül függetlenül fejlődve, igyekszik meghatározni a különböző, az értékbecslési szakma szabályainak elvárásain alapuló értékeket. Az értékelési eredmények gyakran tükröznek külső gazdasági hatásokat és gyakran meglehetősen érzékenyek az elvárásokban bekövetkező változásokra, amelyek a közpolitika számára nem mindig hasznosak, viszont a feltételezéseik valóságossága és az elemzések merevségének köszönhetően ezek nem képviselnek majd piaci vagy valós értéket. Elképzelhető, hogy ugyan nem széles körben alkalmazhatóan, de a döntéshozásban érdekeltnek számára reprezentálni tudják a Beruházási Érték (lásd az EVS 2-ben) nagyságát. A két megközelítés közötti különbségek megértése és esetleges felülvizsgálata talán egyre szükségesebbé válik az ökoszisztéma értékelésének fejlődésével. A gyakorlatban, a főként gazdasági alapokon nyugvó ökoszisztéma értékelés talán sokkal relevánsabb az összehasonlítás szempontjából, mint a konkrét értékek meghatározása, mialatt a tranzakciókhoz kapcsolódó egyedi értékelések befolyásolhatják az egyéni viselkedést.

2. Fenntarthatóság és ingatlanhasználók

2.1 A fenntarthatósági fejlődést napjainkban a klíma változással kapcsolatos aggályok vezérlik, aminek eredményeként központi szerepet kapnak az energia és szénfelhasználás kérdései. Ez minden szempontból hatással van egy cég üzleti tevékenységére, beleértve az ingatlanokat és az épületeket. Ez viszont új kifejezések kialakulásához vezetett, mint például: „zöld építmények” és „fenntartható épületek”.

2.2 Az ingatlantulajdonosoknak és bérlőknek különböző indokaik vannak arra, hogy a fenntarthatóság általános vagy különleges nézőpontjait vegyék figyelembe, mint például különösen az energia hatékonyság. Ezek besorolhatóak a személyes elkötelezettségtől a költségcsökkentésig, a szabályozásoknak történő megfeleléstől az ügyfelekkel való kapcsolat előnyként kezeléséig.

2.3 A politikai érdekek kiindulópontjaként a klímaváltozás előtérbe kerülésével, illetve azon épületek egyesülésének eredményeként, amelyek az energiafelhasználás 40%-át teszik ki, sikerült az ingatlanokat a figyelem középpontjába helyezni. Mindazonáltal az energia költségek csupán csak mindössze 1 %-át teszik ki az egyes vállalkozások működési költségeinek, míg ezzel szemben a személyi költségek majdnem a 85 %-át, egy iroda bérlőjének esetében. Az ilyen arányok korlátozzák az energetikai kérdések hatását a bérleti díjakra és értékekre vonatkozóan. Egyaránt javasolhatja azt is, hogy az épület szempontjainak fontossága, amelyek befolyásolják a munkakörnyezetet, talán nincsenek felismerve. Ahol a bérlők hajlandóak magasabb bérleti díjat fizetni a kész ingatlanokért azért, ott ezzel meghatározzák az értékeket, de csak azokban az esetben, amikor előnyt látnak a „zöld épületek” birtoklásában. A gyakorlatban ezek a magatartások a gazdasági ciklus során változhatnak.

2.4 Azon tulajdonosok és vállalkozások számára, akik tisztán kereskedelmi szempontokat képviselnek, a haszonnak el kell érnie egy számukra elfogadható szintet. A fejlődő épületgépészetbe (mint a fűtés, szellőzés, légkondicionálás vagy hűtés) történő befektetést nem a pénzügyi haszon vagy az ingatlan után kapott jutalék indokol. A zöld bérbeadások (lásd a 3.3-as pontban alább) olyan pénzügyi eszközök, amelyekkel megpróbálják kiegyensúlyozni a piacon fennálló problémákat tulajdonosok és bérlők között ezekben az ügyekben.

2.5 Ahogy a vállalkozások elfogadják, és szélesebb körben alkalmazzák ezeket a folyamatokat, úgy a tulajdonosok és ügyfelek hajlamosak egyre több ezt alátámasztó okiratot megkövetelni. A nagyobb vállalkozások számára az ilyen hitelesítő adatoknak tartalmaznia kell:

- a Vállalati Társadalmi Felelősségvállalás (CSR) bemutatását
- a Szén-dioxid-csökkentési kötelezettségvállalást (CRC)
- az ISO 14001-es szabványnak megfelelő akkreditációt - a nemzetközi szabvány a környezetirányítási rendszerekre vagy az EMAS-ra, az Európa szerzte érvényes Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszerre.

Egy kézzelfogható példa mindkét fél ilyen jellegű elkötelezettségére a „zöld bérbeadás” alkalmazása lehet.

2.6 A Vállalati Társadalmi Felelősségvállalás (CSR) mutatja be a cégek azon önkéntes döntéseit, melyekkel kiegészítik saját napi üzleti életüket a társadalmi és környezeti kérdések figyelembevételével, hogy etikus viselkedést mutassanak és javítsák a társadalmi helyzetet. Ez tartalmazhatja a következők megfontolását:

- az anyagfelhasználás, mint a nyersanyagok, energia és víz felhasználása;
- a folyamatok, mint környezetbarát előállítás; és
- a nyilvánosság, mint közösségi kapcsolatok.

A fejlettebb politikák magukba foglalják majd az ingatlanhasználatot és befektetést és hatást gyakorolnak mind a tőke mind pedig a bérlői értékekre.

2.7 Bár önkéntes jellegű, mégis nő azon vállalkozások száma, melyek az üzleti tervek és éves vállalati jelentések részeként fogadják el a CSR-t. Néhány esetben úgy lehet erre tekinteni, mint a minőségi, jó és érzékeny vezetésre. Lehetséges, hogy a jövőben a nagyobb cégek számára jogilag előírják, hogy jelentést írjanak ezekről a témákról. Néhány országban már szabály írja elő a nem pénzügyi teljesítménymutatók előterjesztését.

2.8 A cég stratégiai terve, a vállalati kockázati stratégia, a szubvenciók és támogatások iránti szükségletek vagy a befektetők, fogyasztók illetve egyéb szereplők felől érkező elvárások is erősíthetik a CSR politikát. A hatások elemzéséhez szükséges egy egyértelmű nyilatkozat a cég alapvető elképzeléseiről.

2.9 Van néhány olyan cég, amely a gazdasági fenntarthatóság kérdését „hármaskörként” határozza meg, elemezve és beszámolva a teljesítményről minden pontnak megfelelően. Ez a szemlélet szükségszerűen folyamatosan bővül, sőt, a fenntarthatóság témaköre még tovább bővíthet a műszaki és formai minőséggel.

2.10 A Felelős Ingatlanbefektetés (RPI) a befektetők számára a pozitív hatások maximalizálását és a negatív hatások minimalizálását jelenti a társadalomra és a természeti környezetre vonatkozóan tulajdoni, gazdálkodási és fejlesztési szempontból. Az ENSZ Környezetvédelmi Programjának Pénzügyi Kezdeményezése fogalmazta meg a felelős befektetések irányelveit azért, hogy összefoglalják a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási (ESG) kérdéseket egy vállalati politikába, ezzel létrehozva az eszközök széles tárházát. A nyilatkozat előírja a vállalatoknak, hogy ügyeljenek a "befektetési szolgáltatóikra (...), annak érdekében, hogy azok összegezzék a környezeti, szociális és irányítási alapelveket (ESG) bővülő kutatásaikban és elemzéseikben". Felismerve a bérlő, mint jogi személyiség korlátait, a befektető szerepét különösen az építésben, felújításban, közös terek kezelésében és a bérletek megszűnésének kihasználásában látja. Minden pontban sokkal inkább ellenőrzés alatt tartani a fenntarthatósági kérdéseket, mint ahogy egy befektető teszi azt a részvényeivel (beleértve a REIT-eket is). Egy felelős befektetőnek kapcsolatba kell lépnie a bérlőivel, hogy képes legyen kezelni az ingatlan környezetre és társadalomra gyakorolt hatását, jóllehet néhány történelmi lízinggel kapcsolatos cikk aktuális lehet a mostani fenntarthatósági kérdéseknél is.

2.11 A befektetések figyelembe vételekor a tulajdont a következő szempontok szerint vizsgálhatják:

- az elhelyezkedés - a fenntarthatósági indokok rámutathatnak olyan területekre, amelyek jobb tömegközlekedéssel rendelkeznek vagy barnamezős területen találhatók;
- a fizikai jellemzők- az épületek megfelelnek a környezeti előírásoknak, mint például az amerikai LEED, az angol BREEAM, az ausztrál és új-zélandi Green Star vagy a japán CASBEE épületminősítő rendszereket (lásd alább a 3.2 pontban). Ez korlátozhatja a beruházási döntéseket, potenciálisan kényszerítve a portfólió diverzifikációt, és azzal, hogy az ilyen ingatlanok iránti keresletre koncentrálnak, befolyásolhatja az árakat, és így a hozamot is;
- a bérlők- talán az üzleti tevékenységük által.

Az adatok, amelyek támogatják ezt a fajta szűrést gyakran korlátozottak és részlegeseek, és egyes piacokon néha semmilyen releváns információ nem lelhető fel.

2.12 Az alternatív megközelítés az, hogy olyan ingatlanokat keressenek, melyek a kategóriájukban a legjobbak. Bár ez a megközelítés is támaszkodhat olyan igazolásokra és minősítési rendszerekre, mint a BREEAM vagy az EPC-k. Bár ez segíthet felderíteni azokat az ingatlanokat, amelyeket szükséges megőriznünk a jövő számára, de mindössze az új ingatlanok tekintetében lehet majd elérhető. A legtöbb létező épületre meg fogják jelentetni az EPC-ket, azok eladásakor vagy kiadásakor, de az eredmény jelentős mértékben függ majd az alkalmazott értékelési módszertől, amely lehet, hogy nem pontosan képes olyan ingatlanoknak az állapotjelentésére, amelyre azt nem tervezték.

2.13 A Környezetirányítási Rendszerek (EMS) - azon vállalkozások számára ajánl elemzési eszközöket, amelyek a fenntarthatósági kérdések figyelembe vételével, a tervezés négy szakaszára alapozva próbálnak folyamatos fejlődési lehetőségek felkutatni. A négy tervezési szakasz: tervezés, végrehajtás, ellenőrzés és a fejlődés elérése, a környezeti hatások és a tevékenység által okozott változások figyelembevételével. Talán elősegíti a vállalkozások számára azt, hogy megvizsgálják a megtakarításokat, kezeljék a jogi, pénzügyi és reputációs kockázatok (beleértve a jövőbeli jogi követelményeket is), a marketing lehetőségeket és a részvényesek elvárásait. A jelenlegi állapot felülvizsgálatával kezdődhet (mint alaphelyzet) amely azt mutatja, hogy sokat tehettek eddig is úgy, hogy nem gondolták, azt „környezetvédelminek” és ezután a környezetvédelmi politika fejlesztésével a jövőbeli folyamatok ösztönzésével.

2.14 Az ISO14001 foglalja magába azokat a szabványokat, amelyek mentén a vállalkozásokat ellenőrizhetik. Ez öt nézőpontot vagy állomást foglal magába:

- környezetvédelmi politika;
- cselekvési terv;
- tervek végrehajtása és működtetése;
- tervek ellenőrzése és javítása;
- vezetői felülvizsgálat.

2.15 A Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszer (EMAS) európai szabványokat kínál, amelyek önkéntesek, de ha egyszer elfogadták, kötelező az auditálás (ellentétben az ISO 14001-gyel). Mivel néhány követelményét jogszabályok támogatják, sokkal nagyobb elvárásai vannak, mint az ISO 140001-nek, amelyhez alapvetően hasonló. Egy vállalkozásnak azonosítania kell a közvetlen és közvetett környezetvédelmi hatásait és értékelniük kell a jelentőségüket. A belső auditoknak le kell fedni a kérdést, az ebben való teljesítmény és megfelelőség kezelését és háromévenként kerül sor külső auditra.

2.16 Életciklus költségek - Az ingatlan fenntarthatóságának megítélése annak teljes élettartamára összpontosít, együtt annak kapcsolt külső gazdasági hatásaival. Ahol az értékbecslés a jövedelem módszert alkalmazza, a költséget és a bevétel elemezni és csökkenteni kell egy jelenlegi értékre. Az Életciklus költség elemzés (Life Cycle Cost Analysis (LCCA)) az összes költség jelenlegi értékét számítja az épület fennmaradó élettartamára, beleértve az építési, üzemeltetési, fenntartási és az élettartam végén esedékes (end-of-life) költségeket. Ezek a megközelítések még nem foglalják magukba az összes lehetséges externáliát.

2.17 Néhány európai ország nemzeti szabványokkal és irányelvekkel rendelkezik az LCCA kivitelezése érdekében, míg a nemzetközi szabvány az ISO 15686-5: Épületek és építmények tervezése használati időtartamukra. 5. rész: Az életciklusra vonatkozó költségek számítása. Azzal, hogy az ISO 15686-5 nem ír elő közös formátumot az elemzésekre vonatkozóan, lehetővé teszi különböző módszerek alkalmazását a gyakorlatban.

3. „Zöld” szabványok kidolgozása az ingatlanokra

3.1 „Zöld épületek”

3.1.1 A „zöld” vagy „fenntartható épületek” sokkal hatékonyabban használják az olyan energiaforrásokat, mint a víz, nyersanyagok és föld, azokkal az épületekkel szemben, melyek úgy lettek tervezve, hogy éppen megfeleljenek az elvárásoknak. Ezek a zöld épületek kevesebb káros anyagot bocsátanak ki és kevesebb szemetet termelnek, jobb munkakörnyezetet teremtenek, és egészségügyi, illetve hasznosság szempontjából is kiemelkedők. A fenntarthatósági koncepció elvárása, hogy a jelenlegi szükségletek kielégítése ne veszélyeztesse a jövő generációjának lehetőségeit, úgy a zöld épületeknél is figyelembe kell venni a társadalmi, ökológiai és környezeti kérdéseket. A széleskörű megfogalmazás magába foglalja a külső hatásokat illetve a generációkra gyakorolt hatást is így az ingatlan életciklusát is egyaránt.

3.1.2 Az Amerikai Fűtő-, Hűtő- és Légkondicionáló Mérnökök Társasága (The American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers (ASHRAE)) az Észak-Amerikai Világítástechnikai Mérnökök Társaságával (Illuminating Engineering Society of North America (IES)) és az Egyesült Államok Zöld Épület Tanácsával (US Green Building Council (USGBC)) egyetértésben adták ki a hatékony energiafelhasználású épületek tervezésére vonatkozó szabványt 2010 februárjában. A 189.1-es szabvány: *A hatékony energiafelhasználású zöld épületek, kivéve az alacsony lakóházak tervezésére vonatkozó szabvány* kimondja:

„egy nagy teljesítményű zöld épület egy olyan tervezett, épített és az időben a környezeti teljesítmény, valamint a gazdasági érték növelésére alkalmas módon üzemeltethető épület, amelynek célja, hogy egy olyan belső környezetvédelmi teljesítményt valósítson meg, amely az alkalmazottak egészségét támogatja, növeli az alkalmazottak elégedettségét és termelékenységét a környezetvédelmi szempontból előnyös építőanyagok és a víz-, valamint energia hatékony rendszerek beépítésével.”

3.1.3 Ez a definíció mutatja, hogy a fenntarthatóság fogalma távolról sem olyan pontos, amikor olyan épületekre alkalmazzák, amelyek között jelentős különbségek vannak a tervezés, az építés és a használat terén, míg a különböző felhasználóknak saját aggodalmaik vannak, amelyek idővel változhatnak.

3.1.4 Az alábbiak egy általános ellenőrzési listaként is funkcionálhatnak:

- elhelyezkedés - adott esetben nem csak magán úton, hanem tömegközlekedéssel is megközelíthető?
- a meglévő földterület fejlesztésre is használható- itt olyan kérdések merülhetnek fel, mint a szennyezés és vízgazdálkodás;
- azok a kockázatok, amelyek az épület elhelyezkedéséből adódnak, mint például az áradások és földrengések, vagy az esetleges elhelyezkedésből vagy tervezésből adódó kockázatok (mint a kemény felületek elárasztása);
- az épületek tervezése és kialakítása, amely során figyelembe veszik az épület várható élettartamát az energiagazdálkodás szempontjából, beleértve az alapanyagokat (erőforrások, újrahasznosítás, típus, élet) és az erőforrás-hatékonyságot;
- a minőség, mint a munkakörnyezet és így annak hatása a lakók egészségére és hatékonyságára, amely magába foglalja a szellőzést és világítást;
- energiahatékonyság és forrásbeszerzés;
- vízhatékonyság;
- hulladékgazdálkodás;
- mennyire rugalmas abban az esetben, ha potenciálisan növekszik az energia, víz- és hulladékgazdálkodás költsége?

3.2 Épületek és zöld minősítési eszközök tanúsítványa

3.2.1 Számos megközelítés indult az épületek értékelésére a környezetvédelmi előírások alapján, néhány törvénybe foglalt, mások önkéntesek, amelyek a zöld és energia-hatékony épületek szabványos értékelését és minősítését kínálja. Létezik körülbelül 30 önkéntes minősítési rendszer világszerte, amely megpróbál eleget tenni a „fenntartható” kifejezés fogalmi összetettségének. Talán elkerülhetetlen, hogy ezek túlnyomórészt az új vagy a nagymértékben felújított épületekre összpontosítsanak.

3.2.2 A nemzetközileg elismert rendszerek több, hasznos, közös szabványt kínálnak a nemzetközi befektetőknek, köztük:

- Az 1990-ben létrehozott BREEAM-ot, amely egy brit kutatóintézet, az Épületkutató Intézet környezetvédelmi vizsgálati módszere (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), amely az épület teljesítményét tíz kritérium szerint pontozza (anyagok, energia, közlekedés, víz, hulladék, szennyezés, földhasználat, egészség és jóllét, innováció és menedzsment), amelyek pontszámait összesítik és értékelik. Különböző rendszerek különböző célokra történő alkalmazását biztosítja, mint például ipari, kiskereskedelmi vagy iskolai. Egy új épületet elsőként a tervezési fázisban értékelhetne (egy ideiglenes tanúsítvánnyal), majd utána a megvalósítás stádiumában. A felújítások esetében is alkalmazható. Öt alapvető fokozata van. A BREEAM kutatási jelentése szerint az irodafeljesztők általában 2 százalékkal költenek többet a jobb értékelésért, 2-5 éven belül visszaszerezve ezeket a további beruházásokat az energia és vízszámlákon elért megtakarításokkal.

- Az Egyesült Államokban 1993-ban alapított Zöld Épület Tanács (Green Building Council (USGBC)) által létrehozott LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), az Energia és Környezeti Tervezés Irányítás az új épületekre és felújításokra vonatkozik. Ezt folyamatosan fejlesztették, hogy létrehozzanak egy olyan rendszert, amely egymással összefüggő szabványokat takar az épületek tervezése, építése, fenntartása és üzemeltetése során. A LEED v.4 lép a LEED 2009 helyébe új projektek esetén 2016 novemberétől, nagyobb hangsúlyt fektetve az anyagokra és a környezeti hatásra vonatkozó információkra a LEED 2009 által alkalmazott pontozási rendszer fejlesztésében, a tanúsítvány négy végső szintjével. A fő rendszer kritériumai az értékeléshez a fenntartható telephelyek, a vízhatékonyság, az energia és a légkör, az anyagok és az erőforrások, valamint a környezet minősége együtt az tervezési innovációk és a regionális prioritások pontszámaival. Az USGBC által 2008-ban kiadott adatok azt mutatják, hogy azok az épületek, amelyek megfeleltek az akkori LEED szabványoknak, a következőket mutatták:
 - 8-9 %-nál kevesebb működési költség
 - 3,5 %-kal, de gyakran 4 %-nál magasabb kihasználtság arány
 - 3 %-kal magasabb bérleti díj
 - 6,6 %-kal magasabb beruházási megtérülés
 - 7,5 %-kal magasabb beruházás megtérülés
 de ahogy máshol is feljegyezték már, sok tényező befolyásolja ezen megállapításokat.

3.2.3 A nemzetközi téren rögzített egyéb szabványok között felsorolhatók a következők: a GNB Németországban, HQE Franciaországban, CASBEE Japánban, Green Star és NABERS pedig Ausztráliában. Az egyes országoknak megvannak a saját hazai szabványai és szabályzatai. Minden egyes rendszer változó abban, hogy mit és hogyan elemez, és mindegyiket rendszeresen felülvizsgálják. Az értékelési módszereik gyakran inkább előíró jellegűek, semhogy a mögöttes elvek alkalmazásával alakítanék az értékeléseket.

3.2.4 Létezik néhány alap a már meglévő épületek értékelésére is. Az EPC-k leíró jellegű megközelítést kínálnak az EU-ban az energiaosztályokra, míg az Egyesült Államok Épülettulajdonosi és Kezelői Egyesülete (US Building Owners and Managers Association) kifejlesztette a Go Green-t (ökocímke jelzőt).

3.2.5 Mindegyik megközelítést másképpen alkalmazzák az egyes országokban, így még az EPC-k is változnak az EU tagállamok között, amely további kérdéseket tesz fel a nemzetközi értelmezésről és az összehasonlító információk értékeléséről. *(Figyelem* - A 2010-es, Az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv azzal bízta meg az Európai Bizottságot, hogy önkéntesen fogadjon el egy Európai Unió tanúsítási rendszert a nem lakáscélú épületekre (A 11. cikk 9. bekezdése - lásd az EVGN 8-ban)).

A Globális Ingatlan Fenntarthatósági Iránymutató (Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRES B)) az egyes fenntartható fejlesztések katalizátorának tartják, mivel az a befektetők számára egy olyan módszert biztosít, amely az ingatlan alapok egymáshoz képesti fenntarthatósági teljesítményét ítéli meg. Ez elkerülhetetlenül táplálni fogja és ösztönözni fogja a zöld szemléletet egyre több és több eszköz esetén.

3.2.6 A fenntarthatósággal kapcsolatos politika és az elvárások tovább változnak és fejlődnek. Így a fejlesztési szabályozás vagy építési előírások

révén kivetett, az új épületekre kötelező szabványok is az egyre inkább alacsony energiaigényű vagy passzív ház szabványokra fókuszál és a megújuló, valamint a sokkal általánosabb fenntarthatósági kritériumok alkalmazására. Egyes területeken ezek a rendszeres követelmények vagy az önkéntes zöld épület minősítő eszközök helyébe lépnek, vagy azokat arra ösztönzik, hogy magasabb szintű normákat állítsanak be. Az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv az új épületekre biztosítja a közel nulla energiafelhasználási normát 2018-ig (középületek esetén) és 2020-ig (magántulajdonú épületek esetén) (lásd az EVGN 8-ban).

3.3 „Zöld bérbeadások”

3.3.1 A „zöld bérbeadások” elméletének eredeti vitája továbbfejlődött az ingatlan piac egyes részein való egyre növekvő alkalmazásával és újra hatással lehet néhány ingatlan értékbecslésére. Egy olyan fogalomnak, mint a szándéknak, nincs olyan pontos definíciója a zöld bérbeadás témakörében, amit széles körben elfogadnának a piacon.

3.3.2 A zöld bérbeadás tárgyalása válaszként merült fel a bérbeadók és a bérlők közötti érdekek kiegyensúlyozatlanságából a környezetvédelmi kérdésekben. A tőkebefektetés, néha hosszú visszafizetési időszakokkal, gyakran megkívánja az ingatlan teljesítményének a fejlesztését. A bérbeadók és a befektetők gyakran nem szívesen vállalják ezeket a költségeket megfelelő hozam nélkül, míg a bérlők általában óvatossággal egy olyan ingatlanba befektetni, amely nem az ő tulajdonuk, valójában inkább csak egy rövidebb bérlet egyensúlyát tartják fenn. A zöld bérbeadás, amelyről a felek között csak akkor jöhet létre megállapodás, ha mindketten érdekeltek a saját kereskedelmi és személyes indokaikkal kapcsolatos kérdésekben, arra törekszenek, hogy az azonosított fenntarthatósági vonatkozásokat kezeljék és megfeleljenek az egyre növekvő jogi normáknak.

3.3.3 Általában egy zöld bérbeadás egy fenntartható/energiatakarékos ingatlan bérbeadását jelenti olyan feltételekkel, amely elősegíti a fenntarthatóságot. Azok a feltételek, amelyek a gyakorlatban nagymértékben változnak, gyakran a zöld vagy az energiahatékonysági szabványokkal, és az az energia teljesítmény mérésével összefüggő üzemeltetési ellenőrzéssel és auditálással kapcsolatosak. Némelyik bérbeadó csupán néhány olyan alapvető zöld kötelezettség bevállalásával biztosította a zöld bérbeadást, mint az energia megtakarítási kezdeményezésekkel való együttműködés, az energiával, vízzel és hulladékkal kapcsolatos információk szolgáltatása, a fenntartható anyagok használata és az épületek energiahatékonysága veszélyeztetésének tiltása – ezek a „Világoszöld bérbeadások”. A másik véglet az, amikor a rendelkezések célokat tűznek ki az az energiafelhasználásra, a hulladékokra és a vízfelhasználásra, beleértve az egyedi mérést, jelentéseket, bérleti felülvizsgálati feltételezéseket, változtatásokat és visszahelyezéseket – ezek a „sötétzöld bérbeadások” (a gyakorlatban legtöbbször csak néhány kiváló minőségű épületre korlátozódik, tökéletes helyszíneken). Ez vonatkozhat az olyan témakörökre is, mint a hulladékok ártalmatlanítása vagy az illékony szerves vegyületek elkerülése a tisztítószerekben. Ezek a bérbeadások megállapodott szolgáltatási és energiahatékonysági szintekre alapozott, ösztönző és büntető záradékokat tartalmazhatnak, amelyek befolyásolhatják a bérbeadásra, vagy amelyeket a bérlet megszűnésekor javításként vagy rongálásként lehet figyelembe venni. Ezek lehetővé teszik a bérleti szerződés rugalmasságának a felülvizsgálatára a fejlődő szabványokra válaszként.

3.3.4 Ezt a koncepciót elsőként Ausztráliában fejlesztették ki, ahol a kormány több modellt adott ki a különböző típusú bérletek zöld bérbeadási ütemtervéről, megkövetelve a bérlőtől, hogy az ingatlant hatékonyan és a legnagyobb

környezetvédelmi haszon elérésével üzemeltesse, olyan módon, mint például a leghatékonyabb berendezések, felszerelések, világítás és fűtési rendszerek használata, egy Energiagazdálkodási terv szerint és a bírság kiszabására vonatkozó jelentési, valamint auditálási kerettel. Más joghatóságoknál elérhetők precedensek, mint pl. az Egyesült Királyságban. Ezek intézkednek számos, a bérbeadó és a bérlő között előforduló tárgyban, beleértve:

- a bérbeadó biztosít az ingatlanhoz energetikai és környezeti üzemeltetési kézikönyvet a bérlő számára;
- energiahatékonysági célok – az EPC minősítések fenntartása és javítása, bármilyen hiba esetén a felelős fél ellen pénzügyi szankciókkal;
- ha a bérbeadó nem teljesíti az energiahatékonyság javítására vonatkozó, elfogadott kötelezettségvállalásokat, csökkenthet a lakbér;
- a bérlőnek biztosítania kell a hatékony energiafogyasztást és el kell látnia a bérbeadót minden adattal az energia- és a vízfogyasztással kapcsolatban;
- a bérbeadó és a bérlő „Energia és fenntarthatósági teljesítmény jelentéseket” állítanak össze;
- azok a változtatások, amelyek jelentősen csökkentik az ingatlan környezeti teljesítményét, teljes mértékben tiltottak lehetnek;
- mivel a bérlő a legmegfelelőbb ember az ingatlan környezeti hatékonyágát növelő változtatások elvégzésére, lehetnek olyan rendelkezések, amelyek megengedik számára, hogy azokat a bérleti végére hagyja, azzal, hogy a bérbeadó lemond ezek ellenében a rongálás érvényesítéséről;
- az EPC minősítés csökkentése rongálásként vehető figyelembe;
- szolgáltatási díjak – ahol az ingatlanok több bérlője van, a bérbeadó fenntartja magának a jogot a szolgáltatási díjak súlyozására és újraszúlyozására, hogy az a bérlők relatív környezeti teljesítményét tükrözze, ami a bérlet felülvizsgálatakor egy összehasonlító tényező lehet;
- a több használóval rendelkező ingatlanoknak lehet kezelői bizottsága, a bérbeadóval együtt.

3.3.5 A zöld bérbeadásokat egyre gyakrabban láthatjuk Európában, különösen az Egyesült Királyságban, Franciaországban és manapság Németországban, bár az értelmezési módja változik az államok között, általában inkább szerződéses, mint törvényes értelemben.

3.3.6 Ugyanakkor a francia Grenell II törvény szerint (amely általános értelemben egyesítette a fenntarthatósági jelentéseket a pénzügyi jelentésekkel és ellátta az épületek környezeti teljesítményének minősítését), a bérleti szerződéseknek tartalmazniuk kell egy külön környezeti mellékletet, a 2,000 m²-nél nagyobb területű és irodai vagy kereskedelmi célú ingatlanokra vonatkozóak esetén. Ennek a mellékletnek a tartalmát egy 2011. december 30-i miniszteri rendelet határozta meg:

- egy lista, azoknak a hulladékgazdálkodással, a fűtéssel, a hűtéssel, a szellőzéssel és világítással kapcsolatos berendezéseknek leírásával és energetikai tulajdonságaival, amelyek abban az épületben találhatók, amelyekben a bérelt helyiségek vannak, és azoknak a berendezéseknek, amelyeket a bérbeadó a bérelt helyiségekben helyezett el.

- a bérbeadó és a bérlő egy vállalása, hogy az épület és a bérelt helyiségek energetikai és környezeti hatékonyságának folyamatát előre megbeszélte időközönként megvizsgálják, és megegyeznek célokban arra vonatkozóan, hogy az épület és a bérelt helyiségek energetikai és környezeti hatékonyságát javítsák.
- a bérbeadó és a bérlő egy vállalása, hogy tájékoztatják egymást a az épület és a bérelt helyiségek éves vízfogyasztásáról és megadják az épületben és a bérelt helyiségekben keletkező hulladékok mennyiségét.
- a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy megengedi a bérbeadónak a bérelt helyiségekhez való hozzáférést az olyan munkák elvégzése érdekében, amelyek célja az épület energiahatékonyságának a javítása.

3.3.7 Emellett a „zöld bérbeadás” kifejezés utalhat a sok különböző típusú dokumentumra vagy záradékra. A vonatkozó feltételek gyakran a bérleti szerződéshez csatolt Egyetértési nyilatkozatban található, néha megelőzi egy nyilatkozat az elfogadott célokról vagy a fenntarthatóság elfogadott meghatározásából dolgozzák ki. Egy környezetvédelmi kezelési tervet is nyújthat, amelynek eredményeképpen részletesebb intézkedéseket hozhatnak az olyan témakörökben, mint az energiaforrások és alkalmazásuk, készülékek és világítás, víz, tisztítószerek, hulladék, valamint az épület használatának menedzsmentje.

3.3.8 Az olyan államokban, mint az Egyesült Királyság, Hollandia és Belgium, ezek a kérdések mind a szerződésben foglaltak. Németországban nincs meg a vonatkozó jogi meghatározások kereke és nincsenek a hírnév kockázatával kapcsolatos aggodalmak, a DIFNI DE (amely a BREEAM számára készít tanúsításokat) megítélhet egy „elismerési jelvényt” a bérleti szerződéshez, amelyben a felek megállapodnak egy minimális számú változatlan, ajánlott záradékról. Emellett a Német Ingatlan Szövetség fenntarthatósági irányelveinek 2013 márciusában kiadott harmadik kiadása által meghatározta a piaci szabványt a fenntarthatóság értelmezéséről, látva, hogy az biztosítja a környezetbarát mivoltát, gazdasági hatékonyságot és társadalmi kompatibilitást. Hasonlóan egyértelmű meghatározást igényelve a Svéd Ingatlan Szövetség kiadott egy szabványos zöld bérleti szerződés mellékletet 2012 júniusában, de ez jelenleg még nem tekinthető szokásos gyakorlatnak.

3.3.9 A zöld bérbeadások terén kevesebb tapasztalattal rendelkező országokban a költségekkel kapcsolatos bérlői aggodalmak az ellenállás tényezői lehetnek.

3.3.10 Ahol egy zöld bérbeadást fontolunk meg, célszerű az állapotot rögzíteni egy energetikai és környezeti audit során annak érdekében, hogy létrehozzanak egy alapot, amelyhez viszonyítva a bérlet kérdései és kötelezettségvállalásai megítélhetők.

4. Értékbecslés és fenntarthatóság

4.1 Az értékbecslő csak a rendelkezésre álló tények, bizonyítékok alapján képes szakvélemény készíteni, mérlegelve a piaci tapasztalatokat. A szakvélemény nem mondhatja ki, hogy valaminek értékkel kell rendelkeznie, csupán azt, hogy egy olyan értékkel rendelkeztek, amelyet a rendelkezésre álló

adatok alapján határoztak meg. Ezt a véleményt úgy kell létrehozni és támogatni, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok határain belül az ügyfél támaszkodhasson arra, annak a célnak az érdekében, amiért az értékelést megrendelték.

4.2 Nincs általános szabály a környezetvédelmi kérdések könyvelésekor a díjak és kedvezmények tipikus mintájával kapcsolatban. Még ahol az ilyen kérdések jelentősek is a piacon, sok múlhat az olyan tényezőkön, mint az információk átláthatósága, a helyszín, a szektor, a környezeti kockázatoknak való kitettség a régióban és a vásárlói tudatosság.

4.3 A piacok idővel környezetvédelmi alapon különbséget tehetnek az ingatlanok értékében. Emiatt lehetséges, hogy a rendkívül energia-hatékony épületek alacsony energiafogyasztással, vagy az elismert zöld tanúsítvánnyal rendelkező ingatlanok egyes piacokon további értékeket vonzhatnak. Mivel ez érvényes lehet egy ideig, ezt követően lehetséges, hogy a piacok elkezdik elvárni az ilyen szabványokat vagy a szabályozások kívánják meg azok meglétét, így a prémium helyébe kedvezmények léphetnek más ingatlanok esetén. Az ilyen változások a piac jelenségei lesznek, és ott nem lehet általános szabály ezeknek a kérdéseknek a hatásáról az ingatlan értékére, a bérleti díjakra és a hozamokra.

4.4 A kérdések, amelyekre a fenntarthatóság koncepciója fókuszál, vagy relevánsak a vélemény szempontjából, vagy nem, az eszköz természetének, a releváns körülményeknek és a lehetséges vásárlók magatartásának megfelelően. Így ezek jelentősége több tényezőtől függhet, beleértve a mértéket, amennyire a kérdések:

- nem külső gazdasági hatások, de annak az árnak a szempontjából relevánsak, amit valaki meg fog fizetni;
- érdekesekek a vásárlókat ösztönző vagy eltérítő tényezőként.

Lényegében ez annak a kérdése, hogy a bizonyítékok mennyire mutatják meg, hogy egy vásárolni akaró, tájékozott és körültekintő ajánlattevő figyelembe fogja venni ezeket az ingatlan árának vagy bérleti díjának a megfontolásakor. A kereskedelmi ingatlan céges vásárlói ezeket a kérdéseket más módon szemlélik, mint ha valaki egy házat akar venni, ahol élni szeretne.

4.5 Ezt a piaci körülmények is befolyásolhatják. Ahol egy erős piac van, behatárolt épület kínálattal, a piac nem fog fenntarthatósági alapon különbséget tenni az épületek között. Azonban ahogy ezek a kérdések egyre inkább számítanak a vásárlók és a bérlők számára, és ahogy egyre több, olyan ingatlan lesz elérhető, amelynek a fenntarthatósági kritériumoknak való megfelelését elismerték, úgy tesz a piac különbséget ilyen alapon közöttük, különösen talán akkor, ha a piaci hangulat gyenge.

4.6 Lehetnek egyes ajánlattevő osztályok, akik számára egyre fontosabb a fenntarthatósági szempont. A legnyilvánvalóbban ide tartoznak azok, akiknek az etikai szempontok többet jelentenek, akár személyes meggyőződésből, akár egy egyedi befektetési alap szabálya szerint. Egyesek érzelmi alapon érdekeltek az innovációban – ők a „korai alkalmazók”.

4.7 Mások úgy gondolják, hogy a kritériumok relevánsak lehetnek az érték jövőbeli lehetséges változásai szempontjából. Ők úgy gondolhatják, hogy az egyes szabványoknak megfelelő ingatlanok értéke nagyobb valószínűséggel fog emelkedni, míg azoknál az ingatlanoknál, amelyek nem felelnek meg ezeknek, nagyobb a kockázata, hogy a jövőbeli piacokon diszkont áron fognak szerepelni. Csak a jövő bizonyíthatja be, hogy igazuk volt, vagy sem, akár a piac jövőbeli reakciójáról van szó, akár a választott speciális kritériumról. Ahol az ilyen vásárlók a megfelelő kritériumokat választották és a piaci mozgások a várakozásuknak megfelelő, akkor lehet, hogy jobban teljesítenek, min az általános piac, akár előnyös ingatlanok vásárlásáról van szó, akár környezeti tényezők miatt nagyobb kockázatú ingatlanok eladásáról. A piacok természetesen mozoghatnak nem előre látható irányokba is, más releváns tényezőknek megfelelően.

4.8 Ennek a magatartásnak a vizsgálatára az egyik lehetőség annak megfigyelése, hogy azok a felek közelednek-e a Befektetési érték (más néven Becsérték – lásd az EVS 2-ben és az EVGN 5-ben) alapján meghozott döntéseik szerint, az ingatlan értékének megítélésekor a saját céljaikhoz. Ahol az ingatlan Becsértéke számukra, a kritériumaik alapján jelentősen nagyobb, mint annak piaci értéke, ott lehetőséget láthatnak.

4.9 Amikor megfontolják az ingatlanok kiadását, a fenntarthatósági szempontok sokkal relevánsabbak lehetnek, ha magasabb bérleti díjak fizetésére ösztönzik a bérlőket vagy a piac sokkal biztosabb bevételi forrásként látja őket. Ez első az ilyen ingatlanok bérlői számára értett hasznosíthatóságától függ, más ingatlanok ellenében – a bérlőknek ritkán van érdekeltségük az ingatlan tőkeértékében. Az ilyen épületek az energia és egyéb költségek releváns különbségeit kínálják, vonzóbb munkakörülményeket a személyzet számára, vagy elősegítik, hogy a bérlő előnyös képet vetítsen magáról az ügyfelei felé. Ezek közül néhány elkerülhetetlenül átfedésbe kerül annak a valószínűségével, hogy a fenntarthatóságnak leginkább megfelelő épületek azok lesznek, amelyeket a közelmúltban építettek, így más kortárs előírásoknak is megfelelnek, és kevésbé valószínű a felújítás szükségessége a közeli jövőben. A kevésbé megfelelő ingatlanok esetén lehet, hogy az alkalmazkodás nagyobb költségei merülnek a felújításkor, az emelkedő standardoknak való megfelelés céljából, mivel és amikor azt megkívánhatják akár piaci elvárások, akár a szabályozás fejlődése vagy a megfelelőbb ingatlanokhoz képesti kedvezményes ár.

4.10 Ha egy ilyen megközelítést szélesebb körben elfogadnak a felek a piacon, az adott kritérium tekintetében, akkor az idővel befolyásolni fogja a piaci értékeket. Azonban ha a kérdéses kritériumokat nem használják széles körben, azok csak egy behatárolt számú egyedi játékos számára játszanak szerepet, kevesebb, vagy nem létező befolyással a piaci értékre.

4.11 Ezek a kérdések bonyolultabbá válhatnak, ahol az épületet több különböző módon használják, ahol a tulajdonos és a bérlők mind különböző kötelezettségekkel, érdekekkel és célkitűzésekkel rendelkeznek.

4.12 Ahol a piacok a fenntarthatóság nagyobb megbecsülése irányába mozdulnak el, akár az energiáról, akár az egyes kérdések szélesebb köréről van szó, az a

Piaci érték megítélése szempontjából releváns lesz. A gyakorlatban ennek vizsgálata gyakran nem az általános fenntarthatóság kérdése, hanem konkrét kérdések szerepének felméréséről szól (mint az energia), amely kölcsönhatásba kerül a működési költségekkel vagy jelenleg is kiugró kérdésekről a piacon.

4.13 Sokan azt mondják, többet fizetnének bizonyos általános szabványoknak, mint a BREEAM-nak való megfelelésért, de mint gyakran látható, ez a tényleges viselkedés szempontjából kevésbé nyilvánvaló. Nehéz lehet megkülönböztetni a piaci bizonyítékot a valódi tranzakcióktól, ahol gyakran úgy tűnik, hogy a hagyományos tényezők magyarázzák az eredményt.

4.14 Ellenkezőleg, a jogszabályokat tekintve, a piaci hangulat és talán az adózás egyre nagyobb mértékben kikényszeríti a fenntarthatósági kérdéseket, így a megfelelés és a javítások költségei több meglévő ingatlan esetén vagy több komplex fejlesztési elképzelés, például néhány városi rehabilitációs program hátrányosan befolyásolhatja az értéküket.

4.15 A „Zöld érték” - Néha a „zöld érték” koncepciójára hivatkoznak. Bár van néhány zöld épület meghatározás, nincs általánosan elfogadott „zöld érték” meghatározás. Egyik szinten, ez csak az épületek és ingatlanok „fenntartható” minőségét jelenti, amely tükröződhet az értékükben.

4.16 Még pontosabban a zöld érték az az extra érték, amellyel egy zöld épület rendelkezhet egy hétköznapi épülettel összehasonlítva. Azonban míg ez hasznos leegyszerűsítést kínál, különösen összehasonlításra, ez a zöld érték önmagában nem létezik, csak az ingatlan teljes piaci értékének lényeges részeként és különállóan csak elméleti konstrukcióként.

4.17 Megközelítések - Noha minden korábbinál nagyobb figyelem kíséri a fenntarthatósági kérdéseket, gyakran megjegyzik, hogy legtöbbször nem tükröződik az a piaci árban. Ahogy az egyik kérdés a vásárlók általános aggodalmává válik, úgy lesz a piaci érték mögött álló tényezők általános mátrixának része. A hatás természetesen nem a többi ingatlanhoz viszonyított felárat jelenti, hanem hogy a kevésbé megfelelő ingatlanok kedvezményes áron szerepelnek.

4.18 A fenntarthatóság, az energiahatékonyság, a zöld funkciók csak az értébecslésben tükröződhetnek, ahol ezt a megfigyelhető piaci bizonyítékok alátámasztják. Nincs ok azt feltételezni, hogy a fenntarthatóság bármely szempontjának való megfelelés vagy nem megfelelés általában az ingatlan értékében felárként vagy kedvezményként jelenik meg. Egy funkció hatása idővel, különböző szektorokban, használatok esetén és régiókban változhat.

4.19 Mindegyik létező értébecslési módszer – többnyire a jövedelem, a közvetlen érték összehasonlítás és a pótlási költség – megfelelő az épületek fenntartható értébecsléséhez. Az összehasonlítható tranzakciók a legmegfelelőbb bizonyítékok a piac hajlandóságáról az épület adott funkcióinak megfizetésére.

4.20 Egyes piacokon az értébecslő haladó statisztikai módszereket alkalmazhat a zöld érték meghatározásához a vizsgálata részeként. Ez függhet a minőségtől, az elérhető adatsortól és jelentőségétől és az objektív elemzés képességétől. A többszörös regresszió analízis alkalmazása a kifinomultabb ügyfeleket is meggyőzheti. A feltételes értébecslés, az élvezeti árazás vagy akár a költség-haszon elemzés is nyújthat megközelítéseket, de ezek bizonytalan eredmények létrehozását kockáztatják, amelyek indokolatlanul érzékenyek a változó feltételezésekre, olyan nagy tartományokban, amilyeneket a piac nyilvánvalóan nem támogat. Az

értékbecslő megvalósíthatja nagy adatbázisok elemzését is, amely most már lehetséges. Bár ezek még a viszonylag finom hatásokat is szemléltethetik, a statisztikai összefüggések nyilvánvalóan bizonyították az objektív vizsgálatok szükségességét.

4.21 A Diszkontált pénzforgalom (Discounted Cash Flow (DCF)) lehet a módja a különböző működési és felújítási költség profilok figyelembe vételének és összehasonlításának.

4.22 Egy gyakorlati probléma, hogy a fenntarthatósági kérdések nem léteznek különállóan, és ahogy fent említettük, átfedésben vannak más tényezőkkel. Például az energiahatékonyság lehet erény, költségcsökkentő, lehetővé teszi a magasabb színvonalú munkakörnyezetet és a modern épületek egy szempontja, és mint ilyen, alacsonyabb fenntartási költségű, kisebb mértékű felújítási igényű és sokkal vonzóbb helyen is lehet. Önmagában véve az energiahatékonyság sokkal kevésbé döntő tényező az érték szempontjából.

4.23 Gyakorlati foglalkozásként az értékbecslés elindítja a megfigyelést és az értékelést. Jelen körülmények között, a fenntarthatósági kérdések megfontolva egy ingatlannal kapcsolatban, az gondos elemzést kíván meg. Csak ritkán fordul elő, hogy a fenntarthatósági kérdések általánosságban lesznek fontosak, gyakrabban inkább konkrét kérdésekben és különösen egyes előírásokban adnak okot aggodalomra. A szabványok, a hitelesítés és a minősítési rendszerek összefoglalják és magukba foglalják az információt, például az energiát olyan módon, hogy a piac könnyebben tudja figyelembe venni. Így egyre fontosabbá válik, hogy tudják, hogyan kell:

- azonosítani, leírni és értékelni az ingatlanok vonatkozó jellemzőit;
- értelmezni és megítélni az értékelésüket;
- megvizsgálni, hogy figyelembe vették-e már ezeket, amennyiben azok relevánsak az érték szempontjából;
- kiválasztani a megfelelő módszert arra, hogy a fennmaradó szempontokat figyelembe vegyék, de a dupla számítás elkerülésével.

4.24 Ha a releváns tényezőket azonosították és ilyen módon értékelték, akkor alapvetően figyelembe lehet venni azokat az értékbecslésnél, ugyanúgy, mint bármelyik másik tényezőt. Mivel nem igényelnek új értékbecslési módszert, csak nyugodt, gyakorlatias értékelést, az értékbecslési alap feltételeinek megfelelően. Az értékbecslési jelentésben ezeket le kell fedni olyan mértékben és olyan módon, amely megfelelő.

4.25 Az a mérték, amennyire a jelentés a fenntarthatóságra utal, a körülményektől függő döntés kérdése. Ez részben azt tükrözi, hogy a fenntarthatósági kérdések mennyire relevánsak az adott értékben és részben az ügyfél érdekeit. Ez a két pont ott ér össze, ahol az ügyfél érdeklődése a fenntarthatósági kérdések iránt egy Befektetési értékre alapozott értékbecslést kíván meg.

4.26 Bármely elismert igazolást vagy minősítést jelenteni kell, amelyet az ingatlan elért.

4.27 Az ellenőrző lista - Ahol a fenntarthatósági kérdések relevánsak az értékbecslés szempontjából, az értékbecslőnek össze kell gyűjtenie a megfelelő információkat, értékelnie és figyelembe kell vennie azokat a jelentésben, akár a jelentésének a szokásos szerkezetén belüli szempontként, akár külön fejezetekben, melléklettel, vagy azok nélkül, az esetnek megfelelően. Az ingatlanok sokszínűsége és a fenntarthatóság fejlődő természete együttesen azt jelenti, hogy egyetlen általános ellenőrző lista sem lehet teljes, de az ingatlannak megfelelően releváns lehet a következő, nem teljes lista néhány vagy az összes pontjának megfontolásakor.

4.28 Az ingatlan szokásos leírása mellett a megfontolandó tényezők:

- építőanyagok;
- az ingatlanok bármilyen jellegű szennyeződése, például a fejlesztendő barnamezős területek;
- a természeti katasztrófák kockázata, mint például az áradások, földrengések vagy lavinák;
- a vonatkozó építési szabványoknak való megfelelés;
- a szigetelés és a kapcsolódó funkciók, a speciális funkciók (mint például a hőhidak, vagy az ablakok típusa) és a folytonosság a tartósság, a regionális és a jogszabályi építési szabályozások terén;
- az épület szolgáltatásainak természete és komplexitása;
- a fűtésre, hűtésre, más célokra szolgáló berendezések kora, minősége (hatékonysága) az épületben és így a speciális építőelemek fenntartásának vagy cseréjének a megvalósíthatósága (mint az olajtűzelésű fűtőrendszer összehasonlítva alternatív rendszerekkel, amelyek csökkenthetik a teljes működési költséget);
- Az energiahatékonyság, az EPC minősítés és az ajánlott intézkedések annak javítására, az energiaforrások (megújulók?) és a nettó energiaigény;
- Vízhatékonyság, különösen olyan helyszíneken, ahol szűkös vízkészletek állnak rendelkezésre, szürke víz használata, a víz újrahasznosítása, az esővíz gyűjtése stb.;
- működési költségek;
- alapterület a használhatóság, az alkalmazkodóképesség és a költséghatékonyság szempontjából;
- a használók termelékenységére és jólétére gyakorolt hatás;
- a felújítás időzítése és költségei;
- a piac hozzáállása a fenntarthatósághoz és a fizetési hajlandóság a zöld funkciókért;
- a jogszabályok követelményei;
- a lehetséges pénzügyi támogatás;
- a releváns igazolások vagy minősítések;
- a bérbeadások feltételei (a zöld bérbeadások).

4.29 Általánosabban felülvizsgálva az ingatlant:

- Megfelel a legjobb gyakorlatnak?
- Lehetséges a hiányosságok gazdaságos javítása?
- Hogyan hasonlítható össze más épületekkel a keresési területen?

- Befolyásolják a fenntarthatósági kérdések a lehetséges bérlőktől származó keresletet? És az általuk fizetendő bérleti díjakat?
- Befolyásolják a hozamokat, amelyekre a befektetők törekednek?
- Mik a működési költségek és a felújítási költségek várható időzítése és léptéke?

4.30 Bár ez a dokumentum a fenntarthatóságot főként a mai vitákban lényeges környezetvédelmi szempontból tárgyalja, az ingatlan, a terület és a létesítmények alkalmazhatóságának és rugalmasságának más gyakorlati kérdései is annak fontos szempontjai lehetnek, hogy jelentős változások nélkül hogyan maradhatnak hasznosak. Ahol nagyobb földterületekről van szó, mint a mezőgazdasági vagy a fejlesztési célú területek, más fontos kérdés lehet a biodiverzitás és a diffúz szennyezés. Ahol szükség van Környezetvédelmi hatásvizsgálatra, az megköveteli a fenntarthatósági kérdések felülvizsgálatát.

EVIP 2

Az értékbecslési bizonyosság és a piaci kockázat

Összefoglaló útmutató

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. Meghatározások
4. Értékbecslési bizonytalanság
5. Az ingatlan és piaci kockázat
6. A pénzügyi válság tanulsága Az Ír példa
7. Következtetések

Összefoglaló útmutató

S1. Értékbecslési bizonyosság - Az értékbecslés biztonsága attól függ, hogy az értékbecslő hogyan alkalmazza a szakmai képességeit a világos utasításokhoz, valamint a jó bizonyítékokhoz, az értékbecslési szabványoknak megfelelően eljárva. Minél jobbak a bizonyítékok, minél inkább szakmai alapon készül a becslés, az értékelés annál biztosabb. Egy értékbecslés potenciális bizonyosságát a nem létező, az alvó, az illikvid vagy a volatilis piacok veszélyeztetik. Az ilyen körülmények között készült értékeléseket legjobb leíró jellegű magyarázattal ellátni azokkal a kérdésekkel kapcsolatban, amelyek segíthetik az ügyfél megértését a kapott eredménnyel kapcsolatban, vagy esetleg egy érzékenységvizsgálattal.

S2. Jövőbeli kockázatok - Az értékelést követő események és az azon alapuló döntések azt jelenthetik, hogy idővel az ingatlan értéke változhat. Ezek a változások a nyereség ígéretét vagy a veszteség kockázatát jelenthetik. Az ügyfelek általában, de a biztosított hitelezők különösen nyugtalanok lehetnek a veszteségek kockázata miatt. Az ilyen kockázatok a következőkből származhatnak:

- megváltozott piaci körülmények;
- az ingatlan befolyásoló fizikai változások;
- a szabályozási változások; vagy
- a szélesebb körű gazdaság fejleményei.

Továbbá az értékelő, mint a piac egy jól informált megfigyelője számára lehetséges, hogy áttekintést kínáljon az ingatlan értékének vagy piacképességének lehetséges változásairól, bizonyos meghatározott körülmények között. Ennek viszont határozottan az az alapja, hogy mindezek egy még nem megismerhető jövőbeli megfigyelések.

S3. Mind az értékelések bizonytalansága, mind a jövőbeli kockázatok tekintetében a kulcs az, hogy legyen egy nyitott és egyértelmű kapcsolat az ügyfél és az értékbecslő között, közös elvárásokkal azzal kapcsolatban, hogy mit várnak el az értékbecslőtől, hogy mit tud az értékbecslő megfelelően szállítani, és azt hogyan kell úgy érteni és alkalmazni, hogy az az értékbecslő képességeinek és tapasztalatának a lehető legjobb eredményét nyújtsa az ügyfél számára. Az értékbecslő az ügyfél „szeme” lehet, felmérve és összefüggéseiben értékelve az ingatlant, informálva az ügyfelet azokkal a kockázatokkal és intézkedésekkel kapcsolatos döntéseikhez, amelyeket csak az ügyfél tehet meg. Ezeknek az elvárásoknak és az értékbecslő, valamint az ügyfél szerepei közötti határoknak a világos megértése (gyakran a megállapodási feltételekben határozzák meg a legjobban) lehetővé teszi mindenkinek, hogy a számukra legmegfelelőbb feladatokat a lehető leghatékonyabban végezzék el – az értékbecslő figyelmeztetheti az ügyfelet az értékbecslés bármilyen szokatlan bizonytalanságára, ezzel segítve az ügyfél számára a jövőbeli kockázatok értékelését.

1. Bevezetés

1.1 Értékbecslés, bizonyosság és kockázat - Az ingatlan értéke a piacon, mint az ingatlan adott körülmények közötti jellemzőinek, lehetőségeinek és hiányosságainak a kereslet-kínálati kölcsönhatásának az eredménye létezik, szinte mindig versenyben nem csak más hasonló ingatlanokkal, hanem gyakran más eszközökkel és piacokkal is. Mint ilyen, az értéknek nincs független objektív létezése, hanem az ingatlan körülményeinek és a piac elvárásokkal kapcsolatos értékelésének az összefoglalása egyetlen adattá, az idő egy adott pillanatában, a Piaci érték koncepciója által elfogadva (lásd az EVS 1-ben).

1.2 Míg az útmutató további speciális feltételezések vagy más alapok alkalmazását várja el, mint pl. a valós érték (lásd az EVS 2-ben), ezt a kérdést a legjobban és legközvetlenebbül a Piaci érték alapvető fogalmával összefüggésben lehet figyelembe venni. Alapvetően ez az az érték, amely összefoglalja, az aktuális és a lehetséges vevők és eladók magatartásából a piac álláspontját egy eszköz értékéről, figyelembe véve az arról elérhető információkat, beleértve a jövőbeli elvárásokat. A fő meghatározások (mint az EVS 1) általában a Piaci értéket, mint „becsült összeget” határozzák meg.

1.3 Mint a megítélés minden gyakorlati esetében, az ingatlan értékét bizonytalanság terheli, mind az értékelés, mind az érték tekintetében, amelyet ténylegesen realizálhatnak, vagy az értékelés napján vagy egy későbbi dátummal. Az ilyen bizonytalanság a következőkből eredhet:

- azokból a tényekből, amelyekre az értékbecslést alapozták, akár magával az ingatlannal kapcsolatosak, akár a piaccal és a kiterjedés, a minőség vagy a bizonyosság bármely korlátozásával; és
- az ezekre a tényekre alapozott döntésből.

1.4 Miután meghatározták, az érték ki van téve a jövőbeli kockázatoknak. Ez természetes része a való világnak és eredendően kapcsolódik a profit és a veszteség lehetőségéhez. Tartalmazza:

- a piaci körülmények változásait, beleértve az adott ingatlan kereslete és kínálata közötti egyensúlyt vagy egyes ajánlattevők megjelenését;

- a szabályozási keret változásait az ingatlanok tulajdonlására és használatára vonatkozóan;
- az ingatlanok jövőbeli körülményeinek változásait.

1.5 Értékelési szabványok, TEGoVA és EVS - Míg a piac kockázata és a jövő azok a tényezők, amelyek a piacra hatnak, az értékelési szabványok szerepe az, hogy biztosítsa, az értékelések az egyes felek számára megalapozottak, körültekintően előkészítettek és olyan releváns döntési kérdéseket fednek fel, amelyekre alapozva a vélemények jogosan különbözhetnek.

1.6 A TEGoVA pozitívan járt el az értékelési bizonyosság támogatása érdekében az értékelők ügyfelei felé a következőkkel:

- általában elvárja a tagszervezeteitől és támogatja azokat a szakmai szabványok és etika fenntartásában - egy Európai Etikai és Magatartási Kódex felépítésével;
- kifejezetten az Európai Értékelési Szabványok előkészítésével és rendszeres frissítésével (EVS - a legújabb, nyolcadik, 2016-ban megjelent kiadás);
- az Elismert Európai Értékelő (Recognised European Valuer (REV)) és a TEGoVA Lakossági Értékelő (Residential Valuer (TRV)) programjai szakképzett és aktív ingatlan értékelőket azonosítanak.

Elvárja, hogy az értékeléseket tapasztalt szakemberek végezzék, akiknek a jelentése megfelel az EVS követelményeinek.

1.7 AZ EVS 3 meghatározza a szakképzett értékelőt és előírja az etikus magatartást, a vagyonkezelői feladatot, a függetlenséget, a megfelelő szakképesítést, a tapasztalatot és a szakértelmet. A TEGoVA felállította és felülvizsgálta a Minimális iskolai követelményeket. Mindezek a lépések a szakértő értékelők képességeit, tapasztalatát és objektivitását támogatja.

1.8 AZ EVS kidolgozta a legjobb gyakorlatot, hogy enyhítse a lehetséges aggodalmakat a bizonyossággal kapcsolatban. Köztudott, hogy sok ügyfél jelentés készítését várja el, nem csak az értékkel kapcsolatos véleményt, hanem annak a véleménynek az indoklását is. Ezt a jelentés egy szakaszával kínálhatják, amely az érték megközelítését tárgyalja, megfelelő összehasonlító bizonyítékokat megadva, amelyeket úgy értékelték, hogy az ügyfelet tájékoztatták a választott összehasonlító jellemzőiről, amelyeket a jelentésben figyelembe vettek és ezután kommentálja a piaci körülményeket. Az EVS hosszú történetére építve a TEGoVA EVS 2016 megadja az ehhez szükséges eszközt.

1.9 A pénzügyi válság nyomán - Az értékelési bizonyosság ilyen támogatásai összhangban vannak a pénzügyi hatóságok kéréseivel, a 2008-as pénzügyi válság felülvizsgálatát követően, az értékelésekben nagyobb átláthatóságot keresve. Míg ezekből sok érinti a komplex pénzügyi eszközök különböző világát, nyilvánvalóan releváns az ingatlanok esetén is.

1.10 Ahogy 2008 óta a pénzügyi helyzetre vonatkozóan több kilátásra tettünk szert, a vita elmozdult a kockázatelemzési kérdések felé. Ez megköveteli, hogy a kockázatokat értékeljék és értelmezzék. A Bázeli Bizottság Felügyeleti Útmutatója a

Bank Pénzügyi Eszköz Valós Érték Gyakorlatának Értékeléséről sürgette az „értékelési bizonytalanság kimondását és kommunikációját mind a bankon belül, mind a külső érintetteknek”. Az IASB bővítette az IFRS által megkövetelt értékelési közzétételeket. Míg ismét, nyilvánvalóan a pénzügyi eszközökre fókuszálva, ezt könnyen meg lehet magyarázni az ingatlanok esetén.

2. Hatókör

Mindegyik értékbecslési jelentés az értékbecslőnek a vizsgált értékkel kapcsolatos véleményével zárul. A pénzügyi válság ösztönözte az értékeléshez megadandó bizonyossággal kapcsolatos vitákat. Ennek a dokumentumnak az a célja, hogy biztosítsa:

- mind az értékbecslési bizonyosság, mind a piaci kockázat megértését, a nem-létező, illikvid vagy volatilis piacokon néha felmerülő kihívásokkal összefüggésben;
- módot az értékbecslők és az ügyfelek számára arra, hogy hatékonyan megértsék egymást, növelve az értékbecslési bizonyosságot;
- egy megközelítést, amellyel az értékbecslő, ha utasítást kap, és a szakterületére esik, az ügyfélnek egy minőségi álláspontot adhat az ingatlan értékével kapcsolatos piaci kockázatokról.

3. Meghatározások

3.1 Piaci érték - „Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt állat volna.” (EVS 1)

3.2 Az értékbecslési bizonytalanság - Annak a mértéke, hogy egy eszköz értékének az értékelése az értékelés napján mennyire nem pontos. Ez a bizonytalanság a piaci körülményekből, a bizonyítékok hiányából, az értékbecslés hiányosságaiból vagy a szakértői vélemények különbségeiből adódhat.

3.3 Piaci kockázat - Annak a lehetősége, hogy az eszköz értéke megváltozhat az értékelési dátum után olyan okok miatt, mint a fizikai kockázatok, a makro-ökonómiai körülmények, a piaci változások és a szabályozás változásai.

4. Értékbecslési bizonytalanság

4.1 Bár vannak értékbecslési alapelvek, azok gyakorlata és kérdései változnak a következőkkel:

- az eszköz természete;
- az elérhető bizonyítékok természete; és
- az ilyen eszközök piaci tényezői.

Ez azt jelenti, hogy nincs általános válasz, különösen az eszközök, a piacok és az ingatlanügyletekben résztvevő felek nagyon változó természetével.

4.2 Az az alapvető állítás, hogy egy ingatlan Piaci értéke az az érték kell, hogy legyen, amelyen az értékelés napján azt értékesítenék tájékozott és üzleti szándékkal rendelkező felek között, megfelelő marketing után (más érték alapokat nem lehet olyan könnyen vizsgálni). Az értékbecslési szabványok feladata, hogy megadja a keretet és az általános feltételezéseket, amelyekben belül, és amelyekre alapozva egy szakértő értékbecslő hozzáértő munkája és megítélése azonosíthatja a válaszokat egy adott ingatlanra vonatkozólag egy adott időpontban.

4.3 A képessége arra, hogy ezt megtegye, nem csak a képességeitől és az értékbecslés kereteitől függ, hanem a piaci körülményektől és a rendelkezésre álló bizonyítékok minőségétől is. Minél átfogóbb az ingatlan vizsgálata és az összehasonlító azonosítása és elemzése, annál valószínűbb, hogy az értékbecslést jó és törvényszékieleg megalapozott lesz. Mivel a komplex világ emberi megítélését mindig fogja bizonyos mértékű bizonytalanság kísérni. A különböző értékbecslők le jogosan juthatnak különböző véleményekre, pl. ugyanannak az eszköznek ugyanazon dátumon értett értékére. Ez tükrözheti a különböző megítélését annak, hogy milyen súlyokat adjanak adott tényezőknek a piacon vagy az adott ingatlan felbecslésének. Tükrözheti az egyes értékbecslők által elérhető bizonyítékok különbségeit is – akkor is, ha korlátozták az ellenőrzést, a vizsgálatot vagy az elérhető információkat. Míg utóbbit egységesíteni lehet annak biztosításával, hogy mindenki számára ugyanazok a bizonyítékok legyenek elérhetők, az előbbi **a vélemények különbsége**, amely az emberi tevékenységek során elkerülhetetlen. Minél inkább az adott piacon tapasztaltabb szakértő értékbecslőket alkalmaznak, annál inkább sikerülhet csökkenteni ezt a problémát, annak érdekében, hogy valódi és törvényes szakmai véleményt kapjanak.

4.4 Vannak nagyobb, a piacba beépült okai is az **értékbecslési bizonytalanságnak** a különböző szakmai véleményeken kívül. A legnyilvánvalóbb az elérhető bizonyítékok behatároltságában található, vagy más piaci körülményekben az értékelési dátum napján.

4.5 Végül minden értékbecslés összehasonlító - ilyen a kereskedelem természete, amely azt a piacot létrehozza, amely az értéket kifejezi. A piaci szereplők összehasonlítják az eszközöket más eszközökkel, amelyekkel rendelkeznek, vagy amelyekkel rendelkezni szeretnének, és azokkal a forrásokkal is, amelyekkel rendelkeznek, vagy amelyeket meg tudnának szerezni. Az összehasonlítás akkor a legmegbízhatóbb, amikor az alkalmazott összehasonlítókat a lehető legközelebb állnak a tárgyi ingatlanhoz. Ezeknek fizikai és jogi természetben is hasonlóknak kell lenniük. Ugyanazon piacon kell lenniük. A megfontolt tranzakcióknak olyan közel kell lenniük az értékelés napjához, amennyire csak lehetséges. Olyan sok összehasonlítóval kell rendelkezni, amennyire csak lehetséges.

4.6 Az ingatlan tranzakciók sokkal egyedibbek, mint más eszközök esetén, és még az ingatlan osztályokon belül is sokkal kevésbé homogének, mint más eszközök esetén. A legalapvetőbb, hogy az ingatlanokat a helyszínük különbözteti meg egymástól, nem csak az ország, de a lokalitás és az összes benne rejlő kérdés, beleértve a lehetséges speciális vásárlókat is. Még ugyanazon a helyszínen is lesznek különbségek az életkor, a nagyság, a funkció terén, nem beszélve az

alkalmazási kérdésekről vagy a tranzakciók egyedi feltételeiről. Ez az a különlegesség, amely az ingatlanok értékelését kihívássá teszi, amely indokolja a szakmai megfontolást és megítélést, a releváns piac ismeretéből adódó tájékozottságot.

4.7 Viszont az ingatlanok különlegessége teszi az uralkodó piaci feltételeket sokkal kritikusabbá ebben. Lehetséges, hogy egyes piacok készen állnak a lakáscélú vagy a hagyományos iroda ingatlanokra, de a sokkal speciálisabb ingatlanokra már nem, így az összehasonlító árak vagy hozamok könnyebben elérhetők az előbbieknél, mint az utóbbiak számára. Kritikusan, a piacok lehetnek:

- illikvidek, az értékbecslés időpontjában kismértékű kínálattal;
- volatilisak, gyorsan mozogva (és néha irányt változtatva) és gyakran alacsony kereskedelmi kötetekkel azonosítva;
- nem létezők vagy alvók.

4.8 Ahogy mindezek a körülmények összehasonlítási problémákhoz vezetnek, mindegyik kihívást jelent az értékbecslésre:

- Egy illikvid piacon a lehetséges összehasonlító száma behatárolt és kevés közvetlenül összehasonlítható, ha egyáltalán vannak ilyenek, különösen az egyedi tulajdonságú ingatlanok esetén. Az összes lehetséges összehasonlító megfontolása és felhasználása szükséges az ingatlanok fizikai értelemben (pl. helyszín vagy felszereltség) vett különbségeinek az igazításához, vagy a jogi feltételek (például a cím, vagy a birtokviszony), a pénzügyi feltételek (a bérletek alapja és felülvizsgálatra való alkalmassága) és a tranzakciók dátumának (milyen közel van az értékelés dátumához) értelmében. Mindezek a kérdések az összehasonlító láncba kapcsolódnak, mindegyik megköveteli a döntést, mindegyik új kapcsolódás a végső válasz variációjának valószínűségét növeli.
- Egy volatilis piac megnehezítheti a megítélést, amikor az árak gyorsan mozognak az értékelési dátum környékén, akár felfelé, akár lefelé mozogva instabilak. Ez nem csak azt teszi fontossá, hogy az tranzakció összehasonlító az értékelési dátumhoz nagyon közel essenek, de a piaci feltételeket is gyakran azonosítják az alacsony aktivitási szinttel, ami azt jelenti, hogy kevesebb összehasonlító áll rendelkezésre, mint a normál piacokon. Alternatív módon az ilyen piacokat a nagy infláció időszakaival társíthatják és így más gazdasági zavarok kísérik.
- A nem létező piacokon a tranzakciók hiánya miatt nincsenek közvetlenül elérhető releváns összehasonlító, amelyekre alapozhatnak, de az általában egyértelmű, hogy azok az eszközök, amelyek eladhatók, rendelkeznek értékkel.

4.9 További kihívást jelent, ha a piaci feltételek hirtelen megváltozása a változás előtti tranzakciókat kevésbé relevánssá teszi, mint az összehasonlítókat.

4.10 A piacokat nagyon megzavarhatják a hirtelen pénzügyi, politikai, jogi, természeti vagy más események. Az egyik szélsőséges esetben ezek valóban megváltoztathatják (vagy felfüggeszthetik) az értéknek a piaci megítélését, de másik szélsőséges esetben csak rövid ideig függesztik fel az ügyleteket az érték nyilvánvaló megmaradásával, ha ideiglenesen nem realizálható. Alkalmanként nehéz lehet megmondani az adott időben, hogy egy esemény ebben a spektrumban hol helyezkedik el. Az értékbecslőnek az ilyen körülményeket jelentenie kell, mert ezek fontosak lehetnek az értékelés bizonyosságának a megértéséhez.

4.11 Mindegyik ilyen esetben az értékbecslő még hozhat olyan döntést, hogy értékel, de a jelentésének ki kell fejeznie a benne rejlő bizonytalanságot, az leírva és el is magyarázva.

4.12 Egyes ingatlanokra, talán legnyilvánvalóbban a fejlesztési célú ingatlanokra, lehetséges lehet az ilyen kérdéseket érzékenység-vizsgálattal bemutatni.

4.13 Az egyik lehetőség ilyen körülmények között az, hogy modelleket keresnek, hogy a tényeket a tárgyi ingatlanhoz elérhetővé tegyék és generáljanak egy értéket. Bizonyos mértékig ez az, amit az értékbecslés jövedelem módszere elér, amennyire azt inkább használják az ingatlan értékének a becslésére, mint az abból várt jövedelem becslésére. Az összehasonlítóknak alapján meghatározott hozam a kockázat mértéke. Azonban a modell egyszerűen a valódi (és gyakran komplex) világ mesterséges helyettesítő eszköze és csak annyira hasznos, mint a feltételezései, mivel ki van szolgáltatva a piaci magatartásnak vagy a modell futtatásához használt adatok problémáinak. Különösen a nagyon alacsony hozamok esetén, a viszonylag csekély változások a feltételezések terén nagy változásokhoz vezethet az értékelésekben, így az eredményeket az ilyen választásokra érzékennyé téve. A nyilvánvaló precizitás így nem hozhat igazi pontosságot és az eredményeket meg kell ítélni aszerint, hogy melyik vezethet a modell feltételezéseinek a felelevenítéséhez.

4.14 Mindegyik értékbecslést, bármelyik módszerrel is készítették, alá kell vetni egy keresztvizsgálatnak a piaci valóság terén - az adott piaci résztvevők fizetnének (vagy elfogadnának) annyit, amekkora értéket megállapítottak? Ez még fontosabbá válhat ott, ahol az értékbecslést elméleti modell segítségével hajtották végre.

4.15 Az értékbecslő csak a Piaci értéket foglalhatja jelentésbe, az adott időben, a legjobb tudása szerint és a rendelkezésre álló bizonyítékok határain belül. Az értékbecslő belefoglalhatja ebbe a jelentésbe a vonatkozó körülmények magyarázatát, megfontolva az Európai Jelzáloghitel Szövetség kockázati kritériumát, amelyet az EVGN 9 „C” melléklete elevenít fel, amely legalább figyelmezteti az ügyfél hitelezőt. A hitelező, aki tisztában van azzal a pénzügyi környezettel, amelyben a pénzt hitelezi, megítélheti a hitelfedezeti arányt vagy más, az esetnek megfelelő feltételt.

4.16 Az ingatlan piac természetével és legalább néhány olyan résztvevővel, akik hosszú távú döntéseket hoznak, ezt az értékelést valószínűleg leíró jelleggel lehet a legjobban kifejezni, inkább minőségi szempontból, mint a kérdéses kockázatok számszerűsítésének megpróbálásával, amely egy pénzügyi eszközhöz talán megvalósítható lenne. Az ingatlan piacok komplex és interaktív jellege azt sugallja, hogy az egyszerű mennyiségi elemzés feltehetően nem lesz világos. Néhány

esetben olyan választ kell adni az ügyfélnek, amelyben javasolják, hogy a piaci feltételek speciális feltételezéseinek alapján egy kiegészítő véleményt kérjen.

4.17 Általában és a komplexitás miatt, egy megfontolt magyarázat sokkal több felvilágosítást adhat, mint a különböző jóslt eredmények jelentése, amelyet olyan pontos feltételezések alapján határoztak meg, amelyek irrelevánsnak vagy félrevezetőnek bizonyulhatnak. Hangsúlyozzuk, hogy az ilyen magyarázatok az érték bizonytalanságáról szólnak az értékbecslés dátuma szerint, nem a jövőbeli kockázatok értékeléséről, amelyet alább, a piaci kockázatok címmel vesznek figyelembe. Az ilyen megfontolások vállalásában a szakképzett értékbecslő, aki ismeri a piacát, jobb lesz, ha gyakorlati szempontból is jól felszerelt, amelyet csak legalább egy pár teljes gazdasági ciklus végigdolgozásával lehet elérni.

4.18 Azonban alkalmanként, ha szükséges, megvalósítható, hogy felmérjék a helyes értékelési bizonytalanságot, egy magyarázattal jelezve az értékek tartományát. Ez hasonló lehet egyes pénzügyi eszközök vételi és eladási árainak különbségéhez és ez az, amit elvárhatnak az értékbecslőtől, mint egy szakértő szemtanútól a peres eljárásokban.

4.19 Ahol az értékbecslő értékbecslés bizonytalanságát jelentősnek tartja, (több, mint amit egy piaci résztvevő általában megért), akkor annak magyarázata az ügyfél számára az értékbecslés világos megértetésének a részét képezi. Az értékbecslő akár az eredményekre, akár a magyarázatra helyezi a hangsúlyt, az ilyen további információ azokról a piaci feltételekről közvetít véleményt, amelynek keretein belül jutott az értékbecslő a szakvéleményének az eredményeire. Azonban akkor még mindig a hitelezőnek vagy az ügyfélnek kell megfogalmaznia a véleményét arról, hogy kell-e és hogyan kell eljárni – ezeket a döntéseket nem szabad az értékbecslőre átruházni.

5. Az ingatlan és piaci kockázat

5.1 Egy értékbecslés egy adott dátumra adja meg az értéket, figyelembe véve a piacnak az ingatlant akkor terhelő lehetőségekkel és kockázatokkal kapcsolatos nézeteit. A későbbiekben az ingatlan ki lesz téve azoknak a jövőbeli bizonytalanságoknak, amelyek gyakran az értékbecslés időpontjában nem várt módon bontakoznak ki. Ha ezeket akkor figyelembe vette a piac, az értékbecslésnek is tükröznie kell. Azonban a jövő nyereséget vagy veszteséget is hozhat és óvatosságból érdemes ezekre a kockázatokra odafigyelni.

5.2 Az ilyen kockázatokat többféle módon is lehet osztályozni, de a legtöbbet a következő pontokba lehet sorolni, amelyek többek között az okai annak, hogy az értékek és a relatív értékek időben változóak:

- fizikai kockázatok – veszélyezteteti az ingatlant földrengés, árvíz, parti erózió, emelkedő tengerszint vagy más egyenértékű kockázat? Valószínű, hogy az épületnek nagyobb javításokra vagy korszerűsítésre van szüksége?
- makro-ökonómiai körülmények – az az időszak, amikor az ingatlan tulajdonban van

és az ingatlan ügyletek erőfeszítései az ingatlant érzékenyebbé teszik a gazdaság vagy az általános pénzügyi feltételek változásaira;

- a piac változásai – a kereskedelmi minták változhatnak, mint például a kiskereskedelem váltása a városoktól a regionális központokra, vagy az olyan változások, amelyek kamat kereskedelem felé irányuló lépést követik, vagy a megszokott hosszúságú hitelezések változásai;
- A szabályozási változása – nem csak a változó szabványok és az új követelmények emelik a költségeket, hanem a jogszabályi változások vagy fejlesztési ellenőrzési politika létrehozhat és eltávolíthat lehetőségeket az értékkel kapcsolatban.

5.3 Ezek, és más kockázatok azok a kérdések a befektető és a hitelező számára (sőt, az eladónak vagy a bérbeadónak is), amelyeket meg kell fontolniuk a döntéseik kockázatkezelési szempontjai részeként. A piac mindegyik résztvevője teljes mértékben jogosult arra, hogy egyedi nézőpontból szemlélje azt; a nézetek sokfélesége a piacok alapja. Az értékbecslés napján az összes ilyen lehetséges kilátás csak feltételezett, így az értékbecslő csak olyan mértékben készíthet azokról jelentést, amennyire a piac azokat figyelembe vette. Nem várható el tőle, hogy előre lássa a piaci hangulat változásait, vagy az új információkat és az sem valószínűbb, hogy neki jobban sikerülhet előre jelezni az ismeretlent, mint bárki másnak. Sőt, ha figyelembe vesszük kockázatkezelést a piacon, a legfontosabb kérdés az, hogy mi a kockázatnak az a szintje, amelyet egy adott piacrésztvevői általánosan elfogadottként ítélnék meg azzal, hogy részt vesznek a piacon.

5.4 Ha az ingatlant hitelezés biztosítékeként alkalmazzák, a hitelezőnek anyagi érdeke az, hogy megtudja, az ingatlan valószínűleg meddig lesz hasznosítható biztosítékként a jelzálog élettartama alatt. Mivel a jelzálog olyan hitel, amely nominális értelemben rögzített értékű kölcsön egy adott időszakra, ez a kérdés sokkal sürgetőbbé válik, amikor az érintett ingatlan árak csökkennek a defláció vagy a fokozott piaci volatilitás időszakaiban. Mások, akik befektetési döntéseket hoznak vagy egyszerűen az erőforrásaikat inkább ingatlanba fektetik, mint más eszközökbe, ugyanilyen elvárásokkal rendelkezhetnek.

5.5 A gyakorlati kérdés azonban, és ahogy minden befektetési döntés is, a jövővel kapcsolatos és olyan dolgokkal és eseményekkel, amelyeket nem ismerhetünk, de amelyekkel kapcsolatban vannak nézeteink. Míg a változó körülmények a nyereség lehetőségét kínálhatják, gyakran érthetően nagyobb aggodalmat okoz a piac változásainak köszönhető veszteségek vagy a károk lehetősége – a fedezettel biztosított hitelező természetes aggodalmát.

5.6 Az ennek megítélésére irányuló kísérlet az egyben a **piaci kockázat** megítélésére is irányuló próbálkozás. Ez a kockázat mindig az érték jövőbeli eltéréseit fogja jelenteni. Minden jövőbeli időpontban érvényes értéknek magában kell foglalnia az aktuális és a potenciális vevők és eladók nézeteinek egyensúlyát abban a jövőbeli időpontban és az akkor körülmények között. A kockázat ugyancsak lehet az eszköz piaca likviditásának időbeli változása, ahogy a körülmények és az ízlések változnak. A likviditás kisebb változásai az árkorrekció normális folyamatának része lehet, de a jelentősebb változások vagy piaci sokkok az olyan időszakok előfordulását jelenthetik, amikor az eszközt lehetetlen értékesíteni. Ez segítheti az elemzést és a tanácsadást abban, hogy egy esemény megtörténtének a valószínűségét (a kockázatát) és az adott személyre vonatkoztatott következményeinek a mértékét (a kitettséget) meg lehessen különböztetni.

5.7 Analitikusan hasznos lehet megkülönböztetni a következőket:

- a felfogást, hogy a gazdasági tevékenység és értékek ciklusokban mozognak, és így mindegyik értékelési időpont az adott ciklus egy pontját jelenti, akár a felfelé ívelő szakaszban, akár a csúcson, akár a csökkenő szakaszban vagy a hullámvölgyben; és
- a tudást, hogy az árak egymáshoz képest mozognak a szabadon működő piaci folyamat részeként, jeleket adva a résztvevőknek az új információkra adott tetteik összességéből, így az egyes régiók, szektorok és ingatlantípusok a ciklus állásától függően kedvezményezett vagy kegyvesztett helyzetbe kerülnek.

5.8 Mióta a pénzügyi válság elkezdődött 2008-ban, viták középpontjába került a piaci hangulat szerepe és a mód, amivel a vásárlók, eladók és mások magatartása táplálhatja és megerősítheti a trendeket és a ciklusokat, akár felfelé, akár lefelé ívelő szakaszban vannak, és az olyan árakhoz vezethet, amelyek eltúlozzák az uralkodó nézetet, akár pozitív, akár negatív, amíg a mögöttes alapok (vagy az új információk) valamilyen ellensúlyozást nem eredményeznek. Nemcsak, hogy minden ciklusnak megvannak a maga jellemzői, de a különböző piacokon különböző módokon is fognak megvalósulni. Azonban ez több, mint gazdasági ciklusok és a kiszámíthatóság lehetséges illúziója, amit az elemzéssel kapcsolatban gondolunk, hogy kínálni képes. A folyamatos gazdasági változások szokásos folyamata a tágabb értelemben vett jövőbeli bizonytalanság egyik fontos része. A gyakorlatban nehéz lehet megkülönböztetni a ciklus fellendülési szakaszát és a mögöttes növekedésből származó pénz hatását. Hasonlóképpen, a ciklus alja nehezen látható abban az időben. Nem csak a ciklusok aktuális útja lesz nyilvánvaló utólag, hanem a gazdaság maga is mindig változik egy ciklus alatt. A ciklus folyamata elfedhet, vagy lehetővé tehet sokkal sarkalatosabb változásokat a szektorok, az ingatlan osztályok és a földrajzi területek között. Bizonyos szektorok még a visszaesés időszakában is erősek maradhatnak (különösen, ha ezeket kockázatos időkben is biztonságosnak látják), míg más szektorok talán soha nem kerülnek vissza eredeti helyzetükbe és néhány (a mezőgazdasági területek egy jó példa erre) bizonyos körülmények között a ciklussal szemben hajlamos mozogni. A piac változni fog az egymás követő ciklusok azonos pontjai között.

5.9 Ez az elemzés mutatja, hogy az ingatlan hosszútávon fenntartható értékének azonosítása a piaci kockázat alternatívájaként kihívást jelent. Egy értébecslő előző ciklusokból származó gyakorlati tapasztalata támogatni fogja az ingatlan értékének és piacának magatartásában és illékonyságában való változások tudatosságát és megértését, de mégis elkerülhetetlenül ki van téve a piacok és kockázatok jövőbeli ismeretlen változásának.

5.10 Hosszabb távú érték? – Bár az értébecslő nem adhat megbízható véleményt a bármely jövőbeli időpontra vonatkoztatott értékkel kapcsolatban az ismeretlen körülmények között, de néhány ügyfélnek segíthet, ha az Értékelési jelentésben (lásd az EVS 5-ben) az értébecslésről szóló magyarázatban megjegyzi, ahol a jelenlegi piaci körülmények jelentős mértékben eltérnek a hosszú távú, évtizedeken átnyúló trendektől. A kereskedelmi ingatlanok kiadása esetén ez utalhat a releváns ingatlanosztály hosszú távú hozam átlagára. Más adatok lehetnek relevánsak a lakáspiacra, mint például az árak, a jövedelmek többszöröseként. A mögöttes megérzés az, hogy a piacok idővel hajlamosak visszaállni az átlagra. Ha a kapcsolat az olyan értékek között, mint a hozam, jelentős mértékben eltért attól az átlagtól, lehetséges, hogy minden egyéb tényező változatlansága esetén visszaáll a hosszú távú hozamra egy adott ponton a jövőben. A teljes piac megfigyelését ilyenkor mérsékelni kell az adott ingatlan körülményei szerint, amelynek típusa vagy helyszíne javíthatja vagy gyengítheti a teljes piacot, ahogy a gazdaság változik. Mégis, míg ez a megközelítés hasznos lehet egyes ügyfeleknek, mint megjegyzés, nem lesz olyan piaci értékkel kapcsolatos intézkedés, amely azt jellemzi az adott időben. A hosszú távú

érték nem az érték alapja, bár az ügyfél kérheti a Hitelfedezeti érték (lásd az EVS 2-ben és az EVGN 2-ben) egyik verziójának a használatát, mint a fenntartható érték egyik formájának az alapját.

5.11 Továbbá az egyéni befektetők és hitelezők, kockázatkezelési stratégiaként törekedhetnek arra, hogy képet alkossanak a saját kritériumaik alapján arról, hogy a hosszú távú érték vagy a minimum biztos érték az, amely létezik katasztrofális körülmények között is. Amennyiben egyértelmű utasításokat kap a kívánt feltételezésekkel kapcsolatban, az értékbecslő segíthet ezeknek a döntéseknek a meghozatalában.

5.12 Ezek a megfontolások nem szüntetik meg a korábbi piaci ciklusok tapasztalatából levont következtetések lényegét. Inkább meg kell figyelni, hogy mindegyik értékbecslés a gazdaság egy bizonyos pontján áll, ahol az uralkodó trendek és kilátások nem szükségszerűen korlátozódnak a ciklusra, amely ki van téve a változásoknak. Igaz, hogy ahol lehetséges, az értékbecslő észrevételeket tesz ezekre, mintha egy szakértő tanú lenne a bíróságon.

5.13 A ciklusok kérdésein túl a legutóbbi aggodalmak az előre nem látható piaci körülményekkel kapcsolatban merültek fel. Az ingatlanokat érinthetik a jogszabályi és adózási változások. A legutóbbi vitákat a megdőbbent piacokról a World Trade Center elleni Al-Kaida támadások indíthatták el. Azóta Japán egyes részeit nagyobb mértékű fizikai katasztrófák érték és több nyugati gazdaság jelentős, de változatos pénzügyi válsággal néztek szembe. Ezek mindegyike azon kockázaton kívül esett, amit a piaci résztvevők esetleg várhattak az adott piacra való belépéskor és egyes esetekben olyan piacokat fedtek fel, amelyek amúgy is fenntarthatatlanok voltak.

6. A pénzügyi válság tanulsága Az Ír példa

6.1 Európa összes országa más módon tapasztalta meg a legutóbbi pénzügyi válságot, de az ingatlan (és az ingatlanok kölcsönök) jellegzetesen a problémák középpontjában voltak Írországból. Egy erősen érintett szabályozó, Írország Központi Bankja (Central Bank of Ireland) érthetően tárgyalta ezeket az „Értékbecslési folyamatok a bankválságban – Tanulságok – Iránymutatás a jövőre nézve” (Utolsó változat, 2012. december 18.) című jelentésében.

6.2 A jelentés - amelyet elsősorban a Bank által szabályozott hitelezőknek címeztek - által azonosított gyengeségek három megsemmisítő területe közül az egyik az értékbecslési bizonytalanságot tárgyalta:

„a nem megfelelő értékbecslési folyamatok és szabványok vagy az ilyen folyamatokhoz való ragaszkodás figyelmen kívül hagyása”.

6.3 A hét „elsődleges gyengeség” közül, amelyet a jelentés azonosított a hitelezők értékbecslési folyamataiban, kettő elég világosan az értékbecslőkkel kapcsolatos:

- *Az értékbecslőknek adott utasítások gyengesége* - „... a homályos utasítások alapján végzett értékbecslések pontatlan értékeket, ezáltal a kockázatok pontatlan értékelését adják az aláírás időpontjában.”;
- *Az összeférhetetlenség elfogadhatatlan* - Erről az „ingatlanfejlesztési boom mennyiség vezérelt ügyleti fázisának” jelenségeként számoltak be. Ahol összeférhetetlenség áll fenn, valószínűbb, hogy a készített értékbecslést „sem robusztusnak, sem megbízhatónak” nem lehet tekintetni, mivel nem független. Az értékbecslőnek csak a hitelező irányában merülnek fel kötelezettségei, mivel az ügyfélnek kell kérnie, hogy az értékbecslő hozza nyilvánosságra bármilyen korábbi kapcsolatát az ingatlannal. Az ingatlan megvásárlásában, eladásában vagy kiadásában résztvevő értékbecslőt nem szabad alkalmazni. Minden utasítást a hitelezőtől kell kapnia, a díjakat csak a hitelező fizetheti és az értékbecslési jelentést közvetlenül a hitelezőnek kell címezni.

6.4 Ennek felülvizsgálatakor fontos megkülönböztetni az ügyfél szerepét, a jelentés kérése és használata terén és az értékbecslő szerepét a jelentés elkészítésében. Mindkettőnek megvannak a saját kötelezettségei, de a kölcsönös kötelezettségük, hogy elismerjék a különböző szerepeket, maximalizálhatja a munka értékét.

6.5 A tapasztalt, képzett, független szakmai értékbecslő képes biztosítani a világos és informatív jelentést az értékelésről, és ahogy az utasításban szerepel, és magyarázatot az azzal kapcsolatos kérdésekről az értékbecslő szakértelmén belül. A jelentés azzal kezdődik, hogy a Bank kifejezi, hogy megfelelnek számára az értékelési szabványok, mint megfelelő gyakorlatot arra, hogy védje a hitelintézetet, a hitelfelvevőt és az értékbecslőt. A TEGoVA az EVS-et jóváhagyva kimondja, hogy „az értékbecslési módszertanok feltételezésekről és döntésekről szólnak. ... Az értékbecslők számára világosan meghatározott ipari szabályok léteznek, amelyeket támogatunk...”. Azonban úgy találta, hogy „sokat elnéztek, kihagytak és egyes esetekben teljesen figyelmen kívül hagytak az ingatlan fellendülés alatt”.

6.6 A jövőbeli értékmozgások kockázatát a hitelezőnek kell kezelnie, jóllehet a hitelezőnek újra szüksége lehet az értékbecslő szolgáltatásaira ebben (és talán irreális elvárás, hogy az értékbecslő legyen képes hasznosan beszélni az ingatlan piacképességéről a hitel teljes ideje alatt).

6.7 Ezek a legfontosabb következtetések Európa egyik legbonyolultabb ingatlanpiacának felülvizsgálatból. A tanulás az, hogy éppen azokat a pontokat kell elősegíteni, amelyeket a TEGoVA is támogat, az EVS 2016 és más eszközök segítségével. Az EVS 4 meghatározza az értékbecslési folyamat alapját, beleértve a megállapodási feltételeket, amelyek tartalmazzák az utasításokat is (beleértve az értékelés alapját; mint pl. a Piaci érték helyett inkább a Hitelfedezeti érték). A TEGoVA Európai Etikai és Magatartási Kódexe, az EVS 3 ezt üdvözli és hangsúlyozza az értékbecslő függetlenségét. Az értékbecslő szakmai feladata az EVS 2016 szerint a munkája pontosságának a biztosítása, azonban elegendő az ügyfél utasításait betartani.

6.8 Így az értékbecslési jelentésnek a független értékbecslők általi megfelelő szakmai előkészítése a szakma és a munka alapköze, amely az elismert értékbecslési szabványokon belül az értékről közvetít véleményt az ügyfél számára, a releváns pontok magyarázatával. Ez az értékbecslési bizonytalanságról és a piaci kockázatokról szóló kifinomultabb viták szükséges megalapozása.

7. Következtetések

7.1 A legalapvetőbb, hogy az értékbecslési jelentés a kockázat átadását jelenti a piacon. Valaki, aki szeretne az ingatlannal kapcsolatban döntést hozni, úgy akarja ezt megtenni, hogy az értékéről tisztább képe legyen. A vita nagy része a kockázat mértékéről szól, amelyet megfelelően át lehet ruházni az ügyfél és az értékbecslő között. Ez megkívánja, hogy nyilvánvaló legyen mindkettő szerepe, és a megállapodás olyan legyen, amiben mindkettejük másikkal szembeni elvárásai szerepelnek, azaz kölcsönös és pozitív egyetértés van köztük. Fontos, hogy az értékbecslő megértse az ügyfél érdekeit, az igényeit és a problémáit és az ügyfél megértse, hogyan tudja a lehető legjobban használni az értékbecslőt. Ez megköveteli, hogy olyan kapcsolat legyen közöttük, amelyben mindenki nyitottan viselkedik a másikkal. Az értékbecslőnek segítenie kell az ügyfélnek, hogy egyértelművé tegye, ésszerűen mit vár el és hogy mi a jelentés célja - ez elősegíti az utasítások behatárolását. Az értékbecslőnek, aki valószínűleg tisztában van az ügyfél által nem említett legfontosabb kérdésekkel, erre érzékenynek kell lennie, és ha szükséges, tisztáznia kell ezeket, hogy biztosítsa azt, hogy szakszerű és hasznos szolgáltatást nyújtson.

7.2 A szakértő értékbecslő a készségeit, a tapasztalatát, az objektivitását nyújtja ehhez és vállalja értük a felelősséget. Az ügyfélnek kell eldöntenie, hogyan járjon el az értékbecsléssel kapcsolatban - például hogy adjon-e kölcsönt, és ha igen, milyen hitelfedezeti aránnyal, milyen időszakra és milyen feltételek mellett. Ahol az ügyfél egy szakmai befektető vagy hitelintézet, úgy tűnik, megfelelő arra számítani, hogy megvannak a saját kockázatkezelési eljárásaik. Azonban az értékbecslő adhat tanácsot az esetleges bizonytalanságokról és azok okairól az értékbecsléssel kapcsolatban, és a piac jól informált megfigyelőjeként leírhatja a lehetséges jövőbeli kockázatokat, amelyek további értéket kínálhatnak az ügyfélnek a döntéshozatalához, azon az alapon, hogy az ilyen nézetek alapvetően az ismeretlennel kapcsolatos spekulatív döntések.

7.3 Az írásos példa egyértelműen megmutatja, hogy a lényegi alap az, hogy az értékbecslő kompetensen hozzon létre egy objektív és szakmai értékbecslési jelentést, a készségei és tapasztalatai alapján. Minél jelentősebbek a kérdések, annál inkább le kell fednie a jelentésnek az értékbecslő módszertanát, az értékbecslésben alkalmazott megközelítés(ek)e)t, az érvek megvitatását és súlyozását. Egy ilyen jelentés az értékbecslő gondolati folyamatainak a magyarázata. Megfontolhat olyan tényezőket, mint az Európai Jelzáloghitel Szövetség kockázati kritériuma, amelyet az EVGN 9 „C” melléklete elevenít fel, amely legalább figyelmezteti az ügyfelet vagy a hitelezőt bizonyos pontokra.

7.4 Az értékbecslő csak a Piaci értéket foglalhatja a jelentésbe az adott időben. A jövő ismerete a szakmai képességein kívül áll. Habár adhat magyarázatot, amelyben ehhez az értékhez összefüggéseket csatolhat, de ha így tesz, akkor csak a vonatkozó jelenlegi piaci körülményeket magyarázhatja. Ez a magyarázat közvetíthet egy kis értelmezést a gazdasági ciklus vagy más gazdasági trendek állapotának kortárs értelmezéséhez, amely a piacon az ingatlan helyzetét jellemezheti. Ugyancsak magyarázhatja, hogy ezek a körülmények hogyan változhatnak a hosszú távú trendek következtében.

7.5 Ahol hasznos, a jelentés megfontolhatja az értékbecslés érzékenységet a piac azonosított ésszerű változásaira vagy más feltételekre. Ezt megteheti azoknak a feltételezéseknek a vizsgálatával, amelyektől az értékbecslés függ. Például, mi lehet az a helyzet, amely a keresletet jelentősen csökkentheti vagy növelheti? Milyen körülmények között lehetséges az ingatlan eladása? Ezt az értékelést valószínűleg inkább leíró jelleggel érdemes kifejezni egy kis mennyiségi nézőpont alkalmazása mellett, mint számszerűsíteni a kérdéses kockázatokat. Az ingatlan piacok komplex és interaktív jellege azt sugallja, hogy az egyszerű mennyiségi elemzés feltehetően nem lesz világos – és így valószínűbb, hogy félrevezető lesz. Talán különösen akkor, ha aggodalmak vannak a rövid távú piaci kockázatokkal kapcsolatban, az ügyfél esetleg kiegészítő véleményt kér a piaci feltételek sajátos feltételezése alapján.

7.6 Mindazonáltal az értékbecslő következtetése egyetlen érték lesz, mint a legjobb véleménye az értékkel kapcsolatban az adott időpontban. Egyébként az ügyfélnek kell alkalmaznia a kombinált jelentést a kockázatkezelése és a döntései során, amelyek tulajdonképpen kereskedelmi döntések. Az értékbecslő nem szolgálhat szakértő tanúként a jövőben és így nem várható el, hogy felelősséget vállaljon a jövőbeli trendekkel kapcsolatos nézeteiért, ha ezek a nézeteket nem támasztják alá az azt követő események.

EVIP 3

Az érték megosztása a földterület és az épületek között

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. Meghatározások
4. Szövegmagyarázat
5. A felosztás a gyakorlatban
6. Felosztás az épületek komponensei között az IFRS könyvelési szabványok szerint

1. Bevezetés

1.1 Az értékbecslők gyakran kerülnek olyan helyzetbe, amikor az ingatlan értéke vagy az eladási árát fel kell osztani a különböző komponensei között. Általában véve az EVGN 1, Értékbecslés pénzügyi jelentéshez tartalmazza a felosztással kapcsolatos hivatkozásokat.

1.2 Ez az információs dokumentum tárgyalja a telek és a telken álló épületek közötti felosztás felbecslését, bár egyik sem értékesíthető külön. Azonban ez eltér az osztatlan ingatlan részesedések értékelésétől (mint pl. az egy személy vagy egy testület ingatlan részesvényeinek értékelése, aminek a tulajdonjoga több személy vagy testület között megoszlik). Esetenként a felosztás magába foglalja a berendezéseket, a gépeket és a tárgyi eszközöket is. Továbbá az épületnek tulajdonított érték a későbbiekben felosztásra kerülhet az épületek további alkotórészei között.

1.3 A felosztásokat általában azért kérik, hogy lehetővé tegye az egységnek az épület értékcsökkentését, annak hátralévő hasznos élettartamában. Általában számlavezetési vagy adózási kérdések miatt úgy értékelik, hogy a telek megmaradó/tartós, és nem veszít értékéből. Így az értékcsökkentés csak az épületekre és a telek bármilyen jellegű fejlesztésére korlátozódik, így egyrészt az ár vagy az érték felosztásának igényére, valamint másrészt az épületekre és a fejlesztésekre.

1.4 A felosztás pénzügyi következményei számottevőek. Némelyik tulajdonos speciális érdeklődést tanúsít a saját haszna javítása iránt, így az értékbecslőnek

erre figyelnie kell. Emiatt elkerülhetetlen, hogy bármely, a jelentésbe foglalt számítást a legjobb gyakorlat szerint készítsenek el az értébecslők és képesek legyenek azt megvédeni, ha a későbbiekben felelősségre vonják őket.

2. Hatókör

2.1 Jelen információs dokumentum célja az értébecslő megközelítésének a vizsgálata az ingatlan értékének vagy vételárának a felosztása során. Ezt igényelhetik pénzügyi beszámoló céljára, a bérletek IFRS szerinti minősítéséhez, vagy adózási célra. Az értékek felosztását szintén kérhetik joghatóságok, vagy a felek közötti megállapodások alkalmazása céljából. Az EU direktívák és a nemzetközi, valamint nemzeti könyvelési szabványok mind megkövetelik a felosztást értékcsökkentés esetén.

2.2 Továbbá az IFRS szerinti könyveléshez a költség alapú megközelítést alkalmazó jogi személyek kötelesek az ingatlanok Valós értékét felosztani az épület egyes elemei között, mind üzemeltetési célú ingatlanok (IAS16), mind befektetési célú ingatlanok (IAS 40) esetén. Ugyanilyen "elemekre bontásra" lehet szükség néhány nemzeti könyvelési vagy adózási rendszerben.

2.3 Ez a dokumentum elsősorban a felosztás általános megközelítéséről szól, majd az IFRS szerinti könyvelési szabványok által megkövetelt felosztások részleteivel foglalkozik. Bármely, a nemzeti vagy helyi könyveléshez, adózáshoz vagy más szabályozási vagy jogi céllal történő felosztáshoz az értébecslőnek a megfelelő nemzeti vagy helyi előírásokra és az azzal kapcsolatos joggyakorlatra kell hivatkoznia és az azokban foglalt speciális követelményeket figyelembe kell vennie.

2.4 Végül meg kell jegyezni, hogy ha kifogásolják a felosztásokat, a kifogásolás évekkal a számítások jelentése után is megtörténhet és egy sikeres kifogásolás komoly pénzügyi következményekkel járhat a gazdálkodó egység számára. Emiatt fontos, hogy az értébecslők kellő figyelmet fordítsanak az általuk készített felosztásokra, és gondosan dokumentálják, annak érdekében, hogy egy későbbi időpontban képesek legyenek azt megvédeni.

3. Meghatározások

3.1 Az ingatlanra kimutatott érték telek és épület közötti felosztása során alkalmazott gyakori kifejezések a következők:

- értékcsökkentés;
- értékcsökkenthető összeg;
- maradványérték;
- hasznos élettartam;
- értékcsökkentett pótlási érték;
- többlet földterület.

Ezeknek a kifejezéseknek a jelentését az alábbiakban ismertetjük. Ahol alkalmazható, az IFRS magyarázatait adjuk meg. Bár a felosztásokat nem IFRS célokra készítő értékbecslőknek érdemes tisztázniuk, mely szabályozási vagy jogi rendszer érvényes arra a munkára, amin éppen dolgoznak és el kell olvasniuk a releváns leírásokat, annak érdekében, hogy megismerjék az ott ismertetett kifejezéseket.

3.2 Értékcsökkentés - ezt az IAS16 "egy vagyontárgy értékcsökkenthető összegének, a vagyontárgy hasznos élettartama alatti rendszeres kiutalásaként" határozza meg. Nem az értékbecslő, hanem a gazdálkodó egység dönt arról, hogy az értékcsökkenthető összeget hogyan írja le és ki fogja elkészíteni az értékcsökkentési számításokat.

3.3 Értékcsökkenthető összeg - ezt az IAS16 "egy vagyontárgy bekerülési költsége vagy más a költséget helyettesítő összeg és a maradványérték különbségeként" határozza meg.

3.4 Maradványérték - az IAS16 szerint ez "az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy a hasznos élettartamának a végén várható korú és állapotú lenne.

3.5 Hasznos élettartam - az IAS16 az ingatlanokra vonatkozó hasznos élettartamot a következőképpen határozza meg: "az az időtartam, amelyen belül várhatóan a vagyontárgy használat céljából az egység rendelkezésére áll". Emiatt ha egy adott épület hamarosan feleslegessé válik az egység működési követelményei számára és értékesítik, az adott gazdálkodási egység számára feltehetően rövidebb lesz a hasznos élettartama, mint amennyit egy másik tulajdonos írna a javára, ha számára nem lenne felesleges az az épület. Amennyiben megkérlik az értékbecslőt, hogy kimutassa vagy segítsen kimutatni az épületek hasznos élettartamát, az értékbecslőnek kapcsolatban kell maradnia a gazdálkodó egységgel, hogy megbizonyosodjon az egyes épületekkel kapcsolatos szándékairól.

3.6 Egy épület Értékcsökkentési pótlási értéke az a költség, amennyibe az épület olyan módon történő pótlása kerülne, hogy az képes legyen a használati funkcióknak megfelelni, az elöregedés, kopás és elavulás megítélése után. Általában a pótlási értékkel kezdve határozzák meg, mint új használati rekonstrukciós költséget az értékbecslés időpontjára. Ezt általában az aktuális, modern anyagokból és módszerekkel épült épületekre vonatkozó műszaki szabványokra alapozzák. Az értékcsökkentett pótlási érték az építkezéssel kapcsolatos díjakat is tartalmazza. Ezt általában a felosztás alapjául alkalmazzák, olyan esetekben, amikor az értékbecslő úgy döntött, hogy azt úgy közelíti meg, hogy először az épületek „értékét” határozza meg.

3.7 Többlet földterület az ingatlanon belül az a terület, amely nem szükséges az épületek üzemeltetéséhez. Ennek megfelelően az egység által parkolóként vagy külső tároló helyként használt külső területeket nem szabad többlet földterületként figyelembe venni, míg a nem használt földterületek és a harmadik felek részére kiadott földterületek az egység követelményei tekintetében többletként vehetők figyelembe.

4. Szövegmagyarázat

4.1 Az értéknek egy ingatlan alkotóelemei közötti felosztása nem értékbecslés. A felosztás eredményét nem szabad az egyes alkotóelemek Piaci értékeként figyelembe venni.

4.2 A felosztás tekintetében az értékbecslő döntése és a választott módszertan határozza meg a szükséges igazításokat, amelyek egy valós és indokolt véleményt biztosítanak a felosztással kapcsolatban.

4.3 A felosztandó összeg általában a következők egyike:

- Az ingatlan Piaci értéke vagy a Valós értéke, amelyet a három nemzetközi szinten elismert értékbecslési módszerrel adtak meg; vagy
- Annak a tranzakciónak az ára, amellyel az egység az ingatlant megszerezte.

4.4 Egyes igazságszolgáltatási rendszerekben az ingatlanok egyes osztályaiban előfordulhatnak olyan rendelkezések, amelyeket a törvénykezés, a kormányzati ügynökségek és a helyi gyakorlat hozott létre. Azokon a helyeken, ahol ilyen felosztási rendelkezések vannak érvényben, ezeket szintén követni kell. Az értékbecslőnek az alkalmazott módszert részleteznie és indokolnia kell.

4.5 Az állandó épületeket nem szabad attól a telektől függetlenül eladni, amelyen állnak. Ugyanígy, egy épített ingatlanhoz tartozó földterület részt nem lehet a rajta álló épületektől függetlenül eladni (kivéve a felesleges földterületeket). Míg az üres földterületek eladásával kapcsolatos bizonyítékok gyakran elérhetők, az ilyen eladások gyakran az ingatlan piac által látható értéke alapján történnek (beleértve a lehetséges használatát is), ahol a felosztások elméleti világában a földterület használata alatt csak a jelenlegi használatot értik. Ennek fényében valószínűtlen, hogy az értékbecslők képesek lesznek a két alkotóelem értékbecslését közvetlenül a földterületeknek a rajta álló épületei nélküli vagy az épületek földterület nélküli összehasonlítható eladásából kapott bizonyítékok alapján elvégezni.

4.6 Emiatt ahol az a követelmény, hogy a felosztást a földterület és a rajta álló épület között adják meg, a felosztási folyamatot általában a következő 3 módszer egyikével végzik:

- a. A parlagon álló földterület értékének a meghatározásával, az adott időpontban aktuális használati módra, majd ezt az értéket levonva az ingatlan értékéből vagy árából, annak érdekében, hogy meghatározzák az épületeknek tulajdonítható értéket; vagy
- b. Az épület és a földterület fejlesztések értékcsökkentett pótlási értékének a meghatározásával, az adott időpontban aktuális használati módra, majd ezt az értéket levonva az ingatlan értékéből vagy árából, annak érdekében, hogy meghatározzák a földterületnek tulajdonítható értéket; vagy
- c. A parlagon álló földterület értékének, majd az épületek csökkentett pótlási értékének a meghatározásával, a két értéket összeadva és mindkettőt a kapcsolat arányában kiigazítva úgy, hogy a két alkotóelem értékének az összege kiadja azt az értéket, amelyet fel kell osztani.

4.7 A Földterület - Az ingatlan azon alkotóeleme, amelyet üres földterületként vesznek figyelembe használaton kívüli állapotban, de építési tervezési engedéllyel és engedéllyel az épületek jelenlegi használati módjára. Azokban az országokban, ahol további engedélyekre van szükség különböző használati módok esetén (pl. Nagyobb kiskereskedelmi komplexumok esetén), ezeknek az engedélyeknek a meglétét szintén feltételezni kell, és úgy kell tekinteni, hogy azok a földterület részét képezik, feltételezve, hogy ezeket az engedélyeket megkapták. A már meglévő szolgáltatásokat elérhetőnek tekintik, de az ingatlan határain belül található épített fejlesztéseket, mint pl. az utakat, kerítéseket, burkolt területeket és más telephely munkálatokat ki kell zárni, mivel ezeket értékcsökkenteni kell. Az értékbecslés így a telephely és helyszínének előnyeit és hátrányait fogja kimutatni a jelenlegi használatra. Nem tartalmazhat fejlesztési potenciált azon felül, amely szükséges a tárgyalt építmény számára. Ugyanígy a földterületnek tulajdonított érték esetén mellőzni kell minden olyan további értéket, amely a használat feltételezhető megváltoztatásából adódhat, ahogy bármely értékcsökkentést is, amelyet alkalmazni kell a gazdálkodó egység meglévő használatára alapján.

4.8 A „Többlet földterület” nem szerepel a felosztásban. A többlet földterületet, ha van ilyen, külön kell azonosítani és értékelni, a várható fejlesztési potenciál piaci értéke alapján. Ha a teljes ingatlan vételárát kell felosztani, a többlet földterületek értékét le kell vonni a vételárból, mielőtt a maradékot felosztják a földterület és az épületek között. A többlet földterület értékét és a működő földterület értékét külön jelentésekben kell megadni.

5. A felosztás a gyakorlatban

5.1 A 4.6. pontban leírt eljárások közül néhány az alkalmazása a relevanciától és az elérhető információk minőségétől függ. Valószínűtlen, hogy az első két módszer, ha jó bizonyítékokkal van alátámasztva, ugyanarra az eredményre vezessen, mivel ezek különböző koncepciókat foglalnak magukba, és így a teljes ingatlan „értéke” eltér az egyes alkotóelemek értékének összegétől. Amennyiben az első két módszer egyikét alkalmazzák, az értékbecslő a szakértői döntését fogja alkalmazni a használt felosztási eljárás kiválasztásakor és bármely azt követő igazításakor a végső eredmények eléréséhez.

5.2 A földterület „értékének” meghatározása, majd levonása az értékből vagy az árból - az értékbecslők számára több esetben kényelmesebb lesz ez a megközelítés, mivel a földterület értékének a meghatározásával indul egy adott célra, amely alkalmanként a más földterületekkel a szabad piacon való összehasonlításra lehet alapozni. Ha nincsenek összehasonlítható ingatlanok, az értékbecslő alkalmazhat maradvány vagy DCF becslést, amelyek általában számára ismert eljárások.

5.3 Ahogy a fentiekben leírtuk, lényeges a földterület értékének kizárólag az ingatlan jelenlegi használata alapján, pl. az ingatlan típusa (kiskereskedelem, irodák,

áruházak stb.) és a meglévő épített alapterület. Ha a jelenlegi ingatlanhasználat nem a legmagasabb színvonalú és a legjobb, az gyakran alacsonyabb földterület értéket eredményez, mint az ár, amelyet akkor lehetne elérni, ha az adott földterületet azonnal beköltözhetőként eladják a nyílt piacon. Ennek ellenére a magasabb értéket felosztási célokra nem lehet használni, ha a gazdálkodó egység a jelenlegi használat folytatását javasolja, amely általában az elméleti alapja annak, hogy mely felosztásokat kell elkészíteni.

5.4 A földterületet rendezetlen földterület alapján kell értékelni, figyelmen kívül hagyva az utakat, alapozásokat, burkolt területeket, a területen lévő csővezetéseket és tartályokat stb. mivel ezek az elemek általában mind értékcsökkenthetők.

5.5 Ahol a meglévő épületek közelítenek a hasznos élettartamuk végéhez, vagy ahol nagyobb kiadásokat igényelne a modern szabványoknak megfelelő feljavításuk, az értébecslő gyakran arra az eredményre jut, hogy a földterület meglehetősen nagy részét képezi a felosztandó teljes értéknek vagy árnak. Extrém esetekben, mint ahol a fejlesztő az ingatlant azért vette, hogy letakarítsa, és újra fejlessze a telephelyet, a földterület rész az ingatlan értékének közel 100%-át képviselheti. Gyakran láthatók magasabb földterület arányok, például amikor az irodai épületeket, amelyeket évtizedekkel korábban építettek, azóta nem fejlesztették jelentősebb mértékben. Ez egy logikus befejezése az értékcsökkentési folyamatnak: az épületek meglehetősen előregedtek és bár az érték nagyobb részét a földterület képezi, az értébecslőket nem szabad, hogy egy ilyen eredmény meglepje.

5.6 Emiatt az értébecslőknek nagyon óvatosnak kell lenniük, amikor a felosztás „short cut” (=lerövidített) módszereinek adaptálására csábulnak, mint például az olyan táblázatok alkalmazására, amelyekben százalékos arányokat kell alkalmazni a négyzetméterenkénti vételárra, hogy megkapják a földterület értékét. A lerövidített módszerek gyakran helyesen működnek új vagy nem túl régi épületek esetében.

5.7 Az épületek „értékének” a meghatározása, majd levonása az értékből vagy az árból - ezt az eljárást gyakran alkalmazzák a következő esetekben:

- a. ha nincs vagy csak kevesebb bizonyíték található az adott földterület értékére vonatkozóan;
- b. olyan törvénykezési rendszerekben, amelyek építményadót alkalmaznak az épület leltári értékére;
- c. olyan ingatlanokkal való foglalkozás során, ahol az épületben tulajdonosok vannak, és ahol felléphet közös érdekelttség;
- d. Ha a 4.6.a pontban ismertetett eljárás alkalmazásakor egy épület értékének a meghatározásakor, amely immateriális javakat vagy személyes tulajdont tartalmaz, amely behatárolhatja az így levezetett értéket.

5.8 Ahol egy épület értékcsökkentett pótlási költségét használják, az alkalmazandó érték változhat a lehetséges gazdasági avulás megfontolásától. Általánosan fogalmazva, az a cél, hogy tükrözze az épületek életkorát és a jelenlegi használatra való alkalmasságát - ha nagyobb mértékű az avulás, az épületeknek tulajdonított érték a teljes érték kisebb hányadát fogja képviselni, mint egy modernbb ingatlan esetén. A csökkentési arány megválasztása

az év, az avulás stb. tekintetében az értékbecslő feladata, az adott ingatlan körülményeinek megfelelően.

5.9 Mindkét érték kiszámítása, majd a felosztott összegek meghatározása arányossági alapon - mint fel említettük, a földterület névértékének és az épület névértékének az összege gyakran különbözik attól az összegtől, amelyet fel kell osztani. Ilyen esetekben az értékbecslők eldönthetik, hogy a legjobb módszer az érték vagy az ár felosztására az arányos számítás mindkét alkotóelem értékének meghatározására alapozva. Ez az értékbecslő döntésének a kérdése, az egyes kérdésekben való meggyőződésére és az ingatlan valamint a piac ismeretére alapozva.

5.10 Jelentés előtt az értékek ellenőrzése és összehangolása - mint fent említettük, az ár vagy az érték felosztása a földterület és az épületek között egy elméleti gyakorlat és nem valós értékelés. Ritka, hogy az első két megközelítés (a 4.6.a és a 4.6.b pontokban fentebb) ugyanazt az eredményt adja. Az értékbecslő emiatt általában felül kell, hogy vizsgálja a kapott értékeket és el kell döntenie, hogy jelentheti őket vagy további igazításokra van szükség.

5.11 Ha a 4.6.a pontban ismertetett megmaradó érték az épület rész számára nagyobb, mint az épület pótlási értéke, az értékcsökkentéssel módosítva, ajánlott, hogy az értékbecslő alaposan vizsgálja meg a kapott értéket. Lehetséges, hogy ez az érték tartalmazza az immateriális javak vagy a személyes tulajdonok hasznát. Lehetséges, hogy az immateriális javak értékcsökkentés vagy éves értékvesztési vizsgálat tárgyát képezték és az immateriális alkotóelemek hasznos élettartama gyakran különbözik az épületek hasznos élettartamától. Az értékbecslőnek fel kell vennie a kapcsolatot az ügyfélvel a könyvelési módszerrel kapcsolatban, amelyet az immateriális javakra vagy a személyes tulajdonokra alkalmaznak, és amelyet a felosztásból ki lehet hagyni, vagy amelyet külön lehet kifejezni.

5.12 Időnként előfordul, hogy az értékbecslőknek az ingatlanok egy portfóliójának az értékét kell felosztaniuk a földterület és az azon álló épületek között. Erre az egyik megközelítés, hogy létre kell hozni az ingatlanok egy reprezentatív mintájára a megfelelő felosztást és ezután azt extrapolálni kell a nagyobb portfólióra addig, amíg az abban lévő ingatlanok összehasonlíthatók. Ezt a minta alapú megközelítést nem lehet gondolkodás nélkül alkalmazni, mivel előfordulhat, hogy a portfólióban néhány ingatlanon egyáltalán nincsenek épületek, vagy jelentős mértékben különböznek a mintától az épületek sűrűsége, kora, minősége és állapota tekintetében.

6. Felosztás az épületek komponensei között az IFRS könyvelési szabványok szerint

6.1 Azok az egységek, amelyek a költség alapú megközelítést alkalmazzák az IAS16 szerinti könyvelésükhöz (ellentétben a valós értékkel), az árakat és az értékeket fel kell, hogy osszák a földterület és az épületek között, majd a földterület alkotóelem értékének további felosztására van szükség

az épületek különböző alkotóelemei között. Különösen ez az eset az üzemeltetési célú ingatlanok esetében (amelyeket egy egység a saját üzleti céljaira birtokol), amelyek esetén a könyveléshez a költség alapú megközelítés ajánlott az IFRS-nek. Azok az értébecslők, akiket az árak és értékek alkotórészek közötti felosztására kérnek, meg kell, hogy ismerkedjenek az IAS16 idevágó részeivel.

6.2 Az egyes alkotóelemek azonosítása - ennek a gyakorlatnak az első lépése az egyes alkotóelemek azonosítása, amelyek között az értéket fel kell osztani. Az IAS16 43. paragrafusa, amely kijelenti, hogy „egy ingatlan tétel minden részének, a gépeknek, a berendezéseknek olyan költségeit, amelyek a tétel teljes költségével kapcsolatban jelentősek, külön kell értékcsökkenteni”. A 45. Paragrafusnak megfelelően „Egy ingatlan tétel jelentős része, a gépeke, a berendezések rendelkezhetnek hasznos élettartammal, és egy értékcsökkentési módszerrel, amely megfelel a hasznos élettartamnak és egy értékcsökkentési módszerrel ugyanannak a tételnek egy másik jelentős részére vonatkozóan. Az ilyen részeket csoportosítani lehet az értékcsökkentési leírás meghatározásához”.

6.3 Az egyes elemek azonosításának a folyamatát a következőképpen lehet összefoglalni:

- a. Azoknak az alkotóelemeknek az azonosítása, amelyek „jelentős” költséggel rendelkeznek a teljes csoport értékével kapcsolatban, majd
- b. A hasznos élettartamuk és a felosztási módszer meghatározása, majd
- c. Azoknak a részeknek a csoportosítása, amelyek hasonló hasznos élettartammal és értékcsökkentési módszerrel rendelkeznek.

Meg kell jegyezni, hogy nincs meghatározás vagy mennyiségi meghatározás az IAS16-ban arról, hogy mit jelent az, hogy „jelentős”.

6.4 Az a gazdálkodó egység felelőssége, hogy meghatározza a megfelelő alkotórészeket a felosztási célokra. A komponensek rossz kiválasztásának gazdasági következményei komolyak lehetnek az egység számára, és gyakran csak az eredeti felosztás végrehajtása után évekkel később láthatók. Emiatt, ha az értébecslőt arra kéri, azonosítsa az alkotórészeket, ajánlott, hogy teljesen bevonja az egységet is a végső döntési folyamatba, és az azonosított alkotórészekről való megállapodásról írásbeli megerősítést kérjen.

6.5 Vonatkozó ítélkezési gyakorlat hiányában gyakran nem tiszta, hogy mikor indokolt nagymértékben részletekbe menni, vagy éppen ellenkezőleg, a pragmatikus megközelítést alkalmazni 4 vagy 5 alkotórész családra alapozva. Feltéve, hogy az eredeti felosztás a földterület és az épületek között egy elméleti gyakorlat és emiatt gyakran valamennyire közelítő jellegű, sok egység előnyben részesíti, ha az értébecslők az épület értékének a felosztását az épület alkotói között pragmatikus módon, csak azoknak a jelentősebb funkcióknak az azonosításával végeznék el, amelyek nagymértékben különböznek. A túlzott mértékű felosztás valóban valószínűleg valószínűtlen értékekhez vezethet, amely nem nagy segítség az ügyfélnek vagy tanácsadónak és a hozam eredmények, amelyek szükségszerűen jelentősen különbözhetnek az egyes értékelések között, az alkalmazott feltevéseknek és értelmezéseknek megfelelően.

EVIP 4

Értékbecslési és más kérdések az ismétlődő ingatlanadó céljaira

Összefoglalás

1. Az EU Gazdasági kormányzása és az ismétlődő ingatlanadózás
2. AZ ingatlanok adózása
3. Az ingatlanok meghatározása
4. Értékbecslés
 - 4.1 Általános megjegyzések
 - 4.2 A jelenlegi megközelítések
 - 4.3 Földadó (Telek értékének meghatározása)
5. Az értékbecslési nyilvántartás fenntartása
6. Újraértékelés
7. Kihívások, viták és fellebbezések
8. Az adó kivétele
9. Kivételek és enyhítések
10. Magasabb vagy járulékos díjak

Összefoglalás

S1 Mint a Gazdasági Kormányzás program része, az EU arra ösztönzi a tagállamokat, hogy az adóterheket mozgítsa el a munkaerő nagyobb adóterheitől a visszatérő ingatlanadó, a környezetvédelmi adók és a fogyasztási adók irányába. De van gyakorlati oka is, hogy a tagállamok az ingatlanokat gyakran találták az adóalap hasznos részének, mivel azonosítható és mozgíthatatlan.

S2 Sok adófizető ingatlanadóval szembeni politikai érzékenysége miatt ez a lépés sok kérdést vet fel az ilyen adók optimális tervezésével kapcsolatban minden adóemelő állam történelmének és körülményeinek a keretében. Ez a Dokumentum azokat a kérdéseket tárja fel, hogy elősegítse az adók okaival kapcsolatos világos gondolkodást és a méltányosságot alkalmazásakor, amely alapvetően különbözhet az egyes országokban, tükrözve a különböző történelmüket, gazdaságukat és kultúrájukat.

S3 Az ingatlan adózási rendszer az ingatlanok pontos és átfogó, valamint naprakész nyilvántartását igényli.

S4 A megadóztatható ingatlanok értékének a meghatározásához döntést kell hozni az alapokról. Ez alkalmazhatja a tőke értékeket vagy a bérleti értékeket, legyen az akár az ingatlan, akár az alatta lévő földterületé, és akár tulajdonként értékelt, akár használtként. Ez a választás tükrözheti a helyi körülményeket és különbözhet az ingatlanok egyes osztályai között, mint pl. a lakáscélú és a nem lakáscélú ingatlanok esetén. Ezek az értékelések elfogadott feltételezéseket igényelnek, amelyeket mindegyik összehasonlítható ingatlanra alkalmazni kell, így azokat ugyanazon alapokon tudják vizsgálni. Minden értékelést annak ugyanazon dátumával kell elvégezni, így az egyes ingatlanokat egyenlően kezelik. Ennek a folyamatnak az adófizető számára átláthatónak kell lennie.

S5 Míg valószínű, hogy a legtöbb ingatlant lehet az értékelés időpontjában aktuális piaci tranzakciók, eladások és bérletek alapján értékelni, mindig lesz néhány ingatlan, amellyel kapcsolatban csak kevés bizonyíték áll rendelkezésre vagy egyáltalán nem áll rendelkezésre bizonyíték, így ezekhez más megközelítéseket kell találni. Ezeket a megközelítéseket gondosan tesztelni kell fejlesztés közben.

S6 Fontos egy hatékony és független fellebbezési rendszert létrehozni, mind azért, hogy pontos és valós értékelések szülessenek, mind a politikai tisztelet megszerzéséért, amelyre az ingatlan adózási rendszerhez szükséges az adózók részéről.

S7 Az értékeléseket rendszeresen felül kell vizsgálni és frissíteni kell, hogy az adóalap pontosan kövesse a relatív ingatlan értékeket. Ez a Dokumentum azt javasolja, hogy minden ingatlant újraértékeljenek rendszeresen, 3 vagy 5 éves ciklusonként, hogy megtalálják a megfelelő egyensúlyt az értékelések korrektsége és a bizonytalanság között. Ha túl hosszú ideig halogatják ezt a feladatot, az azt eredményezi, hogy az adózási célokra meghatározott érték elavul és ez az újraértékelés politikai nehézségéhez vezethet; az éves felülvizsgálat pedig túl igényes, és nem teszi lehetővé a fellebbezések meghallgatását a következő felülvizsgálat előtt.

S8 Az ingatlan adózási rendszerek általában meghatározott kivételeket tartalmaznak, teljes vagy részleges felmentéseket és gyakran magasabb százalékokat az ingatlanok adott osztályában vagy adott típusú lehetséges adófizetők esetében.

S9 Mindezek a kérdések megoldják annak a lényeges pontjait, hogy egy jó adózási rendszernek hatékonynak kell lennie, szolgálni kell a céljait, nem adhatnak véres eredményeket és birtokolniuk kell azok tiszteletét, akiknek az adókat meg kell fizetniük.

1. Az EU Gazdasági kormányzása és az ismétlődő ingatlanadózás

1.1 1.1 A kormányok az ingatlanadókat évszázadok óta nagyobb mértékben növelik, mint a jövedelemadókat. Az Európai Unió Gazdasági Kormányzási programja egy új nyomatókot/hangsúlyt helyez az ingatlanokra, mint adóalapra, különösen előnyben részesítve a sajátosan magas, a munkát terhelő adókkal szemben, amelyeket néhány államban szednek, így ösztönözve azt, hogy az adóemelések módja megváltozzon, inkább, mint hogy általában véve emeljék

az adózás mértékét. Míg az ingatlan adók tartalmazzák az ügyletekre, a nyereségre (valós vagy vélt) és az öröklésre vonatkozókat is, az EU az éves ismétlődő adózást támogatja.

1.2 Az EU helyzetét jól összefoglalja a 400-as Közlemény (2014) *A 2014-es Európai szemeszterről: Ország-specifikus ajánlások:*

"Az adózási rendszerek szerkezete, különösen az adóalap elmozdítása a munkát terhelőtől más forrásokra a folyamatban lévő reformoknak egy alapvető szempontja ... Általánosabban fogalmazva még van hova fejlődni a teljes adóterhelés csökkentése és/vagy az adózási rendszer hatékonyságának a növelése és torzító hatásának csökkentése terén. Az ilyen reformok megvalósítása lehetséges olyan módon, amely az adóbegyűjtés hatékonyságát javítja, ösztönzi a gazdasági aktivitást és munkahely-teremtést és korrektebbé teszi az adórendszert. Néhány ajánlat így a ... az adóalap további elmozdítására fókuszál a munkaerőt terhelőtől az olyan adók irányába, amely kevésbé hátráltatják a fejlődést, mint pl. a környezetvédelmi, vagy az ismétlődő ingatlan adók."

1.3 Ez a Bizottsági vizsgálatok egy megalapozott sorozatát követte, ahogy ez a dokumentum is közölte, az Adóreformok az EU Tagállamaiban 2013, amely magában foglalja a 3.2.2 bekezdést, a "Mozgástér: Lehetőségek a fogyasztás növelésére, az ingatlan és a környezetvédelmi adók" címsorral, feltüntetve, hogy:

"Úgy gondoljuk, a Tagállamoknak van mozgásterük a munkát terhelő adók elmozdítására, ha az adóteher relatíve alacsony legalább a következő három terület egyikén: a fogyasztási adók, az ismétlődő ingatlanadók vagy a környezetvédelmi adók."

Magától értetődő, hogy ez különösen azokra az országokra koncentrál, amelyekben magas a munka adóterhe. A kísérő Kérdések és válaszok dokumentum a következőket tanácsolja:

"A Tagállamok körülbelül egy harmadát találtuk van mozgástere a munkát terhelő adók elmozdítására olyan adóalapok irányába, amelyek nem hátráltatják a növekedést. Ezekben az esetekben a munka magas adóterhével (beleértve a speciális munkapiaci csoportokat is) egyidejűleg létezik egy kis mozgástér a növekedésbarát adók, pl. a fogyasztási adók, az ismétlődő ingatlanadók vagy a környezetvédelmi adók növeléséhez."

Ez magában foglalja a nemzeti hatáskör egy szintjét az ilyen alternatív adók speciális tervezésével kapcsolatban.

1.4 Ez a dokumentum kidolgozta a Bizottság véleményét, kimondva:

"A növekedést kevésbé hátráltató adózás második kategóriája magában foglalja az ingatlanvagyon ismétlődő adóit, bár ezek alapvetően kevésbé jövedelmezőek, mint a fogyasztási adók. Az állami bevétel tekintetében az ingatlanadók különösen alacsonynak tekinthetők 19 tagállamban, amelyek az állami bevételeiket 0,4 százalékponttal vagy akár többel is emelhetnék, ha az EU-27-ek átlagára emelnék azt. Azonban a felrótt lakbérek adójából befolyó állami bevételt, amelyet néhány országban alkalmaznak, nem tartalmazzák az adatok."

Ez a magyarázat az ismétlődő adókból származó nagyon alacsony állami bevételekre néhány ország esetén (pl. Luxemburg vagy Hollandia). Ahogy a 4. fejezet (a 4.2.2. albekezdés) tárgyalja, az ingatlanvagyon ismétlődő adójából származó állami bevételt leginkább a lakások kataszteri értékét kellene a piaci értékekkel egy szintre hozni. Az adókat csak ezután lehetne emelni.

1.5 A "Lakhatással kapcsolatos adózás" című 4.2.2 albekezdés a Bizottság részletes véleményében leírja az ingatlan adózás megközelítését, amely a tagállamoknak tett javaslatok alapjául szolgál, beleértve a relatíve alacsony munkát terhelő adókkal és magas ismétlődő ingatlanadókkal rendelkezőket is. A speciális hivatkozásai inkább a lakásügyre vonatkoznak, mint a kereskedelmi vagy más célú ingatlanokra, és különösen:

- **Az ingatlan tranzakciók adóztatása helyett** az ismétlődő éves ingatlanadóra való **áttérést** támogatja. A tranzakciós adók "hátráltatják a tranzakciókat, ami azt jelenti, hogy a piac valószínűleg romlik, és az ármeghatározás folyamatát akadályozza." Azok az adózási rendszerek, amely nagymértékben az ingatlan tranzakciós adókra támaszkodnak, teret biztosítanak a reformra. Az ingatlan tranzakciók adóztatása helyett az ingatlanvagyon ismétlődő

adózása irányában történő elmozdulás csökkentené az adók által okozott torzulásokat, mert csak sokkal behatároltabb negatív hatása lenne a gazdasági források általános elosztására." "Egy fokozatos átállás az ingatlanvagyon tranzakciók adóztatása helyett a lakhatás ismétlődő adóztatására feltehetően több Tagállamban javítaná a lakhatási piac működését." A Kérdések és válaszokban tapasztalták, hogy a "Viszonylag magas ingatlan tranzakciós adókkal rendelkező országok és a viszonylag alacsony ismétlődő ingatlan adókkal rendelkező országok megfontolhatják a tranzakciók adóztatásáról az ismétlődő adóztatásra való átállást.";

- míg az ingatlan adózása rendszerint a tőkeérték alapján történik, "a lakhatás egy szolgáltatás fogyasztásának tekinthető, más fogyasztási adókkal összhangban megállapított adózással. Egy másik lehetőség, hogy az adókra a helyi közműveknek történő kifizetésként tekinteni.";
- elvileg, ha a lakhatást a tőkeérték alapján adóztatják, annak semlegesnek kellene lennie a különböző típusú befektetések között és így "a lakhatási célú ingatlanokból származó bevételeket más tőkejövedelmekhez hasonlóan adóztatnák" előírányozva a jövedelemadó kötelezettséget a lakbérekre és a felrótt lakbérekre, az értékcsökkenési leírás és a kamatterhek nélkül. Az ismétlődő éves adó a helyettesítője a kirótt lakbérekre vonatkozó adóknak. Az adók szintje a más befektetésekből származó bevételek kezelésétől függ.
- az ismétlődő adó sokkal praktikusabb, mint a kirótt lakbérek adója a tulajdonos által lakott lakásokra;
- az első lépés annak biztosítása, hogy az adóalapot az ingatlan piaci értékével egy szintbe hozzák;
- attól függően, hogy ismétlődő adó, vagy kirótt lakbérek adója, az adóalaphoz alkalmazott értékeket rendszeresen frissíteni kell. Ha elmulasztják a növekvő relatív értékű ingatlanok megfogását, az a növekvő lakásárak támogatását eredményezheti;
- Ezzel felismerték a lakhatási adózással kapcsolatos „elosztási szempontok” megfontolásának a szükségességét, mint pl. amikor nyugdíjasok nagy értékű ingatlanokkal, de kisebb mértékű jövedelemmel rendelkeznek (megjegyezve, hogy ezeket halasztásokkal vagy felső határokkal lehet kezelni);

Ez a megközelítés ezután követhető a Bizottság ország-specifikus ajánlásainak a rendszeres kiadásában.

1.6 A teljes ingatlan adózás előfordulása (nem csak az éves ismétlődő adók) az EGT országokban a tagországok között nagymértékben különbözik. 2011-ben:

- A GDP arányában Észtországban 0,3 százaléktól, Szlovákiában 0,4 százaléktól, Ausztriában, Csehországban és Litvániában 0,5 százaléktól egészen 3,2 százalékgig terjednek Belgiumban (ezt elsősorban regisztrációs és örökösödési adóként kell érteni) és 4,2 százalékgig az Egyesült Királyságban;
- Mint a teljes adózás arányában ezek Észtországban 1,0 százalékot tesznek ki, Ausztriában 1,2 százalékot, Spanyolországban 6,4 százalékot, Franciaországban 7,2 százalékot, és az Egyesült Királyságban 11,5 százalékot.

2. AZ ingatlanok adózása

2.1 Régóta fennálló okai vannak annak, hogy az ingatlanok fontos részét képezik az országok adóalapjának:

- egyrészt a helyszíne rögzített, ami egyre fontosabb a globalizálódó világban, másrészt az internettel mind a tőke, mind a jövedelem áramlása szabad lehet az országok között. A nemzetközi cégek továbbra is fizetni fogják az ingatlanadókat, bárhol regisztrálták őket vállalati adózás céljából;
- a tulajdonosaikat és/vagy a bérelőket általában könnyű azonosítani. Az országok egyre inkább nyilvántartják az ingatlanokat és más érdekeltségeket, míg több más módja is létezik annak, hogy azonosítsák azokat, akik ingatlannal rendelkeznek. További fejlesztéseket készítenek elő a cégek haszonhúzó tulajdonosainak azonosítására;
- azok a tényezők, amelyek viszonylag egyszerűvé teszik az adók behajtását és érvényesítését - szélsőséges esetben a birtokbavétel a ki nem fizetett kötelezettségek teljesítéséhez;
- A relatív likviditáshiánya azt jelenti, hogy az adózás gyakoriságának különbségeinek jelentősnek kell lenniük, hogy a gazdasági viselkedést olyan mértékben torzítsák, amelyet más adók segítségével gyorsan el lehet érni. Viszont, a nem megfelelő szint idővel befolyásolni fogja a piaci viselkedést: a nagyobb kötelezettségek néhány ingatlan vonzerejét, és ezzel a bérletek és a befektetések mértékét is csökkenteni fogja, ellentétben azzal, ahol alacsonyabbak a kötelezettségek, ezzel támogatva a nagyobb árakat és bérleti díjakat.

Mindamellett, minden jogrendszerben az ilyen adók kölcsönösen hatnak egymásra más, általában az ingatlanokra vonatkozó adókkal, vagy az ingatlanok egy osztályára vonatkozókkal. Az egyes ingatlanok sajátos jellegével, valamint a tranzakciók költségével és erőfeszítésével a hátrányosan érintett adófizetők nem mindig lesznek képesek a körülményeiket gyorsan átállítani.

2.2 Az ismétlődő ingatlanadó valószínűleg az adóalap viszonylag stabil részét képezi, vonzó a kormányzat számára, mivel kevésbé érzékeny a gazdasági aktivitás változásaira, mint a jövedelemadók a vállalati adók vagy az ÁFA (ami viszont feltehetően hátrányos az adófizetők számára).

2.3 A valódi elméleti és gyakorlati kérdések az adók céljának és emelési módjának a kapcsolt kérdéseivel foglalkozik. A politikai célok gyakran sokkal inkább politikaiak, mint elméletiek, de korlátozhatják mind az adók kezelésének legpraktikusabb módjait, mind a rendszer megtervezésének a politikai korlátozásai, valamint annak változásai. A fő kérdések a következők:

- Az adó célja az, hogy az adó az ingatlanra, mint vagyona vonatkozzon, vagy annak használati értékére?
- lehetséges az adóztatása a szolgáltatásoknak, amelyeket az kínál (azaz jövedelemadóként) vagy inkább adózhat megtakarításként, vagyonként?
- tőkeként, bérletként vagy más értéként lehet értékelni?
- A hasznosított földek esetén, az alatta lévő földterület értékéről van szó, vagy a rajta lévő épület használója számára értelmezett értékről? Vagy a hasznosítási lehetőség értéke?
- ugyanarra a szerkezetre van szükség lakáscélú és kereskedelmi célú ingatlanok esetén is?
- hogyan kell helyesen kezelni a tulajdonos által hasznosított és a bérelt

ingatlanokat? Ezekre a kérdésekre minden válasz más gazdasági ösztönzést kínál, különböző hatásokkal a piacra és a gazdaságra.

2.4 A gazdasági elmélet rámutat, hogy a beépített földterületet kell adóztatni, hogy annak leghatékonyabb felhasználását ösztönözzék. A kínálat szükségszerűen rögzített, és lényegesen nem kellene, hogy befolyásolja még a jelentősebb mértékű adó sem, bár az adó általában visszatükröződik a földterület árában, amelyre kirótták - az ingatlanért összesen még ugyanannak az összegnek a kifizetése várható a piacon. A valóságban a megfelelő használati ellenőrzési rendszerek működése bemutatja a földterület mozgatózásának a képességét a különböző rendeltetések között, így megváltoztatva a kínálatot különböző használatokra, a kereslet-kínálat közötti egyensúlyra való ráhatással.

2.5 A fő Bizottsági dokumentumok ebben a témakörben inkább a lakhatásra fókuszálnak, mintsem az ingatlanokra általában véve, még akkor is, ha az Írországra vonatkozó 2014 júniusi Bizottsági Szolgálati Munkadokumentumban jelezték, hogy az ír adóalapot ki kellene terjeszteni a nem lakáscélú ingatlanokra is.

2.6 A lakáscélú ingatlanok a használóik számára szolgáltatásokat kínálnak és egy olyan eszközt, amely a tulajdonosának gyakran előnyöket, jövedelmet vagy más hasonlót kínál.

2.7 Az üzleti ingatlanok szerepe, mint a termelés tényezője azt a gazdasági érvet sugallja, hogy egyáltalán nem kellene azokat megadóztatni, hogy elkerüljék a torzító kereskedelmi döntéseket a versengő tényezők vagy üzleti struktúrák alkalmazásával kapcsolatban. Míg politikailag vitás lenne a vállalkozások felmentése az ilyen adók alól, ezeket a kérdéseket súlyosbítaná, ahol az ilyen ingatlanok adóterhe magas. Például, némelyik kiskereskedelmi ingatlanhasználó jelenleg érzi az adózás terhét, mikor az internetes kiskereskedőkkel próbál versenyezni, akiknek nincsenek ilyen kiskereskedelmi ingatlanadóra vonatkozó kötelezettségeik. A nemzetközi vállalatok esetén az ilyen ingatlanokkal kapcsolatos költségek a helyszínek kiválasztásának fontos tényezői.

2.8 A politikai gyakorlat gyakran a földterületekre és az épített ingatlanokra közösen vonatkozó egyetlen adót eredményez, a rendszert ezután a lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanokra alkalmazva. Ezek elválasztása működési kérdéseket vet fel, a vegyes, üzleti és lakáscélú ingatlanokra vonatkozó megközelítéssel kapcsolatban.

2.9 Az ingatlanok adóztatása jól látható az adófizetők számára, így annak tervezése szükségszerűen visszatükrözi a helyi vagy a nemzeti körülményeket és kultúrát. Különbségek lehetnek az országok között abban, hogy az adózást a gazdagsággal, az aktuális jövedelemmel vagy a fogyasztással látják a leginkább összekapcsolódva. Ez még vitatottabbá válhat, ahol az adófizetőknek továbbra is kötelezettségeik keletkeznek olyan ingatlanokkal kapcsolatban, amelyek már nem tükrözik a jelenlegi gazdasági körülményeiket.

2.10 Az ismétlődő ingatlan adózás úgy tűnik, Jean Colbert, tizenhetedik századi francia gazdasági miniszter híres mondását váltja ki, miszerint:

„Az adóztatás művészete abban áll, hogy úgy kopasszuk meg a ludat, hogy a lehető legnagyobb mennyiségű tollat a lehető legkisebb mértékű sziszegéssel kapjuk meg.”

Valójában, az IMF Munkadokumentuma (WP 13/129, *Az ingatlantulajdon megadóztatása: Bevételi lehetőség és a végrehajtás kihívásai*) megjegyzi:

„Az ingatlanvagyon adóját a legnépszerűtlenebb adózási eszközök között jellemzik, részben azért, mert kiemelkedő mértékű és nehéz elkerülni. De a közgazdászok hangsúlyozzák az ingatlanadók erőnyeit, a viszonylag alacsony hatékonysági költségei, a növekedésre vonatkozó jótékony hatása és a nagymértékű méltányossága miatt.

2.11 A jövedelemadókkal szemben általában az adóért felelős személy fizeti közvetlenül, ahelyett, hogy a forrásnál vonnák le. Nem része a fogyasztó által fizetett magasabb árnak, ahogy az ÁFA esetében. Ez a különbség az adófizetők számára azt jelenti, hogy a közvetlenül az általuk fizetett ingatlanadókat különösen szembeötlőnek tekintik. Továbbá az ingatlan gyakran az egyik legfontosabb eszköze a legtöbb adófizetőnek - több személynek a legfontosabb - és például sok lakástulajdonosnak nagy erőfeszítésbe kerül az ingatlan javítása. Ez a témakört nagyon érzékennyé teszi, különösen ahol a rendszer lehetővé teszi a megállapított adók és az adófizetési képesség közötti eltéréseket. Ezek a következőképpen tekinthetők:

- a demokratikus elkötelezettség ösztönzése, mivel az adó fizetése általában nyilvánvaló, és
- politikai kényszerként működve arra vonatkozóan, hogy mennyire lehet emelni a gazdasági megfontolások mellett.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy ez a politikai dimenzió ösztönözheti a tehetlenséget az adóalap jelenlegi értékre való frissítésének megfontolásakor, azzal az eredménnyel, hogy a viszonylag új ingatlan értékek idővel elsodródhatnak a tényleges relatív adókötelezettségektől. Ez szintén

az egyedi mentességek és kedvezmények létrehozásához és védelméhez vezet. Politikai értelemben kihívást jelent egy új ingatlan adó bevezetése. A tervezését egyenlő mértékben behatárolja az adózási és az értékelési hatóságok adminisztratív kapacitása.

1. példa - Amikor a svájci kanton, Lucerne 2014-ben arra szavazott, hogy szüntessék meg az ingatlanadót, az adófizetők úgy érveltek, hogy már megfizették a vagyoadót, amíg az otthonaikra magasabb díjakat fizettek, mint más kantonok.

2. Példa - Az éves ismétlődő adók (adókulcsok) az 1980-as évek végén a brit politika központi témaköre volt. Az ingatlanokat az 1970-es évek elején értékelték utoljára a bérleti díj alapú rendszerhez, amely részben a helyi önkormányzatokat támogatta, a későbbi újraértékelések elhagyásával. Az emelkedő adókulcsok, különösen Londonban és néhány más nagyvárosi területen vitatottá tette ezt, amikor egy skóciai újraértékelés nagy változásokat javasolt az adókötelezettségekben. Ez a vita a háztartási díjak gyorsított cseréjéhez vezetett a Községi díjak esetén, a felnőttként fizetendő lakásadóhoz, először Skóciában, majd Angliában és Walesben, a gyakoriság nagymértékű megváltoztatásával. Ez a hátrányosan érintettekben ellenállást fejtett ki, olyan mértékig, hogy ez a kérdés egy fontos tényező volt Margaret Thatcher bukásában és táplálta az addig felhalmozódó skót függetlenségi érzéseket. A Községi díjakat később felváltotta a Tanács adó, amelyet az ingatlanok 1991-es értékére alapoztak, elkülönített sávokkal az adóknál, ahol az egyes sávoknál a középső sávra rögzített kulcsokkal a nagyobb értékű lakások jelentős enyhítésével. Azóta csak Wales vállalta a lakóingatlanok esetében az újraértékelést a Tanács adó céljaira, és azóta nem szándékozza megismételni ezt a gyakorlatot.

3. példa - A lakhatási adók ellentmondásosak voltak Olaszországban. A lakhatási adó, az IMU amelyet a Monti kormány a gazdasági válságra válaszként vezetett be, 2014 elejétől eltörölték az Olaszországot kormányzó nagykoalíció feltételeként. Silvio Berlusconi a 2013. februári választásokon alapvetően nemcsak az IMU eltörlése, hanem a visszafizetése mellett is kampányolt. A területi alapon meghatározott IMU egy korábbi adót, az ICI-t váltotta, amely mentesítette a nemzeti lakástulajdonosok első lakását. Viszont ennek helyébe egy szolgáltatási adó, a TASI lépett, amelyet nem a lakás tulajdonosára, hanem a használójára vetettek ki, így mind a nagyobb, szegényebb családok számára kérdéses volt, mind a második otthonnal rendelkezőknek.

2.12 Annak alapján, hogy egy adott pillanatban az ingatlanadó egy várható pénzösszeg begyűjtését jelenti, mindegyik ingatlan értékelése egyszerűen meghatározza az adóalapból való részesedését. Ha minden érték megkétszereződik, minden ingatlan ugyanolyan részesedést fizet a kivetett adókból, az előző adókulcs felével. Azonban a gazdasági változás azt jelenti, hogy az idő múlásával az ingatlanpiac bizonyos területeken vagy egyes ágazatokban az értékek emelkedését vagy csökkenését fogja tapasztalni a más területekhez és ágazatokhoz viszonyítva. Az újraértékelések nélkül az adók gyakorisága kevésbé fog az aktuális ingatlan értékéhez kapcsolódni.

2.13 Bármelyik ilyen rendszer a közös értékelési dátummal történő pontos értékelésektől függ, annak érdekében, hogy biztosítsa az adófizetőkkel való méltányos bánásmódot, egymással összehasonlítva őket, és így fenntartva a rendszerrel szembeni politikai tiszteletet az adófizetők között. Ez az ingatlanok

nyilvántartásától függ, amelyet később rendszeresen értékelnek. Az adóbevételek növekedése származhat a több ingatlan növekvő adóalapjából (több ingatlan, feltehetően nagyobb értékkel) vagy az adók növekvő kulcsából - ennek alkalmazását a politikai folyamatok és azok a gazdasági problémák előidézésével kapcsolatos kérdések korlátozzák.

3. Az ingatlanok meghatározása

3.1 Az ilyen adó a megadóztatható ingatlanok teljes és aktuális listáján alapul, így azonosíthatóvá téve azokat. Az értékbecslőnek az ingatlannal kapcsolatban megfelelő részletekre van szüksége, hogy értékelni tudja, és hogy más ingatlanok esetén összehasonlításként alkalmazni tudja azokat. Ezek a részletek az ingatlan természete, az alapterülete, a berendezése és az elrendezése.

3.2 Ahogy az ingatlanokat fejlesztik, az alkalmazási módjukat megváltoztatják, vagy új ingatlanokat hoznak létre, a rendszernek biztosítania kell, hogy a nyilvántartásban frissítik ezeket a változtatásokat, ezzel előidézve a helyes értékelések elvégzését.

3.3 A Térképezési és felmérési hatóság teljes feljegyzéseinek hiánya volt az első érv, amely a Szlovén Alkotmánybíróság elé került 2014 tavaszán, amikor az úgy határozott, hogy az új ingatlanadó alkotmányellenes, mivel nem határozza meg elég világosan az ingatlan értékét. Oroszország kataszteri nyilvántartásának hiányosságai elhalasztották az ingatlanadó bevezetését. Közismert, hogy a ciprusi nyilvántartást a vevők torzították el, halogatva az ingatlanok nevükre íratását a nyilvántartásban, elkerülve ezzel a fizetendő díjakat.

4. Értékbecslés

4.1 Általános megjegyzések

4.1.1 Általában az adóalap létrehozása vagy időszakos frissítése egy adminisztratív kapacitással rendelkező fejlett országban egy szokásos értékelési gyakorlat, jóllehet nagyon nagy léptékű.

4.1.2 A nemzeti vagy a helyi hatóságok kezelhetik azt a kérdést, hogy belső értékelési osztályokat vagy külső értékbecslőket alkalmaznak. Ezeknek az értékbecslőiknek a szakértelmét az ingatlan nyilvántartásban szereplő ingatlanokhoz használják. A nyilvántartást úgy kell fenntartani, hogy az átfogó és pontos adóalapot szolgáltatson.

4.1.3 Ez a folyamat egy megalapozott és világos értékelési alapot kíván meg - akár tőkéről van szó, akár bérletről, bármilyen feltételezésekkel és akár piaci értékről van szó, akár más alapon történő értékelésről. Ez nem csak az érintett szakértő értékbecslők feladatának megkönnyítése miatt fontos, hanem azért is, hogy biztosítsa az adófizetők bizalmát a rendszerben, azzal a fontos követelménnyel, hogy legyen világos, hogy mindenkit igazságosan értékelnek. Ezt az átláthatóságot alkalmazni kell mind az eljárásnál, mind az értékelés alapjánál.

4.1.4 Abból a célból, hogy az ilyen értékeléshez általánosan elfogadott közös alapot biztosítson,

Az *Európai Értébecslési Szabványok 2016* a „Piaci értéket” az EVS 1-ben a következőképpen határozza meg:

„Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna.”

Mivel a fenti definíciót a tőkeérték szempontjából fogalmazták meg, az EVS 1 egyenértékű meghatározást ad a „Piaci bérleti díjra”:

„A bérleti díjnak az a becsült összege, amelyért az ingatlant bérelnék az értékelés időpontjában egy bérbe adni szándékozó és egy bérbe venni szándékozó között a bérleti szerződés feltételei és a szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna.”

4.1.5 A tőkeérték és a bérleti érték közötti választás, mint az értékelés alapja és így az adó-megállapítás számos tényezőt tükrözhet, többek között:

- A bizonyítékok elérhetősége - egy jelentős számú eladási tranzakcióval jellemezhető piac könnyebben támogatja a tőkeérték meghatározásokat, míg egy több bérleti bizonyítékkal rendelkező sokkal inkább a bérleti alapon történő értékeléseket támogatja. Ez különbözhet a nemzeti piacok között és szektorok között is - az üzleti és a lakáscélú piacok ezen a téren különböző jellemzőkkel rendelkeznek. Például amikor Anglia, Wales és Skócia éves ingatlanadó rendszerét erősen módosították 1991-ben, a tőkeértéket alkalmazták lakáscélú adóztatáshoz, de a bérleti díj alapút tartották meg a nem lakáscélú adóztatáshoz;
- Hogy az adó a nemzeti politikai kultúra könnyebben elfogadható az ingatlan jelenlegi használatára vonatkozó adóként, vagy pedig olyan vagyon adójaként, amit képvisel;
- Hogy használatra vonatkozó adóként, vagy azon szolgáltatások adójaként, amelyet az ingatlan a felhasználónak biztosít, vagy a tulajdonjog adójaként látnak szívesebben.

Ezek a kérdések külön kérdéseket vetnek fel az ingatlanok kiadásával (vagy azokba való befektetésével) kapcsolatban. Ki a felelős az adó megfizetéséért, a használó vagy a tulajdonos? Miután erre választ kaptak, az befolyásolni fogja az új megállapodás feltételeit közöttük.

4.1.6 A gyakorlatban az ilyen kérdések külön megközelítésekhez vezetnek a lakáscélú és a nem lakáscélú ingatlanok esetén.

4.1.7 Az elemzés ismét feltárja a politikai célok lényeges kombinált befolyását, a politikai elfogadhatóságot és gyakorlatiasságot. Az ilyen ingatlanadók aránytalan láthatósága az olyan szerkezeteket kellene, hogy ösztönözze, amelyek könnyen értékelhetők, relevánsként és érthetőként elfogadottak az adófizetők számára.

4.1.8 Ahol teljes értékelést kell elkészíteni, azt minden ingatlanra, amelyekre díjfizetést kell kiszabni, közös alappal és azonos dátummal kell elvégezni, amely egy sor standard feltevés elrendelését igényli, bármilyenek is az egyes ingatlanok tényleges használati feltételei. Az ilyen feltevések tartalmazhatják:

- hogy az ingatlan olyan, mint a jelenlegi állapota, de feltételezzük, hogy jó állapotban van - így a rossz állapotban lévő ingatlan nem előnyös. Mindazonáltal, a rossz felszereltséggel rendelkező ingatlanok esetén kevesebb adót szabnának ki, mint egy egyébként egyenértékű ingatlanra, amely jobb felszereltséggel rendelkezik;
- hogy az ingatlan üres, így a jelenlegi használati megállapodásokat figyelmen kívül hagyva;
- hogy adott esetben a mozgatható gépészetet figyelmen kívül hagyják, de az ingatlanban rejlő lehetőséget arra elismerik. Ugyanígy egy házról feltételezik, hogy az bútorozatlan.

4.1.9 Egy kérdést kell megoldani, hogy vajon a jelenlegi bérlők által elvégzett javításokat figyelmen kívül kell-e hagyni, vagy sem.

4.1.10 Ahol az ingatlan nagyon egyedi, például egy középkori egyetem, és az ilyen formában történő értékelést helytelennek gondolják, akkor helyette az értéke egy képzelt, modern, ekvivalens, ugyanazt a szolgáltatás nyújtó ingatlan értékeként vehető figyelembe.

4.1.11 Ha a bérleti díj alapját alkalmazzák az értékelés során, a bérlet mérvadó feltételeit szintén vizsgálni kell - mint pl. annak leszögezése, hogy kinek milyen javítási és biztosítási kötelezettségeket kell vállalnia az ingatlannal kapcsolatban.

4.1.12 Ezeket a kérdéseket megválaszolva, sok ingatlan értékelése viszonylag egyszerű lesz olyan esetekben, ahol az ügyletek bizonyítékait könnyen alkalmazhatják az aktív piacokon. Több ország tart fenn olyan telek nyilvántartást, amelyben a tranzakciós árak feljegyzései is elérhetők azok számára, akik az értébecslést adózási céllal készítik. Ennek hasznossága, különösen egyedi ingatlanok esetén, az ingatlan természetének és elhelyezkedésének megfelelő ismeretétől és a vonatkozó jogi megfontolásoktól függ.

4.1.13 Azonban az ilyen átfogó gyakorlatokban mindig lesz jelentős számú olyan ingatlan, amelyek esetén ez bonyolultabb lesz:

- Kevés releváns bizonyíték áll rendelkezésére - mi az értéke egy vízgyűjtőnek? A vasút, az olaj fűtőtornyok, az optikai szálak hálózatok szintén ritkábban gazdát cserélő ingatlanok, amelyeket ettől még lehet, hogy értékelni kell;
- lehet, hogy úgy érzik, a jelenlegi értékeket belpolitikai okokból nem megfelelő alkalmazni;
- előfordulhatnak mentességekkel és enyhítésekkel rendelkező kölcsönhatások, mint az olyan esetekben, amikor az ingatlan egy része adózik (például lakáscélú) és másik része nem (például mikor adómentes a felhasználás módja, vagy másfajta adózás alanya, pl. valamelyik vállalkozási adóé).

4.1.14 Ahol nincs megfelelő piaci bizonyíték, lehetséges, hogy más értékelési technikák segítségével kapjuk meg az értéket:

- Számos kereskedelmi ingatlan értékét lehet a bevétellel dolgozva kezelni, amelyet termelnek, egy tőkésítési ráta alkalmazásával, ha a tőke értékére van szükség vagy egy, a szektorra érvényes szabványos mód azonosításával, azzal kapcsolatban, hogy abból hogyan csoportosítsák át bérletre. A hozamok változhatnak az egyes területek, szektorok és ingatlan minőségek alapján;
- elképzelhető néhány szakosodott kereskedelmi helyiség megfontolása a tipikus nyereségek elfogadott releváns hányada alapján;
- ha, ahogy például néhány szakosodott ipari ingatlan esetében, sem összehasonlítás, sem a jövedelem módszerek nem tűnnek megfelelőnek, lehetséges, hogy az építési költségből kell dolgozni és ezután egy éves ekvivalenst kell meghatározni, mint bérleti értéket.

4.2 A jelenlegi megközelítések

4.2.1 Sokféle megközelítés áll rendelkezésre az EU tagállamaiban a többféle különböző ingatlanadó alapján. Összességében az lehet, hogy minél nagyobb a részesedése az adózásban a felmerült adóknak, annál valószínűbb, hogy azt a piaci értékre alapozzák, akár tőke, akár bérleti, jóllehet az értékek nyilvántartása manapság meglehetősen elavult lehet. Ezzel szemben, azok az országok, amelyeknek gyorsan kellett egy rendszert létrehozniuk, mielőtt az ingatlanpiacok fejlődtek, hajlamosabbak szabványos értékeket vagy tömeges értékelések eredményeit alkalmazni a mért területekhez való, különböző szintű igazításokkal.

4.2.2 A piaci érték alapú országokon belül a lakásokat általában a tranzakciós bizonyítékok alkalmazásával értékelik, de a kereskedelmi ingatlanok esetén a jövedelem módszereket is gyakrabban használják. Sok rendszer folyamodik a pótlási költség módszerekhez a szakosodott, gyakran ipari ingatlanok értékének meghatározásánál. Azok a rendszerek, amelyek külön adóztatják meg a telket és az épületeket, a piaci értéket használhatják a földterületre, és néha a költség alapú megközelítést az épületekre.

4.3 Földadó (Telek értékének meghatározása)

4.3.1 Ha az adóalap a földterület értéke a rajta álló épület nélkül (a nem használt vagy üres földterületeket az adózásba bevonva a használt földterületek mellett), az értékeléshez szükség van az üresnek tekintett földterület értékelésére, így az adót ki lehet vetni a földterületben rejlő lehetőségre az értékelés időpontjában, és így, elviekben, ösztönözni a földterület legértékesebb használatát.

4.3.2 Egy évszázaddal ezelőtt ezt az Értékelési Iroda kezelte az Egyesült Királyságban, amelyet kizárólag erre a célra létesítettek 1910-ben. Az ingatlanok nyilvántartásának elkészítését 1920-ban fejezték be, amikor a tervezett adót megszüntették. A földterület értékére vonatkozó adókat vezettek be Dániában, Ausztrália és az Egyesült Államok néhány államában és a Távol Kelet egyes részein.

4.3.3 EZ az értékelés problematikus lehet azokon a területeken (valószínűleg különösen a városközpontokban található területeken), ahol kevés összehasonlítható ingatlan áll rendelkezésre az ilyen üres földterület eladásokról, vagy bérletekről, még a nagyobb értékek is kockázatosak lehetnek. Ennek az alkalmazása zavaró kérdésekhez vezethet - például milyen a helyzete egy háromszintes lakásnak, amelyet ki akarnak bérelni öt évre, ha a telek üres értéke egyenlő egy harmincemeletes épület értékével? Múltányos az adót egy olyan magas telekértékre kiszabni, amelyet ma nem lehet realizálni? A keletkező fizetendő díjat a bérlő vagy a bérbeadó fizesse?

5. Az értékbecslési nyilvántartás fenntartása

5.1 Mindamellett, hogy az értékelés megtörténik, az eredménynek egy értékelési nyilvántartásnak kell lennie, egy közös értékelési dátummal, így egyenlően kezelve az összes ingatlant. A változó piacokkal, az értékelés dátuma hamar történelmivé válik, míg az adózásnak kitett ingatlanok fizikailag változnak vagy új használati módok alakulnak, vagy új ingatlanokat hoznak létre.

5.2 Ahol megadóztatható ingatlant hoznak létre, azt hozzá kell adni a nyilvántartáshoz és értéket kell neki adni. A múltányosság kedvéért, ezt az értéket a közös értékelési napra kell megadni az adott nyilvántartásba.

5.3 Általánosságban, az ingatlanok változásai, akár bővítésről, akár egy részének a lebontásáról vagy javításáról, vagy használati módjának megváltoztatásáról van szó, mind megfelelő alkalmak az újraértékeléshez, ismét ugyanazon közös értékelési időpontra, így inkább visszafele tekintve, mint a jelenlegi értékre.

5.4 Általában ez egy praktikus gyakorlat, bár egyre inkább retrospektív lesz, ahogy az értékelés napja történelmivé válik. Maga a nyilvántartás és a bizonyíték, amire alapozták a hivatalos értékelő számára egy óriási adatbázist hivatkozást ad. Azonban ez bonyolultabb lehet az olyan a jelentős technológiai változással bíró szektorok ingatlanjai esetén, mivel ott nem található elegendő összehasonlítható ingatlan az értékelés napján - hol voltak adatközpontok egy évtizeddel ezelőtt?

6. Újraértékelés

6.1 A változás tempója és a volatilitás az ingatlanpiacon és a gazdaságban az értékeléseket gyorsan elavulttá fogja tenni olyan módon, hogy az adófizetők relatív részesedése a kötelezettségekből többé nem fogja tükrözni a jelenlegi relatív értékeket. Ahogy az értékek az időben egymáshoz képest viszonyítva mozognak, egyes területek vagy szektorok többé kevésbé értékelhetők lesznek egymáshoz képest, így az adózási kötelezettségek elosztása kevésbé lesz megfelelő. Ennek a kötelezettségnek az egy szinten tartása a jelenlegi értékekkel támogatja a rendszer adóalapként való politikai hitelességét.

6.2 Ez a rendszeres, átfogó újraértékelések szükségességéhez vezet, még dinamikusabb gazdaságok esetén még inkább, de ez politikailag vitatott lehet és észrevehető

(és a Bizottság által észre is vett), hogy több nyilvántartást nem értékelték újra pár évtizede, még olyan rendszerekben sem, amelyek sokkal rendszeresebb újraértékeléseket feltételeztek.

6.3 A szóban forgó költségek és erőfeszítések ritkán teszik az évenkénti újraértékelést megfelelővé. Lehetséges, hogy az értébecslő által segített tömeges értékelési technikák egyre többet tudnának ezekből automatikusan elvégezni, de még ezek is jelentős számú olyan ingatlant hagynának, amelyek egyedi elbárást és megítélést igényelnek, és amelyekhez a tömeges értékelési technikák nem megfelelőek. Emellett ha az újraértékelések nagyon gyakoriak, megtörténhet, hogy jelentős számú fellebbezés az előző értékeléssel szemben még esedékes lenne, ezzel megbonyolítva a folyamatot.

6.4 Egy folyamatos, gördülő újraértékelési folyamat, amelyben az ingatlanok egy részét vizsgálják újra minden évben, enyhíthet a feladat terheir, de közös értékelési dátum nélkül nem lehet méltányos az adófizetők között (vagy nem lehet annak tekinteni).

6.5 Azonban ahogy az idő telik, úgy lesz politikailag egyre nehezebb az újraértékelést elvégezni. Ott elkerülhetetlenül az adófizetők lesznek, akiknek a felelőssége megváltozik ennek eredményeként, (különbön nincs értelme) és az ingatlan adók láthatóságával azok, akik vesztenek, tiltakozni fognak. A gazdasági veszteségek nagyobb politikai kiugrásával, azok, akik nyernek, hajlamosak lesznek arra, hogy ne szolgáltassanak ellensúlyozó erőt a tiltakozóknak. Ez a tehetetlenségi nyomás önmagában az egyik legfőbb oka annak, hogy rendszeresen és viszonylag rövid időközökkel végezzék az újraértékelést, így az eltérések nem válhatnak túl nagyvá. A késedelem úgy tekint az erőket, hogy a tehetetlenség felhalmozódik.

6.6 Mindent összevetve, az újraértékelések három-öt éves ciklusokban történő végrehajtása egyenlíti ki ezeket a nyomásokat a legjobban. Ezek szintén csökkentik a nyomást, amelyek felhalmozódhatnak, további megkönnyebbülést hozva, mivel mindkettőnek bizonyosságot ad, és időt a szükséges jogorvoslatok befejezésére a következő felülvizsgálat előtt.

6.7 Önmagában ez a folyamat a politikai tényezők egyike lehet, határt szabva annak, hogy mennyi adót lehet kivetni éves ismétlődő ingatlanadóként. Újraértékelések nélkül néhány adófizető egyre inkább ellen fog állni az olyan adók előfordulásának, amelyek nem tükrözik a körülményeket. Egy újraértékeléskor azok az adófizetők, akiknek az ingatlanjainak az értéke növekszik, ellen fognak állni a növekedés mértékéig.

6.8 **Az EU nyomása az újraértékelésekre** - az egyik legtisztább téma az EU ingatlan adózási megközelítésében a rendszeres újraértékelések szükségessége, ezzel az adóalap értékelése jelenkori értékekkel. Ezt különösen kiemelik, mint a pénzügyi támogatást igénylő országok gazdasági kiigazító programjainak egyik összetevőjét.

6.9 Írország kicserélte a korábbi minősítési rendszerét és értékeléseit, amelyet utoljára 1935-ben vizsgáltak felül, egy egyszeri, minden háztartásra kirótt 100 Eurós díjjal 2012-ben, majd 2013 közepétől a Helyi ingatlanadóval, amelyet az ingatlanok értékére alapoztak. A mentesített ingatlanok közé tartoznak az állami épületek. Az Európai Bizottság sürgette, hogy a Helyi ingatlanadót

kiterjesszék az ingatlanok egy szélesebb körére, beleértve a termőföldeket, a fejlesztési és az elhagyott telkeket.

6.10 A mentőcsomag feltételeként Görögország egy új ingatlanadót vezetett be, több korábbi adó helyet, minden típusú ingatlanra kivétel, függetlenül attól, hogy jövedelemtermelő vagy sem, beleértve a lakáscélú, a kereskedelmi ingatlanokat, az üres ingatlanokat, a mezőgazdasági területeket és a sportpályákat. Az új adót, amelyet az ingatlanra, mint eszközre, nem, mint értékre alapoztak a használó számára, felváltotta az ingatlanok kiegészítését az első bevezetett villamos energia díjával és a korábbi adókat a nagyrészt a jelentősebb ingatlanoknál. Ugyanakkor Görögország az ingatlan ügyletek adóját 8-10 százalékról 3 százalékra csökkentette.

6.11 Cipruson az értékeket 1980-tól alkalmazták az Ingatlantulajdon adóhoz, és úgy gondolták, hogy a nyilvántartást nem tartották fenn. Az EU által az országnak nyújtott gazdasági támogatás egyik feltétele volt, hogy egy teljes újraértékelést hajt végre, amelyet 2014 közepén fejeztek be, 2013. január 1-i értékelési dátummal. Ez további 300000 adóztatható ingatlant azonosított, 1%-os adó alkalmazásával a 200 Euró feletti értékűekre. Azonban a tiltakozások az újraértékeléssel kapcsolatban oda vezettek, hogy a 2014-es értékelésekhez a régi nyilvántartást alkalmazták.

7. Kihívások, viták és fellebbezések

7.1 Elkerülhetetlen, hogy a nagy és összetett ingatlanpiacokon előfordulnak nézeteltérések az ingatlanok értékével kapcsolatban, különösen ott, ahol ez jelentős adózási következményekkel jár. Az értékelési rendszernek el kell fogadnia és kezelnie kell azt, hogy lesznek téves értékelések.

7.2 Néhány rendszer úgy kezeli ennek egy részét, hogy az ingatlanokat értékelési sávokba rendezi, minden sáv esetén azonos adóteherrel. Az ilyen rendszerekben csak akkor éri meg az adófizetőnek fellebbezni, ha reális esélye van annak, hogy az ingatlan a sávok között mozogni tud, és így más adókulcsot képes elérni. Azonban az sokkal nyilvánvalóbb változásokhoz vezethet, ha az újraértékelés az ingatlant a sávok között elmozdítja.

4. példa: *A wales-i Tanács adóhoz a korábban 1991-es dátumra értékelt lakások újraértékelése 2005-re (2003-as értéken) azt mutatta, hogy az ingatlanok egyharmada magasabb sávba került, míg 8 százaléka legalább egy sávot esett.*

7.3 A folyamat kihívása akkor működik a legjobban, ha az adófizető, egy megfelelő értékebecslő szakmai tanácsát figyelembe véve aggodalmának adhatnak hangot azoknál, akik a hivatalos nyilvántartást kezelik. Ezt azt jelentené, hogy megkéri őket a felülvizsgálatra, bizonyítékot szolgáltatva vagy:

- a módról, hogyan az ingatlanról téves leírás született;
- ha helyes leírás készült is róla, megmutatva, hogy más értéket kellett volna adni neki.

Meglehetősen nyilvánvaló lehet a felülvizsgálatból, hogy hiba történt, vagy az álláspont megfelelőnek tűnik, de jobban el lehetne magyarázni az adófizetőnek. Azonban ha a nézeteltérés továbbra is fennáll, lennie kell egy független bíróságnak, amely az adózótól és a hivatalos értébecslőtől megkapja a bizonyítékokat és eldöntheti a vitát. Egy szakértő értékelő bíróság inkább lehet a megfelelő készségek birtokában ehhez a munkához, de néha előfordulhatnak olyan jogi szempontok, amelyek miatt tovább kell menni a törvényes bíróságokra.

7.4 Egy ilyen rendszer, amely mindegyik nemzeti jogi keretben dolgozik, elengedhetetlen az ilyen ingatlanadók megfelelő működéséhez. A kihívások kilátása és a független meghatározás kellene, hogy a megfelelő gyakorlatot biztosítsa és támogassa a szakmai előírásokat a teljes folyamatban, így segítve a rendszer elfogadását az adófizetők által.

8. Az adó kivetése

8.1 Miután egy értéket meghatároztak, az adórendszert alkalmazni lehet rá. Néhány rendszerben van egy „*de minimis*” határérték, ami alatt a nagyon alacsony értékű ingatlanokat nem adóztatják meg.

8.2 Az általános megközelítés az olyan adókulcs, amely az érték százalékában van megadva. Ez lehet egy közös százalék, de néha magasabb vagy alacsonyabb mértékűeket alkalmaznak bizonyos típusú ingatlanok esetén (néha a második otthonok kedvezményt vagy magasabb kulcsot kapnak, attól függően, hogy milyen álláspont szerint veszik őket figyelembe). A kivételeket és a mentességeket az az alábbiakban tárgyaljuk.

8.3 Ahol jelentős újraértékelések történnek, politikailag vagy gazdaságilag szükséges az új kötelezettségek fokozatos bevezetése.

9. Kivételek és enyhítések

9.1 Míg gyakorlati okokból szükséges, hogy legyen néhány kivétel és enyhítés, ezek gyakrabban a politikai megfontolásokat tükrözik a rendszer élettartama során. A politikai folyamat hajlamos több kivételt és enyhítést kidolgozni, hogy megoldjon néhány felmerülő problémát, de ezek minden egyes kiterjesztése szűkíti az adóalapot, a többi adófizető kárára.

9.2 A kivétel általában azt jelenti, hogy az ingatlant nem kell értékelni, míg egy enyhítés részleges vagy teljes felmentést ad az adó megállapítása alól és vagy az adófizetőnek kell kérnie, vagy automatikusan alkalmazzák.

9.3 A tagállamokban a különböző adók a hazai aggodalmakat és a történelmet tükröző mentességeket kínálnak. A vallási vagy kulturális örökség ingatlanok gyakran kivételek, ahogy a mezőgazdasági, erdészeti földek vagy épületek is. A követségek és más diplomata épületek általában kivételek, de egyes kormányzati épületeket megadóztatnak néhány országban, míg másokban nem.

9.4 Az adókulcs kedvezményeket vagy mentességeket gyakran a kisvállalkozások megsegítésének egy módszerének tekintik. Ezeket a kisvállalkozások, a vállalkozási övezetek és a fejlesztési területek (a beruházásokat ösztönzésére és az üzleti felhasználók költségeinek enyhítésére), valamint a kedvezményezett kategóriák számára ajánlhatják. Érthető, hogy Görögország és Málta kedvezményt ad a hoteleknek, felismerve a befektetések nagyságrendjét, amelyekkel mindezek járnak.

9.5 Egyes rendszerekben az üres ingatlanok kedvezményeket kapnak, de Anglia és Wales jelentősen korlátozta a kedvezményeket mind a kereskedelmi, mind a lakáscélú ingatlanok esetén, azzal a céllal, hogy ösztönözze az újbóli használatba vételüket, akár alacsonyabb bérleti díjakkal is.

9.6 Az Egyesült Királyság általános korlátlan kedvezményt kínál a jótékonyági szervezetek számára az ingatlan adók hatásainak enyhítésére, míg egyes országok (mint például Spanyolország) a Vöröskeresztre összpontosítanak, de lehetnek még olyan országok, ahol több jótékonyági munkát a mentesített vallási szervezetek végeznek el.

9.7 Több ország kezdeti mentességet vagy kedvezményt kínál az új lakások és más ingatlanok számára.

9.8 A háztartások nagysága hatással lehet a lakossági adókötelezettségre, mivel egyes országok a nagyobb háztartások számára kedvezményeket biztosítanak (például Spanyolország) míg Anglia a kizárólagos lakáshasználók számára biztosít kedvezményeket.

9.9 Általában a szegényebb lakossági adófizetők számára a nemzeti szociális biztonsági rendszerek biztosítanak segítséget. Mind a lakossági, mind a kereskedelmi adófizetők számára kínálhatnak kedvezményeket olyan esetekben, ha azok természetes vészhelyzeteknek, például tartós árvíznek vannak kitéve.

10. Magasabb vagy járulékos díjak

10.1 Egyes országokban rendelkeznek a magasabb díjakról, hogy gátolják a bizonyos típusú használatokat, mint például a második otthonként vagy a szupermarketként való használat.

10.2 Második otthonok - Az angol tanácsi adórendszer a második otthonokra vonatkozó kedvezményekkel indult, de mára a helyi tanácsok számára olyan lehetőségeket fejlesztett ki, amelyek lehetővé tesznek a szokásosnál magasabb adókulcsokat is.

10.3 Luxemburgban az Esch-sur-Alzette nevű község egy alternatív megközelítést vezetett be az üres lakásokra kivetett adókkal, amelyet eredetileg az 100 euróra alapoztak homlokzatméterenként és szintenként,

hogy arra ösztönözzék a tulajdonosokat, hogy az ilyen ingatlanokat eladják vagy kiadják, a Beckerich és Diekirch községek által hozott intézkedések után.

EVIP 5

Az értékbecslési módszertan

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. Meghatározások
4. Értékbecslési megközelítések
5. Általános észrevételek
6. Az értékbecslési módszerek áttekintése és az elemzési technikák
7. Több, mint egy értékbecslési módszer alkalmazása

1. Bevezetés

1.1 Általánosságban elmondható, hogy a *módszertan* a módszerek egy rendszere, a tanulmány vagy tevékenység egy adott területén alkalmazva.

1.2 Az értékbecslésben a *módszertan* kifejezést legtöbbször általános főnévként, főként egyes számban alkalmazzák, leírva a módot, amellyel az értékbecslő az adott ingatlan értékbecslésének teljes tartalmával foglalkozik. Így egy adott értékbecslésnél a módszertanba tartozik az alkalmazott megközelítés vagy a megközelítések kiválasztása az értékbecslő által, a módszer(ek) kiválasztása, és az elemzési folyamatok vagy technikák alkalmazása annak érdekében, hogy az értékbecslés bemenő adatait értelmezze és azokra alapozva következtetésekre jusson.

1.3 Az EVS 2016 nem ír elő semmiféle értékbecslési módszertant (kivéve, ha létezik alkalmazandó jogszabály vagy törvény), mivel ez minden esetben az értékbecslő szakmai megítélésének a kérdése, az ingatlan természetének és az értékbecslés összefüggéseinek és céljának megfelelően. Emellett a módszer várhatóan a jövőben fejlődni fog, sok hatás eredményeként, beleértve a piaci magatartást és a számítási és elemzési eszközök fejlődését - nem lenne helyénvaló korlátozni a jövőbeli alakulást azzal, hogy az értékbecslőknek azt javasolják, hogy maradjanak bizonyos, manapság elismert módszerek mellett.

1.4 Azonban az értékbecslési módszertan magától értetődő az értékbecslési szabványok területén, és ez az oka annak, hogy ezt a technikai információs dokumentumot az értékbecslési módszertanról elkészítették. A szabványosított értékbecslési módszerek elősegítik az átláthatóságot és az értékbecslési jelentéseknek az olvasók általi megértését; a naprakész értékbecslési szabványok viszont erősítik az értékbecslések és értékelések jó gyakorlatát és pontosságát.

2. Hatókör

2.1 Ez az Információs dokumentum az Európa szerte elfogadott értékbecslési módszertanokat ismerteti bármilyen típusú ingatlan bármely céllal történő értékelése esetén, a következő bekezdésekben részletezve.

2.2 Ennek a dokumentumnak a célja nem a mereven követendő szabályok lefektetése, vagy egy értékbecslési tankönyv létrehozása, hanem az alapelvek kifejezése, amelyeket a fejlődő piaci gyakorlattal és elemzési technikákkal összefüggésben kell figyelembe venni. Meghatározza az általánosan elfogadott, Európa szerte alkalmazott módszertanokat.

3. Meghatározások

3.1 Az érték alapja - Nyilatkozat az alapvető feltételezésekkel kapcsolatban egy meghatározott céllal történő értékbecslés elvégzéséhez.

3.2 Értékbecslési megközelítés - Az alapvető mód, amellyel figyelembe véve az elérhető bizonyítékokat, az értékbecslő megfontolja, hogyan határozza meg az adott ingatlan értékét.

3.3 Értékbecslési módszer - Az adott eljárás, amelyet egy vagy több, az értékbecslő által az érték megállapítására alkalmazott értékbecslési megközelítésre alapoznak.

3.4 Értékbecslési technika - Egy speciális adatkezelési elemzési folyamat, egy értékbecslési módszeren belül elvégezve.

4. Értékbecslési megközelítések

4.1 Annak érdekében, hogy egy megfelelő értékelési alapra alapozott értékbecslés készüljön, egy vagy több értékbecslési megközelítést alkalmaznak.

4.2 Az értékbecslési módszertant a szabad piacgazdaság működésére alapozzák. Így a kereslet és kínálat ár mechanizmusa dinamikájának a megértése és azt követő modellezése az, ami a piaci árképzést befolyásolja, elengedhetetlen. A normatív modelleket minden esetben vizsgálni kell a való világgazdasági alapjaival szemben.

4.3 Bár előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítése van a földterületek és épületek értékbecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

4.4 A három alapvető értékbecslési megközelítésen belül több értékelési módszert alkalmaznak, attól függően, hogyan fejlődött az ingatlan árazási gyakorlat az adott országban vagy piacon. Ezek semmiképpen nem csak egy módszer a három megközelítés közül egy vagy több esetén, gyakran úgy alakították ki őket, hogy az értékbecslési eljárást az értékbecslési helyzethez, az ingatlan típusához, a rendelkezésre álló adatokhoz, az értékbecslés céljához, az ügyfél természetéhez és a helyi jogi kerethez igazítsák.

4.5 A Piaci megközelítésben az értékbecslést az adott ingatlanhoz a bizonyítékkal való összehasonlításával hozzák létre, amelyet a piaci ügyletekből szereznek, amelyek megfelelőnek az adott értékelési alap kritériumának.

4.6 A Jövedelem megközelítést az olyan értékbecslési módszerek leírására alkalmazzák, ahol a tőkeértéket a becsült jövőbeli jövedelem tőkésítése vagy diszkontálása útján lehet levezetni az ingatlanból, akár bérleti díj ez a jövedelem akár az ingatlanon folyó üzlet által létrehozott bevétel. Egyes országokban a jövedelem megközelítés formáját, amely szerint a tényleges vagy lehetséges bérleti áramlást elemzik és tőkésítik, mint a piaci megközelítés egyik alosztályát kezelik; azokban az országokban, amit széles körben megérthetnének, az az, hogy a jövedelem megközelítést az olyan értékbecslésekre tartják fenn, amelyeket azoknak a vállalkozásoknak a számlájára alapoznak, amelyek az ingatlanon működnek.

4.7 A **Költség megközelítés** egy értékjelölést ad, arra a gazdasági alapvetésre alapozva, hogy a vevő nem fog többet fizetni az ingatlanért, mint egy egyenértékű hasznosítású ingatlan megszerzésének a költsége, akár vásárlással, akár építéssel történt, beleértve a megfelelő földterület árát, ami lehetővé teszi azt az építkezést. Gyakran szükséges az adott ingatlan értékcsökkentésének végrehajtása egy teljesen új, egyenértékű ingatlanéval összehasonlítva.

5. Általános észrevételek

5.1 A piac elemzésének a fontossága - A legrelevánsabb módszerek és technikák részletes elemzése előtt fontos, hogy a piac elemzésnek és a piaci bizonyítékoknak a fontosságát hangsúlyozzuk, mielőtt eldöntjük, mely módszert vagy módszereket kellene alkalmazni az értékbecslés végrehajtására. Az elérhető piaci bizonyítékok vizsgálata, ellenőrzése és elemzése az értékbecslési folyamat legfontosabb részei.

5.2 A bizonyíték „mögé való nézés” - Fontos megpróbálni és kitalálni, mely tényezőknek van különös befolyása a mindenkori felekre és befolyásolják őket az ügyletek elemzett végeredményének elérésében. Ez csak akkor lehetséges, ha ezt a folyamatot úgy vitték véghez, hogy a bizonyíték reális elemzését meg lehet kísérelni.

5.3 Releváns tényezők - Az értékbecslő meg fogja nézni, hol lehet a piaci bizonyítékok nagy részét megtalálni, és ez attól függ például, hogy: milyen a helyi

piac; milyen az értékelendő ingatlan típusa és állapota; a szűkebb és a tágabb régió demográfiája; a gazdasági klíma az ügyletek idején; az összehasonlítható ügyletek dátuma; vagy a helyszínen folytatott üzletek vagy tevékenységek. Ez a folyamat lehetővé teszi az értébecslő számára annak meghatározását, hogy mely piaci ügyletek a leginkább relevánsak, és hogy a releváns bizonyítékok minden darabjának kellő súlyt adjon.

5.4 A helyi piac

5.4.1 Fontos a helyi piac természetének vizsgálata néhány részlet vonatkozásában - milyen ingatlan típusok képviselik magukat ott és az értékelendő ingatlan piaca túlnyomórészt tulajdonos-használoi piac vagy bérleti piac. Ez az utolsó tényező fontos lehet annak eldöntésekor, hogy milyen típusú összehasonlítható bizonyítékot keressen, és hogy az összehasonlító megközelítést vagy egy jövedelem módszert részesítsen előnyben.

5.4.2 Az értébecslő munkájának egyik alapvető része a legértékesebb helyszínek és a helyi tényezők azonosítása, amelyek nem csak az aktuális értéket befolyásolhatják, hanem a módszereket is, amelyeket az érték meghatározásához alkalmaznak. Az adott vállalkozásokhoz vagy közlekedési csomópontokhoz való közelség egy tipikus tényező, amelyet figyelembe kell venni.

5.4.3 Előfordulhat, hogy az ingatlan egy al-piac területén található, amelynek saját árképzési gyakorlata van, vagy az előírás szerinti árak egy variációját alkalmazza. Ebben az esetben az értébecslőnek általában biztosítania kell, hogy az általa alkalmazott módszertan ezt figyelembe veszi.

5.5 Az értékelendő ingatlan típusa.

5.5.1 A második fontos tényező annak az ingatlannak a típusa, amelyet értékelni kell, ebben a döntés, a fekvéssel mellett nagyrészt az alkalmazott értékelési módszertől függ. A legtöbb piacon általában előfordulnak bizonyos közös tényezők.

5.5.2 Például az iroda piac esetén sok országban több bizonyíték található bérleti tranzakciókra vonatkozóan, mint eladási tranzakciókra. Ennek fényében és mert ez egy olyan vagyon osztály, amely hagyományosan vonzó a befektetők számára, a jövedelem megközelítést lehet alkalmazni, és a hozamokat az eladási adatokkal való összehasonlításból lehet megállapítani. Ezzel ellentétben a nagymértékben szakosodott ingatlanokra, mint az olajfinomítókra vagy a vegyipari vagy acélipari művekre, az ingatlan típusa olyan mértékben szakosodott, hogy általában nincs piaca, sem tőke, sem bérleti, így az értékelési célokra legtöbbször a költség megközelítést alkalmazzák.

5.5.3 A leendő vevők, vagy bérlők hajlandóak lehetnek további összegeket fizetni az elhelyezkedésért pl. a fákkal szegélyezett utcán vagy ha kilátás nyílik egy tóra, függetlenül attól, hogy milyen típusú ingatlanról van szó. Néhány helyszínen egyre több bizonyíték található, hogy a zöld funkciók növelik az értéket néhány vagy akár minden típusú ingatlan esetén. Mivel a fenntarthatósági indikátorok befolyásolhatják az értéket, az értébecslőnek a fenntarthatósági kérdéseket bele kell vennie a vizsgálatba, amikor a bizonyítékokat elemzi.

5.6 A bizonyíték elemzés folyamata – egy alapvető szabály

5.6.1 Ha a bizonyítékok elemzésére kerül sor, számos folyamaton kell keresztül menni, de bármilyen módszert is alkalmaznak, a végeredmény általában lényegében ugyanaz: a bizonyítékból az érték egy egységét levezetik, amelyet a kérdéses ingatlan vagy ingatlanok értékének meghatározásához alkalmaznak.

5.6.2 Az érték fajlagos egysége vagy a tőkeérték négyzetméterenként vagy a bérleti érték négyzetméterenként. Hotelek esetén ez lehet az érték hálósobánként vagy benzinkutaknál lehet az érték ezer liter kapacitásonként (ezek viszonylag durva megközelítések, amelyeket néha becslésként alkalmaznak a részletes pénzügyi modellek hiányában, illetve más értékelési folyamatok ellenőrzésére). A földterületek esetén ez lehet a négyzetméterenkénti vagy a hektáronkénti ár, vagy használt földterület esetén a rajta álló épület négyzetméterenkénti ára.

6. Az értékbecslési módszerek áttekintése és az elemzési technikák

6.1 Bevezetés

Ez a rész az ingatlanértékelés leggyakoribb módszereivel foglalkozik Európa szerte, amelyet egy vagy több, fent említett értékelési megközelítésen alapulnak. Hivatkozunk az ezekre a módszerekre jellemző elemzési technikákra is.

Amíg nincs alkalmazandó jogszabály vagy rendelet, az értékbecslők fogják kiválasztani a módszert vagy a módszereket, amelyek szerintük megfelelnek az értékelendő ingatlanhoz és az értékbecslés céljára, így a legmegbízhatóbb érték eredményt lesznek képesek felmutatni.

6.2 Az összehasonlító módszer

6.2.1 Ezt a módszert (beleértve mind az összehasonlító eladási és az összehasonlító bérleti változatát) úgy kell tekinteni, hogy ez a legjobb módszer a piaci érték meghatározásához, és ahol csak lehetséges és elfogadható, ott ezt a módszert kell alkalmazni. Ennek oka, hogy ez a módszer kapcsolódik azokhoz a tényleges piaci tranzakciókhoz a legközvetlenebb módon, amelyeket az értékelés elkészítéséhez elemeznek.

6.2.2 Az összehasonlító módszer a piaci értéket az olyan ingatlanok eladásaiból vagy bérbeadásaiból származó árak elemzésével határozza meg, amelyek hasonlóak a tárgyi ingatlanhoz és a fajlagos értékeket úgy alakítja, hogy figyelembe veszi a különbségeket az összehasonlító és a tárgyi ingatlan között.

6.2.3 Az összehasonlító módszert a legtöbb ingatlan típusra világszerte alkalmazzák. Az ideális helyzet az lenne, ha a legújabb piaci ügyletekről lenne bizonyíték, azonos ingatlanokkal kapcsolatban, de ez szinte soha nem valósul meg. Mindegyik ingatlan esetén egyediek a helyszín, a fizikai forma, a jogi érdekek, a megengedett használat stb. feltételei. Ez azt jelenti, hogy az értébecslő több különböző módosítást kell, hogy végrehajtsa az összehasonlítókból kapott fajlagos értékekkel kapcsolatban.

6.2.4 Az összehasonlító ügyletekből kapott árak általában egy-egy több összehasonlító egységgel kapcsolatosak, mint pl. az ingatlan nagysága vagy a várható éves nettó működési bevétel. Az ingatlan típustól és az elérhető adatoktól függően különböző összehasonlító egységeket alkalmaznak. Fontos, hogy az összehasonlító egységeket ugyanúgy határozzák meg vagy mérik, mint az adott osztályban az összes többi ingatlan esetén.

6.2.5 Az értékelt ingatlan és az összehasonlító ingatlan viszonylagos érdemeivel kapcsolatban kell döntéseket hozni, hogy a különbségekkel kapcsolatos módosításokat el lehessen végezni mindegyik összehasonlított ingatlan esetén, annak érdekében, hogy az értékelendő ingatlan számára megfelelő becslést értéket meghatározhassák. Nyilvánvaló, hogy minél inkább eltérnek az összehasonlító ingatlanok a tárgyi ingatlantól, annál kevésbé lesz megbízható az összehasonlító módszerrel kapott érték.

6.2.6 Számos tényezőt kell figyelembe venni, amikor az összehasonlítókat megbízhatóságát vizsgálják:

- az elhelyezkedésüket az értékelendő ingatlan elhelyezkedéséhez viszonyítva;
- az időtényezőt, azaz, hogy mennyi idő telt el az összehasonlító ingatlan ügylet és az értékelés dátuma között. Az értébecslőnek döntenie kell, hogy az összehasonlító tranzakciókat az időben visszafelé meddig lehet figyelembe venni és milyen módosításokat kell elvégezni. A piaci feltételek egyértelműen változnak az idővel és néhány körülmény még a meglehetősen új ügyletek esetén sem lesz a piaci viszonyoknak jó indikátora az értékelés napján. Általánosságban elmondható, hogy a legutóbbi tranzakciókat tartják az összehasonlító bizonyítékok legjobb forrásának.
- Az épületek és szerelvényeinek avultsági foka – fizikai, technikai és gazdasági;
- A bérleti megállapodás erőssége, a hasznosított és az üres ingatlan aránya és a bruttó nettó terület arány (befektetési célú ingatlanok esetén);
- Az összehasonlító ügyletek száma egy másik fontos kérdés, és az értébecslőnek döntenie kell, hogy mit tart elfogadható számú összehasonlító ingatlannak. Ez egy döntési kérdés, és változhat például az értékelés céljának megfelelően (az IT eszközök használata, lásd a 6.1.8 pontban, az alábbiakban);
- fontos megfontolni azt, hogy jelentős különbségek lehetnek a már eladott vagy kiadott ingatlanok és az értékelendő ingatlan között. Az összehasonlító módszert csak ott szabad megfontolni, ahol az ingatlanok a tárgyi ingatlannal ésszerűen összehasonlítható jellemzőkkel rendelkeznek, habár néhány esetben szükséges lehet az olyan ingatlanok elfogadása összehasonlítóként, amelyek nem igazán ideálisak ebben a kérdésben. Ennek az az oka, hogy néhány bizonyíték is jobb, mint ha egyáltalán nincs bizonyíték. Azonban egy ilyen helyzetben tanácsos lehet, hogy egy másik értébecslési módszerrel is megvizsgáljuk az esetet, annak érdekében, hogy leellenőrizzük az összehasonlító módszerrel kapott eredményt.

6.2.7 Ahogy korábban említettük, fontos, hogy az összehasonlítás egysége ugyanaz

legyen mindegyik összehasonlító ingatlan esetén, mint a tárgyi ingatlannál (például ha az összehasonlítás egysége a bruttó belső terület, akkor azt mindegyik ingatlan esetén ugyanolyan módon kell lemérni). Annak a meghatározása, hogy a különböző típusú területeket hogyan kell lemérni, az Európai Mérés Kódex 2. részében található.

6.2.8 Az egyre növekvő mértékben kifinomult IT eszközök fejlődése lehetővé tette a piaci bizonyítékok elemzésének finomított technikáit. Az összehasonlító módszer keretein belül alkalmazott technikák között a következők találhatók:

- regressziós analízis, mind a lineáris, mind a nemlineáris;
- idősor analízis;
- földrajzilag súlyozott modellek;
- szimulációs modellek, pl. a Monte Carlo szimuláció;
- neurális hálózati modellek;
- opciós árazási modellek;
- fuzzy logika alapú modellek.

6.2.9 A modellek létrehozásakor az értékbecslőnek különösen óvatosnak kell lennie abban, hogy az értékelés alapjául szolgáltató feltételezéseket nem érvényteleníti az alkalmazott technika és ennek megelőzésére az értékbecslőnek teljes mértékben tisztában kell lennie az alkalmazott elemzési technika és az elfogadott módszer kölcsönhatásával. Emellett, általános szabályként az értékbecslőnek tudatában kell lennie, hogy bármelyik elemzési eszköz csak annyira megbízható, mint a betáplált adatok. Végül észben kell azt is tartani, hogy egy ingatlan értékét nem lehet kizárólag matematikai vagy statisztikai eszközök segítségével meghatározni. Az ilyen technikák csak útmutatóként szolgálnak az értékbecslő számára. A tárgyi ingatlan az értékbecslő által becsült értéke a legjobb és józan ítélőképességén kell alapulnia.

6.3 A jövedelem megközelítés értékbecslési módszerei

6.3.1 A jövedelem megközelítés általános szempontjai

6.3.1.1 Általánosságban a jövedelem megközelítés a befektetési elemzés egy formája. Ezt az ingatlan nettó haszontermelő kapacitására alapozzák (vagyis általában a monetáris haszon) és ennek a haszonnak a jelenlegi értékévé való átalakításán. A haszon egyszerűen, nettó működési bevételeként tekinthető. A működési haszonra alapozott ingatlan értékelésekben (pl. hotelek) az értékbecslő gyakran az adózás, értékcsökkentés és amortizáció előtti eredmény (EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation)) alapján dolgozik.

6.3.1.2 A piaci érték becsléséhez az eljárás az aktuális piac feltételeitől indul. Ez azt jelenti, hogy minden adatot és feltételezést a piacból kell levezetni. Ennek oka a befektetési érték becslése (vagyis annak az értéknek, amelyet az ingatlanért egy adott, azonosított vevő adna), a számítás egy egyedi befektető helyzetétől indul, vagyis ez egy szubjektív érték.

6.3.1.3 Ha befektetési célú ingatlanokra alkalmazzák, mindegyik a jövedelem megközelítésre alapozott módszer a következő elemek kölcsönhatásán alapul.

- a jelenlegi és a várható jövőbeli nettó bevétel;
- a jövőbeli események időzítése, amelyek a nettó bevételt várhatóan befolyásolhatják;
- a mód, amellyel a lehetséges vevők a pénz mozgásának hatását magyarázzák az időben – ezt a hozam vagy a diszkontráta kiválasztásánál veszik figyelembe.

6.3.1.4 Általában elmondható, hogy a jövedelem megközelítésen belül alkalmazott módszerek két családra oszthatók:

- a. inflációs-implicit módszerek, általában „tőkésítési” módszerekként ismertek; és
- b. inflációs-explicit módszerek, amelyek leginkább a diszkontált pénzforgalmi módszerként ismert. Az inflációs-explicit módszerek fő jellemzője az, hogy a bevételek és költségek növekedése kifejezetten beépül az értébecslő modelljébe, az alábbiakban leírtak szerint.

6.3.1.5 Fontos, hogy az értékelés végrehajtásakor biztosítani kell, hogy az inflációt nem fogják duplán számlázni a bérleti díjakban, a bérleti értékekben és a költség elemekben. Így ha egy értébecslő a tőkésítési megközelítést alkalmazza, az elfogadott megtérülési ráta általában implicit módon tükrözi a bérleti érték várható növekedését. Emiatt nem lenne rossz, ha a bérleti inflációra külön rendelkezést hoznának létre. Ellenben a DCF (diszkontált pénzforgalmi) módszerben az értébecslő explicit módon bele akarja venni a bérleti díjak jövőbeli inflációját, amely esetben az elfogadott diszkontráta általában magasabb lesz, hogy a jövőbeli inflációs ráta előjelzésének kockázatát tükrözze. Ugyanez alkalmazandó a költség elemekre, amelyeket az értébecslés tartalmaz – a költségek jövőbeli inflációját nem szerepelhet a növekedési-implicit megközelítésben, de figyelembe fogják venni a növekedési-explicit megközelítésben.

6.3.2 Tőkésítési módszerek

6.3.2.1 Fő típusok - A tőkésítési módszereket két fő típusra lehet osztani:

- a. közvetlen tőkésítés, és
- b. a kifinomultabb tőkésítési módszerek

6.3.2.2 Közvetlen tőkésítés - a közvetlen tőkésítés magában foglalja a várható jövedelem konvertálását értékmegjelöléssé, egy megfelelő hozam alkalmazásával a becsült bevételre (leggyakrabban a nettó bérleti bevétel vagy a nettó működési bevétel). A tőkésített bevétel a várható bevétel egy évre (általában a számítás első évére). Mivel a közvetlen tőkésítés magában foglalja a tárgyi ingatlan első éves jövedelmének folyamatos tőkésítését,

ez a módszer nem tükrözi a bérleti bevétel jövőbeli változásait, kivéve, ha a hozamot módosítják annak érdekében, hogy tükrözze azt.

6.3.2.3 A kifinomultabb tőkésítési módszerek - Ennek érdekében több kifinomultabb tőkésítési módszert fejlesztettek ki, ahol az értékbecslő figyelembe veszi a nettó jövedelmek előre jelzett változásait bizonyos meghatározott jövőbeli eseményekkor, különösen a bérlet végén, a bérletek felülvizsgálatakor, vagy amikor nagyobb beruházási kiadásokra lehet szükség. Vitatott lehet, hogy az ilyen módszerek valójában a diszkontáláson alapulnak, a tőkésítés helyett. Azonban a DCF módszertől eltérően ezek a tőkésítési módszerek nem tervezik a jövőbeli eladást és a számítások általában inkább növekedési-implicit, mint növekedési-explicit módszerek, azzal az eredménnyel, hogy az elfogadott megtérülési ráta közelebb áll az ingatlanpiacon megfigyelhető hozamokhoz, mint a DFC-ekben alkalmazott diszkontráthoz. Ezért ezeket a tőkésítési módszerek között tárgyaljuk.

6.3.2.4 Tőkésítési ráta - a tőkésítéshez alkalmazott rátának vagy rátáknak tükröznie kell az idő pénz értékének az aktuális piaci érték értékelését és az eszközzel kapcsolatos kockázatokat. Az értékbecslő szeretné figyelembe venni a tényezőkhosszú sorát, amikor az elfogadott rátát kiválasztja, beleértve a következő pontokat:

- az ingatlan elhelyezkedését, figyelembe véve bármely jövőbeli változást, amely a bérlők és/vagy vásárlók számára az ingatlant kívánatosabbá vagy kevésbé kívánatosá teszi;
- az ingatlan fizikai vonatkozásait – az építés, a burkolatok minősége stb.;
- a bérletek jellege, hossza és felülvizsgálati mintái;
- a bérletekben érintett felek kötelezettségeit;
- a helyi és nemzeti törvényeket és rendeleteket, amelyek a bérleti lehetőségeket befolyásolhatják, növelhetik vagy csökkenthetik a bérletek alatt vagy végén;
- a bérlői megállapodás erősségét.

Az értékbecslő ugyanazokat a feltételeket fogja alkalmazni az összehasonlító beruházási értékesítések elemzésekor, az elfogadott hozamok módosításával a tárgyi ingatlan erősségeit vagy gyengeségeit figyelembe véve.

6.3.2.5 Bérleti következetesség - Végül, bármely tőkésítési módszert is alkalmazták, az értékbecslőnek gondosan biztosítania kellene, hogy a piaci gyakorlatot követi a nettó bérleti díjak, a félig nettó bérleti díjak vagy a bruttó bérleti díjak tőkésítését illetően. Például, ha az összehasonlítható üzletkötésekből származtatott hozamokat a bruttó bérleti díjakra alapozták, az értékbecslő alábecsülheti az értéket, ha a nettó bérleti díjak hozamának ugyanazt a szintjét alkalmazza.

6.3.3 Diszkontálási módszerek

6.3.3.1 Fő elemek - A diszkontálási módszerek a várható bevétel vagy pénzforgalom jelenlegi értékének számításán alapulnak, egy adott számítási időszakra vonatkoztatva. A tőkésítési módszerektől eltérően a maradványértéket rendszeresen számítják ki és a fiktív várakozási idő végén diszkontálják. Következésképpen az időtartamot, a várható pénzforgalmat és a

maradványértéket kell meghatározni. A jelenérték számításához, a becsült bevételt vagy pénzforgalmat kell diszkontálni és a diszkontrátát meghatározni.

6.3.3.2 A Diszkontált pénzforgalom - Discounted Cash Flow (DCF) egy diszkontálási módszer, amely nagy népszerűsége miatt az utóbbi évtizedekben és széles körben alkalmazzák értékebecslők és befektetők.

6.3.3.3 A várakozási idő - A pénzforgalmat egy adott időszakra becsülik meg, amely alatt a feltételezett vevő birtokolja az épületet, mielőtt végül eladja azt. Több esetben a 10 éves időszak elfogadott, nagyrészt amiatt, hogy ez az időszak jól működik az általában az USA-ban megfigyelhető bérleti mintákkal, a DCF születési helyén. Nincsenek konkrét szabályok arra vonatkozólag, hogy milyen hosszú időszakot kellene választani, habár általában úgy gondolják, a várakozási időszaknak kellően hosszúnak kell ahhoz lennie, hogy lehetővé tegye mindegyik bérlet lejáratát és az azt követő megújítását vagy az újbóli bérbeadást.

6.3.3.4 Növekedési-explicit pénzforgalom - Mint fent említettük, egy DCF értékelésben az értékebecslő általában a feltételezéseit annyira explicitként írja le, amennyire csak lehetséges, ellentmondva a tőkésítési módszerek kritikájának, miszerint „ez mind a hozamban van”. Ez tartalmazni fogja a bérletek jövőbeli emelkedő vagy süllyedő mozgásait az indexálási kikötéseknek, a mai becsült bérleti értékek lehetséges jövőbeli emelkedésének és a költségek jövőbeli inflációjának megfelelően, amelyet a pénzforgalomba beépítettek. Mindazonáltal a növekedési-implicit DCF módszereket több országban alkalmazzák, azzal az előnnyel, hogy a jövőbeli bérleti és költség inflációt nem kell megbecsülni, de hátránya, hogy a diszkontrátát nem lehet más befektetési termékek diszkontrátájával könnyedén összehasonlítani.

6.3.3.5 Feltételezések a bérletek végén - Mivel a DCF módszer egyik alapvetése az, hogy a feltételezéseket explicitté kell tenni, az értékebecslőtől elvárják, hogy tisztázza, hogy azt feltételezi, a lakók fogják azt megújítani a bérlet végén, vagy távoznak és új bérlők lépnek a helyébe. Néhány modell megengedi a súlyozott megközelítést, lehetővé téve az értékebecslő számára a súlyozás igazítását az ingatlan, és még a bérlő körülményei alapján is.

6.3.3.6 Tőkésítés a várakozási idő végén - A DCF módszer feltételezi az eladást a várakozási időszak végén. A jövőbeli eladási árat a várakozási időszak végére modellezett nettó bevételre alkalmazott hozam alapján számítják, lehetővé téve a megfelelő eladási adók és költségek levonását. Fontos, hogy a nettó bevételt stabilizálják, kizárva bármely egyszeri hatást, mint a bérleti díjmentes időszakokat, a lépcsős bérleti díjakat vagy a nem ismétlődő szokatlan kiadásokat. A elfogadandó hozamot a piaci összehasonlításokból fogják meghatározni. Ha azonban a piaci hozamok szokatlanul magasak vagy alacsonyok a tényleges időpontban, van olyan eset, amikor meg kell kérdezni magunktól, hogy például 10 év múlva egy ilyen szintnek mekkora lesz a valószínűsége. Néha előfordulhat, hogy a jelenlegi hozamok módosítása megfelelő mód a várakozási időszak alatt fenntartható ráta eléréséhez.

6.3.3.7 A diszkontráta (diszkontráták) - A pénzforgalmi modellben minden be- és kiáramlást, beleértve a jövőbeli tervezett eladási árat, diszkontráták alkalmazásával diszkontálnak. Egy elméleti szempontból a különböző rátákat egy modellben úgy kell alkalmazni, hogy azok tükrözzék a különböző szintű, be- és kiáramlásokkal kapcsolatos kockázatokat, de leggyakrabban ezeket egyetlen diszkontrátában összegzik. Mint ilyen, a diszkontráta a DCF módszer fő eleme. A diszkontráta az ingatlanban rejlő kockázatnak a feltételezett vevő általi értékelését kell tükröznie.

6.3.3.8 A diszkontrátának összhangban kell lennie a modellben becsült pénzforgalommal (vagy a profittal), vagyis ugyanazon feltételezésekre kell alapozni az

időzítés, az infláció, a költségek, a pénzügyek és az adók terén. A választott diszkontrátának tükröznie kell azokat a kockázatokat, amelyek miatt a jövőbeli pénzforgalmi becsléseket módosították.

6.3.3.9 Az értékbecslőnek a modellben rejlő kockázat általános szintjének fényében kell megválasztania a diszkontrátát - ha a feltételezések általában optimisták, megfelelő lehet egy valamivel nagyobb diszkontráta, míg az óvatos feltételezések alacsonyabb diszkontrátát eredményeznek.

6.3.3.10 Az egyes befektetők motivációit vagy az alternatív befektetéseket tükröző különböző rátákat egy adott befektető befektetési értékének becslésére alkalmazzák.

6.3.3.11 Ideális esetben az értékbecslő meg tudja szerezni a vásárlók által elfogadott diszkontráták bizonyítékait, amikor az összehasonlító ingatlanokra tett ajánlatokból, amiket nemrégén adtak el. Sajnos az ilyen információk csak kevés országban és piacon állnak rendelkezésre.

6.3.3.12 Alternatív módon, ahol az értékbecslő megfelelő részletes információ birtokában van a közelmúltban értékesített összehasonlító ingatlanokkal kapcsolatban, elvégezheti a saját, DCF alapú elemzését és levezetheti így a diszkontrátát.

6.3.3.13 Ahol egyik sem lehetséges, az értékbecslők gyakran alternatív megközelítéssel határozzák meg a diszkontrátát, amelyek közül a leggyakoribbak:

- kockázati díjak hozzáadásával a „kockázatmentes” befektetési hozamokhoz, mint pl. a hosszú lejáratú államkötvények hozama;
- ingatlan hozam alkalmazásával, amelyet úgy módosítottak, hogy tükrözze a tényt, hogy az inflációt a pénzforgalomban explicitté tették;
- a tőke súlyozott éves költségének becslésével, egy ilyen ingatlan tipikus vásárlójára vonatkoztatva.

Mindegyik módszernek megvannak az érdemei és a hátrányai, és nem ennek a dokumentumnak a feladata ezek megvitatása. Az értékbecslő választását befolyásolhatják annak a területnek a piaci preferenciái, ahol a tárgyi ingatlan helyezkedik el.

6.3.3.14 Mint már említettük, bizonyos esetekben az értékbecslők dönthetnek úgy, hogy a pénzforgalom különböző részeire különböző diszkontrátákat alkalmaznak (vagy a várakozási idő pénzforgalmára egy rátát és egy másikat a várakozási idő végén az újraeladás bevételeire), amennyiben arra a következtetésre jutnak, hogy a két időszak különböző kockázati profilt mutat.

6.3.3.15 Végül meg kell jegyezni, hogy a látszólagos kifinomultság ellenére a DCF nagymértékben bonyolult, nagyszámú gazdasági és ingatlanpiaci indikátor jövőbeli magatartásának előrejelzésére alapozott módszer. A DCF eredményeit így óvatosan kell kezelni és ajánlott az eredmény értékeket más piaci indikátorokkal ellenőrizni, mint a négyzetméterenkénti árral vagy esetleg a más módszerekkel kapott értékekkel. Érdemes megjegyezni, hogy az USA-ban alkalmazott 2014-2015 USPAP szabványok Értékelési Szabványokról szóló 2. Nyilatkozata a DCF elemzés alkalmazásáról megállapítja, hogy „a DCF elemzés egy kiegészítő eszköz, amely az értékbecslő rendelkezésére áll és legcélszerűbb egy vagy több más megközelítéssel összefüggésben való értékmeghatározáskor alkalmazni”. Mindazonáltal a DCF több európai országban az iránymutató módszer több különböző értékbecslési célra, a bevételtermelő ingatlanok értékelésénél.

6.3.4 A jelenlegi vagy az elméleti bérlok számláira alapozott módszerek

6.3.4.1 Néhány országban a Jövedelem megközelítés kifejezés azokra az értékbecslésekre vonatkozik, amelyeket annak a vállalkozásnak a számláira alapoznak, amely az ingatlanon működik. Az EVS 2016 úgy véli, ez a Befektetési megközelítésen belül egy speciális csoport.

6.3.4.2 Ezeket a módszereket alapvetően az ingatlanok piaci vagy befektetési értékeléseihez alkalmazzák, amelyeket egy bizonyos célra terveztek és alakítottak, és amelyekhez nem túl gyakran érhetők el összehasonlítható értékesítések, és amelyek értékbecslését a bruttó forgalomra való hivatkozással végzik, amely az ingatlan üzleti tevékenységéből állítható elő. Több országban a diszkontált pénzforgalmi technikák nagymértékben feleslegessé tették a jövedelem megközelítés koncepcióját, de a mögöttes elvek lényegében ugyanazok.

6.3.4.3 Tipikus esetek, ahol ezeket a módszereket megfelelőnek találták, a szabadidő ipar, úgy, mint a szabadidőközpontok, a hivatásos sportok sportlétesítményei, a színházak, a szállodák, az éttermek és klubok, valamint egyes esetekben az erdők és mezőgazdasági ingatlanok értékbecslése.

6.3.4.4 A vállalkozás aktuális jövedelme megbízhatóságának a megítélésében körültekintően kell eljárni annak biztosításában, hogy a túlzott kereskedelem sajátos elemeit egy adott felhasználóhoz megfelelően módosítsák. A várható normális jövedelmet kell keresni, amelyet gyakran Tisztességes Fenntartható Kereskedelemként emlegetnek, amely elkerüli azokat a különleges körülményeket, amelyek torzíthatják az értéket. Gondot kell fordítani a bevételi források tartalmának megfigyelésére is, mert a tárgyi ingatlant kell értékelni, nem az üzletet. Az érték, amely egy adott márkával együtt járhat, egy másikkal szemben, szükségessé tehet módosításokat, ahogy az ingatlantól távol, de a vállalat által elért jelentős bevétel is igazításokat igényel.

6.4 A Költség megközelítés

6.4.1 Általános áttekintés

6.4.1.1 A költség megközelítést leggyakrabban a szakosodott ingatlanok és más olyan ingatlanok, amelyek nagyon ritkák, pótlási értékének becslésére alkalmazzák, ha azt valaha eladták vagy kiadták a piacon. Ez azt jelenti, hogy a költség megközelítést általában csak akkor alkalmazzák, ha a piaci tevékenység hiánya kizárja az összehasonlító módszer alkalmazását, és amikor az értékelendő ingatlanok nem felelnek meg a jövedelem megközelítés alkalmazására. Viszont vannak olyan helyzetek, ahol ezt a piaccal kapcsolatos fő eljárásként alkalmazzák, különösen ahol jelentős mennyiségű adat elérhető az eljárás pontosságának a növelésére.

6.4.1.2 Mivel a költség és a piaci érték gyakran szorosan kapcsolódik, amikor az ingatlanok még újak, a költség megközelítés alkalmazása egyszerűbb, ha a viszonylag új építkezések piaci értékét becsülik meg, de ez nem azt jelenti, hogy az ilyen ingatlanokra a költség megközelítést kellene alkalmazni, hacsak nem a piaci bizonyítékok teljes hiányában vagy a fentiekben említett helyzetekben. Valóban, néhány esetben a bérleti, használati vagy befejtetési piacok jelentős mértékben megváltozhatnak az építési költségek felvételének időpontja és a projekt befejezésének dátuma között, amely esetben a költség megközelítéssel kapott érték többé nem lehet a piaci érték megbízható mértéke. A költség megközelítés alkalmazása, az idősebb ingatlanokra nehézségekhez vezethet a piaci adatok hiánya miatt, mind az építési költségekkel, mind az értékcsökkentéssel kapcsolatban, bár ez igaz lehet néhány újabb ingatlan esetén is.

6.4.1.3 Európa szerte változóak a vélemények azzal kapcsolatban, hogy milyen mértékig képes a Költség megközelítés a Piaci értékkel kapcsolatban megbízható jelzést adni. Úgy tűnhet, hogy azok az országok vannak ennek a megközelítésnek az alkalmazása ellen, amelyekben a piac átláthatóbb és ahol így több bérleti, hozam és ár bizonyíték is rendelkezésre áll. Ezen kívül, ahol a piacok illékonyabban, ott a költség alkalmazásával, mint az érték indikátorával szemben ellenállást tanúsítanak, mivel az építési költségek lassabban reagálnak a ciklikus változásokra, mint a piaci árak és a bérleti díjak. Ezzel ellentétben a Költség megközelítést gyakran széles körben alkalmazzák olyan piacokon, amelyek kevésbé volatilisak és/vagy kevésbé átláthatók.

6.4.1.4 A Költség megközelítés alkalmazása így Európa szerte és piacról piacra változó. Egyes országokban a Költség megközelítést ott alkalmazzák, ahol van piaci bizonyíték, de mivel a megközelítés nem egy piacvezérelt módszer, nem szabad elsődleges megközelítésnek tekinteni.

6.4.2 Értékcsökkentett pótlási érték (DRC)

6.4.2.1 Az egyik leggyakrabban előforduló módszer a költség megközelítésen belül az Értékcsökkentett pótlási érték (DRC (Depreciated replacement cost)). E módszer szerint az értékbecslőnek a földterület Piaci értékéről a meglévő használata mellett egy megfontolt véleményt kell adnia, valamint a meglévőhöz hasonló

épületek építésének és a hozzátartozó terepi munkálatoknak az elméleti költségéről is. Ebből a bruttó összegből történnek a levonások az olyan dolgok elszámolására, amelyek a létező ingatlan értékét befolyásolhatják, a pótlási ingatlannal összehasonlítva. Olyan tényezőkre történik a levonások meghatározása, mint az értékcsökkenés, a kor, az állapot, a gazdasági és a funkcionális avulás. Az értékcsökkentési ráta megválasztása egy értékbecslési döntés.

6.4.2.2 A módszer alkalmazása megkívánja többek között az aktuális építési szabályozás, a jelenlegi építési költségek és a vonatkozó egészségügyi és biztonsági előírások gyakorlati ismeretét.

6.5 A maradék módszer

6.5.1 A maradék módszert egy üres telephely vagy egy olyan telephely vagy épület értékének a meghatározására alkalmazzák, amely esetén lehetőség van az átépítésre vagy a felújításra. Feltételezi, hogy a hasznosítás, az átépítés vagy a felújítás folyamata egy üzlet és elfogadva ezt a feltételezést, lehetséges a földterület vagy a földterület és az épületek piaci értékének az elemzése a jelenlegi formájukban, annak a folyamatnak egy részeként tükrözve a fejlesztési potenciált.

6.5.2 Ez egy olyan módszer, amelynek egyszerű az elgondolása, de alkalmazása megköveteli a nagyobb szakértelmet és tapasztalatot, mivel úgy tűnik, hogy a feltételezéseken végzett kisebb változtatásoknak drámai hatása lehet a végső válaszokra. Különösen a bérbeadásból származó jövedelmekkel, a befektetési hozammal és az építési költségekkel kapcsolatos változókat kell elemezni a maradványérték érzékenysége szempontjából. Ezt egy diszkontált pénzforgalom (DCF) létrehozásával lehet elérni, amely a jövőbeli fejlesztés jelenlegi értékét szemlélteti.

6.5.3 A maradék módszer a használt vagy újrahasznált formájú telephely vagy épületek piaci értékének becslését foglalja magába, akár az összehasonlító, akár a befektetési módszerrel.

6.5.4 Ebből a „bruttó fejlesztési értékből” minden olyan költséget le kell vonni, amely felmerül az ingatlannak abba a formába történő alakításával kapcsolatban, amely meg fogja határozni az árat. Ezek a költségek magukba foglalják a meglévő épületek lebontásának a költségeit, a tervezési költségeket, az infrastrukturális munkák költségeit, az építési költségeket, a szakértői díjakat, a pénzügyi költségeket és a bérbeadás, valamint az értékesítés költségeit.

6.5.5 A kapott eredményből le kell vonni a „fejlesztői profitot”; ez egy, a fejlesztés végrehajtásában vállalt kockázatért járó juttatás. A fejlesztői profitot vagy a projekt költségek százalékában fejezik ki, vagy a bruttó fejlesztési érték százalékában és az elfogadott százalékok változóak, több, főként a projektben rejlő kockázatokkal kapcsolatos tényezőktől és a befejezett ingatlan bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos tényezőktől függően. Ezeknek a kötelezettségeknek a levonásával a végső piaci értékből egy maradékot eredményez, és ez képviseli azt az összeget, amelyet a fejlesztő meg tud fizetni a telephely átépítéséért. A maradványérték magában foglalja a telephely értékét, a kapcsolódó beszerzési költségeket és a pénzügyi költségeket, amelyek a földterület fenntartásában a fejlesztési időszak során felmerülnek. Ezeket a költségeket később csökkenteni kellett, hogy elérjék a telek értékét. Ha a földterület ára ismert, a maradék számításokkal megállapítható 'a fejlesztő várható profitja'.

6.5.6 A maradék módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

6.5.7 A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. Az értékbecslő a piac értelmezésekor úgy tükrözi az észrevételeket, mintha azok a jövőbeli események jelen lennének az értékbecslés időpontjában.

7. Több, mint egy értékbecslési módszer alkalmazása

7.1 Egyes országokban az a megszokott gyakorlat, vagy akár jogi kötelezettség egyes értékbecslési célokra bizonyos esetekben, hogy az ingatlant két vagy több különböző módszerrel értékelik, amelyek így több különböző eredmény értékhez vezetnek. Az értékbecslő megfontolja a különböző eredményeket és szakmai döntést hoz arról, hogy melyik értéket foglalja a jelentésbe. Ezzel ellentétesen, más országokban az értékbecslő is arra számít, és el is várják tőle, hogy egyetlen módszerrel dolgozzon.

7.2 Nincs általános szabály arra vonatkozólag, hogy egyetlen módszer, vagy több módszer alkalmazása vezet pontosabb és megbízhatóbb értékbecsléshez. Ha azonban az értékbecslő csak egyetlen módszert alkalmazott, ajánlott, hogy legalább ellenőrizze a következtetéseit más piaci mutatókkal, ha azok léteznek. Például, ha egy ingatlant a jövedelem megközelítés egy módszerével értékelték, az értékbecslő gyakran az eredményül kapott értéket a hasonló ingatlanok négyzetméterenkénti árával fogja összehasonlítani az értékbecslés napjára vonatkozóan.

7.3 Egyes esetekben az értékbecslők olyan értékeléseket készítenek, amelyekben két vagy több különböző módszert alkalmaznak, majd matematikai súlyozást alkalmazna a két vagy több eredményül kapott értékre, hogy egy súlyozott értéket kapjanak, amelyet Piaci értéknek foglalnak jelentésbe. Az ilyen megközelítést óvatosan kell alkalmazni - lehet, hogy érdemes az egyes ingatlanokra a súlyokat az értékbecslő saját meglátása szerint választani, az egyes értékek relatív megbízhatóságára vonatkozóan, amelyeket a különböző módszerek eredményeztek. Azonban veszélyes lehet szabványos súlyozás alkalmazni értékbecslések sorozatára vagy ingatlanok egész

portfóliójára vonatkozóan, mert egy ilyen megközelítés kizárja a különböző módszerek megbízhatóságának ingatlanról ingatlanra történő megfontolását.

EVIP 6

Automatizált értékelési modellek (Automated Valuation Models - AVM)

1. Bevezetés
2. Meghatározás
3. Hatókör
4. Megjegyzések

1. Bevezetés

1.1 Az Automatizált értékelési modelleket (AVM) az ingatlanok értékének gyors és olcsó meghatározására alkalmazzák. Az utóbbi években sokkal elterjedtebbé váltak és sok országban ezek a legszélesebb körben alkalmazott módszerek az apartmanok és házak értékelésére. Elsősorban a megnövekedett költségek nyomása és a racionalizálási törekvések a felelősek ezért az ingatlan és a pénzügyi szektorban. És tényleg, a hatékonyság nyereség, ugyanis a költségek és az idő csökkentése az AVM-ek fő előnye.

1.2 Egy másik oka az AVM-ek alkalmazásának az információs technológia és a nagyobb ingatlan és tranzakciós adatbázisok fejlődése. Az információk tárolásának, a kezelésének és elemzésének a javítása továbbra is kedvező az AV modellek alkalmazásának a terjedéséhez a jövőben az ingatlanok értékelése során, mivel a verseny nyomása kevés teret ad más alternatív lehetőségeknek.

2. Meghatározás

2.1 Az automatizált értékelési modellek (AVM-ek) statisztika alapú számítógépes programokként határozhatók meg, amelyek ingatlan információkat (pl. összehasonlítható árakat és ingatlan tulajdonságokat stb.) alkalmaznak az ingatlannal kapcsolatos értékek vagy ajánlott értékek létrehozásához.

2.2 Erre a célra a felhasználónak először rögzíteniük kell a válogatott adatokat azokkal az ingatlanokkal kapcsolatban, amelyeket értékelni szeretnének. Ezután konkrét információkat kapcsolnak ezekhez az adatokhoz és ez lehetővé teszi az érték közvetlen értékelését. Ezt az információt algoritmusok segítségével jellemzik, amely megfelelő összehasonlító adatokat keres egy nagyon nagy elektronikus adatbázisban. Ez a keresés különösen az alkalmazott értékelési megközelítéstől, az ország-specifikus szabályoktól és gyakorlattól, az ingatlan típusától, az értékelés céljától és az elérhető adatoktól függ.

3. Hatókör

3.1 Az AVM-eket legtöbbször a szabványosított lakóingatlanok értékének ellenőrzése és beállítása keretében, a hitelintézetek felügyeleti követelményeivel összefüggésben alkalmazzák. Ugyancsak szerepet játszanak az értékpapírosítás, az adózás a könyvvizsgálat és a hitelkockázat céljára készülő ingatlan értékbecslésekben.

3.2 Az AVM-ek alkalmazása az értékbecslés céljától függ. Abban az esetben, ha tranzakciós célra készül az értékbecslés, az AVM teljes mértékben számítógépes alapon állít elő egy piaci értéket. A hitelezési célokra (jelzálog keletkeztetés) készülő értékbecslések piaci és/vagy jelzálog hitelezési értéket adnak és egy szakértő értékbecslő ellenőrző mechanizmusait igénylik a folyamathoz minden esetben, annak érdekében, hogy megfeleljenek a bankfelügyeleti szabályoknak.

3.3 A félreértések elkerülése érdekében, az AVM-ekkel értékelt ingatlanokat általában nem ellenőrizték, sem belül, sem kívül, így az ilyen értékbecslések nem lesznek az EVS-nek megfelelőek, akkor sem, ha az értékbecslési folyamatot egy értékbecslő támogatta. Ha az ingatlant ellenőrizték, akkor az értékbecslés lehet EVS kompatibilis, ha az értékbecslési folyamatot egy értékbecslő támogatta.

4. Megjegyzések

4.1 AZ AVM alkalmazásának a követelményei

4.1.1 Ahogy a számítógépes programokban megvalósultak az AVM-ek, rendelkeznek néhány beépített erősséggel és gyengeséggel. Az erősségeik közé tartozik, hogy ideálisan alkalmasak az olyan ingatlanok értékelésére, amelyek a piacra jellemzőek, tekintettel az alacsony költségekre és a jelentős mértékű időmegtakarításra, amelyet kínálnak. Másrészt a tárgyi ingatlanokat szokatlan funkciók jellemzik, amelyek jelentős mértékben befolyásolják az értéküket, így a modellek alkalmazása torzított eredményekhez vezethet. Az AV eredmények minőségét döntően az algoritmusok, az alapul szolgáló ingatlan és a piaci adatbázis minősége határozza meg.

4.1.2 Az AV modelleknek meg kell felelniük bizonyos követelményeknek, ha olyan ingatlan értékeléseket akarnak létrehozni, amelyek mind megbízhatóak a tartalmukat tekintve, mind hivatalosan elfogadottak. Így az értékeléseket átfogó adatbázisokra kell alapozni, megbízható árakkal és bérleti adatokkal, amelyeket az aktuális vételárakból vezettek le. Az ajánlati ár adatokat csak kiegészítő forrásként szabad használni. Az adatbázisokat folyamatosan frissíteni kell és el kell látni különböző forrásokból származó bizonyítékokkal. A legfontosabb, hogy a kereső algoritmusok és az azt követő megközelítések a legújabb technikákat alkalmazzák az adatok értékeléséhez és mindkettőt átfogóan dokumentált és általánosan elfogadott legyen. Az adatbázisok értékeléséhez alkalmazott statisztikai modelleket nem szabad előre kiválasztani. Az ingatlanok

összetételétől és összehasonlíthatóságától (homogenitásától) függően mind az élvezeti módszerek, mind az ingatlanok közvetlen összehasonlításra alapozott megközelítések elérhetők.

4.1.3 Emiatt különös figyelmet kell szentelni a következő területeknek:

- Az adatok természete: Az adatok mennyisége, minősége és időbelisége behatárolhatja az AVM-ek alkalmazását, azaz ahol bizonyos földrajzi területeken túl kevés tranzakció áll rendelkezésre ahhoz, hogy az AVM helyesen működjön.
- Az eredmények megbízhatósága vagy pontossága: Az ingatlan fizikai ellenőrzésének a hiányában az AVM-nek azt a kulcsfontosságú feltevést kell alkalmaznia, hogy az ingatlan piacképes állapotban van. Sőt, mi több, a modell teherbírásától függően fennáll a veszélye a túl-/alulértékelésnek a nem szabványosított ingatlanok és bizonyos földrajzi elhelyezkedésű ingatlanok esetén. Fennáll annak a veszélye, hogy az AVM-ek gyenge eredményeket adnak a nagyon illékony és/vagy a nem likvid piacokon.
- Az AVM módszertan: Az AVM módszertan egy másik kihívása, hogy nem teljes mértékben felel meg a célpiac szabályozási követelményeinek.

4.2 Adatbázis

4.2.1 Az AVM-ek szükségszerűen a visszatekintő adatokon alapulnak, így az adatbázis megbízhatósága és hitelessége különösen fontos. Az adatok minőségének különösen nagy kihívást jelentenek a gyorsan mozgó vagy az illikvid ingatlanpiacok. Az adatok minőségének biztosítása érdekében különféle források állnak rendelkezésre, mint a kért eladási árak vagy az ingatlan tranzakciós adatok. Azonban ha az AVM-ek csak a kért eladási árakra támaszkodnak, az túlhangsúlyozhatja az ingatlanpiacok kínálati oldalát. Ideális esetben az eladási árakat valós tranzakciós árakhoz kapcsolódnak.

4.2.2 Több statisztikai eszköz áll rendelkezésre az AVM modellek kalibrálásához. Az AVM-eket az összehasonlító elemzésekre, az ismételt értékesítési elemzésekre, az élvezeti módszerekre és az idősor elemzésekre lehet alapozni. Az utóbbiakat arra lehet használni, hogy egy szorzót vagy indexet dolgozzon ki a meglévő ingatlan értékek frissítéséhez, vagy az egyes ingatlanokra vonatkozó eladási árak módosításához az értékelés dátumára.

4.2.3 Az AVM-eket értékbecslőknek kell támogatniuk. Az értékbecslő feladata az adatok minőségének a szűrése és a modellhez szükséges adatok megbízhatóságának az ismételt ellenőrzése. Pontosabban, az összes fontos értékelési paramétert, mint a költségek becslését, a telek árakat, az építési költségeket, a tőkésítési rátákat, az összehasonlító árakat és a bérleti díjakat, amelyeket be kell építeni a programba, mind egyértelműen dokumentálni kell az empirikus eredetük szempontjából. Amennyiben ezek az eredmények statisztikai vagy ökonometriai modellekre támaszkodnak, azokat is dokumentálni kell és kérésre közzé is kell tenni.

4.2.4 Az AVM felhasználóknak tudatában kell lenniük annak, hogy az AVM minősége az adatok minőségétől függ. Tekintettel erre a korrelációra, a bemenő adatok eredete átlátható kell, hogy legyen, és rendszeresen frissíteni kell azokat.

4.3 Az értékelési algoritmus

4.3.1 Az AVM-eknek olyan elismert értékelési módszerekre kell támaszkodniuk, mint az összehasonlító, a jövedelem és a pótlási költség módszerek. Tükrözniük kell a piaci gyakorlatot és ugyanolyan prioritással kell kezelniük a módszereket, amilyenell az értékbecslők alkalmaznák azokat.

4.3.2 Az értékbecslés céljától és az érték alapjától függően a modellnek lehetővé kell tennie különböző értékelési bemenő adatok betáplálását ugyanazon értékelési paramétereken belül.

4.3.4 Az értékbecslési programnak összhangban kell lennie az értékelési adatok összegyűjtésével, a tényszerű konkordancia biztosítása érdekében a program értékelési skálái és a statisztikákból és az adatbázisokból származó bemeneti adatok között.

4.4 Jogi keretek

Az AVM-ek összeállítását és alkalmazását annak az országnak a szabályozási keretei határozzák meg, ahol az AVM működik. A hazai jogi és törvényi rendelkezések képezik az AVM algoritmusok és értékelési kritériumok alapját. Az AVM-eket így el kell fogadnia a nemzeti jogi környezetnek és rendszeresen frissíteni kell, hogy megfeleljenek az adott ország mindenkori kereteinek.

4.5 Érvényesítés

4.5.1 Az érvényesítés különösen fontos az AVM alapú értékbecslések elfogadásához. A viszonyítási alap az aktuális eladási árakból áll, mivel a modell által létrehozott értékek átlagának összhangban kell lennie azokéval. Ebben a szakaszban újra szükség van az értékbecslő segítségére. Az AVM értékeket egy szakmai szakértő valószínűségi ellenőrzésére kell benyújtani. Az értékbecslőknek lehetőséget kell adni, hogy az értékeket egyetlen ingatlan alapján érvényesítsék, azaz szükség esetén manuálisan felülrírják az AVM értékeket.

4.5.2 Általában az AVM eredményeket átfogó statisztikai elemzéssel kell érvényesíteni. Az utótesztelést el lehet végezni a piaci értékek és az eladási árak összehasonlításával számos eset alapján. A statisztikai felülvizsgálatoknak közzé kell tenniük az érvényesítési gyakorlatok következtetéseit.

4.5.3 Annak érdekében, hogy a választott AVM modellnek mind az alkalmazhatóságát, mind a minőségét biztosítsák, ajánlott rendszeres modell érvényesítéseket elvégeztetni harmadik felekkel, akiknek a képességei közé tartozik ideális esetben az eszközök korlátainak az ismerete.

4.6 Adatvédelem és IT biztonság

Az AVM-ek alkalmazása hitelintézeteknél meg kell, hogy feleljen az Európai Unió és az érintett tagállam adatvédelmi követelményeivel. A programoknak meg kell felelnie a bankfelügyeleti szabályoknak, az IT biztonságnak és a szolgáltatások kiszervezésének.

EVIP 7

Az európai tulajdon és a piaci értékelés: Útmutató értékelőknek

1. Bevezetés
2. Meghatározások
3. A minősítési rendszer
4. A fejlesztések minősítése
5. A portfóliók minősítése
6. Értékelési sablonok

1. Bevezetés

1.1 A részben a Baseli Bankfelügyeleti Bizottság és az Európai Unió szabályozás által vezetett, egyre inkább kockázat-érzékeny környezetben a minősítési rendszerek egyre nagyobb jelentőséget kaptak nemcsak a tőkepiaci befektetőknek, hanem a bankfelügyelettel összefüggésben is. A minősítést gyakran valami minőségének, mennyiségének vagy a kettő kombinációjának az értékeléseként vagy megítéléséként határozzák meg.

1.2 A minősítési eszközöket eredetileg a hitelminősítő intézetek által kockázattertelési célokra fejlesztették ki a tőkepiacokon, az értékpapír kibocsátók nevében. A Bázeli Tőkeegyezmény bevezetése óta a külső és a belső banki hitelminősítő rendszerek meghatározó szerepet játszanak a bankfelügyeletben. Újabban a minősítési rendszerek elterjedtek más ágazatokban is, mint például az ingatlanszektorban.

1.3 2004-Ben a TEGoVA kifejlesztette az Ingatlan és Piac Minősítést (Property and Market Rating (PaM)) az ingatlanok minőségének az értékelésére. A PaM lehetővé teszi az ingatlanok szabványosított és objektív kockázatelemzését, azonosítja a kockázatokat és felfedi a lehetőségeket. Ez az eszköz nem csak az ingatlan kockázatok átláthatóságát kínálja, hanem használható számos más célra is, mint az ingatlan portfólió elemzés és ellenőrzés, az ingatlan portfóliók kockázatelemzése értékpapírosítási célokra és az ingatlan befektetések vagy a tőkekivonási döntések elemzése. Ahogy a PaM feltárja az ingatlanok „kockázati és lehetőség” profilját, különösen alkalmas portfólió kezelő eszköznek, a pénzügyi szolgáltatók vagy az ingatlan befektetők kockázati kitettségének mérésével. Ezen a módon hozzájárul a magas szintű átláthatósághoz is az ingatlanértékelések területén.

1.4 2004 óta a klímaváltozás és a fenntarthatósági kérdések egyre inkább fontosak az ingatlan iparban és következésképpen az értébecslő szakmában is. Az értébecslőktől azt várják, hogy értékeljék a fenntarthatósági kérdések hatását az ingatlanok értékére. A PaM tükrözi ezeket a kérdéseket az ingatlan kritériumosztály 'ökológiai fenntarthatóság' alkritériumán keresztül, de nem kínál új speciális 'fenntarthatóság' vagy 'zöld érték' kritériumosztályt. Tanácsot ad arra vonatkozólag, hogy hogyan kell a fenntarthatósági kérdéseket figyelembe venni nemzeti szinten, az alapul szolgáló mérési szabványok segítségével.

1.5 Az Ingatlan és Piac Minősítést (PaM-ot) úgy tervezték, hogy elérjék az ingatlanok minőségének a szabványosított mérését az érintett piacokon. Ez a megközelítés az ingatlan piaci értékén alapul.

2. Meghatározások

2.1 A befejezett ingatlanok minősítési meghatározása

Az Ingatlan és Piac Minősítés egy szabványosított eljárás, amelynek célja, hogy az ingatlan fenntartható minőségét az érintett piacon megjelenítse, a középtávú értékesítési kilátások szerint megítélve, azon az áron, amelyen a felek megállapodnának az összes ingatlan és piaci információ elérésével. Így a PaM jövőorientált.

2.2 A fejlesztések minősítési meghatározása

2.2.1 A projekt fejlesztések minősítése egy szabványosított folyamat, amely megmutatja egy projekt minőségét az érintett piacon, figyelembe véve az ingatlan elméleti befejezettségét a közbeeső fejlesztési kockázatokkal és lehetőségekkel együtt. A minőséget a projekt értékesítési kilátásai alapján ítélik meg a minősítés dátumával, egy megfelelő áron a felek között, az összes ingatlan és piaci információ elérésének feltételezésével.

2.2.2 Mivel az ilyen ingatlanok körülményei folyamatosan változnak a fejlesztés alatt (az építési engedélyek helyzete, az építési folyamat, az értékesítési helyzet stb.) az értékesítési kilátásait csak a minősítés dátumával lehet meghatározni.

3. A minősítési rendszer

3.1 A minősítési skála

3.1.1 Az Ingatlan és Piac Minősítés a minősítő ügynökségek mintáit és a bankok belső minősítő skáláját követi. Ez 10 fokozatú, ahol az 1 a kiváló minősítést jelzi, az 5 átlagos, míg a 10 katasztrofális minősítést takar. Az 5 alatti minősítés lehetőségeket, míg az 5 feletti kockázatokat jelent.

3.1.2 A PaM 4 típusú ingatlant különböztet meg: lakóingatlanok, kiskereskedelmi ingatlanok, iroda ingatlanok és raktározó, elosztó és termelő ingatlanok.

3.2 Kritériumosztályok

3.2.1 Az ingatlanok fenntartható minőségét befolyásoló alapvető funkciókat a következő négy kritériumosztályba sorolták: piac, elhelyezkedés, ingatlan és az ingatlan pénzforgalom minősége.

3.2.2 Mint ahogy a 6. szakasz részletezi alább, mindegyik kritériumosztály több alkritériumból áll, amelyeket az egyes ingatlanoknak az érintett piacokon levő középtávú értékesítési kilátásai alapján súlyoznak. Példák az objektív vagy mérhető alkritériumokra a vásárlóerő számai vagy a térhatékonyság. Szubjektív alkritériumok például az építészet minősége vagy a telephely vagy földterület elhelyezkedése. Az alkritériumok súlyozása különbözhet az értékelt ingatlanok típusától függően.

3.3 Mérési szabványok

3.3.1 Míg a mérhető alkritériumok könnyen értékelhetők a szabványosított összehasonlítás alapján, a PaM megbízhatóságához elengedhetetlen, hogy az értékbecslők a szubjektív alkritériumok minősítését közösen értelmezzék. Annak érdekében, hogy ezt elérjék, a mérési szabványokat nemzeti szinten kell meghatározni minden alkritériumra, ingatlantípusonként megkülönböztetve. A jelen útmutató nem tartalmaz ilyen mérési szabványokat. Ezeket a szabványok meghatározzák az érintett piacokon mindegyik kritérium átlagát képviselő mintát, így lehetővé téve, hogy az arra vonatkozó értékelést, hogy a kérdéses ingatlan jobb vagy rosszabb, mint az átlag.

3.3.2 A fenntarthatósági kérdések nem elszigetelten léteznek, hanem sok más tényezővel átfedésben vannak. Bár „ökológiai fenntarthatóság” alkritériumként ismerték el az ’ingatlan’ kritériumosztályon belül, a fenntarthatósági kérdések nagy hatással vannak a munkakörnyezetre, az elhelyezkedésre és az ingatlanpiacra is. Ez megmagyarázza, hogy a PaM miért nem kínál külön kritériumosztályt a ’fenntarthatóságnak’.

3.3.3 Ehelyett az értékbecslőknek a fenntarthatósági kérdéseket az alapjául szolgáló mérési szabványokon belül kell megfontolniuk, ahol az ilyen szempontok szerepet játszanak. Például a környezetvédelmi kérdéseket a ’piac’ kritériumosztályban kell megvizsgálni, a ’váratlan események’ alkritériumában. A fenntarthatósági kérdések a ’szociodemográfiai fejlődés’ alkritériumára vannak hatással. Fenntartható szempontokat az ’elhelyezkedés’ kritériumosztályban is meg kell fontolni a ’közlekedési infrastruktúra’ és a ’helyi ellátó létesítmények’ alkritériumokban. Két másik fontos terület, ahol a fenntarthatóság kérdése felmerül, a ’harmadik felek általi használhatóság’ és a ’visszaszerezhető és nem visszaszerezhető működési költségek’ a ’pénzforgalom minősége’ kritériumosztályban. A jövőbeli piaci fejlesztések tovább formálják a fenntarthatóság hatását a mérési szabványokra és a teljesítményértékelésre is.

4. A fejlesztések minősítése

4.1 A fejlesztések kritériumosztályai

4.1.1 A fejlesztési projekt minősítésének eléréséhez az összes fent említett kritériumosztályt úgy kell minősíteni, mintha az ingatlant már befejezték volna. Az értékelésnek az elméletileg befejezett ingatlan értékesítési kilátásaira kell koncentrálnia, mert ez a fejlesztési projekt következménye azok számára, akik befektettek abba.

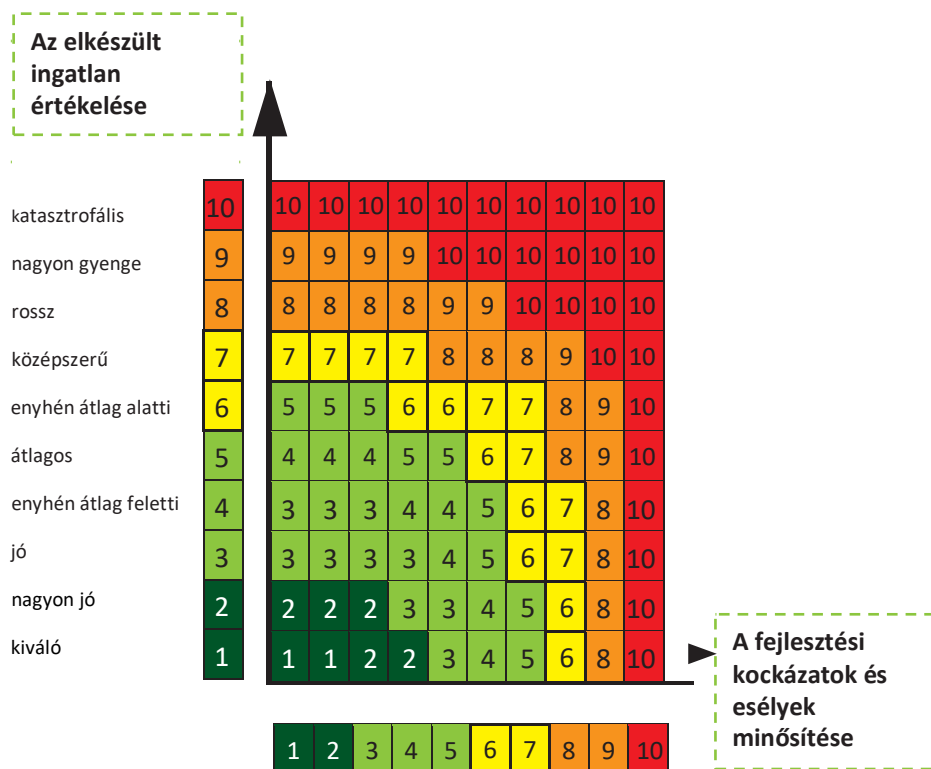
4.1.2 Azonban egy sajátos ötödik kritériumosztályt kell a projektben foglalt fejlesztési kockázatok és lehetőségek értékeléséhez hozzáadni. Ebben az összefüggésben a 'projekt' egy épület (kereskedelmi vagy lakáscélú) tervezését, építését és marketingjét jelenti egy telken vagy földterületen, a meglévő építési szabályozás mellett. Ez nem tartalmazza a ne tervezett földterületek fejlesztési engedély nélküli fejlesztését.

Az 5. kritériumosztály az 'Egy fejlesztési projekt fejlesztési kockázatait és lehetőségeit'.

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritériumos
5.1 Bérbeadás és értékesítés	60 %	Lásd lent a mátrixban
5.2 Tervezés és engedélyek	15 %	
5.3 Építés és költségek	25 %	
A fejlesztési kockázatok és esélyek minősítésének eredménye	100 %	

4.2 Egy projekt értékesítési kilátásai

A projekt értékesítési kilátásainak minősítését a minősítés dátumával a csatolt mátrix alkalmazásával kell meghatározni, ami a minősítés minden lehetséges kombinációját figyelembe veszi az elméletileg befejezett ingatlanra és a fejlesztés kockázataira és lehetőségeire.



5. A portfóliók minősítése

5.1 Amellett, hogy lehetővé teszi az egyes ingatlanok szabványosított és objektív kockázatelemzését, a PaM az ingatlan portfóliók minőségének értékelésére széles körű lehetőségeket kínál. Az ingatlan befektetőt az ingatlan portfóliók kockázatainak átláthatóságát kívánják meg és a portfólió értékelések magas szintű hitelességét várják el. A hitelintézetek vagy a tanácsadó cégek egyre inkább vizsgálják a nagy ingatlan holdingok tranzakcióit és ügyfeleiknek a tranzakciók összes részletét figyelembe véve adnak tanácsot. Ebben az összefüggésben a PaM egy megfelelő eszköz az ingatlanokban rejlő lehetőségek és kockázatok átláthatóbbá tételére, azzal a céllal, hogy megkönnyítse az objektív portfólió döntéseket. Így a PaM kiválóan alkalmas portfólió kezelési eszköznek. Ugyanez vonatkozik a hitelezési döntésekre, amikor a hitelintézetek portfólió ügyleteket finanszíroznak.

Portfólió jelentés

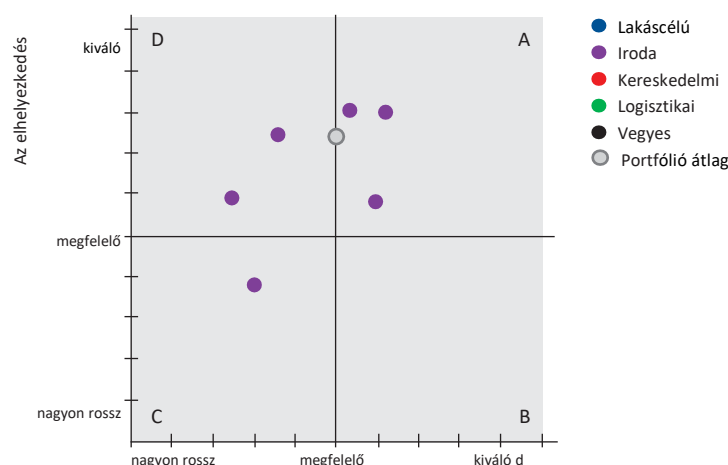
1. ábra (Portfólió jelentés)

Az objektumok listája							Piac			Elhelyezkedés					Ingatlan						A pénzforgalom minősége						T.			
Az ingatlan típusa (a megrendelés száma)	Irányítószám	Város	Utca	Határidő	Piaci érték (EUR)	Százalék	1.	1.1	1.2	2.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	
10 iroda (101-2014 A)	A000	A-Város	A-Utca		5 100 000	7.75%	3	2	4	5	3	4	4	3	8	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4
10 iroda (102-2014 A)	B000	B-Város	B-Utca		3 000 000	4.56%	4	2	5	4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6
10 iroda (103-2014 A)	C000	C-Város	C-Utca		16 900 000	25.68%	2	2	2	3	3	4	3	3	6	7	6	8		5	8	7	6	7	3	5	8	8	5	5
10 iroda (104-2014 A)	D000	D-Város	D-Utca		10 000 000	15.2%	2	2	2	2	2	4	2	5	6	6	6	7	7	6	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3
10 office (105-2014 A)	D000	D-Város	E-Utca		27 500 000	41.79%	2	2	2	2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3
10 iroda (106-2014 A)	E000	E-Város	F-Utca		3 300 000	5.02%	5	2	6	7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7
Teljes portfólió (súly: százalék)					65 800 000	100%	2	2	2	3	3	4	3	4	5	6	5	6	6	5	5	5	4	5	4	4	5	6	5	4

5.2 A portfólió jelentés tartalmazza az ingatlan törzsadatait, pl. a legfontosabb mennyiségi értékeket, amelyek a tényleges portfólió táblázat elé kerülnek, valamint mindegyik ingatlan vizsgálati adatait (lásd 1. ábra). Ezek külön-külön eltérhetnek egymástól. Az ingatlannal kapcsolatos piaci értéket külön fel lehet tüntetni az ingatlan vizsgálati adatok között, azzal a céllal, hogy a rögzített analitikai eredményeket súlyozza és a számítások során elfogadható portfólió értékelést érjen el.

2. ábra (Portfólió minőségi rendszer)

Portfólió minőség



5.3 A kilátások és a kockázatok még világosabbak lesznek, ha a portfólió minőség rendszerrel történik a vizsgálat (vö. 2. kép). Az 1. (piac) és a 2. (elhelyezkedés) osztályú kritériumokat egymással kombinálták és az y tengelyen ábrázolták. Együttesen ezeket az „Elhelyezkedés értékelés minőségének” nevezik. Hasonlóképpen a 3. (ingatlan) és a 4. (pénzforgalom) osztályú kritériumokat az x tengelyen ábrázolták és az „Ingatlan értékelés minőségének” nevezik.

5.4 A legjobban teljesítő eszközök ugyanabban a szektorban (A) jelennek meg. Ennek megfelelően, az lenne a javaslat egy befektetőnek, hogy tartsa meg őket, mivel a (D) szektor ingatlanjai komoly gondolkodásra késztetnek a nagyobb beruházások indokoltásával kapcsolatban. A befektető számára azt tanácsolnák, hogy vagy számolja fel ezeket, vagy fektessen be még többet. Az ingatlan, amely alacsony „Elhelyezkedés értékelést” és gyenge „Ingatlan értékelést” kapott, a (C) szektorban helyezkedik el. Ebben az esetben az lenne a javaslat, hogy adják el az ingatlant. A negyedik negyed (a B szektor) tipikusan azokat az ingatlanokat jelenti, amelyeknek az elhelyezkedési körülményei gyengék, de az ingatlan tulajdonságai még biztosítják a jó pénzforgalmi teljesítményt, a helyszín szegénységétől függően, amely gátolhatja a bérbeadást vagy az újbóli bérbeadást.

6. Értékelési sablonok

6.1 A következő értékelési sablonok a kritériumosztályok teljes sorát tartalmazzák, az alkritériumaikkal együtt, mind a négy ingatlan típusra és megmutatja az alkritériumok szerinti súlyokat részesedését mind a kritériumosztályban, mint a teljes értékelésben.

6.2 Ennek a súlyozásnak megfelelően, ha az eredmény csak egyetlen gyenge értékelésű alkritériumot tartalmaz, az nem a piacot tükrözi. Ehelyett ennek a nagyon gyenge értékelésnek a teljes kritériumosztályra adott értékelésben kell tükröződnie. Habár, ha egy alkritériumot 10-re értékelnek, az ahhoz vezet, hogy a teljes kritériumosztály értékelése 10 lesz.

Kiskereskedelmi ingatlanok

1. „Piac” kritériumosztály (nemzeti és regionális) - Kiskereskedelem

Alkritérium	Súlyozás		
	Alkritérium	nemzeti/ regionális	Kritérium- osztály
1.1 nemzeti			
1.1.1 Váratlan események	5 %	30 %	1. kritérium- osztály 20 %
1.1.2 Szocio-demográfiai fejlődés	20 %		
1.1.3 Összegzett gazdasági fejlődés és nemzetközi vonzerő	20 %		
1.1.4 Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15 %		
1.1.5 Ingatlan piac: kiskereskedelmi	40 %		
1.2 regionális			
1.2.1 Váratlan események	5 %	70 %	
1.2.2 Szocio-demográfiai fejlődés	25 %		
1.2.3 Gazdasági helyzet és vonzerő	25 %		
1.2.4 Ingatlan piac: kiskereskedelmi	45 %		
A piaci értékelés eredménye		100 %	

2. „Elhelyezkedés” kritériumosztály - kiskereskedelem

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 A (mikro) elhelyezkedés megfelelősége az ingatlan típusnak és a célfelhasználóknak.	30 %	2. kritérium- osztály 30 %
2.2 A negyed és a helyszín képe	20 %	
2.3 A telek és a negyed szállítási infrastruktúra minősége	15 %	
2.4 A telek és a negyed helyi ellátó létesítményeinek a minősége a célfelhasználók számára	15 %	
2.5 Váratlan események	20 %	
Az elhelyezkedés értékelés eredménye	100 %	

3. „Ingatlan” kritériumosztály - kiskereskedelem

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Építészeti / épület típus	20 %	3. kritérium-osztály 20 %
3.2 Felszereltség	10 %	
3.3 Szerkezeti állapot	15 %	
3.4 A telek helyzete	25 %	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10 %	
3.6 Az épület koncepció jövedelmezősége	20 %	
Az ingatlan értékelés eredménye	100 %	

4. „A pénzforgalom minősége” kritériumosztály - kiskereskedelem

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Lakó / bérlő helyzete	20 %	4. kritérium-osztály 30 %
4.2 bérleti növekedési potenciál / érték növekedési potenciál	30 %	
4.3 Bérbeadási kilátások	20 %	
4.4 Kiadó szoba / kiadási helyzet	10 %	
4.5 Visszaszerezhető és nem visszaszerezhető működési költségek	10 %	
4.6 Harmadik fél általi használhatóság	10 %	
Az ingatlan pénzforgalom minőség értékelésének eredménye	100 %	

Lakáscélú ingatlanok

1. „Piac” kritériumosztály (nemzeti és regionális) - lakáscélú

Alkritérium	Súlyozás		
	Alkritérium	nemzet i/regio nális	Kritéri um- osztá ly
1.1 nemzeti			
1.1.1 Váratlan események	5 %	20 %	1. kritérium- osztály
1.1.2 Szocio-demográfiai fejlődés	30 %	20 %	
1.1.3 Összegzett gazdasági fejlődés és nemzetközi vonzerő	15 %		
1.1.4 Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	10 %		
1.1.5 Ingatlan piac: lakáscélú	40 %		
1.2 regionális			
1.2.1 Váratlan események	5 %	80 %	
1.2.2 Szocio-demográfiai fejlődés	35 %		
1.2.3 Gazdasági helyzet és vonzerő	15 %		
1.2.4 Ingatlan piac: lakáscélú	45 %		
A piaci értékelés eredménye		100 %	

2. „Elhelyezkedés” kritériumosztály - lakáscélú

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritériumosztály
2.1 A (mikro) elhelyezkedés megfelelősége az ingatlan típusnak és a	30 %	2. kritériumosztály 30 %
2.2 A negyed és a helyszín képe	20 %	
2.3 A telek és a negyed szállítási infrastruktúra minősége	15 %	
2.4 A telek és a negyed helyi ellátó létesítményeinek a minősége a	15 %	
2.5 Váratlan események	20 %	
A helyszín értékelés eredménye	100 %	

„Ingatlan” kritériumosztály - lakáscélú

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Építészeti / épület típus	20 %	3. kritérium-osztály 20 %
3.2 Felszereltség	10 %	
3.3 Szerkezeti állapot	15 %	
3.4 A telek helyzete	25 %	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10 %	
3.6 Az épület koncepció jövedelmezősége	20 %	
Az ingatlan értékelés eredménye	100 %	

4. „A pénzforgalom minősége” kritériumosztály - lakáscélú

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Lakó / bérlő helyzete	20 %	4. kritérium-osztály 30 %
4.2 bérleti növekedési potenciál / érték növekedési potenciál	30 %	
4.3 Bérbeadási kilátások / helyettesíthetőség	20 %	
4.4 Kiadó szoba / kiadási helyzet	10 %	
4.5 Visszaszerezhető és nem visszaszerezhető működési költségek	10 %	
4.6 Harmadik fél általi használhatóság	10 %	
Az ingatlan pénzforgalom minőség értékelésének eredménye	100 %	

Iroda ingatlanok

1. „Piac” kritériumosztály (nemzeti és regionális) - iroda

Alkritérium 340	Súlyozás			
	Alkritérium	nemzet i/regio nális	Kritéri um- oszt ály	
1.1 nemzeti				
1.1.1 Váratlan események	5 %			
1.1.2 Szocio-demográfiai fejlődés	10 %	30 %	1. krité rium - oszt ály	
1.1.3 Összegzett gazdasági fejlődés és nemzetközi vonzerő	30 %			
1.1.4 Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15 %			
1.1.5 Ingatlan piac: irodai	40 %			
1.2 regionális				
1.2.1 Váratlan események	5 %	70 %		
1.2.2 Szocio-demográfiai fejlődés	15 %			
1.2.3 Gazdasági helyzet és vonzerő	35 %			
1.2.4 Ingatlan piac: irodai	45 %			
A piaci értékelés eredménye		100 %	20 %	

2. „Elhelyezkedés” kritériumosztály - iroda

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 A (mikro) elhelyezkedés megfelelősége az ingatlan típusnak és a	25 %	2. kritérium- osztály 30 %
2.2 A negyed (irodai kerület) és a helyszín képe	15 %	
2.3 A telek és a negyed szállítási infrastruktúra minősége	25 %	
2.4 A telek és a negyed helyi ellátó létesítményeinek a minősége a	15 %	
2.5 Váratlan események	20 %	
A helyszín értékelés eredménye	100 %	

3. „Ingatlan” kritériumosztály - iroda

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Építészet / épület típus	20 %	3. kritérium-osztály 20 %
3.2 Felszereltség	10 %	
3.3 Szerkezeti állapot	15 %	
3.4 A telek helyzete	25 %	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10 %	
3.6 Az épület koncepció jövedelmezősége	20 %	
Az ingatlan értékelés eredménye	100 %	

4. „A pénzforgalom minősége” kritériumosztály - iroda

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Lakó / bérlő helyzete	20 %	4. kritérium-osztály 30 %
4.2 bérleti növekedési potenciál / érték növekedési potenciál	30 %	
4.3 Bérbeadási kilátások	20 %	
4.4 Kiadó szoba / kiadási helyzet	10 %	
4.5 Visszaszerezhető és nem visszaszerezhető működési költségek	10 %	
4.6 Harmadik fél általi használhatóság	10 %	
Az ingatlan pénzforgalom minőség értékelésének eredménye	100 %	

Raktározási, elosztási és termelési célú ingatlanok

1. „Piac” kritériumosztály (nemzeti és regionális) - raktározás, elosztás és termelés

Alkritérium	Súlyozás			
	Alkritérium	nemzet i/regio nális	Kritéri um- oszt ály	
1.1 nemzeti				
1.1.1 Váratlan események	5 %			
1.1.2 Szocio-demográfiai fejlődés	15 %	30 %	1. krité rium - oszt ály	
1.1.3 Összegzett gazdasági fejlődés és nemzetközi vonzerő	25 %			
1.1.4 Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15 %			
1.1.5 Ingatlan piac: raktározás, elosztás és termelés	40 %			
1.2 regionális				
1.2.1 Váratlan események	5 %	70 %		
1.2.2 Szocio-demográfiai fejlődés	20 %			
1.2.3 Gazdasági helyzet és vonzerő	30 %			
1.2.4 Ingatlan piac: raktározás, elosztás és termelés	45 %			
A piaci értékelés eredménye		100 %	20 %	

2. „Elhelyezkedés” kritériumosztály - raktározás, elosztás és termelés

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritériumosztály
2.1 A (mikro) elhelyezkedés megfelelése az ingatlan típusnak és a	10 %	2. kritériumosztály 40 %
2.2 Használattal kapcsolatos feltételek (szabályozások, rendeletek)	25 %	
2.3 A telek és a negyed szállítási infrastruktúra minősége	40 %	
2.4 Gazdasági helyzet	20 %	
2.5 Váratlan események	5 %	
A helyszín értékelés eredménye	100 %	

3. „Ingatlan kritériumosztály - raktározás elosztás és termelés

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium
	m	-osztály
3.1 Építészeti / épület típus	10 %	3. kritérium- osztály
3.2 Felszereltség	10 %	
3.3 Szerkezeti állapot	20 %	
3.4 A telek helyzete	25 %	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10%	
3.6 Az épület koncepció jövedelmezősége	25 %	
Az ingatlan értékelés eredménye	100%	20 %

4. „A pénzforgalom minősége” kritériumosztály - raktározás elosztás és termelés

Alkritérium	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium
	m	osztály
4.1 Lakó / bérlő helyzete	20 %	4. kritérium- osztály
4.2 Bérleti növekedési potenciál / érték növekedési	25 %	
4.3 Bérbeadási kilátások	25 %	
4.4 Kiadó szoba / kiadási helyzet	10%	
4.5 Visszaszerezhető és nem visszaszerezhető működési költségek	10 %	
4.6 Harmadik fél általi használhatóság	10%	
Az ingatlan pénzforgalom minőség értékelésének	100%	20 %

EVIP 8

Valós érték mérés az IFRS13 alapján

1. Bevezetés
2. Hatókör
3. A valós érték definíciója az IFRS 13-ban
4. Az ingatlantulajdon értékbecslés és a valós érték rangsor
5. Az 2. vagy a 3. szint választása az értékbecslési bemenő adatokhoz
6. Az értékbecslő szerepe a valós érték rangsor meghatározásában
7. Értékbecslési jelentések készítésének következményei
8. Következtetések

1. Bevezetés

1.1 2005 óta több jegyzett társaság konszolidált éves beszámolójának székhelye volt az EU, így az államoknak fel kell készülniük az IFRS gazdasági szabványoknak való megfelelésre. A Valós érték az ingatlan vagyon értékének mérésére és jelentésére vonatkozik, több szabvánnyal összhangban, különösen a következőkkel:

- IAS 16 - Ingatlan, gépek és berendezések (különösen a tulajdonos által, termékek és szolgáltatások nyújtásához használt ingatlanok), és
- IAS 40 - Befektetési célú ingatlan.

1.2 A Valós érték az ingatlan vagyon két megengedhető számviteli alapja közül az egyik (a másik pedig a költségelszámolás). Az IAS40 alapján a befektetési célú ingatlanok esetén a Valós érték az előnyben részesített alap. Még akkor is, ha az adatszolgáltatási szervezetek az IAS16 szerint költség alapon számolnak el, kötelesek az elszámolás mellékletében feltüntetni a Valós értéket és felül kell vizsgálniuk ezeket az értékeket abban az esetben, ha felmerül, hogy ezek jelentős mértékben megváltoztak. Mindegyik, az EU-ban jegyzett társaság emiatt különböző időpontokban fel kell, hogy mérje az ingatlanjaik Valós értékét a konszolidált éves beszámolójukhoz.

1.3 A Valós érték eredetileg az IAS40-ben lett meghatározva, de a felméréssel kapcsolatos kérdésekkel számos IFRS szabvány foglalkozott. Az új szabványt, az IFRS13 "Valós érték mérés"-t 2011 májusában vezették be és ez alkalmazandó minden, a 2013. január elsejével vagy azután kezdődő időszakra vonatkozó számlára. Az IFRS13 számos olyan új kritériumot mutat be a valós érték méréséhez és jelentéséhez, amelyek fontosak az ingatlan értékbecslők számára és hatással lesznek a módra, ahogyan az értékbecsléseiket és az értékbecslési jelentéseiket elkészítik.

2. Hatókör

2.1 Ez az Információs dokumentum csak az IFRS gazdasági jelentésekhez meghatározott Valós értékkel kapcsolatos értékbecslésekre vonatkozik (pl. a jegyzett társaságok éves értékbecsléseire). A Valós érték meghatározása nem alkalmazható a két ismert fél közötti tranzakcióhoz meghatározott árként, sem a Piaci érték meghatározásához.

2.2 Ezt a témát az EVS 2, 4. szakasza érintette vázlatosan, majd részletesebben az EVGN1, 6. szakasza. Ez az információs dokumentum nem ismétli meg azokat a megjegyzéseket, így ennek a dokumentum olvasói, olvasása előtt meg kell, hogy ismerjék a fenti két dokumentumot. Ezzel a háttérrel ez a dokumentum az értékbecslő szerepének gyakorlati vonatkozásait tárgyalja a Valós érték mérésében és az ügyfele által igényelt információk jelentését, annak érdekében, hogy az megfeleljen a szabvány követelményeinek.

3. A valós érték definíciója az IFRS 13-ban

3.1 Ahogy az EVS 2, 4. szakasza és az EVGN1, 6.5 szakasza, valamint az IFRS13 a Valós értéket meghatározza:

„Az az ár, amelyet megkapnának egy vagyon eladásakor, vagy amelyet megfizetnének egy kötelezettség átruházásakor egy rendezett tranzakció esetén, két piaci résztvevő között, a mérés időpontjában.”

3.2 Meg kell jegyezni, hogy a Valós érték új definíciója szerint az a nyílt piacon az eladási ár (vagy „kilépési ár”) takarja. A szabvány világossá teszi, hogy a Valós értéket a piaci résztvevők szempontjából kell értékelni. Amennyiben a gazdálkodó egység úgy véli, hogy a vagyon további értéket képvisel annak sajátos igényei miatt, ezt a további értéket nem kell feltüntetni, ha a piaci résztvevők ezt nem kívánják a vételárba belefoglalni.

3.3 Az EVS 2 és az EVGN 1 az IFRS elszámolási céljaira már összehasonlította a Valós értéket a Piaci értékkel és itt nem szükséges annak az értekezésnek a megismétlése. A legtöbb esetben a Piaci érték és a Valós érték felcserélhető, bár lehetnek olyan esetek, különösen a jövőbeli fejlesztési lehetőséggel és remélt értékkel rendelkező ingatlanok, ahol a két érték nem egyezik meg egymással.

4. Az ingatlantulajdon értékbecslés és a valós érték rangsor

4.1 Az IFRS 13-mat a másodlagos jelzáloghitel-válságot és az azt követő, a jelentős pénzügyi intézményeket érintő sokkot követően fogalmazták meg. Ennek célja nyilvánvalóan inkább az összetett pénzügyi eszközök, mint az ingatlantulajdonok értékelése. Sőt, a sok példa közül nagyon kevés,

az IFRS 13-ban meghatározott példa vonatkozik ingatlantulajdoni helyzetekre, így igazolva, hogy ennek a kezdeményezésnek nem a fő célja volt az ingatlan értékbecslés. Ez bonyodalmakhoz vezet az ingatlan értékbecslők napi munkájában a szabványok alkalmazása során. Különösen a „megfigyelhető” és a „nem megfigyelhető” input fogalmak nem egyértelműek - az egyik felmerülő kérdés az lehet, hogy „ki által megfigyelhető?” Ha a megfigyelő kezdő a piacon, sok információ lehet számára nem megfigyelhető. Ezzel ellentétben, ha a megfigyelő egy tapasztalt értékbecslő, jelentős mennyiségű titkos információhoz való hozzáféréssel, nagyobb mennyiségű információ tekinthető „megfigyelhetőnek” számára.

4.2 Az IFRS megengedi a 3 fő módszer, a „piaci megközelítés”, a „jövedelem megközelítés” és a „költség megközelítés” alkalmazását.

- A **piaci megközelítés** lényegében a hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok eladási árára való hivatkozással történő értékelés. A legtöbb piacon az összehasonlítás alapterület alapján történik, amikor az értékelő fő bemeneti adata az alapterület egységének értéke, amelyet a tárgyi ingatlan és az eladott összehasonlító ingatlan közötti különbségek figyelembe vételével igazítanak. Egy másik gyakori példa a mezőgazdasági földterületek hektáronkénti ára.
- A **jövedelem megközelítés** két fő változata az ingatlan értékbecslésben a tőkésítési módszer, az egyik oldalon és diszkontált pénzforgalom (discounted cash flow (DCF)) a másik oldalon. Mindkét módszer olyan bemeneti adatokat vesz figyelembe, mint a becsült piaci bérleti értékek és hozamok, valamint a különböző levonások és támogatások a vissza nem igényelhető kiadásokra, értéktelen időszakok, beruházási kiadások stb.. Továbbá a DCF megközelítés, amely arra törekszik, hogy minden feltételezést kifejezzon, tartalmazni fogja a bérleti díjak jövőbeli növekedését, és néhány piacon a bérletek jövőbeli indexálását.
- A **költség módszer** előírja, hogy az értékbecslő meghatározza az építési költségeket és más járulékos költségeket első fokon, majd megbecsülje a föld értékét, amelyen az ingatlan áll. A becsült építési költségre gyakran alkalmaznak egy értékcsökkentési tényezőt, és ezekben az esetekben az értékcsökkentési tényező egy olyan bemenő adat, amelynek gyakran jelentős szerepe van a végső érték meghatározásában.

4.3 Az értékbecslők így a bemenő adatok széles körét alkalmazzák, attól függően, hogy melyik értékelési módszert adaptálják. Ezeknek a bemenő adatoknak a nagy része a piacról szerzett bizonyítékokra alapozott, ahol ez a bizonyíték lehet ár, haszon, költség, értéktelen időszakok stb.. Ennek a bizonyítéknak a minősége és a megbízhatósága változhat az ingatlan típusától függően, és országról országra, valamint városról városra és akár egy városon belül az al-piacról al-piacra is. Emellett a legtöbb piacon az ilyen bizonyítékok mennyisége viszonylag korlátozott, mivel a kiadott vagy eladott ingatlanok száma minden évben csak

az ilyen ingatlanok teljes állományának egy szerény százalékát teszik ki. Lesznek azonban kivételek, mint pl. az új ingatlanok eladása a nagyon hasonló méretes birtokokon.

4.4 A bizonyítékok mennyisége, minősége és megbízhatósága szintén változhat attól függően, hogy az értékelés időpontja a piaci ciklusnak melyik részére esik. Pl. a ciklus csökkenő fázisa gyakran jelentős mértékben csökkentett piaci aktivitási időszakokkal kezdődik, amikor csak kevés tranzakció történik és így kevés bizonyíték áll az értébecslő rendelkezésére. Emellett a piaci ciklus néhány szakaszában a résztvevők többé vagy kevésbé hajlamosak az árakkal vagy bérleti díjakkal kapcsolatos információk megosztására és ez is befolyásolhatja az elérhető bizonyítékok mennyiségét, minőségét és megbízhatóságát.

4.5 Az IFRS 13, 1. szintje szerinti bemenő adatok nem kiigazított, jegyzett árak az aktív piacokon, a mért vagyontárggyal azonos elemekre. Az ingatlan vagyonok ritkán azonosak egymással, nem utolsósorban azért, mert 2 eszköz soha nem fogja pontosan ugyanazt a fizikai teret kitölteni, ami azt jelenti, hogy két nagyon hasonló ház is különböző kilátással és tájolással rendelkezhet. Ugyanígy egy irodai helyiség a felső szinten gyakran több természetes fényt kap, és jobb kilátással rendelkezik, mint az ugyanilyen méretű helyiség egy alsóbb szinten. A „jegyzett árak” tekintetében a legtöbb ingatlanpiacon az ingatlanok eladásakor vagy bérbeadásakor elért árakat nem jegyzik és így általánosan ritkán elérhetőek a nyilvánosság számára. (Bár ez az utolsó szempont idővel változhat az olyan internetes oldalak elterjedésével, amelyeket információkat kínálnak a közelmúlt bérleti és értékesítési áairól. Mindazonáltal az ilyen oldalakról szerzett információkkal óvatosan kell bánni, mivel a „címsorban közölt” bérleti díjak és árak elfedhetik a tényleges tranzakciók adatait, pl. a megterhelő bérleti feltételeket, a halasztott fizetéseket, a lépcsős bérleti díjakat stb..)

4.6 Mindezen okok miatt az 1. szintű mérések felemelkedése az ingatlanértékelésben valószínűtlennek tekinthető. Így az értébecslő választási lehetősége a 2. és 3. szintek között valószínűsíthető.

5. Az 2. vagy a 3. szint választása az értébecslési bemenő adatokhoz

5.1 Az értékelő így szinte minden esetben eldönti, hogy az alkalmazott bemenő adatot 2. és 3. szintűként osztályozza. Meg kell jegyezni, hogy a gazdálkodó egységnek csak azoknak a bemenő adatoknak a rangsorát kell megadnia, amelyeket „jelentősnek” ítélnék az érték mérése során.

5.2 A bemenő adatok igazítása Ez az ERV-k és a hozamok választásakor fordul elő a befektetési célú ingatlan értékelések nagy többségénél, amelyek az IFRS 13 által leginkább érintettek között vannak. Az IFRS 13 kimondja, hogy ha a 2. szintű bemenő adathoz való igazítás „jelentősnek” minősül, azt a bemenő adatot 3. szintű adatnak kell tekintetni. A „jelentős” szó jelentését a szabvány nem határozza meg. Így az értébecslő saját maga kell, hogy eldöntse, mi minősül jelentősnek. Nincs lehetőség egy százalékos igazítási tartomány megadására, amely jelentősnek minősíthető.

5.3 Annak eldöntése, hogy mi értékelhető jelentősként, az ingatlan típusától és az elérhető piaci információk minőségétől és átláthatóságától függően változik. Az értékbecslőknek általában van ötlete arra vonatkozólag, hogy milyen pontosságú információk állnak a rendelkezésükre, és így arról is, hogy milyen pontosságú értéket adnak meg. Javasolt, hogy az értékbecslők képesek legyenek mérni a jelentőséget, vagy az adott pontossági szinten bármely igazítást, amelyről úgy gondolják, beleszámítják az értékbe.

5.4 Az ingatlan vagyonok eredendően egyedi jellege és a fent tárgyalt korlátozások miatt az értékbecslőktől gyakran megkövetelik, hogy igazítsák a jelentős bemenő adatokat. Néhányan azt állítják, ha nem lenne szükség jelentős igazításokra, akkor nem lenne szükség értékbecslőkre sem! Úgy tekinthető, hogy sok esetben a 3. szint a legvalószínűbb következtetés a befektetési célú ingatlanok értékbecslésének fő bemenő adataira vonatkozólag (különösen az ERV-kre és a hozamokra vonatkozólag).

5.5 Ahhoz, hogy egy bemenő adat 2. szintű legyen, a szükséges bemenő adathoz elégséges mennyiségű jó bizonyítéknak kell rendelkezésre állni azonos, vagy közel azonos ingatlanokkal kapcsolatban. Különösen ennek a bizonyítéknak kell megfelelő mértékben újnak lennie, hogy közvetlenül, jelentősebb módosítás nélkül alkalmazható legyen a tranzakciók és a tárgyi ingatlan értékbecslési dátuma közötti idő elteltével is. Még ha a bizonyíték meglehetősen új tranzakcióból származik is, az értékbecslő nem lehet elégedett, ha a keresleti-kínálati helyzet változatlan marad a bizonyíték dátuma és a tárgyi ingatlan értékbecslési dátuma között. Azoknak az eseteknek a példái, ahol a 2. szint ennek ellenére lehetséges:

- azonos vagy nagyon hasonló lakóingatlanok eladási ára;
- azonos vagy nagyon hasonló, ugyanazon telepen lévő ipari ingatlanok bérleti díja;
- helyiségek bérleti díjai, amelyeket ugyanazon irodaház ugyanazon emeletén adnak ki.

6. Az értékbecslő szerepe a valós érték rangsor meghatározásában

6.1 Ki a felelős a bemenő adatok rangsorának megállapításáért? Az értékbecslő áll a legközelebb a „méréshez” (így az értékeléshez is), és emiatt valószínűleg ő képes a különböző bemenő adatok kategorizálására a leginkább. Azokat az értékbecslőket, akik elvállalják az EU-ban jegyzett vállalatok konszolidált éves beszámolójához a Valós érték értékbecslését, várhatóan meg fogják kérni, hogy véleményezze a fő bemenő adatok rangsorát az értékbecslésében. Két lehetősége van:

- Ahol hasonló értékelési módszereket alkalmaztak a teljes portfólióra, az általános portfólió szintű megjegyzések, kiemelve a kivételeket, ha vannak, vagy
- ingatlanonként egyedi megjegyzések.

6.2. Teljes mértékben a gazdálkodó egység felelőssége az érték mérésénél (az értékbecslésnél) alkalmazott szintről történő jelentés. Emiatt mi úgy véljük, hogy a gazdálkodó egységnek kellene a végső 2. / 3. szintű döntést meghoznia. Az értékbecslő szerepe a szükséges részletek átadása az ügyfelének a különböző bemeneti adatokról, annak érdekében, hogy az ügyfél képes legyen meghozni a végső döntését a leírandó szintről az egyes eszközök valós érték meghatározásánál. Ennek érdekében az értékbecslőnek jeleznie kell, mely bemenő adatokat tartja jelentősnek.

7. Értébecslési jelentések készítésének következményei

7.1 Azokat az értébecslőket, akik azoknak a szervezeteknek a konszolidált éves beszámolójához vállalják a Valós érték értébecslését, amelyek az IFRS számvitelt alkalmazzák (és különösen az EU-ban jegyzett társaságoknak), várhatóan meg fogják kérni az értébecslésükben a fő bemeneti adatok hierarchiájának a véleményezésére. Emiatt javasolt, hogy az értébecslők azonosítsák azokat a bemeneti adatokat, amelyeket „jelentősnek” tekintenek, és ezek után állapítsák meg, hogy az 1. 2. és 3. szintek közül melyiket gondolják megfelelőnek mindezek számára, valamint röviden magyarázzák meg, hogy miért. Az értébecslő szeretne meggyőződni az ügyfelek és könyvvizsgálók által megkívánt részletességi szintről, de javasolt, hogy több esetben lehetséges legyen ennek a rövid táblázatos formában való kezelése. Mindazonáltal erősen ajánlott, hogy az értébecslők az ügyfeleiktől visszaigazolást kérjenek (és esetleg az ügyfelek könyvvizsgálóitól is) a jelentési követelményeikről az utasítás korai szakaszában és lehetőleg a szerződési feltételeik megerősítése előtt.

7.2 A jelentési követelmények az értékelendő ingatlanok természetétől, a birtokviszonyoktól, a földrajzi elhelyezkedéstől, stb. függően nyilvánvalóan eltérőek lesznek. Minél változatosabb egy portfólió, feltehetően annál több részletre lesz szükség.

8. Következtetések

8.1 Valószínű, hogy a legtöbb piacon a jelentősebb értébecslési bemeneti adatok közül több a 3. szintre esik. Ez azt jelenti, hogy az értébecslők meg kell, hogy adják a jelentős bemeneti adataikról és azok 1. 2. és 3. hierarchia szintjéről az információkat, amikor az értébecslési jelentést készítik az értékelendő ingatlanokról, olyan cégeknek, amelyekre a Valós érték jelentés vonatkozik. Ez különösen érinteni fogja az olyan befektetési ingatlanokat, amelyek egy EU ország tőzsdéjén jegyzet cégek tulajdonát képezik, de ugyancsak ide tartoznak a jegyzett társaságok üzemeltetési ingatlanjai.

8.2 Az ilyen ingatlanok értébecslőinek emiatt jól kell ismerniük az IFRS13 szókincsét („megfigyelhető” és „nem megfigyelhető” bemeneti adatok például) és ezekkel, valamint az ilyen és más fogalmakat, annak érdekében, hogy megfeleljenek az ügyfelek és azok könyvvizsgálóinak a követelményeinek.

8.3 Végül, ahogy fent említettük, az értébecslőknek erősen ajánlott a jelentési követelmények részletes megbeszélése az ügyfelekkel a lehető legkorábbi lehetőség alkalmával, hogy biztosítsák a megkívánt szintű szolgáltatás nyújtását. Ez ugyancsak segíti az értébecslőt az alkalmazás feltételeinek megfelelő felvázolásában és a jelentés követelményeinek a figyelembe vételében, a megfelelő szintű díjazás meghatározásakor az útmutatás számára.