

EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK 2012 HETEDIK KIADÁS



The European Group of Valuers' Associations



EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK

2012

HETEDIK KIADÁS



www.tegova.org

A magyar fordítás az alábbi kiadás alapján készült:
European Valuation Standards 2012, 7th edition.
Copyright © TEGoVA, 2012

Kiadta a Magyar Ingatlanszövetség a TEGoVA kizárólagos
kiadási jogának felhasználásával.
Cím: 1024 Budapest, Margit krt. 43–45.
Tel.: (1) 336-0072; e-mail: info@maisz.hu
Honlap: www.maisz.hu
A kiadásért felel Kispál Sándor, a Magyar Ingatlanszövetség főtitkára

Szakfordítás, lektorálás, kiadványszerkesztés és korrektúra:
Mensagitat Szolgáltató Bt., 1221 Budapest, Alkotmány u. 40.
Felelős szerkesztő: a Mensagitat Szolgáltató Bt. képviselője

Hetedik kiadás

ISBN 978-963-08-4915-9

© TEGoVA

Tartalomjegyzék

Előszó	5
Bevezető	7
1. RÉSZ - AZ EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK ÉS ALKALMAZÁSI TERÜLETEIK.	13
1A - AZ EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK	15
EVS1 Piaci érték	17
EVS2 Nem piaci értéken alapuló értékbecslés.....	35
EVS3 A minősített értékbecslő	43
EVS4 Az értékbecslési folyamat	51
EVS5 Az értékbecslői jelentés	59
1B - AZ EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK ALKALMAZÁSI TERÜLETEI.....	65
EVA1 Értékbecslés pénzügyi jelentés céljából	67
EVA2 Értékbecslés hitelbiztosítéki célokra	77
EVA3 Ingatlan-értékbecslés értékpapírosítási célból	85
EVA4 A biztosítási érték megállapítása	91
EVA5 Befektetési érték (értékesség) alkalmazása egyéni befektetők számára ...	99
EVA6 Határon átnyúló értékbecslés	103
EVA7 Ingatlan-értékbecslés az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv összefüggésében	107
EVA8 Ingatlan-értékbecslés és energiahatékonyság.....	113
2. RÉSZ – AZ EURÓPAI UNIÓ TÖRVÉNYALKOTÁSA ÉS AZ INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS.....	123
1. Általános bevezető	123
2. Az EU belső piaca	128
A. Belső piac – Az ingatlan-értékbecslésre vonatkozó előírások	128
A.1 Ingatlan-értékbecslés vállalati kimutatásokhoz	128
A.2 Ingatlan-értékbecslés pénzügyi intézeteknek.....	130
A.3 Ingatlan-értékbecslés az állami támogatási szabályokhoz	131
B. Belső piac – Adóügyi jogszabályok	132
B.1 Hozzáadottérték-adó (HÉA) és az ingatlan	132
3. Egészség és munkavédelem.....	140
4. Energia	141

5.	Környezet	143
5.1	Általános tudnivalók	143
5.2	Környezeti hatásvizsgálatok és stratégiai környezeti vizsgálatok ..	146
5.3	Víz.....	147
5.4	Szennyezett földterület és környezeti felelősség.....	149
5.5	Szennyezés	151
5.6	Azbeszt és egyéb anyagok.....	151
5.7	Biodiverzitás és környezetvédelem	152
6.	A közös agrárpolitika.....	154
3.	RÉSZ – EGYÉB GYAKORLATI DOKUMENTUMOK	159
	A TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexe	161
	A TEGoVA minimális oktatási követelményeinek összefoglalása	165
	A TEGoVA Elismert Európai Értékbecslői (REV) programja	167
	Információs dokumentum – Fenntarthatóság és értékbecslés.....	169
	Távolság-, kiterjedés- és űrtartalom mérési kódex.....	187
	Információs dokumentum – Az érték arányos felosztása telek és épületek között	199
	Információs dokumentum – Értékbecslők képzése	205
	Európai ingatlan- és piaci minősítés: Értékbecslői útmutató.....	209
	Az Európai Jelzálogszövetség kockázati kritériumok profilja értékbecslések céljára.....	223
	A TEGoVA gyakorlati dokumentumainak besorolása.....	227
	Fogalomtár	229
	Európai Értékbecslési Szabványügyi Testületi tagság	233
	A TEGoVA tagszervezetei	235

Előszó



Gyakran halljuk, hogy az ingatlan nem EU-s politika. Ez nagymértékben igaz és jó is, mivel a lakásügyi politika és az ingatlanjog nem tartozik az EU illetékességi körébe. Számos ingatlant érintő szabályozás esetében jelentős a helyi szempont, amelyet amennyire csak lehet, közel kell hozni az állampolgárok érdekeihez, ami gyakran csak a nemzeti szint alatt lehetséges. Az ingatlankérés az európai politikusoknak – nyomós okokból – mégiscsak a szívügye, és rendkívül időszerű volt, hogy az Európai Értékbecslési Szabványok a munkánkat és céljainkat az értékbecslési gyakorlat részévé tették.

Az egész Unióban a banki finanszírozástól nagymértékben függő ingatlanpiacok mind-egyikét érintette a válság, és bizonyos területeken ezek a rendszer problémájának részét képezték. Az Európai Parlament kulcsszerepet játszott az EU jogalkotási folyamatában, amelynek célja az volt, hogy nagymértékben megnehezítse egy ilyen továbbgyűrűző piaci válsághelyzet ismételt kialakulását. Az értékbecslés egyértelműen az ingatlanpiaci biztonság és védelem egyik kulcsfontosságú eleme, és éppen ezért üdvözlendő, hogy az Európai Értékbecslési Szabványok sajátos alkalmazást mutat a szolgáltatási irányelv és az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv által felvetett értékbecslési kérdésekre vonatkozóan.

Ráadásul a földterület és épületek a fenntarthatósági vita legsarkalatosabb részét képezik: az épületek önmagukban felelősek az EU szén-dioxid-lábnyomának 36%-ért, a földhasználat pedig egy másik kulcsfontosságú klímaterhelő. A földterület és épületek az EU talajvédelmi, árvízkezelési, víztakarékossági, környezeti felelősségre, környezeti hatásvizsgálatokra, stratégiai környezeti vizsgálatokra, megújuló energiaforrásokra és energiahatékonyságra vonatkozó politikájának mátrixát képezik. Az EU jogalkotása azonban megfelelő előkészítés nélkül nem tudja elérni a céljait, az EU irányelveinek nemzeti jogszabályokba történő hatékony átvitele pedig ennek csak egy része. Egyre fontosabb biztosítani, hogy az állampolgárok megbízhatóan megértsék az EU politikáinak céljait, és azokat sajátjuknak érezzék. Ezért dicséretre méltó, hogy az Európai Értékbecslési Szabványok sajátos alkalmazást tartalmaznak, amely segíti az értékbecslőket, hogy ügyfeleik számára a lehető legtöbbet hozzák ki az épületek energetikai jellemzőiről szóló irányelv kínálta lehetőségekből.

Az Európai Parlament Városfejlesztési Szolgálatközi Csoportjának elnöke vagyok. Ennek célja, hogy nyomon kövesse és megvitassa az EU politikáinak a városi környezetre gyakorolt hatását, hogy a parlamenti képviselők, az Európai Bizottság hivatalnokai és a civil közösségek tagjai jobban tudatában legyenek a különböző politikák kölcsönös kapcsolatainak, hatásuknak és kompromisszumainak. Az európai állampolgárok hasznára válik majd egy ilyen holisztikus szemléletmód, és én éppen ezért üdvözlöm az Európai Értékbecslési Szabványoknak azt a fejezetét, amely egy átfogó felmérést ismertet az ingatlanokra vonatkozó EU jogszabályokról.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jan Olbrycht MEP
Elnök, VÁROSFEJLESZTÉSI Szolgálatközi Csoport
Európai Parlament

Bevezető

A korábbi kiadásokhoz hasonlóan ennek a könyvnek a célja, hogy azoknak az értékbecslőknek a céljait szolgálja, akik a TEGoVA tagságát képviselő 26 ország 45 értékbecslői egyesületének tagjai. Átláthatóság biztosítása és az ügyfelek segítése e szabványok keretrendszerének megértésében, amelyek online verziója szintén elérhető a TEGoVA honlapján (www.tegova.org).

Az EVS egyedisége mindig is abban rejlett, hogy kiemelte az EU törvényi elgondolásainak eredetét az olyan alapvető szakmai fogalmaknál, mint a „piaci érték” és „jelzáloghitelezési érték”, vagy a tőkekövetelmény irányelv értelmében a „független értékbecslő” fogalmát, és a biztosítékként használt ingatlan értéke nyomon követésének és jelentésének céljára használt értékbecslői jelentést. Azonban az EVS 2012 figyelembe veszi az EU ingatlanokra és más szintű értékbecslésre gyakorolt befolyását, és tisztában van ezzel.

A könyv szükségszerű aktualizálása és ehhez kapcsolódó újraírása mellett ez a kiadás tovább mutat a normák rendelkezéseinek és azok alkalmazásán. A három részre tagolt könyv az 1. részben az Európai Értékbecslési Szabványokat és azok alkalmazását, a 2. részben az Európai Unió ingatlan-értékbecslésre vonatkozó jogszabályait tartalmazza, a 3. részben pedig egy sor gyakorlati dokumentumot tartalmaz.

Az Európai Értékbecslési Szabványoknak ez a hetedik kiadása 2012. június 1-jével hatályon kívül helyezi a korábbi kiadást.

1A - Az Európai Értékbecslési Szabványok

A következő bekezdésekben az EVS1 – EVS5 néhány lényegi változását ismertetjük.

A „piaci érték” EVS1-ben használt meghatározása azonos az EVS 2009-ben, valamint a tőkekövetelményről szóló irányelvben használt definícióval, azzal a kivétellel, hogy mostantól nemcsak az „ingatlanok”, hanem az „eszközök” egy szélesebb körét fedi le, és az „értékelés napja” helyett inkább az „értékelési nap” kifejezést használja, mivel az előbbi nemzetközi szinten zavart okozott. Ezek a változtatások nem érintették az ingatlan értelmezését. A „piaci bérleti díj” megfogalmazása továbbra is az „ingatlanra” utal, mivel ez a piaci érdekeltség bérleti díjára vonatkozik. Meghatározásra kerül néhány „feltételezés” és „speciális feltételezés”, amelyekkel a piaci értékre vonatkozó véleményalkotás során lehet élni, és igazoljuk, hogy a „kényszereladási érték” nem képezi az értékbecslés alapját, jöllehet, miután az összes releváns megszorítás azonosításra került, az ingatlan értékesítésére meghatározott, de korlátozott időre vonatkozó speciális feltételezés szerint piaci

érték alapú becslésnek tekinthető. A „legmagasabb és legjobb használat” fogalmát egy átfogó magyarázatban tisztáztuk, amely kifejti, hogy lényegében ez az a használat, amely megengedett azon az értékelési napon, amely az ésszerű várakozások alapján a legmagasabb értéket biztosítja.

Mivel a „mértányos érték” fogalmát két konkrét, azonban különböző kontextusban használjuk, az EVS2 szabványnál két különböző definíciót adunk erre. Meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy potenciális tranzakciónál ingatlanok esetében az értékelés alapjául egy „általános definíciót” kell használni, amely tükrözi azt, hogy az eredmény gyakran olyan érték lesz, amely különbözik az ingatlan piaci értékétől. A „számveteli célokra” történő felhasználás meghatározása következik; kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk.

Az EVS3 szabványnál az összes minősített értébecslő és az azokat képviselő hivatalos vagy szakmai szervezet mostantól köteles betartani a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexét, amelyet jelen könyv 3. része tartalmaz.

Az EVS4 szabvány az értébecslői jelentés elkészítésekor követendő eljárásrendi lépésekkel foglalkozik. A megbízás részletes feltételeit ismerteti, amelyekről a megbízóval írásban kell megegyezni bármilyen értébecslői jelentés benyújtása előtt, hangsúlyozva, hogy ezek a minimumfeltételek. Eltekintve attól, hogy milyen előnyökkel jár az értébecslő számára egy világos és rövid dokumentum, amely a megbízás előtt készült, és amelyben a megbízás előtt állapotodott meg, ez az új követelmény biztosítja, hogy a megbízó és a megbízó szakmai tanácsadói tudják, mit várjanak el, és képesek legyenek megítélni, hogy amit kaptak, az az-e, amit akartak, illetve amit elvártak.

Mivel az „értébecslői jelentésnek” megfelelően kell beszámolnia a megbízási szerződésben meghatározott összes kérdésről, az EVS5 most kifejti, hogy ezeknek a feltételeknek gyakorlatilag tükrözniük kell a jelentés címsorait, és további követelményeket támaszt, ideértve az értékre vonatkozó véleményalkotás során használt értébecslési módszer és elemzés leírásának követelményét.

1B - Az Európai Értébecslési Szabványok alkalmazási területei

Az EVS 2012 nyolc értébecslési alkalmazási területet tartalmaz, ez hárommal több, mint a korábbi kiadásban. Az EVS 2009-ben szereplő összes alkalmazást vagy aktualizáltuk, vagy lecseréltük az összes alkalmazási terület egyértelmű meghatározásával.

Az új alkalmazási területek olyan sajátos képességeket és készségeket fednek le, amelyekre az értébecslőnek a határon átnyúló értébecslésnél van szüksége, továbbá a kockázati alapok (ideértve az ingatlanalapokat is) értébecslésére vonatkozó EU-s szabá-

lyokat, valamint az épületek energetikai jellemzőiről szóló irányelv speciális értékbecslési kihívásait fejtik ki.

EVA6 - Határon átnyúló értékbecslés

Az EU alapító szerződésai és a szolgáltatási irányelv garantálják az értékbecslők számára, hogy szolgáltatásaikat az Unió területén belül bárhol szabadon nyújthassák, azonban azokra a sajátos készségekre és képességekre vonatkozóan, amelyekre a külföldön tevékenységet folytató értékbecslőknek szükségük van, semmit nem tartalmaznak. Az EVA6 szabvány a saját országuktól eltérő tagállamban értékbecslést készítő értékbecslők számára nyújt iránymutatást. A szolgáltatási irányelvet egészíti ki azzal, hogy foglalkozik a határon átnyúló értékbecslés készítéséhez szükséges tapasztalattal, szakértelemmel és beszámolási előírásokkal. Az alkalmazás kitér a képesítésre, szakmai tapasztalatra és piaci ismeretekre, a megbízás feltételeire, a helyi szabályoknak való megfelelésre, összeférhetetlenségre, etikára, biztosításra és a jelentésre.

EVA7 - Ingatlan-értékbecslés az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv összefüggésében

A válság a pénzügyi piacok feletti felügyeleti és szabályozói ellenőrzés jelentős szigorodásához vezetett, továbbá ahhoz, hogy ez az ellenőrzés a nemzeti szintről jelentős mértékben az EU szintjére tolódott. Ennek egyik eredménye az új alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv, amely többek között az ingatlanalapok kezelőivel foglalkozik, és egy részletes értékelési cikkelyt tartalmaz. Az EVA7 áttekinti az irányelvnek az értékbecslő függetlenségére vonatkozó előírásait, a szakmai regisztrációs előírásokat, az eszközök megfelelő értékelési folyamatára vonatkozó kritériumokat, az értékbecslési feladat hatékony ellátásához az értékbecslő által biztosítandó szakmai garanciákat, valamint az értékelés gyakoriságát.

EVA8 - Ingatlan-értékbecslés és energiahatékonyság

Az EU befolyásának egy másik jelentős vetülete a globális felmelegedés elleni intézkedés. Mivel az épületek a teljes európai szén-dioxid-lábnyom 40%-áért felelősek, nem meglepő, hogy az EU egy rendkívül kényszerítő jogszabályt alkotott az épületek energiahatékonyságára vonatkozóan. Az EVA8 útmutatást ad az épületek energetikai jellemzőiről szóló irányelv összes értékbecsléssel kapcsolatos szempontjára vonatkozóan, beleértve azt is, hogyan lehet az ügyfeleknek a legjobban tanácsot adni azzal kapcsolatban, hogy az értékelés tárgyat képező épület szükséges felújítása elegendő mértékű-e ahhoz, hogy az épület irányelvben „nagy felújítás” esetére minimálisan előírt energiahatékonyságát feljebb lehessen minősíteni. További tanácsot ad objektív értékbecslés készítéséhez, hogy adott esetben az irányelv által előírt energiahatékonysági tanúsítványból következő minősítés és javaslat milyen hatással lesz az értékbecslőnek az ingatlan értékére vonatkozó véleményére.

2. rész: Az EU ingatlan- és értékbecslési politikájával kapcsolatos általános ismeretek

A könyv egy új 2. részt tartalmaz (Az Európai Unió törvényalkotása és az ingatlan-értékbecslés), amely elkülönül a szabványoktól és alkalmazási köröktől. Ez elsőként ad az értékbecslőknek átfogó áttekintést az EU ingatlanokra vonatkozó jogszabályairól, és célja, hogy általános segítséget nyújtson az értékbecslőknek szakmai képességeikhez. Ebben a részben kifejtjük, hogy noha az EU nem szabályozza a lakásügyi és ingatlan-jogszabályokat vagy a főbérlet és albérlő közötti jogviszonyt, az általános gazdasági és szociális rendelkezések közvetlen hatással vannak az ingatlanra. Ez a fejezet különösen azt mutatja be, hogy az EU belső piacának megvalósítására irányuló harmincéves törekvés miként vezetett egy „belső ingatlanpiachoz”, ahol a tőke szabad áramlása uniószerző alá támasztja az ingatlanok akadálymentes adás-vételének szabadságát, miközben a szolgáltatások szabadsága létesítménnyel vagy anélkül biztosította az értékbecslési szakma szabad áramlását.

Az ingatlan-értékbecslésre vonatkozó sajátos EU belső piaci rendelkezéseket vizsgálunk meg, ideértve a vállalati beszámolókhöz, a pénzintézetek számára és az állami támogatásokhoz készített ingatlan-értékbecslést, valamint a belső piac adóügyi jogszabályait, köztük a HÉA-t és az ingatlanadót. Ezt követően áttekintjük az EU egészség és munkavédelmi politikájának, valamint energiapolitikájának szempontjait olyan ingatlanokkal és értéktelésekkel összefüggő területekkel együtt, mint a környezeti és stratégiai hatásvizsgálatok, a víz, a szennyezett föld környezeti felelőssége, a szennyezés, az azbeszt, a biodiverzitás és a környezetvédelem. A közös agrárpolitikát is áttekintjük, mivel a CAP kifizetésekhez való hozzáférések és annak korlátai mind a tőkeérték, mind pedig az adott ingatlan bérleti díjai szempontjából relevánsak.

3. rész: Gyakorlati dokumentumok

Ez a rész 11 különálló fejezetet tartalmaz. A TEGoVA etikára és magatartásra, valamint a távolság, kiterjedés és űrtartalom mérésére vonatkozó kódexeit is tartalmazza, „A TEGoVA minimális oktatási követelményei” és „Elismert Európai Értékbecslői (REV) Program” összefoglalóival együtt. A fenntarthatóságra és értékbecslésre, az érték telek és épületek közötti elosztására, valamint az értékbecslők tanúsítására vonatkozóan három információs dokumentumot is meghatároztunk. Az utolsó fejezetek a következő dokumentumokat tartalmazzák: „A TEGoVA gyakorlati dokumentumainak besorolását”, frissített értékbecslői útmutatót az „ingatlan- és piaci minősítéshez”, amely lehetővé teszi az ingatlanok standardizált és objektív kockázatbecslését; „Az Európai Jelzálogszövetség kockázati kritériumok profilja értékbecslések céljára” c. dokumentumot, és végezetül egy fogalomtárat.

A rövidség szükségessége megakadályozza e dokumentumok átfogó kifejtését, azonban speciális hivatkozás található a „TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexében” és a „Fenntarthatóságra és értékbecslésre” vonatkozó információs dokumentumban.

A TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexe

Akárhányszor a reflektorfény az értékelési szakmára irányul, az értékbecslők etikus magatartásának kérdései kerülnek középpontba. Ennek megoldására a TEGoVA egy olyan kódexet hagyott jóvá, amelynek minimális követelményként történő alkalmazása az összes egyesületi tag számára kötelező. Ez a kódex a személyes felelősséget, a vállalati felelősséget és a szakma iránti felelősséget foglalja magában. A Kódexben foglalt központi értékek többek között a tisztesség, a mások és a szabványok iránti megfelelő szakmai tisztelet, felelősség és megbízhatóság. Központi értékei többek között a feddhetetlen cselekedet, a személyes érdekek felismerése és szakértelem megőrzése. Az ilyen szakmai normák túlmutatnak a törvényi előírásokon, és megteremtik az egyensúlyt az átláthatóság, a nyitottság, az ügyfelekkel szembeni titoktartás, valamint az ügyfelekkel, érdekeltekkel, továbbá minden olyan féllel szembeni külső kommunikáció között, akikkel szemben meghatározott gondossági kötelezettség áll fenn. Ezek az elvek felerősítik a szakmaiság, elszámoltathatóság és ügyfelekre történő összpontosítás szükségességét.

Információs dokumentum – Fenntarthatóság és értékbecslés

A gazdaságpolitika és a közérdek kettős nyomása oda vezetett, hogy egy sor erőforrás-beli kérdés nagyobb figyelmet kap. Ezek közül sok a fenntarthatóság fogalmát öleli fel. Várható, hogy a szabályozás és a piaci hangulat egyaránt az ingatlanok és épületek, ezáltal adott esetben az értékbecslés kapcsán érintettek számára fokozottan fontossá teszik a környezeti teljesítmény és fenntarthatóság kérdését. Az e fejezetben adott tájékoztatás egyszerre széleskörűen és átfogóan tartalmazza a vállaltok társadalmi felelősségét, a környezetgazdálkodási rendszereket, a „zöld épületeket”, „zöld bérleteket” és a „zöld minősítési eszközöket”. A fenntarthatóság elsősorban olyan környezeti fogalmak tekintetében értendő, amelyek a mai viták kiemelkedő részét képezik, az ingatlan alkalmazkodóképességének és rugalmasságának, valamint az általa annak érdekében nyújtott tér és létesítmények egyéb gyakorlati kérdéseivel együtt, hogy jelentősebb változtatás nélkül hasznosítható maradjon.

Végezetül pedig...

Az EVS 2012 megjelenése egy olyan utazásnak végpontja, amely közvetlenül az utolsó kiadás megjelenése után kezdődött. A kiválóság kutatásához számos egyesületi tag adta az energiát, és maga az Európai Értékbecslési Szabványügyi Testület (EVSZ) végtelen munkája visszajelzések, észrevételek, további tájékoztatás és útmutatás iránti kérdések és kérések eredménye. Reméljük, hogy ennek a munkának a terméke eléri célját, hogy lehetővé tegye az értékbecslői szakma transzeurópai fejlődését a tekintetben, hogy az ezekkel a szabványokkal összhangban elkészült értékbecslések olyan következetes minőséget biztosítsanak, amelyekre bátran támaszkodhatunk – egy közös referenciaértéket képviselve a befektetők, a pénzügyi ipar, az ügyfelek és az értékbecslők számára az Európai Unió teljes területén és azon túl is.

A TEGoVA ezúton mond köszönetet az EVSB tagjainak és a TEGoVA titkársági tagjainak, Michael MacBriennek, Gabriela Cupernek, valamint Francois Isnardnak segítő közreműködésükért jelen könyv elkészítésében és kiadásában. Ugyanakkor nem szeretnék megfedkezni az EVSB többi tagjáról sem. Külön köszönetet érdemel Jeremy Moody, aki fogalmazási segítségével jelentősen hozzájárult az elkészült szöveghez. Köszönet azért is, hogy bölcsességét megosztotta velünk.



John Hockey
elnök, EVS Testület,
2012. május

1. RÉSZ

AZ EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK ÉS ALKALMAZÁSI TERÜLETEIK

TARTALOMJEGYZÉK

1A - Az Európai Értékbecslési Szabványok

- EVS1 Piaci érték
- EVS2 Nem piaci értéken alapuló értékbecslés
- EVS3 A minősített értékbecslő
- EVS4 Az értékbecslési folyamat
- EVS5 Az értékbecslői jelentés

1B - Az Európai Értékbecslési Szabványok alkalmazási területei

- EVA1 Értékbecslés pénzügyi jelentés céljából
- EVA2 Értékbecslés hitelbiztosítéki célokra
- EVA3 Ingatlan-értékbecslés értékpapírosítási célból
- EVA4 A biztosítási érték megállapítása
- EVA5 Befektetési érték (értékesség) alkalmazása egyéni befektetők számára
- EVA6 Határon átnyúló értékbecslés
- EVA7 Ingatlan-értékbecslés az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv összefüggésében
- EVA8 Ingatlan-értékbecslés és energiahatékonyság

1A

Az Európai Értébecslési Szabványok

EVS1 Piaci érték

Ha a törvény másképp nem rendelkezik, az értébecslők a piaci érték következő definícióját használják:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

EVS2 Nem piaci értéken alapuló értébecslés

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értébecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyre az értékeléshez szükség van.

Az Európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értébecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek.

Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

EVS3 A minősített értébecslő

E szabványok szerint elkészített minden egyes értékelést egy minősített értébecslő által, vagy annak szigorú felügyelete mellett kell elkészíteni.

Az értébecslők mindenkor a legmagasabb szintű tisztességgel, becsülettel járnak el, és tevékenységüket úgy végzik, hogy azzal ügyfeleik, a nyilvánosság, a szakmájuk vagy saját nemzeti szakmai értékelő testületük számára hátrányt ne okozzanak.

Az értébecslőnek képesnek kell lennie az adott értékelés típusának és mértékének megfelelő szakmai jártasságot, ismereteket és hozzáértést kinyilvánítani, és fel kell tárnia minden olyan tényezőt, amely veszélyezteti az objektív értékelést.

Az összes minősített értékbecslő és az azokat képviselő hivatalos vagy szakmai szervezetek kötelesek betartani a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexét, valamint a tag egyesület viselkedési kódexét.

EVS4 Az értékbecslési folyamat

A megbízás feltételeit és azt az alapot, amelyen az értékelést az értékbecslő elvállalja, az értékbecslői jelentés elkészítése előtt írásos megállapodásba kell foglalni.

Az értékbecsléshez kutatást kell végezni, az értékelést elő kell készíteni, és írásban, a szakmai normáknak megfelelően kell bemutatni.

EVS5 Az értékbecslői jelentés

Az értékbecslést a szakmai normáknak megfelelő világos, írásos formában kell bemutatni. Az útmutatás, cél, alap, alkalmazott módszer, következtetés és az értékbecslés várható felhasználása tekintetében legyen átlátható.

EVS1

Piaci érték

1. Bevezető
2. Hatókör
3. A TEGoVA elfogadott piaci érték definíciója
4. A piaci érték definíciója az EU jogszabályaiban
5. Magyarázat

1. EURÓPAI ÉRTÉKBESZLÉSI SZABVÁNY

Ha a törvény másképp nem rendelkezik, az értékbecsrlők a „piaci érték” következő definícióját használják:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

1. Bevezető

1.1 A piaci érték valamely dolog a vevő és eladó számára semleges árára vonatkozó elvárás tájékozott meghatározásának kulcsfontosságú fogalma. Annak a piacnak a természete, amelyen ez az érték meghatározásra kerül a kereskedés tárgya szerint különböző, míg a piaci feltételek a kereslet és kínálat egyensúlyának változásával, a változó ismeretekkel, divattal, szabályokkal elvárásokkal, hitelfeltételekkel, a nyereség iránti változó reménnyel és egyéb körülmények változásával fognak változni. Az „érték” nem egy meghatározott árat jelent, hanem egy tényleges összeget, amelyet meghatározott felek közötti adott tranzakció során kifizethetnek. Egyedi szinten egy eszköz értéke egy adott személy számára annak az eszköznek a személy számára való hasznosságát tükrözi, ha azt erőforrásaival és lehetőségeivel összeméri. Versenyképes felek piacának összefüggésében ez inkább az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár. Miközben a kérdéses eszköznek az értéke a piacon jelenlévő különböző egyének számára különböző lehet, a piaci értéke az adott piacon uralkodó ár becslése, amely szándékosan semleges feltételezéseken alapul, hogy a vevő és eladó számára egyaránt standard értékelési alapot lehessen biztosítani. Ezeket a feltételezéseket az alábbi 4. pont ismerteti.

1.2 Egy eszköz „piaci értéke” alatt a „piacon uralkodó aktuális értéket, az eladható értéket” értjük (*Oxford English Dictionary*) függetlenül a tényleges felektől. Egy értékelés szempontjából ez azt a dátumot jelenti, amelyre az értékről alkotott vélemény vonatkozik.

1.3 A piaci érték végső tesztelése - bár meghatározásra került - az, hogy a piacon jelenlévő felektől a gyakorlatban valóban elvárható-e, hogy kifizessék a becsült értéket, ezért fontos a jó minőségű, összehasonlítható tények alapos elemzése, ahol az beszerezhető. Az összes tisztán elméleti alátámasztással készített értébecslést alá kell vetni ennek a végső tesztelésnek. Ez különösen érvényes az ingatlan-értébecslésekre, tekintettel az érintett eszközök és piacok szokásos természetére, különösen túlkínálat idején.

2. Hatókör

2.1 Az EU jogszabályai számos hivatkozást tartalmaznak a „piaci értékre”. Legtöbbjük a pénzügyi eszközökre vagy az üzleti vállalkozások összesített kapitalizációjára utal. Ezek általában hivatalos tőzsdékről, vagy egyéb olyan általában homogén, helyettesíthető és széles körben forgalmazott eszközök piacairól lejelentett tranzakciós áron vagy értékeken alapulnak, amelyek gyakran egy adott áron azonnal értékesíthetők.

2.2 Ez a szabvány a piaci érték alkalmazását különösen a következőhöz veszi számításba:

- *olyan ingatlanok és ingatlanhoz kapcsolódó jogok*, amelyek eszközosztályként kevésbé homogének, és amelyek esetében ilyen azonnali, likvid és jelentett piaci feltételek csak ritkán állnak fenn, azonban amelyek piaci értékének meghatározására gyakran szükség van;
- *amelyek értékesíthetők, más szóval törvényesen és fizikailag is eladhatók.*

2.3 Számos pénzügyi eszköztől eltérően az ingatlanok rendszerint mind jogi, mind pedig fizikai jellemzőiket tekintve egyedibbek, kevésbé gyakran forgalmazottak, vevőiket és eladóikat más-más motiválja, magasabb tranzakciós költségekkel járnak, értékesítésük és vételük tovább tart, és nehezebb összevonni vagy elemekre bontani őket. Ezek a jellemzők az ingatlanok értékelését olyan művészetté teszik, amely gondosságot, az adott piac ismeretét, kutatást és piaci tények használatát, objektivitást és a szükséges feltételezések értékelését, valamint ítélőképességet – röviden szaktudást igényel.

2.4 A TEGoVA által elfogadott, 3.1 bekezdésben szereplő piaci érték definíció az 5. pontban kifejtett feltételezésekre épül.

3. A TEGoVA által elfogadott piaci érték definíciója

3.1 Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek (lásd alább), a „piaci érték” a következőt jelenti:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

3.2 Mint azt az EVS 2009 könyvben tette, a TEGoVA javasolja saját piaci érték definíciójának, amely gyakorlatilag megegyezik a 2006/48/EK irányelvben meghatározottal, alap definícióként történő használatát, és az 5. pontban leírt magyarázat szerinti értelmezését, kivéve az olyan eseteket, ahol a jogszabályok kifejezetten másképp rendelkeznek.

3.3 Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a „*piaci bérleti díj*” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

4. A piaci érték definíciója az EU jogszabályaiban

4.1 Az EU jogszabályaiban a piaci érték számos definíciója létezik, melyek mindegyike speciális célra vonatkozik. Az EU törvényei általános definíciót nem tartalmaznak. A jogi esetek és e rendelkezések (különösen az 1997. évi állami támogatásokról szóló

rendelet (lásd a 4.3.1. pontot) mint az EU intézményei által gyakorlati helyzetekben a legrészletesebben elemzett jogszabály) értelmében felmerülő egyéb rendeletek elemzése és mérlegelése után úgy tűnik, ezek a definíciók a gyakorlatban teljes mértékben megegyeznek az EVS1 szabványnál meghatározottal.

4.2 A tőkekövetelményre vonatkozó irányelv definíciója

4.2.1 Az Európai Unió jogszabályai a piaci értéket az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározása céljából definiálták, lényegében a Bázel II. megállapodás megvalósításának részeként. A *hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló 2006/48/EK irányelv (átdolgozott szöveg)* a hitelkockázat mérséklése című VIII. melléklet 3. rész 1.5.1(a) bekezdésének [Ingatlanfedezet] 63. pontja. A definíció szövege a következő:

„A piaci érték azt a becsült értéket jelenti, amelyen az ingatlant egy eladni szándékozó eladó megfelelő hirdetés útján egy vásárolni szándékozó vevőnek független ügylet során el tudná adni az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy a felek jól értesülten, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

4.2.2 A *tőkekövetelményre vonatkozó irányelv* jelenleg felülvizsgálat alatt van, és várhatóan egy, a hitelintézetekre és pénzügyi vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről szóló EU szabályozás fogja felváltani, a Bázel III. megállapodás európai jogba történő átültetésének eredményeképp. Ennélfogva az idézett cikkelyek számozása változni fog.

4.2.3 A definíció az irányelv 84-89. cikkei alkalmazása céljából került meghatározásra, amely annak V. címe (A prudenciális felügyelet és a közzététel alapelvei és gyakorlati eszközei), 2. fejezete (A prudenciális felügyelet gyakorlati eszközei) 3. szakaszának (A hitelkockázatok fedezését célzó minimális szavatolótőkére vonatkozó követelmények) 2. alszakaszában rendelkezik a Belső minősítésen alapuló módszer (IRB) EU-s jogi keretrendszeréről. A 76. cikk rendelkezik arról, hogy ez a módszer felhasználható egy olyan intézmény „kockázattal súlyozott kitétséértékei” kiszámítására, amelynek teljesítenie kell a 75. cikkben meghatározott szavatoló tőke minimális szintjét. A 91. cikk értelmében ez az IRB módszer vonatkozhat a hitelkockázat mérséklésére is. Így amikor egy hitelintézet ingatlanalapon nyújt hitelt, ezek a szabályok döntő fontosságúak a mérlegében tartandó tőke összege és hitelkockázatának kezelése szempontjából egyaránt.

4.2.4 Ezt a definíciót a tőkekövetelmény irányelvnek ugyanebben a bekezdésében az a rendelkezés követi, hogy „A piaci értéket átlátható és egyértelmű módon kell dokumentálni”. Ezt az irányelv alkalmazásában inkább eljárásrendi előírásnak kell tekinteni, mintsem egy olyan tényezőnek, amely segít meghatározni valamely ingatlan piaci értékét, így ezt alább, az EVS5 szabványnál fejtjük ki.

4.3 Az állami támogatási szabályokról szóló közlemény és a Biztosítási beszámoló irányelv definíciója

4.3.1 Az állami támogatási szabályokról szóló közleményben és a biztosítási beszámoló irányelvben egyaránt használt definíció - Ez az EU-s jogalkotásban használt második definíció szabályozza:

- annak szabályait, hogy lehetséges törvénytelen állami támogatásként ki kell-e vizsgálni egy olyan ingatlan eladását, amelyet az Európai Gazdasági Térségben egy állami hatóság egy üzleti vállalkozásnak ad el, és amely a nemzetközi versenyt torzíthatja. Ezeket tartalmazza a *Bizottság közleménye a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről* (HK C 209, 10/07/1997, 0003-0005 – 31997Y0710(01)o.), és az EFTA Felügyeleti Hatósága *A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeire vonatkozó irányelvek bevezetéséről és az állami támogatások eljárásjogi és anyagi jogi szabályainak huszadik módosításáról* szóló 1999. novemberi 17-i 275/99/COL számú határozatával kiterjesztette ezeket az EFTA tagállamokra;
- olyan biztosító társaságok beszámolását, amelyeknek a „földterület és épületek” piaci értékére a *biztosítótársaságok éves és összevont (konszolidált) éves beszámolóiról* szóló 1991. december 19-i 91/674/EGK tanácsi irányelvben foglaltak szerint van szükségük;

valamint kijelenti, hogy e célokból:

„A piaci érték az az ár, amelyen a földterület és épület egy eladni kívánó eladó és egy teljesen független vevő közötti magánjogi szerződés keretében az értékelés napján értékesíthető lenne, vélelmezve, hogy a földterület nyilvánosan hozzáférhető a piac számára, hogy a piaci körülmények lehetővé teszik a szabályos eladást, és hogy az ingatlan jellegére tekintettel szokásos időtartam áll rendelkezésre az értékesítés megtárgyalására.”

Közlemény az állami támogatásokról II.2. (a) (utolsó bekezdés), és a 91/674/EGK irányelv 49(2) cikkelye

4.3.2 2006-ig ezt a definíciót használták a hitelintézetek is az ingatlanok értékének hitelbiztosítéki célra történő megállapítására, amelyet 2006-ban erre a célra a TEGoVA fenti elfogadott piaci érték definíciója váltott fel.

4.3.3 Az állami támogatásokról szóló közleményben, ahol a kérdéses értéket „Feltételmentes pályázati eljárás útján történő értékesítés” eredményezte, amelyet egy: „megfelelően közzétett, nyílt és feltételmentes, árveréshez hasonlítható pályázati eljárás (előzött meg), amely során a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el, már fogalmából következően is piaci értéken történik.”

4.4 A HÉA definíciója - A HÉA megállapítása céljából egy harmadik definíció is létezik. A Tanács 2006/112/EK 2008. november 28-i a közös hozzáadott értékadó-rendszer-ről szóló irányelvnek 135. és 137. cikke értelmében, amely 13A és 13B cikkeivel egységes szerkezetbe foglalta a HÉA törvényt a hatodik HÉA irányelvvel (77/338/EGK) együtt, az

ingatlanokra HÉA róható ki. 72. cikke (VII. cím (Adóalap) 1. fejezete (Fogalom-meghatározás) általánosan definiálja a szabadpiaci értéket a HÉA rendszer szempontjából.

„Ezen irányelv alkalmazásában a „szabadpiaci forgalmi érték” az a teljes összeg, amelyet tisztességes versenyfeltételek mellett a megrendelőnek ugyanazon értékesítési szinten, mint amelyen a termékértékesítésre vagy szolgáltatásnyújtásra sor kerül, egy független értékesítőnek vagy szolgáltatónak kellene fizetnie abban az időpontban a kérdéses termékért vagy szolgáltatásért azon tagállamban, amelyben az értékesítés vagy szolgáltatás adóztatandó.”

Mivel ez a meghatározás az összes HÉA-fizetési célra érvényes, és így bármilyen árura és szolgáltatásra vonatkozik, külön hivatkozást az ingatlanokra nem tartalmaz. Azonban egy tényleges ingatlanra vonatkozó, független, versenyképes és elméleti felek közötti feltételezett tranzakció fő elemeit lefedi.

4.5 Az EU számviteli definíciója - Az EU saját belső számviteli céljaira egy további definíció létezik az európai intézmények beszámolóiban a befektetett eszközök (különösen a földterületek és épületek) értékelésére. Bármely ténylegesen megszerzett eszközt piaci értéken kell értékelni, amely a definíció szerint:

„...azon árnak felel meg, amelyet a vevő hajlandó megfizetni, figyelembe véve az adott eszköz állapotát és fellelhetőségi helyét, továbbá azt feltételezve, hogy az adott eszköz a későbbiekben is felhasználható lesz”

a Bizottság az Európai Közösségek nem pénzügyi befektetett eszközeinek számviteli kezeléséről szóló 2909/2000/EK számú (2000. december 29.) rendeletének 19(2) cikke alapján.

5. Magyarázat

5.1 Az EVS1 szabványban használt definíció előnye más EU-s definíciókkal szemben az, hogy pontosabban határozza meg az érintett fő fogalmakat, nevezetesen:

- az eredményt;
- az értékelendő ingatlant;
- a tranzakciót;
- az értékelési napot;
- a feltételezett eladásra, ill. vételre hajlandó és versenyképes feleket;
- a szükséges marketing tevékenységet;
- a felek mérlegelését;
- egyéb tényezőket.

Ez a magyarázó rész sorra veszi a definíció minden egyes kifejezését, és kifejti jelentését az ingatlan piaci értékének megállapítása szempontjából.

5.2 EVS1 szerinti definíció:

- azonos az EVS 2009-ben, valamint a 2006. évi tőkekövetelményről szóló irányelvben használt definícióval, azzal a kivétellel, hogy mostantól nemcsak az „ingatlanok”, hanem az „eszközök” egy szélesebb körét fedi le, és az „értékelés napja” helyett

inkább az „értékelési nap” kifejezést használja, mivel az előbbi nemzetközi szinten zavart okozott. Ezek a változtatások nem érintették az ingatlan értelmezését;

- míg megfogalmazása különbözik az IVS 2011-ben meghatározott új definíciótól, lényege az ingatlanok értékelése szempontjából nem különbözik. Az IVS egy „eszköz vagy kötelezettség” értékére utal (de úgy veszi, hogy az „eszköz” fogalma tartalmazza a „kötelezettséget”), míg az ingatlanra összpontosító EVS1 szabvány csak az „eszköz” értékre utal, mert értelmezésében a „kötelezettség” inkább számviteli fogalom. Az IVS 2011-ben az „amelyben” szót az „ahol” váltotta fel, de egyik pont tekintetében sem történt jelentős változás.
- összhangban van a piaci érték európai országokban használt legtöbb definíciójával, és
- a piaci érték olyan alapvető definíciójának tekinthető, amelyet általánosan lehet használni.

Lényegében ugyanezek a pontok vonatkoznak a „piaci bérleti díj” TEGoVA által elfogadott, és a fenti 3.3 pontban meghatározott definíciójára. Mivel ez a bérleti érdekeltségre vonatkozik, az EVS1 az IVS szabványhoz hasonlóan továbbra is „ingatlanra” hivatkozik. Ebben az EVS1 szerinti definícióból kialakult meghatározásban használt kifejezések kismértékben különböznek az IVS 2011 szabványban használtaktól, de lényeges eltérések ennél sincsenek.

5.3 Az eredmény

5.3.1 „Az a becsült érték ...” - Ez egy pénzben (rendszerint helyi fizetőeszközben) kifejezett árra utal, amely független piaci tranzakcióban az eszköz után fizetendő. A piaci érték az ésszerű körülmények között a piacon egy adott értékelési napon elérhető ár jelent a piaci érték definíciója szerint. Ez az eladó számára ésszerűen elérhető legjobb ár, a vevő számára pedig az ésszerűen elérhető legelőnyösebb ár.

5.3.2 Ez a becslés kifejezetten nem tartalmazza a speciális feltételek alapján vagy körülmények között megemelt vagy elszállított árat. Ilyenek például a nem tipikus finanszírozás, visszabérleti lízing megállapodások, az értékesítéssel kapcsolatban álló személy által biztosított speciális ellenértékek vagy engedmények, vagy bármilyen különleges értékű elem.

5.3.3 A különleges értéket a kapcsolódó kérdésekkel együtt az EVS2 szabvány tárgyalja – „Nem piaci alapon történő értékelés”

5.3.4 Az EU 1997. évi állami támogatásokról szóló rendeletének gyakorlati alkalmazása akár speciális egyesítési értéként vagy más módon esetlegesen figyelembe veheti a speciális értéket.

5.4 Az értékelendő ingatlan

5.4.1 „... az ingatlan ...” - Ez az, ahol az ingatlant önmagában jogi, fizikai, gazdasági és egyéb tulajdonságaival, az összes tényleges lehetőségével és nehézségeivel együtt kell elemezni. Ez bevezetésre került a fenti 3.3 pontban a piaci bérleti díj definíciójába, mivel szükséges figyelembe venni a bérleti megállapodás feltételeit.

5.4.2 Az értékbecslőknek kellő körültekintéssel kell eljárniuk minden olyan esetben, amikor bármely ingatlan vételi ára magát az ingatlant kiegészítő elemeket, például felszereléseket, személyes tárgyakat, az ingatlan megvásárlását ösztönző vagy egyéb dolgokat tartalmaz.

5.4.3 Egy eszköz piaci értéke az adott eszköz teljes potenciálját tükrözi, amennyiben azt a piac elismeri. Így figyelembe lehet venni az eszköz olyan lehetséges felhasználási formáit, amelyeket az eszközt érintő változásokkal lehet felszabadítani, akár új fejlesztés-ellenőrzési engedélyekkel, vonatkozó infrastruktúrával, piaci fejleményekkel vagy egyéb lehetőségekkel.

5.4.4 A remélt értéket (néha jövőbeni értéként is nevezik) használjuk egy érték felemelésének leírására, amelyet a piac hajlandó megfizetni a magasabb értékű felhasználás vagy elérhető fejlődési lehetőség reményében ahhoz képest, amit a jelenlegi fejlesztés-ellenőrzés, meglévő infrastrukturális megkorlátozások, vagy az aktuálisan érvényes egyéb korlátozások megengednek. Ez tükrözni fogja annak valószínűségét, hogy a piac ebbe a magasabb értékű felhasználásba vagy elérhető fejlesztésbe beárazza az e során felmerülő költségeket, időszükségletet és ennek megvalósításakor felmerülő minden egyéb kapcsolódó tényezőt. Alapvetően figyelembe veszi annak lehetőségét, hogy az előirányzott használat esetleg nem fog megvalósulni. Miközben leírja ezt az értéknöveledést, külön értéként nem létezik, azonban segít tisztázni annak az ingatlannak a piaci értékét, amelyet a rendelkezésre álló tények alapján kell értékelni, csakúgy, mint az értékelés egyéb részét. A remélt érték nem különleges érték, mivel a piac ésszerű elvárásait tükrözi az ingatlan által kínált lehetőségek alapján.

5.4.5 A piaci értékben megjelenő tényezőként a remélt érték nem tartalmazza a különleges érték konkrét vásárlások alapján rendelkezésre álló egyik elemét sem.

5.4.6 A legmagasabb és legjobb használat fogalma számos országban teljesül, és néhány értékbecslőt Európában felkérhetnek arra, hogy egy ingatlant a legmagasabb és legjobb hasznosíthatóság feltételezései alapján értékeljen. Lényegében ez az a használat, amely az értékelési napon megengedett, és ésszerű elvárások alapján a legmagasabb értéket kínálja, a piac által az ingatlan még nem létező, potenciális lehetőségeibe esetlegesen beárazott remélt értéket figyelmen kívül hagyó elemzés alapján. Miközben ez az ingatlan értékelési napi értékének becslése, nem annak a legjobb használatnak a becslése, amelyet a piac azon a napon ésszerűen lehetségesnek tart.

5.4.7 A legmagasabb és legjobb használatot hivatalosan több meghatározásban megfogalmazták, többek között

„egy eszköz lehetséges, jogilag megengedett és pénzügyileg megvalósítható használata, amely maximalizálja teljesítőképességét.” (Nemzetközi Értékbecslési Szabványok 2011, 22. oldal)

és

„egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.” (Kanadai Értékbecslési Intézet)

5.4.8 Figyelembe kell venni, hogy a legmagasabb és legjobb használatra az egyes országokban a vonatkozó jogszabályok vagy gyakorlat alapján speciális definíciók létezhetnek.

5.4.9 Az értékelési napon értékelendő legmagasabb és legjobb használat fogalma szokásos definícióinak fő elemei a következők:

- ez az elfogadhatóan legvalószínűbb használat – figyelmen kívül hagyva azokat a speciális hasznosítási formákat, amelyek egy egyéni ajánlattevő esetében jelentkezhetnek;
- törvényes – valószínűleg ez a kritikus pont a piaci érték szempontjából. Míg egy gyakori definíció előírja, hogy a használat „jogilag megengedett” legyen, a magyarázatok egyértelművé teszik, hogy ez a fennálló területhasznosítási vagy engedélyeztetési szabályokra vonatkozik, és így figyelmen kívül hagyja azt a remélt értéket vagy jövőbeni értéket, amelyet a piac az új engedélyek megszerzésének lehetőségeért fizetne. Míg legtöbbször a jelenleg engedélyezett fejlesztéssel foglalkoznak, ugyanaz a jogi megszorítás érvényes abban az esetben, ahol az ingatlan bérbe van adva, de a piac úgy érzékelheti, hogy a lehetséges jövőbeni ismételt bérbeadás vagy új hasznosítás potenciális remélt értéket kínál, amelyet kizár a legmagasabb és legjobb használat feltételezésének megszorítása;
- fizikailag lehetséges – ez ismét az ingatlan értékelési napon fennálló fizikai körülményeinek értékelésére vonatkozik, és nem veszi figyelembe a lehetséges fejlesztéseket (mint például új út vagy árvízárók enyhítésére vonatkozó program), amelyekre sor kerülhet, és önmagukban is olyan lehetőségeket kínálnak, amelyekért néhány ajánlattevő magasabb értéket fizetne;
- megfelelően indokolt;
- pénzügyileg megvalósítható;
- amely az ingatlan legmagasabb értékét eredményezi. Ezzel az utolsó ponttal néha a legmagasabb nettó hozamot kínáló használati mód szempontjából foglalkoznak, miközben a magasabb értékkel járó hasznot kiegyenlíti a magasabb költség, míg az alacsonyabb értékű használat egy magasabb ajánlatot támaszthat alá.

5.4.10 Ez a használat a kérdéses ingatlan speciális természetétől függ, és ez változhat, ha az ingatlant az értékelés céljára más ingatlanokkal vonják össze. Amikor a gyakorló szakemberek a legmagasabb és legjobb használat feltételezését alkalmazzák, az iránymutatást ad a tekintetben, hogy mely ingatlanok nyújthatják a legjobb összehasonlítható tényeket értékelésük alátámasztására, és ez befolyásolhatja az értékelési módszer megválasztását.

5.4.11 Eltérő rendelkezés hiányában az értékbecslő feladata, hogy meghatározza a földterület vagy ingatlan piaci értékét az EVS1 szabvány szerinti piaci érték teljes körű elemzésének megfelelően. A feltételezett eladó az ingatlanjáért nem fog kevesebbet elfogadni, a feltételezett vevő pedig nem akar többet kínálni annál, mint amennyit egy hasonló

hasznosságú egyenértékű eszközért fizetne. Mivel a legmagasabb és legjobb használat definíciójának minden egyes pontja (kivéve a tények előírását) a piaci érték definícióját bizonyos mértékben korlátozza, a legmagasabb és legjobb használat feltételezése nem feltétlenül azonos a piaci értékkel, noha előfordulhat, hogy a meglévő használati értéknél magasabb lesz. A különbség legnyilvánvalóbb közös pontja a lehetséges engedélyek, vagy egyéb olyan jövőbeni lehetőségek kizárása, amelyek a piac számára remélt értéket jelentenének, és így a piac mérlegelné ennek a jövőbeni lehetőségnek a kihatásait, kockázatait és költségeit.

5.4.12 Ha az értékesítésre konkrét feltételeket írnak elő, az állami támogatási szabályok csak „feltételmentesként” veszik figyelembe az ajánlatot, mintha az összes potenciális vevőnek kötelező lenne, és ezek képesek lennének arra, hogy ennek a kötelezettségnek eleget tegyenek függetlenül attól, hogy folytatnak-e üzleti tevékenységet, és mi annak a jellege.

5.4.13 A feltételmentes ajánlat 1997. évi állami támogatási szabályai:

„... ha bármely vevő, tekintet nélkül arra, hogy folytat-e üzleti tevékenységet, és mi annak a jellege, általában véve szabadon megszerezheti, és saját céljaira használhatja a földterületet és az épületeket, korlátozások vezethetők be a közrend megsértésének megelőzése érdekében, környezetvédelmi okokból vagy a pusztán spekulációs célú ajánlatok elkerülése végett. A hazai jogszabályok alapján a tulajdonosnak a földterület és épületek használatára előírt területrendezési korlátozások nem érintik az ajánlat feltételmentes jellegét.”

Állami támogatási közlemény II.1.(b)

5.5 A tranzakció

5.5.1 „... *gazdát cserélhet* ...” - Ez inkább egy feltételezett összeg, mintsem egy előre meghatározott vagy tényleges eladási ár. Ez az az ár, amelyen a piac elvárja, hogy teljesüljön a tranzakció azon az értékelési napon, amelyen a piaci érték definíciója összes többi elemének feltételei teljesülnek.

5.5.2 A „cserélhet” használata az ésszerű elvárásra utal. Az értébecslőnek nem szabad irreális feltételezésekkel élnie a piaci feltételekre vonatkozóan, vagy az ésszerűen elérhető szintet meghaladó piaci értéket feltételeznie.

5.5.3 Az állami támogatási szabályokban használt definíció elvárja, hogy az ár olyan legyen, amelyen a földterület és épület „*magánjogi szerződés keretében értékesíthető lenne*”. A „*lenne*” használata a tranzakció feltételezett természetét tükrözi. Nem feltételezzük, hogy ez az elképzelhető lehető legjobb árat jelenti, inkább azt az ésszerűen elvárható árat, amelyben a felek meg tudnának egyezni.

5.5.4 A feltételezett eladás „*magánjogi szerződés keretében*” történik, és így alku tárgyat képezi.

5.6 Az értékelési nap

5.6.1 „... az értékelési napon ...” - Ez szükségessé teszi, hogy a becslült piaci érték egy meghatározott időponthoz legyen kötve, és ez rendszerint az a nap, amelyen a feltételezett értékesítésre sor kerül, és általában ezért eltér attól a naptól, amelyen az értékelés ténylegesen elkészül. Mivel a piacok és piaci feltételek változhatnak, előfordulhat, hogy a becslült érték egy másik időpontban már nem helyes, illetve pontatlan. Az értékbecslés összege az értékelési napon, nem pedig egy múltbeli vagy jövőbeli időpontban fennálló tényleges piaci helyzetet és körülményeket tükrözi. Az értékelési nap és az értékbecslői jelentés kelte eltérő lehet, de ez utóbbi nem előzheti meg az előbbit. A definíció egy egyidejű cserét, és az adásvételi szerződés árváltoztatás nélküli végrehajtását is feltételezi, ami egyébként előfordulhat egy piaci értéken történő tranzakció során.

5.6.2 A piaci érték határozottan nem egy hosszú távra szóló értékbecslés, az csak a feltételezett tranzakció időpontjában érvényes.

5.6.3 Az „értékelés napja” és az „értékelési nap” kifejezések arra az időpontra vonatkoznak, amikor az értéket megbecsülik vagy meghatározzák (és amelyre az értéket alátámasztó tények vonatkoznak), nem pedig arra a rendszerint későbbi időpontra, amikor az értékbecslés elkészül és a megbízónak készített értékbecslői jelentésben kiértékelésre kerül. Az értékbecslői jelentés elkészítése soha nem lehet korábban, mint az értékelési nap, mivel olyan körülményeket vizsgálna, amelyek nem történtek vagy történhetnek meg, és amelyekhez lényeges tényeket még nem lehet találni.

5.6.4 Az értékelési nap nem lehet később, mint az értékbecslői jelentés elkészítésének napja. Feltételezve, hogy a feltételezett adásvételre az értékelési napon kerül sor, ez biztosítja, hogy az értékelés számára rendelkezésre álljanak azok a tényezők, amelyek szerepeltek volna a felek várakozásaiban, tekintettel az abban az időpontban érvényes értékre. Mindazonáltal a nemzeti szabályozás speciális körülmények között előírhatja, hogy az ingatlan minőségének és helyzetének értékelése érdekében az értékelési nap essen egybe egy későbbi referencianappal (pl. állami kárpótlási programok).

5.7 A felek - feltételezett, hajlandóságot mutató és versenyképes

5.7.1 „... hajlandóságot mutató vevő ...” - Ez egy feltételezett vevőt, nem pedig egy tényleges vásárlót feltételez. Ez a személy motivált, de nem kényszerül a vásárlásra. Ez a vevő se nem túlbuzgó a vásárlásra, se nem elhatározott, hogy bármilyen áron vásároljon.

5.7.2 Ez a vevő emellett az aktuális piaci realitások és az aktuális piaci várakozások szerint vásárol, nem pedig egy képzeletbeli vagy feltételezett piacon, amelynek létezése nem modellezhető vagy látható előre. A feltételezett vevő nem fizetne magasabb árat annál, mint amit a piac elkér. Az eszköz jelenlegi tulajdonosa azok közé tartozik, akik a piacot alkotják.

5.7.3 Ugyanígy nem lehet vélelmezni, hogy kényszeredett lenne, vagy ne mutatna hajlandóságot. Erről gyakorlati üzletemberként gondoskodik.

5.7.4 Az állami támogatási szabályok „független vevőre” utalnak, aki nem kapcsolódik az eladóhoz, és tőle nem függ.

5.7.5 „... és egy hajlandóságot mutató vevő között ...” - Itt ismét egy feltételezett eladóról, nem pedig egy tényleges tulajdonosról van szó, és feltételezzük, hogy se nem túlbuzgó, se nem kényszer hatására eladó, aki kész bármilyen áron eladni, és nem is olyan, aki kész kitartani egy olyan ár mellett, amelyet az aktuális piac nem tart ésszerűnek. A hajlandóságot mutató eladó motivált, hogy eszközét megfelelő marketingtevékenység után a szabad piacon elérhető legjobb áron adja el, bármekkora is legyen ez az ár. A tényleges eladó konkrét körülményei nem képezik részét ennek a megfontolásnak, mivel a „hajlandóságot mutató vevő” egy feltételezett vevő.

5.7.6 Így míg az értékelendő eszközt úgy kell értékelni, ahogy az a valós világban létezik, addig a feltételezett vevő és eladó csak elméleti felek, noha az aktuális piaci feltételek mellett cselekednek. Az az előírás, hogy mindketten hajlandóságot mutassanak a tranzakció lebonyolításához megteremti közöttük azt a feszültséget, amelyben a piaci érték megbecsülhető.

5.7.7 A piaci érték így független az értébecslést megrendelő megbízó céljaitól, és azok nem befolyásolják az értéket.

5.7.8 „... független tranzakció keretében ...” - A független tranzakció olyan felek közötti tranzakció, amelyek között nem áll fenn olyan konkrét vagy speciális kapcsolat (pl. anya- vagy leányvállalatok, vagy főbérő és albérő), amely az ár szintjét a piacra nem jellemző szintre vinné, vagy felemelné egy speciális értéket jelentő elem miatt. A piaci értéken történő tranzakcióra vélelmezhetően önállóan eljáró, egymáshoz nem kapcsolódó felek között kerül sor.

5.8 A marketing

5.8.1 „... megfelelő marketingtevékenység után ...” - Az eszközt a piacon olyan módon hirdetik meg, amely a legalkalmasabb arra, hogy értékesítésére a piaci érték definíciója szerinti ésszerűen elérhető legjobb áron kerüljön sor. A meghirdetés időtartama a piaci feltételek függvényében változhat, azonban elegendőnek kell lennie ahhoz, hogy lehetővé tegye megfelelő számú potenciális vásárló figyelmének felhívását az eszközre. A hirdetési időszak a értékelési nap előtt van.

5.8.2 Az EU állami támogatási szabályainak alkalmazásában az ingatlant: „ésszerűen hosszú időn (kettő vagy több hónapon) át ismételt meghirdetik az országos sajtóban, ingatlanközlönyökben vagy más megfelelő kiadványokban, valamint a széles potenciális vásárlói rétegek érdekében tevékenykedő ingat-

lanügynökségeken keresztül, hogy arról az összes potenciális vásárló tudomást szerezhessen.”

II.1.(a), 1. bekezdés

Mivel az EU szabályainak célja, hogy biztosítsák a piaci értéken történő tranzakciót, arra is kitérnek, hogy amikor az eladás nemzetközi szinten működő befektetőket vonzhat, az eszközt ennek megfelelően kell meghirdetni:

„Az ilyen ajánlatokat az ügyfelekkel Európa-szerte vagy nemzetközi szinten kapcsolatban lévő ügynökökön keresztül is ismertetni kell.”

II.1.(a), 2. bekezdés

5.8.3 Az állami támogatási szabályok megfogalmazzák elvárásukat, hogy az eladás feltételei olyanok legyenek, amelyek lehetővé teszik a „szabályos eladást” – nem írnak elő indokolatlan sietséget, amely korlátozná a piac megfelelő tesztelését, vagy az eladót arra kényszerítené, hogy elhamarkodottan adjon el. A szabályok utalnak az értékesítés megtárgyalására rendelkezésre álló „szokásos időtartamra”, amelyet az „ingatlan jellegére” való tekintettel kell megállapítani.

5.8.4 Ezeknek az esetleges ajánlattevők általános körét tesztelő tényezőknek (a piaci értéket mindenképp alakító piaci feltételektől függően) érzékeltetniük kell a feltételezett vevő által megkövetelt tulajdonságokat.

5.9 A felek mérlegelése

5.9.1 „... ahol a felek tájékozottan, ...” - Ez vélelmezi, hogy a hajlandóságot mutató vevő és a hajlandóságot mutató eladó egyaránt kellően jól tájékozott az ingatlan jelle gével és tulajdonságaival, tényleges és lehetséges használatával, valamint az értékelési napon fennálló piaci helyzettel kapcsolatban.

5.9.2 A felek ezért azt értékelik, ami azon a napon ésszerűen előrelátható. Előfordulhat, hogy különösen a feltételezett vevő jobban tájékozott e becslés tekintetében, mint néhány vagy az összes valódi ajánlattevő. Ide nemcsak az ingatlan ismerete sorolandó, hanem a piac ismerete is, és ezért az a tény is (ideértve a rendelkezésre álló összehasonlítható értékeket), amelyen az ingatlan értékbecslése alapul.

5.9.3 „... körültekintően, ...” - Vélelmezetten mindkét fél saját érdekeinek megfelelően cselekszik ennek ismeretében, és körültekintően, hogy a tranzakcióban betöltött saját szerepüknek megfelelően a legjobb árat érzék el. A körültekintést az értékelési napon fennálló piaci feltételekre való hivatkozással mérjük, nem pedig egy későbbi napon, utólagos bölcsességgel megszerzett haszonnal. Nem feltétlenül nem körültekintő az az eladó, aki az ingatlant a korábbi piaci árszinthez képest csökkenő irányzatot mutató piacon értékesíti. Ilyen esetben, a csökkenő irányzatot mutató piacokon egyéb adásvételi helyzeteket illetően, a körültekintő vevő vagy eladó az akkor rendelkezésre álló legjobb piaci információk alapján jár el.

5.9.4 „... és kényszer nélkül jártak el...” - Ez azt mondja ki, hogy mindkét fél motivált a tranzakció végrehajtására, de egyik sem cselekszik kényszer vagy erőszak hatására.

5.10 Feltételezések és speciális feltételezések, alternatív hasznosítási érték és kényszereladási érték

5.10.1 Feltételezések

5.10.1.1 Az értékbecslési megbízás szükségessé teheti az értékbecslő számára, hogy feltételezésekkel éljen, például arra vonatkozóan, hogy egy kényszereladás során az értékesítéshez mennyi időre van szükség (lásd alább az 5.10.4 pontot). Az értékbecslőnek bizonyos feltételezésekkel azért kell élnie, hogy eredményesen készítse el az értékbecslést, gyakran meghatározott információ hiányában. A feltételezéseknek minden esetben egyértelműnek kell lennie.

5.10.1.2 Az értékbecslő olyankor él feltételezéssel, amikor egy ténykérdésről olyasmit feltételez (vagy kell feltételeznie), amit nem tud vagy nem tudhat, vagy nem tud elfogadhatóan megállapítani.

5.10.1.3 Az értékbecslőnek olyan mértékben kell az értékelés tárgyát megtekintenie vagy megvizsgálnia, amely szükséges ahhoz, hogy szakmai szempontból az adott célnak megfelelő értékbecslést tudjon készíteni. Amikor a kapott vagy rendelkezésre álló információ korlátozott, előfordulhat, hogy az értékbecslőnek feltételezésekkel kell élnie, hogy teljes körű adatok vagy ismeretek hiányában is véleményt tudjon alkotni az értékre vonatkozóan. A feltételezések vonatkozhatnak az értékelést befolyásoló tényekre, feltételekre vagy helyzetekre és, mivel ezekről teljes körű információ nem áll rendelkezésre, azt kell feltételezni, hogy ezek pontossága nagyon valószínű. Olyan kérdéseknél, amelyek meghaladhatják az értékbecslő azon képességét, hogy azokat önállóan ellenőrizni tudja, mint például a jogcím vagy azbeszt, a feltételezés mellé megjegyzést lehet tenni, hogy a megbízó a rendelkezésre álló adatok alapján megfelelő szakértelemmel megállapított tényeket kapott. Amennyiben a feltételezésekről utólag kiderül, hogy tévesek voltak, szükség lehet arra, hogy az értékbecslő a megadott adatokat felülvizsgálja és módosítsa, és ennek lehetőségére a jelentésben utalni kell.

5.10.1.4 A következőkben olvasható azoknak a kérdéseknek a javasolt, nem teljes körű listája, amelyeknél szükség lehet arra, hogy az értékről alkotott véleményhez feltételezésekkel éljünk:

- (i) Nem feltétlenül áll rendelkezésre a jogcímre vonatkozó részletes jelentés, amely tartalmazza azokat a terheket, korlátozásokat vagy kötelezettségeket, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét. Ilyen esetben az értékbecslőnek feltételeznie kell azt a helyzetet, amely szerinte a legvalószínűbb, és azt is ki kell jelentenie, hogy nem vállal felelősséget a jogcím helyes értelmezéséért.

- (ii) A jelentés egyértelműen tartalmazza a helyszíni szemle mértékét, a megbízással jellegének és az ingatlan típusának megfelelően. Szükség lehet arra, hogy feltételezéssel éljünk, mert míg a nyilvánvaló hibák dokumentálásra kerülnek, egyéb esetlegesen létező hibák részletesebb vizsgálatot, vagy szakvélemény elkészítéséhez szakértő kijelölését igényelhetik. Ezt követheti egy megjegyzés, hogy az értékre vonatkozó véleményalkotás a jelentésben szereplő feltételeken alapul, és a további meglévő hibák a megadott adatok módosítását tehetik szükségessé.
- (iii) Feltételezésekre lehet szükség a meglévő épületekhez és használatához szükséges törvényben előírt engedélyekre vonatkozóan, és hivatkozni kell minden olyan hivatalos testület irányműveire vagy javaslataira, amelyek kedvezően vagy kedvezőtlenül befolyásolhatják az értéket.
- (iv) Mérlegelni kell az értékbecslő arra vonatkozó szakértelmét, hogy képes-e beszámolni a lehetséges szennyeződés kockázatáról vagy veszélyes anyagok jelenlétéről. Szükség lehet arra, hogy az értékbecslő az értékről történő véleményalkotás során feltételezze, hogy vagy nincs ilyen kockázat, vagy azt, hogy erre szakosodott tanácsadók által elkészített információkra hagyatkozik.
- (v) Az értékbecslőnek alkalmanként feltételeznie kell, hogy az összes hálózati szolgáltatás működőképes és elegendő a szándékolt használatához.
- (vi) Szükség lehet feltételezésekkel élni azzal kapcsolatban, hogy az ingatlant elöntötte-e árvíz, vagy várható-e, hogy elönti, vagy hogy egyéb környezeti hatások befolyásolhatják-e az értékről alkotott véleményt.
- (vii) Ha az ingatlan bérbe van adva, szükséges lehet azt feltételezni, hogy a bérlők pénzügyi helyzetére vonatkozó részletes vizsgálat nem fog olyan adatokat felárni, amelyek az értéket befolyásolják.
- (viii) Az értékbecslőnek feltételeznie kellhet, hogy nincsenek olyan tervezési vagy autópályaépítési előterjesztések, amelyek törvényes erő alkalmazásával vagy más módon közvetlenül érinthetik az ingatlant.
- (ix) Az értékbecslőnek feltételeznie kellhet, hogy általában az épület felszereltségéhez tartozó üzmrészeket és berendezéseket az ingatlannal együtt továbbadják.
- (x) Azokat a feltételezéseket, amelyekkel akkor kell élni, amikor helyszíni szemle nélkül készül értékbecslés, az EVS4 szabvány 6.4 pontja ismerteti.

5.10.2 Speciális feltételezések

5.10.2.1 Az olyan feltételezéstől eltérően, amellyel az értékbecslőnek feladata elvállalásához kell élnie, az értékbecslő akkor él speciális feltételezéssel, amikor olyan tényeket

vagy körülményeket feltételez, rendszerint utasításra, amelyek eltérnek az értékelési napon igazolhatóktól. Ennek eredménye a speciális feltételezésen alapuló piaci érték.

5.10.2.2 Ennek a célja gyakran az, hogy az ügyfelet az értékelés megváltozott körülményeinek hatásáról tájékoztassa. Erre példa, amikor az értékbecslőnek az ingatlan értékére vonatkozóan olyan speciális feltételezéssel kell élnie:

- mintha az üres volna, de az ingatlan valójában bérbe van adva;
- mintha az ingatlan meghatározott célra építési engedélyt kapott volna.

A speciális feltételezésre példa az értékesítéshez szükséges időre vonatkozóan a kényszereladási érték.

5.10.2.3 Meghatározott törvények előírhatják a speciális feltételezéseket, például bizonyos adózási vagy kötelező vételi célokra történő értékbecsléshez.

5.10.2.4 Amikor speciális feltételezéssel kell élni, azokat a megbízás feltételeiben és az értékbecslői jelentésben dokumentálni kell (lásd az EVS4 5.9 pontját is).

5.10.3 Alternatív hasznosítási érték

5.10.3.1 **Definíció** - Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

5.10.3.2 **Magyarázat** - Míg a piaci érték egy ingatlan legjobb elérhető értékét határozza meg bármilyen hasznosítás esetén, előfordulhat, hogy néhány értékbecslés esetében előírhatják, hogy csak a jelenlegi használatot feltételezze; például egy vállalkozás nyereséges vállalkozásként (going concern alapon) legyen értékelve. Ha fontos az ingatlan alternatív hasznosításának figyelembevétele, ami esetleg azt jelentheti, hogy a jelenlegi üzleti tevékenységet nem fogják folytatni, akkor az lesz az alternatív hasznosítási értéke, ami egy piaci érték. Ez az érték nem tükrözi az üzleti tevékenység megszüntetésének költségeit.

5.10.3.3 Ez akkor is releváns lehet, ha az értékcsökkentett pótlási költség megállapítása a feladat.

5.10.4 Kényszereladási érték

5.10.4.1 **Definíció** - Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben lévő eladótól.

5.10.4.2 **Magyarázat** - Az értékelés szükségessége felmerülhet akkor, amikor az eladónak kényszerűségből kell eladnia, muszáj eladnia, vagy az eladásra más módon írnak elő szigorú időkorlátot. Ez a legnyilvánvalóbban akkor merül fel, amikor túl rövid az az időszak, amely alatt az ingatlant el kell adni, ahhoz, hogy a legjobb ajánlatokhoz szükséges megfelelő marketingtevékenységet el lehessen végezni. Általánosabban, a potenciális vevők tisztában lehetnek azzal, hogy az eladó kényszer alatt áll, és így ajánlataikat mér-

séklík ahhoz képest, amit egyébként ajánlottak volna. A speciális megszorítások jellege meghatározza azt a helyzetet, amelyben a feltételezett tranzakcióra sor kerül – e megszorítások nélkül az érték egyszerűen a piaci érték lenne.

5.10.4.3 A kényszereladási érték nem értékelési alap. Miután sikerült azonosítani az összes megszorítást, az értékbecslést az ingatlan értékesítésére rendelkezésre álló meghatározott, de korlátozott időre vonatkozó speciális feltételezések alapján elvégzett piaci érték alapú becslésnek tekinthetjük. Következésképpen az értékelő ne vállaljon kényszereladási érték alapján történő értékelést, hanem inkább piaci érték alapon az adott esetre vonatkozó meghatározott speciális feltételezések alapján.

5.10.4.4 Az értékbecslőnek ismernie kell és meg kell határozni a rendelkezésre álló időt és az eladóra vonatkozó megszorításokat. Mivel az érték az előírt feltételezés nagyon speciális körülményeit fogja tükrözni, azokat dokumentálni kell a megbízási szerződésben és az értékbecslői jelentésben. Az eredmény nem piaci érték lesz, mivel nem hajlandóságot mutató feltételezett eladón alapul, hanem tényleges kényszer alatt cselekvő eladón.

5.11 Egyéb kérdések

5.11.1 *Dokumentáció* - Miközben a piaci érték a dokumentációtól függetlenül létezik, a jelen szabvány szerinti szakszerű értékbecslést írott formában átlátható és érthető módon az EVS4 szabványnak megfelelően dokumentálni kell a megbízó vagy bárki más számára, aki a becserőkre támaszkodni kíván.

5.11.2 A piaci érték definícióját a megbízási szerződés és az értékbecslői jelentés is tartalmazza.

5.11.3 *Tranzakciós költségek és adók* - A piaci érték az ingatlan becsült értéke, és így nem tartalmazza azokat a járulékos költségeket, amelyek az adásvétellel összefüggésben felmerölhetnek, sem pedig a tranzakció utáni esetleges adófizetési kötelezettséget. A piaci érték az összes olyan tényező hatását tükrözi, amely hatással van a piaci résztvevőkre, és ilyenformán olyan hatásokat tükröz, mint az esetleges tranzakciós költségek és adók, de ha ezeket el kell ismerni, akkor azt a piaci érték mellett külön összegként kell feltüntetni. Ezek a tényezők befolyásolhatják az értéket, de annak részét nem képezik.

5.11.4 Nevezetesen a piaci érték az értékelés tárgyát képező ingatlant érintő valamennyi valós tranzakcióra vonatkozó valamennyi adó megfizetése előtti érték. A tranzakciós adók vagy a hozzáadottérték-adó ténye – mivel ezek néhány vagy az összes felet érinthetik – a szélesebb értelemben vett piaci keretrendszer részét képezik, ily módon az összes többi tényezővel együtt befolyásolják az értéket, azonban a tranzakció után fizetendő speciális adó az ingatlan piaci értékén felül értendő.

5.11.5 Azonban erre vonatkozóan a helyzet a különböző nemzeti jogszabályokkal változó (talán különösen a számviteli célból történő értékelés esetén). Bizonyos körülmények között az EU törvénye más megközelítést alkalmaz. A *biztosítóintézetek éves és*

összevont (konszolidált) éves beszámolójáról szóló, 1991. december 19-i 91/674/EGK tanácsi irányelv 49. cikkének (5) bekezdése kimondja, hogy:

„Amennyiben a mérlegkészítés időpontjában a befektetéseket már értékesíteték vagy rövid időn belül értékesíteni kívánják, a piaci értéket a tényleges vagy becsült realizálási költségekkel csökkenteni kell.”

5.11.6 Ilyen esetekben az értékebecslő választhat, hogy az értékesítési költségek levonása előtti és utáni piaci értéket is feltünteti-e. Mindkét esetben egyértelművé kell tenni, hogy az ilyen költségek levonásra kerültek-e, és ha igen, meg kell határozni, hogy az egyes azonosított költségek esetében mekkora volt a levonás.

EVS2

Nem piaci értéken alapuló értékbecslés

1. Bevezető
2. Hatókör
3. Az értékelés alapja
4. Méltányos érték
5. Speciális érték
6. Befektetési érték vagy értékesség
7. Jelzáloghitelezési érték
8. Biztosítási érték
9. Értékcsökkentett pótlási költség

2. EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNY

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van.

Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek.

Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

1. Bevezető

Annak ellenére, hogy a szakszerű értékbecslések többsége piaci érték alapon történik, léteznek olyan helyzetek, amikor alternatív értékelési alapokra lehet szükség, vagy azok megfelelőbbek. Fontos, hogy az értékbecslő és az értékbecslést felhasználók egyaránt tisztában legyenek a piaci érték és az ettől eltérő értékelési alapok közötti különbséggel, valamint annak hatásával, amit e két fogalom közötti eltérés eredményezhet az értékbecslés összeállítása és elkészítése során.

2. Hatókör

Jelen szabvány definiálja, kifejti és megkülönbözteti a piaci értéktől eltérő értékelési alapokat.

3. Az értékelés alapja

3.1 Definíció - Meghatározott célra történő értékbecslés alapvető feltételezéseinek megállapítása.

3.2 Magyarázat

3.2.1 Az értékelési alapot mint megállapítást meg kell különböztetnünk a választott alap megvalósításakor használt módszerektől vagy technikáktól. Az értékelésnél használt elfogadott kifejezéseket és módszereket az értékbecslői jelentésben definiálni kell.

3.2.2 Abban az esetben, ha egy megbízás elvégzéséhez az EVS 2012-ben foglalt egyetlen alap sem megfelelő, a használt alap átlátható és világos definícióját egyértelműen meg kell határozni, és az értékbecslőnek ismertetnie kell az elismert alapoktól való eltérés okát. Ha az ebből következő értékbecslés nem olyan összeget tükröz, amely megegyezne a piaci érték alapján készített értékbecsléssel, azt az értékbecslőnek jeleznie kell. Az értékbecslői jelentés ismertesse a felhasznált feltételezéseket és speciális feltételezéseket.

3.2.3 Ezzel szemben az értékelési alap (vagy értékelési megközelítés) egy olyan módszer, amelyet arra lehet használni, hogy a rendelkezésre álló tényekből megbecsüljük az értéket. Következésképpen a jövedelem, költség és értékcsökkentett pótlási érték alapú megközelítések elvben olyan módszerek, amelyekkel értékbecslést kapunk, nem pedig értékelési alapot.

4. Méltányos érték

4.1 Definíció - A méltányos érték kifejezést két meghatározott, de különböző összefüggésben használjuk, így alkalmazási körük is különböző:

- (i) **Általános definíció** - A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Mint ilyen, gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket. E célból a következő meghatározást használjuk:

„Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.”

Ez a definíció figyelembe veszi az általános piaci tranzakciókat, melyekben nem elvárt, hogy a méltányos érték becslése megegyezzen a piaci értékre adott becsléssel.

- (ii) **Számviteli célokra** - A méltányos érték kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban elfogadott kifejezés, amelyre, jóllehet a piaci érték definíciójához képest kismértékben lazább feltételezések mellett, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk. Ezt részletesebben az EVA1 szabványnál vizsgáltuk. E célból a következő meghatározást használjuk:

„Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.” (Nemzetközi Számviteli Szabvány Testület (IASB), Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) 13, 1. bek.)

Ezt az új definíciót az IFRS13 Valós értéken történő értékelés című szabvány vezette be 2011 májusában, és 2013. január 1-jétől hatályon kívül helyezi az IAS 16 szerinti korábbi definíciót. Eddig a méltányos érték meghatározása a következő volt: „az az összeg, amelyért egy adott eszköz gazdát cserélhet, vagy amellyel egy kötelezettséget rendezni lehet, tájékozott, üzletkötési hajlandóságot mutató, független felek között létrejövő, a szokásos piaci feltételeknek megfelelő tranzakció keretében” (IAS 16 6. bek.).

4.2 Magyarázat

4.2.1 Mint értékelési alap, a méltányos érték a piaci értékhez viszonyítva kevésbé specifikus és szigorú a feltételezéseit illetően. Ugyanis nem írja elő az ingatlan meghirdetését a szabadpiacon. Számos szituáció létezik, amikor az ingatlan értékének megállapítására használják.

4.2.2 Egy nem pénzügyi eszköz, mint például az ingatlan méltányos értéke figyelembe veszi a piaci szereplők azon képességét, hogy az eszköz legmagasabb és legjobb használatával gazdasági hasznot termeljenek, vagyis az eszköznek azzal a használatával, ami az értékelési napon fizikailag lehetséges, jogilag megengedett és pénzügyileg megvalósítható (lásd fentebb EVS5 4.6-10). Ebben a nem pénzügyi összefüggésben a méltányos érték valószínűleg különbözni fog a piaci érték definíciója alapján elkészített

értékbecsléstől (lásd EVS1). Ennek az lehet az oka, hogy az értékbecslés olyan meghatározott résztvevők mellett történik, mint a főbérő és a bérő.

4.2.3 A pénzügyi beszámolás tekintetében (lásd EVA1) a méltányos érték az értékelés elfogadott és megengedett alapja, amely összhangban van a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS), további feltételektől függ, azonban a meghatározott érték gyakran megkülönböztethetetlen a piaci értéktől. Mindazonáltal egy vállalat könyvvizsgálói valószínűleg ki akarják zárni minden olyan fejlesztési lehetőség hatását, amelyre építési engedély még nincs, mely esetben az ingatlan méltányos értéke esetenként jelentősen különbözhet a piaci értékétől. Amikor az IFRS kizárja a remélt értéket, a méltányos érték hasonlíthat a legmagasabb és legjobb használat feltételezése alapján becsült piaci értékre.

4.2.4 Az amerikai Pénzügyi Számviteli Szabványok Testülete (FASB) a 2011 májusában kibocsátott 2011-04 számú Accounting Standards Update (Számviteli Szabványok Módosítása) dokumentumában hangsúlyozta azt, hogy az US GAAP és IFRS szabványokban közös méltányos értékelés és közzétételi kötelezettség elérése érdekében a „méltányos érték egy piaci alapú értékelés, nem pedig szervezetspecifikus értékelés”. Célja, hogy „megbecsülje azt az árat, amelyen az eszköz eladására piaci résztvevők közötti szokványos tranzakció keretében az értékelési napon fennálló piaci feltételek mellett kerül sor” (FASB, 820-10-05-1B tárgykör). A méltányos érték megállapítása olyan feltételezésekkel történik, amelyeket a piaci résztvevők használnának az eszköz árának megállapításakor (FASB, 820-10-05-1C).

4.2.5 A méltányos érték kevésbé specifikus feltételezéseinek egyik fontos következménye, hogy megengedi az ingatlan esetleges egyedi értékének figyelembevételét. Ezzel a speciális érték fogalmánál foglalkozunk.

5. Speciális érték

5.1 Definíciók

5.1.1 A **speciális érték** olyan értékbecslés, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

5.1.2 A **speciális vásárló** olyan vásárló, aki egy eszköz hasznosságát más piaci szereplőkhöz viszonyítva optimalizálja, és akinek az árról alkotott elképzelése megegyezik a speciális értékkel.

5.2 Magyarázat

5.2.1 Amikor egy ingatlan meghatározott tulajdonságait vagy jellemzőit egy vásárló fél a piaci érték által képviselt szint fölé értékeli, az a fél speciális vásárlóként jellemezhető, és ennek a vásárlónak az árról alkotott véleményével egyező bármekkora összeg lesz a speciális érték.

5.2.2 A speciális érték együtt járhat a going concern alapú érték elemeivel. Az értékbecslőnek biztosítania kell, hogy az ilyen kritériumokat a piaci értéktől megkülönböztesse, és minden speciális feltételezést egyértelművé tegyen.

5.3 Szinergikus érték vagy egyesítési érték

5.3.1 Ez a speciális értéknek egy jellegzetes osztálya, amellyel az értékbecslők gyakran találkoznak.

5.3.2 Meghatározása a következő: „kettő vagy több eszköz vagy érdekeltség összevonásával létrehozott pótlólagos értékelem, amelyben a kombinált érték nagyobb, mint a különböző értékek összege” (IVSC, 2011, 12. o.).

5.3.3 Magyarázat - Ha egy speciális érték olyankor jelentkezik, amikor az érdekek összevonása nagyobb értéket eredményez, mint az egyes érdekek egyedi értékének az összege, ezt az értéket gyakran szinergikus értéknek vagy egyesítési értéknek nevezzük, amely az „egyesített haszonból” keletkezik. A megbízási szerződésnek és az értékbecslői jelentésnek egyértelműen meg kell határozni azokat az eseteket, amikor ilyen értékekre van szükség, vagy az értékbecslő ilyen értékeket határoz meg, és a piaci értéket is fel kell tüntetni, hogy meg lehessen határozni a két értékelési alap közötti különbséget.

5.3.4 Erre gyakran olyan esetekben kerülhet sor, amikor egy ingatlan megszerzése, gyakran egy szomszédos ingatlané, a vevő számára extra értéket szabadít fel. Előfordulhat a főbérlő és bérlő közötti tranzakciónál. Azonban amikor egy ingatlan potenciális vevő számára kínálja a szinergikus érték lehetőségét (bármelyiküknek nagyobb üzemenagyságot kínálva), akkor az rendszerint a piaci érték függvénye lesz.

6. Befektetési érték vagy értékesség

6.1 Definíció - „A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra” (IVSC, 2011, 12. o.).

6.2 Magyarázat

6.2.1 Ez a szubjektív fogalom egy meghatározott ingatlant egy olyan meghatározott befektetőhöz, befektetői csoporthoz vagy szervezethez köt, aki vagy amely azonosítható befektetési célokkal és/vagy kritériumokkal rendelkezik. Mivel az ilyen alapon készített értékbecslések azt becsülik meg, hogy egy egyedi vevő milyen ár ajánlására kész, nem mérik a piac ingatlanra vonatkozó általános megítélését. Ezért nem várjuk, hogy ezek összhangban legyenek vagy megegyezzenek bármilyen másik, például piaci érték alapon készített értékbecsléssel. Az ilyen értékelések:

- célja, hogy meghatározzák az értéket egy speciális egyedi befektető számára saját tényleges érdekeltsége alapján, nem pedig egy feltételezett vevő szempontjából;

- nem feltételezik a felek közötti ingatlancserét.

6.2.2 Ennek a definíciónak az alkalmazásával az EVA5 foglalkozik.

7. Jelzáloghitelezési érték

7.1 Definíció - A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

7.2 Magyarázat

7.2.1 A fenti definíciót a 2006/48/EK irányelv (a tőkekövetelmény irányelv) VIII. mellékletének 64. bekezdése tartalmazza a hitelintézetek tőkekövetelményének és hitelkockázatának ingatlanfedezet révén történő kezelése összefüggésében. Ezt a irányelvet 2012-ben egy új, a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális követelményeiről szóló rendelet váltja fel, amely a Bázel III. egyezmény átültetése az európai jogba. A tervezett rendeletet 2011. július 20-án tették közzé (COM (2011) 452 végleges), és a jelzáloghitelezési értéket a 4. cikkely 51. bekezdése tartalmazza.

7.2.2 Az irányelv és a küszöbönálló EU rendelet egyaránt alacsonyabb kockázati súlyú biztosítékként vagy kockázatmérséklő fedezetként ismeri el az ingatlant, vagyis a hitelintézeteknek alacsonyabb tőkekövetelményt kell előíranyozniuk. Az irányelv és a tervezett rendelet kiköti, hogy:

„az ingatlant független árszakértőnek kell értékelnie a piaci vagy annál kisebb értéken. Azon tagállamokban, ahol a jogszabályi vagy hatósági előírásokban szigorú kritériumokat határoztak meg a jelzáloghitelezési értékre vonatkozóan, az ingatlant független árszakértőnek kell értékelnie a fenti rendelkezés helyett jelzáloghitelezési vagy annál kisebb értéken” (az irányelv VIII. melléklete, 3. részének 62. bekezdése, és a tervezett rendelet 224. cikkelye).

7.2.3 A 2006/48/EK irányelv és a tervezett rendelet egyaránt kifejezetten előírja, hogy az ingatlan-értékbecslést független értékbecslő végezze.

7.2.4 A jelzáloghitelezési érték (JHÉ) néhány európai országban a hosszú távú hitelezési programok szempontjából sajátos értékkel rendelkezik. Ez egy kockázatmentes érték-módszer a hitelintézetek kockázati kitettségének kezelésére, amely sajátos biztonsági előírásokat vesz figyelembe. A banki felügyelők a kockázatkezelés eszközének tekintik. Ezzel szemben a piaci érték fogalmát általánosságban prompt értéknek tekintik, amely egy adott időpontra vonatkozó piaci alapú értékbecslés (lásd EVS1 és EVA2).

8. Biztosítási érték

8.1 Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

8.2 Magyarázat - Ha a biztosítási érték alacsonyabbnak bizonyul, mint a káresemény során elszenvedett kár vagy pénzügyi veszteség, akkor a biztosítottnak meg nem térülő vesztesége keletkezik.

8.3 Ennek az értékelési alapnak az alkalmazásával és értékelésével az EVA4 A biztosítási érték megállapítása c. fejezete foglalkozik.

9. Értékcsökkentett pótlási költség

9.1 Az értékcsökkentett pótlási költség (ÉPK) a piaci értéket megfelelő adatok hiányában meghatározó elismert módszer.

9.2 Definíció - Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai álagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

9.3 Magyarázat

9.3.1 A piacról származó szélesebb körű adatokra hivatkozással az értékcsökkentett pótlási költség, más néven a vállalkozó szempontjain alapuló módszer felhasználható olyan ingatlanok értékének megállapításához, amelyekre vonatkozóan megfelelő közvetlen piaci összehasonlítások nem állnak rendelkezésre. Ezek a kivitelezés, a tájolás, az elhelyezkedés vagy egyéb területi jellemzők alapján gyakran nem megfelelő, szokatlan vagy jellegzetes tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok.

9.3.2 Néhány országban ezt értékelési alapként ismerik el; jöllehet általában a piaci értéket eredményező értékelési módszernek tekintik. Az elméleti támogatás, vagyis az, hogy a költség és érték közötti kapcsolat összekapcsolható, nem biztonságos proposíció, mivel a költség a keresletet és kínálatot meghatározó tényezők közül csak egy, és nem lehet azt feltételezni, hogy a költségek bölcsen vagy eredményesen merültek fel. Ennek megfelelően ez a módszer csak olyan esetekben használható, ahol a kereslet vagy összehasonlító adatok hiánya nem teszi lehetővé egy alternatív módszer használatát, vagy olyan értékbecslésekhez, amelyekre az állami adózással kapcsolatos ügyekre vonatkozóan van szükség.

9.3.3 Az értékbecslőnek a földterület és az épületek piaci értékét illetően körültekintő véleményt kell alkotnia azok aktuális hasznosítása alapján, amelyhez hozzá kell adni a hasonló ingatlan és megfelelő földmunka biztosításának feltételezett költségeit. Ebből a bruttó összegből kell levonni azoknak a tételeknek a költségeit, amelyek egy pótingatlannal összehasonlítva befolyásolnák a meglévő ingatlan értékét. Levonást olyan tényezőkre kell alkalmazni, mint az értékcsökkenés, korosodás, állapot, valami gazdasági és funkcionális elavultság.

9.3.4 Ennek a módszernek az alkalmazása szükségessé teszi többek között az aktuális építésellenőrzési szabályozások, aktuális építési költségek és a vonatkozó egészség- és munkavédelmi előírások gyakorlati ismeretét.

9.3.5 Az értékcsökkenési kulcs meghatározása az értékbecslő megítélésén alapul.

9.3.6 Németországban ezt a módszert eszközérték-módszernek nevezik, amelynek során az értékbecslő egy végső korrekciót alkalmaz, amely tükrözi szakmai meglátását arra vonatkozóan, hogy a piaci értéket eredményező feltételezett feltételek mellett lezajló tranzakció milyen értéket eredményezne.

EVS3

A minősített értékbecslő

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Általános tudnivalók**
4. **A minősített értékbecslő**
5. **Magyarázat**

3. EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNY

Az e szabványok szerint elkészített minden egyes értékelést egy minősített értékbecslő által vagy annak szigorú felügyelete mellett kell elkészíteni.

Az értékbecslők mindenkor a legmagasabb szintű tisztességgel, becsülettel járnak el, és tevékenységüket úgy végzik, hogy azzal ügyfeleik, a nyilvánosság, a szakmájuk vagy saját nemzeti szakmai értékelő testületük számára hátrányt ne okozzanak.

Az értékbecslőnek képesnek kell lennie az adott értékelés típusának és mértékének megfelelő szakmai jártasságot, ismereteket és hozzáértést ki nyilvánítani, és fel kell tárnia minden olyan tényezőt, amely veszélyezteti az objektív értékelést.

Az összes minősített értékbecslő és az azokat képviselő hivatalos vagy szakmai szervezetek kötelesek betartani a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexét.

1. Bevezető

Ahhoz, hogy a megbízó az értékbecslésre támaszkodhasson, azt egy megfelelő szakértelemmel rendelkező, hozzáértő, tapasztalt és objektív értékbecslőnek szakszerűen kell elkészítenie.

2. Hatókör

Ez a szabvány azzal foglalkozik, hogy ki vállalja a felelősséget az értékbecslésért, és előírja, hogy az értékbecslői jelentést egy a jelentésért felelősséget vállaló minősített értékbecslőnek kell jóváhagynia. A jelentéshez hozzájáruló összes értékbecslőnek megfelelő szakértelemmel kell rendelkeznie, és a szakmai normák szerint kell dolgoznia, valamint értékelési kérdések mérlegelésekor meg kell felelnie e szabvány elvárásainak.

3. Általános tudnivalók

3.1 Az értékbecslést egy minősített értékbecslőnek kell elkészíteni, és meg kell felelnie a szakszerű szolgáltatás előírásainak. Az ilyen személy rendszerint magánszemély, de alkalmanként és néhány országban az értékbecslést jogi személyiséggel rendelkező vállalat is készítheti, amely esetben a vonatkozó munkát az adott vállalkozás által alkalmazott, megfelelően képesített személyeknek kell elvégezniük.

3.2 Az értékbecslőnek képesnek kell lennie az adott értékelés típusának és mértékének megfelelő szakmai jártasságot, ismereteket és hozzáértést kinyilvánítani, és fel kell tárnia minden olyan tényezőt, amely veszélyezteti az objektív értékelést.

3.3 Az értékbecslő megbízásának feltételeiben a feleknek az értékbecslés elvállalása előtt kell megállapodniuk, és azokat az értékbecslői jelentés elkészítése előtt egyértelműen, írásban kell meghatározni (tovább információért lásd EVS4).

3.4 Az olyan értékbecslések, amelyek a nyilvánosság számára készülnek, vagy amelyekre **harmadik felek** fognak hagyatkozni, gyakran jogszabály vagy rendelet hatálya alá tartoznak. Gyakran léteznek meghatározott követelmények, amelyeknek az értékbecslőnek meg kell felelnie, hogy alkalmasnak tartsák arra, hogy megbízhatóan objektív és független véleményt adjon. Azonban a legtöbb értékbecslésre speciális kritériumok nem vonatkoznak, így az értékbecslők felelőssége, hogy tisztában legyenek a lehetséges összeférhetetlenség eseteivel.

4. A minősített értékbecslő

4.1 **Definíció - A minősített értékbecslő (ideértve az értékelést végző vállalkozások számára dolgozó értékbecslőket is)** felelős az értékelés elkészítéséért és

felülvizsgálataért, felelősséget visel a pénzügyi kimutatások és egyéb engedélyezett célokra történő értékbecslésben foglaltakért, és olyan kifogástalan erkölcsű személy, aki a következőkkel rendelkezik:

- (i) az alábbiak valamelyikével:
 - egyetemi végzettség, posztgraduális diploma vagy egyéb elfogadott felsőoktatási vagy szakoktatásban szerzett bizonyítvány az értékbecslés szakterületével kapcsolatban, amely megfelel a TEGoVA minimális oktatási követelményeinek (MOK), továbbá legalább kétéves szakmai gyakorlat az ingatlan-értékelésben, továbbá szakmai tudásának megőrzése és bővítése a felnőttoktatásban szervezett megfelelő programokban való részvétellel; vagy
 - hosszú idejű megfelelő szakmai tapasztalat; vagy
 - az adott személy az utolsó két évben legalább húsz ingatlanértékelést végzett, és erről írásos jelentéssel rendelkezik; vagy más módon tesz eleget a TEGoVA Európai Értékelési Programjában (lásd a TEGoVA honlapját) megadott követelményeknek;
- (ii) kellő helyismerettel és tapasztalattal ahhoz, hogy az adott helyen és adott ingatlan kategóriában ingatlan-értékbecslést végezzen, vagy feltárva a hiányosságokat a megbízás elfogadását megelőzően a megbízó előtt elfogadja hozzáértő és szakértő személy(ek) segítségét a feladat elvégzéséhez;
- (iii) amennyiben a nemzeti jogszabályok vagy rendeletek előírják, az értékelési tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel vagy szakmai szervezeti tagsággal;
- (iv) eleget tesz az értékbecsléshez kapcsolódó minden törvényi, szabályozási, etikai és szerződéses követelménynek;
- (v) mindenkor a legmagasabb szintű tisztességgel, becsülettel jár el, és tevékenységét úgy végzi, hogy azzal ügyfelei, a nyilvánosság, a szakmája vagy saját nemzeti szakmai értékelő testülete számára hátrányt ne okozzon. A minősített értékbecslő és az őt képviselő szakmai szervezetek számára kötelező, hogy eleget tegyenek egy olyan szakmai etikai kódex követelményeinek, amelynek előírásai olyan szigorúak, mint a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexének előírásai;
- (vi) az elvállalt értékbecslési feladatnak megfelelő szakmai felelősségbiztosítás (kivéve, ha a tagegyesület ezt nem írja elő, és az értékbecslő munkája szerinti országban ilyen biztosítás nem köthető).

4.2 Az értékbecslésre jogosult szakértő európai definíciója az állami támogatás szabályainak alkalmazásában

4.2.1 Az 1997. évi bizottsági szabályok az „értékbecslésre jogosult szakértő” definícióját e szabályok alkalmazásának céljára határozzák meg (A Bizottság közleménye a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről (HK C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710, amelyet az EFTA Felügyeleti Hatósága a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeire vonatkozó irányelvek bevezetéséről és

az állami támogatások eljárásjogi és anyagi jogi szabályainak huszadik módosításáról szóló 1999. novemberi 17-i 275/99/COL számú határozatával kiterjesztett az EFTA tagállamokra).

4.2.2 Az 1997. évi szabályok értelmében az értékbecslő

„az a jó hírnévvel rendelkező személy, aki:

- elismert oktatási központban megfelelő oklevelet vagy azzal egyenértékű egyetemi képesítést szerzett,
- kellő tapasztalattal és hozzáértéssel rendelkezik a földterület és épületek helyszíni és vagyonscsoport tekintetében történő értékbecslésében.”

Ha a tagállamok bármelyikében nincs megfelelően megállapított egyetemi képesítés, az értékbecslésre jogosult szakértő:

„a földterület és épületek értékelésével foglalkozó elismert szakmai szervezet tagja, és

- vagy bíróság, vagy azzal egyenrangú hatóság jelöli ki,
- vagy legalább elismert, középfokú bizonyítvánnyal és megfelelő szintű, a bizonyítvány megszerzését követően legalább hároméves gyakorlati tapasztalatot követelő képzettséggel és ismeretekkel rendelkezik az adott helyszínen található földterület és épület értékbecslésében.

Az értékbecslésre jogosult szakértőnek függetlennek kell lennie feladatai teljesítése során, azaz az értékbecslés eredményeinek tekintetében a hatóságok nem lehetnek jogosultak utasítására. Az állami értékbecslő hivatalok, hivatalos személyek vagy alkalmazottak függetlennek tekintendők, feltéve, hogy hatékonyan kizárt az illetéktelen befolyás a megállapításaik tekintetében.”

Állami támogatási közlemény II.2.(a)

4.3 Nemzeti jog - Az értékbecslők nemzeti jogszabályok vagy rendeletek szerinti minősítéséhez számos európai állam rendelkezik speciális minősítési rendszerrel. A minősítési programokkal részletesebben az erre vonatkozó Információs dokumentumban foglalkozunk a könyv 3. részében. Az EN45013 számú európai szabványt (Személyek tanúsítását végző testületek európai szabványa) 1990-ben adták ki. Az európai akkreditációk kölcsönös elismeréséről szóló megállapodás előmozdítja a minősítések kölcsönös elismerését. Ahhoz, hogy egy képesítést e szabvány értelmében jóváhagyjanak, a minősítés megszerzéséhez képzésben kell részt venni, szakmai etikai normáknak kell megfelelni, a szabványoknak való megfelelést nyomon kell követni, és a minősítést időszakosan meg kell ismételni. Az értékbecslők képesítésére és ismereteire vonatkozó előírást ezután nemzeti szinten határozza meg az illetékes minősítési testület. 2006-ban az EN450213 szabványból lett az ISO/IEC 17024 világszabvány.

4.4 Elismert Európai Értékbecslő (REV) - A TEGoVA kidolgozta az Elismert Európai Értékbecslői Programot (Recognised European Valuer (REV)), hogy egyéni értékbecslők számára szakmai egyesületeiken keresztül lehetővé tegye, hogy a TEGoVA minimális oktatási követelményein felül egy kiemelt státusszal rendelkezzenek, hogy különösen a külföldi ügyfeleiket biztosítani tudják értékbecslői szakértelmükről. A REV programot az Információs dokumentum foglalja össze a könyv 3. részében, részletesebb követelményei pedig a TEGoVA honlapján olvashatók.

4.5 A TEGoVA minimális oktatási követelményei (MOK) - A szakmai kompetenciára vonatkozó szabványok támogatását célzó oktatási stratégiája részeként a TEGoVA tagszervezeteinek tagjai számára azok szakképzett tagjaira vonatkozó minimális oktatási követelményeket (MOK) határoz meg, amelyek mindazokra az értékbecslőkre vonatkoznak, akik szakmájuk gyakorlását 2003. január 1-je után kezdték. A TEGoVA minimális oktatási követelményeit az Információs dokumentum foglalja össze a könyv 3. részében, részletesebb követelményei pedig a TEGoVA honlapján olvashatók. Sok tagszervezet szigorúbb minősítést ír elő.

4.6 Szakmai továbbképzés - A minősített értékbecslőnek az elvállalandó megbízásokat érintő összes releváns jogi, szakmai vagy egyéb fejleményekre vonatkozó ismereteinek naprakészen tartásával fenn kell tartania a megszerzett szaktudását, hogy továbbra is rendelkezzen az értékbecslés készítéséhez és nyújtásához szükséges kereskedelmi és szakmai ismeretekkel.

5. Magyarázat

5.1 Általános tudnivalók - Az értékbecslőknek gondoskodniuk kell arról, hogy a szakmai szabványoknak megfelelő ismeretekkel, hozzáértéssel és függetlenséggel megfeleljenek a megbízás követelményeinek. Ebből következik, hogy annak az értékbecslőnek, akit egy megbízás elvállalására kérnek fel, előzetesen tájékozódnia kell a megbízónál a megbízás jellegét és az értékelés célját illetően. Az értékbecslőnek egyaránt meg kell tudnia felelni a megbízó és a feladatra vonatkozó szabályok, törvények, valamint magatartási kódexek követelményeinek.

5.2 Összeférhetetlenség

5.2.1 Az értékbecslővel szemben a szakmai függetlenséget illetően támasztott követelmény azt jelenti, hogy tisztában kell lennie mindennel, ami összeférhetetlenségnek tekinthető. Előzetes tájékozódása során meg kell kérnie az ügyfelet, hogy nevezze meg a többi érdekelt, illetve kapcsolt felet, hogy megállapíthassa, az értékbecslő, az értékbecslő partnerei, társigazgatói vagy közeli rokonai szempontjából fennáll-e összeférhetetlenség.

5.2.2 Amennyiben összeférhetetlenség áll fenn, ezt írásban közölni kell a megbízóval, aki ezután eldönti, hogy a megbízást helyben hagyja-e, annak fenntartásával, hogy az értékbecslő által készített tanúsításban vagy jelentésben a körülményeket egyértelműen ismertetni kell.

5.2.3 Fennállhatnak olyan körülmények, amelyek esetén az értékbecslő a megbízó kérése ellenére sem fogja elfogadni a megbízást.

5.3 Értékbecslői függetlenség

5.3.1 Míg az értékbecslőnek értékbecslésében mindig objektívnek és szakszerűnek kell lennie, sok esetben az értékbecslő (és adott esetben az értékelést végző vállalkozás) számára szükséges és szakmailag indokolt, hogy kinyilvánítsa az értékelés eredményében érdekelt bármilyen féltől való függetlenségét. Bármilyen ilyen jellegű kapcsolatot, egyéb lehetséges összeférhetetlenséget vagy az értékbecslő függetlenségét és objektivitását veszélyeztető tényt írásban közölni kell a megbízóval, és azt az értékbecslői jelentésben dokumentálni kell.

5.3.2 Amikor közös értékbecslőket jelölnek ki, a függetlenséget és objektivitást illetően azokra egyénileg és együttesen is ugyanazok a fentebb meghatározott előírások vonatkoznak.

5.3.3 Többféleképpen előállhatnak olyan körülmények, amikor a megbízóval vagy más féllel fenntartott kapcsolat szükségszerűvé teszi, hogy az értékbecslő ne csak értékelni tudjon, hanem azt függetlenül, mindenféle eltitkolt tényleges vagy lehetséges, a megbízás elfogadásának időpontjában előrelátható összeférhetetlenség nélkül tegye.

5.3.4 Amennyiben az adott ország rendelkezik az objektivitásra és függetlenségre vonatkozó nemzeti jogszabályokkal, azokat is be kell tartani, és azokra az értékbecslői jelentésben hivatkozni kell.

5.3.5 EU-s definíciók - A 2006/48/EK irányelv VIII. melléklete 2. része 1.4 szakaszának a hitelintézetek számára biztosítésként elfogadott ingatlan értékének nyomon követésével foglalkozó 8(b) bekezdése a „független értékbecslőt” a következőképpen definiálja:

„olyan személyt jelent, aki rendelkezik a becslés elvégzéséhez szükséges szak-képzettséggel, képességgel és tapasztalattal, és független a hitelezési döntéssel kapcsolatos folyamattól.”

5.3.6 Az 1997. évi állami támogatási szabályok rendelkezése szerint „Az értékbecslésre jogosult szakértőnek függetlennek kell lennie feladatai teljesítése során” (a teljes szöveget lásd fentebb a 4.2.2. pontban).

5.4 Az értékbecslő felelőssége

5.4.1 Az értékbecslő megbízást kap egy szakmai feladat elvégzésére, amely során egy ingatlan értékét kell megállapítania, a megbízó pedig elvárja, hogy a döntéshozatal során az így megállapított értékre hagyatkozhasson. Ennélfogva az értékbecslő szerepe szerint felelősséget vállal, és a hiányosságok a megbízónak kárt okozhatnak, az értékbecslő ellen pedig jogi eljárás indítható.

5.4.2 A körülményektől és a nemzeti jogrendszerrel függően felelősség akkor merül fel, amikor a kár a szakértelem és gondosság hiánya vagy szerződésszegés miatt, vagy más módon keletkezik.

5.4.3 E felelősség mértékét az írásos megbízás és a megbízási szerződés, valamint az értékelési jelentés szövege és a benne szereplő minősítések tartalmazhatják.

5.4.4 Az értékbecslő a megbízóval kötött szerződésében korlátozhatja a felelősségét. Hacsak nem egyértelmű, hogy az értékbecslői jelentést harmadik felek is fel fogják használni (például ha az ingatlant biztosítékként használják), az értékbecslés-felhasználást az ügyfélre lehet korlátozni, és a harmadik felekkel szembeni felelősséget ki lehet zárni.

5.4.5 Azonban számos országban szigorú korlátozások, jogszabályok vagy egyéb szabályok vonatkoznak a felelősség korlátozására, és ezért a szerződés ilyen irányú rendelkezéseinek megfogalmazása előtt célszerű az értékbecslőnek jogi tanácsot kérnie a korlátozó rendelkezések joghatására vonatkozóan.

5.4.6 Szakemberként az értékbecslő alapvető kötelezettsége ügyfelével szemben áll fenn. Felelősségének bármilyen korlátozása ne az értékelés szakmai színvonalának kárára történjen.

5.4.7 Az értékbecslő saját szakértelmének megfelelő feladatot vállaljon el, és azt szakszerűen végezze el a megbízásának megfelelően, az ingatlan értékelése, az érték megállapítása előtt az összes releváns adat felkutatása, az értékelés során megbízható nyilvántartás vezetése és a jelentés elkészítése szakmai módon történjen.

5.4.8 *A szakértelem elismert korlátai* - Az értékbecslő ne vállaljon el szakértelmének nem megfelelő megbízásokat. Összetettebb esetekben előfordulhat, hogy az értékbecslő alkalmanként nincs a megbízás megfelelő elvégzéséhez szükséges szakértelem birtokában. Ez például geológiai, környezetvédelmi, ásványtani, számviteli vagy jogi kérdéseknél fordulhat elő. Ilyen körülmények között az értékbecslőnek tájékoztatnia kell az ügyfelet, és a feladat elvégzéséhez szakmai támogatást kell kérnie. A szerződéses kötelezettségből eredő felelősséggel és esetleges problémákkal kapcsolatos zavar elkerülése érdekében tanácsos, hogy a megbízó közvetlenül, ne pedig értékbecslőn keresztül adjon a szakértőnek útmutatást.

5.4.9 *Szakmai felelősségbiztosítás* - Mivel az értékbecslő értékbecslésből eredő felelősségének összege (a jogi eljárással összefüggő költségekkel és a vitás időszak alatt felhalmozódó kamatokkal együtt) gyakran meghaladhatja személyes vagy vállalati eszközeinek értékét, számos országban szakmai felelősségbiztosítást lehet kötni. Felismerve, hogy egy ilyen fedezet a megbízó számára garancia, sok szakmai egyesület a minősített tagság feltételeként előírja a megfelelő biztosítási fedezet meglétét. Azonban az ilyen biztosítás nem mindenhol általános, vagy nem kötelező az összes olyan országban, ahol létezik ilyen.

EVS4

Az értékbecslési folyamat

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **A megbízás feltételei**
4. **Kapcsolattartás a megbízó tanácsadóival, könyvvizsgálóival és egyéb szakértőivel**
5. **Magyarázat**
6. **Az értékbecslés alátámasztása**
7. **Az értékbecslés felülvizsgálata**

4. EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNY

A megbízás feltételeit és azt az alapot, amelyen az értékelést az értékbecslő elvállalja, az értékbecslői jelentés elkészítése előtt írásos megállapodásba kell foglalni.

Az értékbecsléshez kutatást kell végezni, az értékelést elő kell készíteni, és írásban, a szakmai normáknak megfelelően kell bemutatni.

1. Bevezető

Az értékbecslést az ingatlan értékelésével és az összes rendelkezésre álló adat figyelembevételével szakszerűen kell elkészíteni, hogy a becslés eredménye kifogás esetén megvédhető legyen.

2. Hatókör

Ez a szabvány az értékbecslői jelentés elkészítésének lépéseivel foglalkozik – elsőként a megbízás feltételeivel. Ezután az ingatlan értékelése és megtekintése következik, majd az értékbecslői jelentés felülvizsgálata. Végezetül azt ismertetjük, hogy mit kell figyelembe venni akkor, amikor a megbízás egy meglévő értékbecslés felülvizsgálata.

3. A megbízás feltételei

A megbízás részletes feltételeit írásban kell dokumentálni. A hitelezési, egyéb pénzügyi vagy csődgondnoksági megbízások tekintetében a megbízás feltételeiben az értékbecslés megbízónak történő átadása előtt írásban megállapodni. A legjobb gyakorlat szerint bármilyen értékelés benyújtása előtt be kell szerezni a megbízó írásos hozzájárulását a megbízás feltételeihez.

4. Kapcsolattartás a megbízó tanácsadóival, könyvvizsgálóival és egyéb szakértőivel

Előfordulhat, hogy a szükséges információ beszerzéséhez az értékbecslőnek kapcsolatot kell tartania a megbízó egyéb tanácsadóival. Amikor az értékbecslésre a pénzügyi beszámoló részeként van szükség, fontos, hogy az értékbecslő szoros kapcsolatot tartson fenn a könyvvizsgálókkal, hogy biztosítsa, az elvállalt munka megegyezik az előírtakkal, és biztosítsa a következetességet, valamint a megfelelő értékelési alapok használatát.

5. Magyarázat

5.1 Az értékbecslő abszolút felelősséget visel a következők biztosítására:

- (i) a javasolt megbízás elvégzéséhez legyen szakavatott, képesített és semmilyen tényleges, lehetséges vagy érzékelt összeférhetetlenségi okból ne legyen az értékbecsléstől eltiltva, vagy nyilatkozott és lépéseket tett valós vagy látszólagos hiányosság kijavítására, hogy elvégezhesse a szándékolt megbízást;
- (ii) a megbízása egyértelmű szövegezéssel világosan legyen meghatározva, ez tartalmazza az előszerződés megbízásra vonatkozó összes feltételét, és feleljen meg a

megbízó szükségleteinek és a törvényi, illetve jogszabályi előírásoknak, a megbízotti felelősség és szakmai etika követelményeinek; a megbízáshoz mindkét fél kifejezetten járuljon hozzá az új vagy ismételt megbízás elfogadása előtt; és

- (iii) a Szabványoktól a megbízó által megkövetelt bármilyen eltérés egyértelműen dokumentálva legyen a megbízólevélben és az értékbecslői jelentésben. Ezenkívül fontos biztosítani, hogy bármilyen ilyen jellegű eltérés a meghatározott fenntartások vagy feltételezések miatt ne vezesse félre vagy zavarja össze a jelentés felhasználóját.

5.2 Az értékbecslőnek a jó üzleti gyakorlatnak megfelelő pontossággal kell a megbízó igényeit és követelményeit meghatározni. A megbízás kialakított írásos feltételeit mellékletben csatolni kell a jelentéshez. A feltételek utaljanak a következőkre:

- a megbízó kiléte, a képviselt vállalat vagy magánszemély szerinti azonosság meghatározása;
- Az értékbecslés célja, és annak fontossága, hogy az értékbecslés felhasználását a meghatározott célra korlátozza;
- az értékelendő ingatlan/érdekelttség pontos terjedelme, egy tervre vagy más fix objektumra hivatkozással;
- az értékelés alapjai;
- egy meghatározott értékelési nap, nem az „értékelés napjától kezdve”;
- bármilyen korábbi viszony az ingatlannal vagy az érintett felekkel;
- az értékbecslő státusza, tisztázva azt, hogy külső és független szakértőként jár-e el, meghatározva a képviselt vállalatot vagy magánszemély szerinti azonosságát; vagy belső értékbecslőként;
- az összes olyan feltételezés és speciális feltételezés, amellyel az értékbecslő a jelentés elkészítésekor élni fog;
- az elvégzendő vizsgálatok köre és terjedelme, és a megbízó vagy képviselője által előírt ellenőrzések, az értékbecslő hozzáértésének igazolásával együtt a megbízás elvállalásának szempontjából;
- hagyatkozás a megbízó, a megbízó képviselője vagy harmadik felek által adott információkra;
- az elkészült értékbecslés egy részének vagy egészének a közzétételére vonatkozó korlátozás;
- a gondossági kötelezettség mértéke, az értékbecslő vagy biztosítók által meghatározott felekre vonatkozó kizárások meghatározásával;
- adott esetben megfelelés az Európai Értékbecslési Szabványok 7. kiadásának; és
- a felszámolandó díj értékbecslő által meghatározott, vagy harmadik felek vagy jogszabály által előírt alapja.

A megbízási szerződés aláírását követően felmerült olyan eseteket, amelyek a feltételek módosítását teszik szükségessé, írásban dokumentálni kell a félreértések és ebből következő viták elkerülése érdekében.

5.3 Az olyan váratlan események, mint a jogviták akár évekkel az eredeti értékbecslési megbízás aláírása után is felmerülhetnek. Ilyenkor nehéz lehet felidézni bármely

speciális feltétel korábbi összefüggését vagy indoklását, kivéve, ha azokat egyidejűleg írásban is dokumentálták. Az ilyen dokumentumból az is látszik, ha az értékbecslést az elkészítésének céljától eltérő célokra használták fel.

5.4 Eltekintve attól, hogy milyen előnyökkel jár az értékbecslő számára egy világos és rövid dokumentum, amely a megbízás előtt készült és amelyben a megbízás előtt állapotodott meg, ez biztosítja azt is, hogy a megbízó és a megbízó szakmai tanácsadói tudják, mit várjanak el, és képesek legyenek megítélni, hogy amit kaptak, az az-e, amit akartak, illetve amit elvártak.

5.5 Alvállalkozásba adott értékbecslések - Az értékbecslőnek a megbízó előzetes jóváhagyását kell kérnie olyankor, amikor a feladat elvégzését más szakosodott értékbecslőre bízza, vagy amikor harmadik fél jelentős szakmai támogatására van szükség. Ezt a jóváhagyást írásban dokumentálni és az értékbecslői jelentésben közölni kell.

5.6 Harmadik félnek átadott értékbecslés - Fennáll annak kockázata, hogy egy meghatározott célra készített értékbecslés harmadik félhez kerül, és más, az eredeti célhoz nem kapcsolódó célra használják fel. A megbízási szerződésnek ezért ki kell zárnia minden felelősséget harmadik féllel szemben, és meg kell határoznia az értékbecslés korlátozott jellegét, amely kizárólag a megbízó céljaira készült.

5.7 A Szabványoknak nem megfelelő értékbecslések - Amikor az értékbecslőt arra kéri, hogy az értékelést olyan alapon végezze, amely nem felel meg a Szabványokban foglaltaknak, vagy azokkal ellentétes, az értékbecslőnek a megbízás elején tájékoztatnia kell az ügyfelet arról, hogy a jelentést minősítéssel látja el, hogy az tükrözze a Szabványoktól való eltérést.

5.8 Korlátozott információk alapján készített értékbecslés - Lehet olyan szituáció, amikor az értékbecslő számára korlátozott információk, nem megfelelő szemrevételezési lehetőségek, vagy korlátozott idő áll(nak) rendelkezésre. Bizonyos esetekben a jelentésre a menedzsment általi belső felhasználásra, máskor a jelentésre egy felvásárlással vagy fúzióval összefüggésben van szükség, amikor az idő lényegi kérdés. Ilyen esetekben az értékbecslőnek már a megbízás elején, egy megállapodással gondoskodnia kell arról, hogy a jelentést ne tegyék közzé.

5.9 Értékbecslések, amelyeknél speciális feltételezésekre van szükség - Az értékbecslőnek szüksége lehet arra, hogy speciális feltételezésekkel éljen, vagy a megbízó előírhatja számára, hogy speciális feltételezések alapján értékeljen. Ilyen szituációk lehetnek a következők:

- bérbe adott ingatlan esetén üres ingatlan feltételezése;
- egy, a meglévő építési engedélytől eltérő, feltételezett építési engedély értékelése;
- feltételezések tűzkárosodott ingatlan értékeléséhez értékelési alap biztosítására;
- speciális feltételezések kereskedelmi ingatlan értékelésekor.

Ilyen körülmények között lényeges, hogy a megbízás feltételei egyértelműen kimondják, hogy az értékbecslői jelentés és az arra alapuló bármilyen közzététel világosan meghatározza az értékelésre vonatkozó utasításokat, az értékelés célját és kontextusát, a korlátozott tájékozódás mértékét, a használt feltételezéseket, hogy milyen mértékben hagyatkozott az értékbecslő a felhasznált információforrások pontosságára, az értékbecslés által képviselt véleményt és a Szabványoknak való nem megfelelés mértékét.

5.10 Kivételes esetben helyénvaló és célszerű lehet a megfelelő minősítésekkel ellátott értékbecslés közzétételének jóváhagyása olyan esetekben, amikor az alább meghatározott korlátozott körülmények állnak fenn:

- (i) az értékbecslő már megtekintette és megismerte az ingatlant, és ismeri a piacot és a helyszínt; vagy
- (ii) az értékbecslő megfelelően részletes kiegészítő információkat kapott a menedzsmenttől és/vagy belső értékbecslőktől, hogy pótolhassa az értékbecslő saját információinak hiányosságait.

6. Az értékbecslés alátámasztása

6.1 Egy szakszerű értékbecslés az ingatlant saját összefüggésében értékelő, az ingatlan értékét befolyásoló összes adatot felkutató és ellenőrző értékbecslőre épít. Az értékbecslés minősége részben az elkészítéséhez felhasznált információk minőségétől függ, ennél fogva az értékbecslőnek ellenőriznie kell az ilyen információk összes forrását és keltét. Az adott ingatlanra vonatkozó piaci feltételeket szintén ellenőrizni kell, mivel alapos értékelés esetén ezek a döntés meghozatalának alapját képezik.

6.2 Az ingatlan megtekintése - Az adott ingatlannal kapcsolatban a személyes ismeretek szerzése részeként az értékbecslőnek az ingatlant személyesen kell megtekintenie. Ez rendszerint magában foglalja az épületek belsejét, a helyszínt és a környezetet, hogy minden, az ingatlan értékelése szempontjából relevánsnak tűnő dolgot dokumentálni lehessen. Kivételes esetben az értékbecslő korlátozottabb szemlét is tarthat a megbízó utasításai vagy egyetértése alapján, vagy amikor az értékbecslő számára engedélyezi, hogy harmadik fél által készített értékbecslői jelentésre támaszkodjon, de mindegyik esetben ezt az értékbecslői jelentésben dokumentálni kell. A harmadik fél vizsgálódására alapuló értékbecslés a vizsgálódás minősége és annak értékbecslő általi értelmezése szempontjából kockázatokat hordoz. Az értékbecslőnek fel kell hívnia a figyelmet arra, hogy ha az ingatlant személyesen vagy megfelelően szemlélte volna meg, akkor a következtetései ezektől akár eltérőek is lehetnének.

6.3 A helyszíni szemle jellege függ az ingatlantól és a nemzeti jogszabályoktól, szokásoktól és gyakorlattól, azonban az értékbecslőnek az ingatlan értékét befolyásoló fő jellemzőket dokumentálnia kell.

6.4 Az ingatlanszemle-/szemlék jellege és mértéke függ az értébecslés céljától és a megbízóval megállapodott alaptól. Létezhetnek olyan körülmények, például egy portfólióelemzés készítésekor, amikor célszerű a szemlézés(ek)e)t például a külső jellemzőkre és a helyszíntre, vagy csak egy automatizált értébecslésre korlátozni. Ha az ingatlant az értébecslő nem tekinti meg, vagy a szemle nem megfelelően történt ahhoz, hogy az összes szükséges információt beszerezze, ezt és a korlátozás okát az értébecslői jelentésben vagy tanúsítványban dokumentálni kell, mert előfordulhat, hogy olyan tényezők nem lettek meghatározva, amelyek az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatják.

6.5 Megfontolás tárgyává kell tenni a megfelelő pénzügyi, jogi és szabályozói szempontok meghatározást az ingatlanra vonatkozóan, ideértve az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv által előírt energetikai tanúsítványt, valamint a környezeti szabályozásból eredő egyéb tényezőket.

6.6 Miután az értébecslő az ingatlant megtekintette, a rendelkezésre álló összehasonlító adatokat (a körülményektől függően eladásra vagy bérbeadásra vonatkozó adatokat) kell felkutatnia és mérlegelnie, illetve ezeket átfogóan, közös alapon kell elemeznie az árak és/vagy hozamok szempontjából.

6.7 Amikor az értébecslő tisztában van a piac bizonytalanságával, volatilitásával vagy az értéket kockázatos egyéb tényezőkkel, ezeket mérlegelni és az értébecslésben szerepeltetni kell.

7. Az értébecslés felülvizsgálata

7.1 Az értébecslőt egy másik értébecslő által készített értébecslés felülvizsgálatára kérhetik fel számos okból, ami esetleges pereskedést vagy egyéb érzékeny kérdést érinthet. Bizonyos eseteken ezek visszamenőleges értékelések is lehetnek. Ennek eredményeképp az értébecslőnek különös gonddal kell eljárnia, mielőtt elvállalja más értébecslő munkájának felülvizsgálását. Olyan körülmények is léteznek, amikor az ilyen felülvizsgálat bizonyosságot eredményez, kételyeket oszlat el vagy mérsékel.

7.2 A következő esetekben fordulhat elő, hogy az értébecslőnek felülvizsgálatot kell készítenie:

- az értébecslésnek a házon belül készített értébecslést kell alátámasztania;
- az értébecslő független értébecslőkből álló csoportok munkáját koordinálja; és
- az ingatlanok reprezentatív mintájával az értébecslés általános pontosságát lehet ellenőrizni.

7.3 A felülvizsgálatot készítő értébecslőnek adott útmutatások eltérőek lehetnek attól függően, hogy a használt módszer és a szabványoknak való megfelelés általános véleményezésére van-e szükség, vagy egy egyéni értébecslés speciális, alapos felülvizsgálatára.

7.4 Alkalmanként előfordulhat, hogy az értékbecslőnek a menedzsment által elkészített értékelést, a megbízó vagy másik fél házon belüli értékelését, vagy az értékbecslő számára már ismert ingatlanok ismételt értékbecslését kell elkészítenie. Ilyen esetekben az értékbecslőnek írásban, előre és egy kölcsönös megállapodásban kell meghatároznia a megbízás feltételeit, az alkalmazott korlátozásokat és az értékbecslői jelentés minősítéseinek következményét. Az értékbecslő számára tanácsos az esetet megvitatni az eredeti értékbecslővel, azonban ez néha lehetetlen, például pereskedés esetén. A felülvizsgálatot készítő értékbecslőnek a megbízás feltételeiben tisztáznia kell a megbízóval, hogy ezt megteheti-e. Az értékbecslői jelentésben egyértelművé kell tenni, hogy az értékbecslő egyeztetett-e az eredeti értékbecslővel.

7.5 Az ilyen felülvizsgálatról készült értékbecslői jelentés néha az alkalmazott alap megfelelő jellegének véleményezésére, vagy egy reprezentatív metszet mintaértékelését követően a teljes értékbecslés pontosságának általános megítélésére korlátozódik, vagy arra, hogy betartották-e az Európai Értékbecslési Szabványokat.

7.6 A felülvizsgálatot készítő értékbecslőnek birtokában kell lennie legalább az arra az értékelési napra vonatkozó összes adatnak és információknak, amelyre az eredeti értékbecslő támaszkodott. Ugyanúgy, mint az első értékbecslés készítésekor, az értékelést itt is jobban alátámasztja, ha személyesen megtekintette az ingatlant, és mindennek utánajárt. Ha nem rendelkezik ezekkel az információkkal, akkor, noha véleményét a megbízó fel tudja használni, az ilyen korlátozásokra a figyelmet fel kell hívni, és az értékbecslés eredményét szélesebb körben nem célszerű terjeszteni (kivéve, ha egy vitarendezési eljárás ezt megköveteli). A nem kellően indokolt kritikus megjegyzések becsületsértők lehetnek.

EVS5

Az értékbecslői jelentés

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Az értékbecslői jelentés - definíciók**
4. **Az értékbecslői jelentés vagy tanúsítvány**

5. EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNY

Az értékbecslést a szakmai normáknak megfelelő világos, írásos formában kell bemutatni. Az értékbecslés az útmutatás, a cél, az alap, az alkalmazott módszer, a következtetés és az értékbecslés várható felhasználása tekintében legyen átlátható.

1. Bevezető

Az értékbecslő által meghatározott értékelést világosan és hatásosan kell átadni a megbízónak. Az értékbecslői jelentés lesz az a dokumentum, amelyre alapozva a megbízó döntéseit meghozza, ami miatt fontos, hogy mondanivalója és az értékbecslésre vonatkozó minősítések tekintetében egyaránt pontos legyen.

2. Hatókör

Ez a szabvány az értékbecslői jelentést vizsgálja meg, amelyben az értékbecslő az ügyfelet a meghatározott értékről tájékoztatja.

3. Az értékbecslői jelentés - definíciók

3.1 A piaci érték és a jelzáloghitelezési érték meghatározása után a 2006/48/EK tőkekövetelmény irányelv ugyanannak a bekezdésnek a következő mondatával úgy rendelkezik, hogy:

„A piaci értéket átlátható és egyértelmű módon kell dokumentálni.”

és

„A jelzáloghitelezési értéket áttekinthető és világos formában kell dokumentálni.”

3.2 Ez az értékbecslői jelentésben, alkalmanként az értékbecslői tanúsítványban történik.

3.3 **Az értékbecslői jelentés** olyan dokumentumot jelent, amely részletesen leírja egy megbízás hatókörét, fő feltételezéseit, értékelési módszereit és következtetéseit. A jelentés tájékozott véleményt nyújt az értékre vonatkozóan, amelyet az Európai Értékbecslési Szabványok keretében elfogadott értékelési alap(ok) támaszt(anak) alá.

3.4 Az „értékbecslői tanúsítvány”, „értékbizonyítvány” és „értékbizonylat” kifejezések bizonyos országokban sajátos jelentéssel rendelkeznek a törvény által meghatározott dokumentumok rendeltetését illetően. Egyik közös tényező az, hogy a dokumentumok előírják az ár vagy érték egyszerű meghatározását, az adott adat mögött meghúzódó kontextus, alapvető feltételezések vagy elemzési folyamatok leírását.

4. Az értékbecslői jelentés vagy tanúsítvány

4.1 Általános tudnivalók

4.1.1 A jelentésnek írásos formában, megbízható és a felhasználók és ügyfél számára érthető módon átfogó kell készülnie. Ezt a piaci érték EVS1 szerinti definíciója írja elő, és ez minden egyéb értékelési alapra vonatkozik, ami az értékbecslő és ügyfél között bizonyosságot eredményez.

4.1.2 Az értékbecslői jelentésben dokumentálni kell a megbízásra vonatkozó útmutatásokat, az értékelés alapját és célját, valamint annak az elemzésnek az eredményét, amely az értékbecsléshez vezetett, adott esetben ideértve a felhasznált összehasonlító adatok részletes leírását. Az értékelés során elvégzett elemző folyamatokat is ismertetheti, és bemutathatja az értékbecslést alátámasztó információkat.

4.1.3 Az értékbecslői jelentésnek világos és egyértelmű véleményt kell alkotnia az értékelési napon érvényes értékről (lásd fentebb EVS1 5.6.3) megfelelő részletességgel biztosítva azt, hogy a megbízóval a megbízási szerződésben megállapodott összes kérdést és egyéb kulcsterületeket tartalmazza, és hogy az ingatlan valós helyzetét illetően félreértés nincs.

4.1.4 A jelentésnek és a tanúsítványnak objektívnek kell lennie. Erre alapozva döntéseket hozhatnak, és pénzügyi kötelezettséget vállalhatnak vagy szüntethetnek meg. Az értékbecslőt egy bizonyos érték megállapítására, vagy más kapcsolódó szakvélemény adására irányuló nyomással a megbízó vagy harmadik fél nem befolyásolhatja. Adott esetben, amikor az értékbecslő objektivitása forog veszélyben, az értékbecslőnek el kell utasítania a megbízás teljesítését. Ha az értékbecslő összeférhetetlenség ellenére megbízást kap, az összeférhetetlenséget, és azt, hogy erről az ügyfelet tájékoztatta, dokumentálni kell.

4.1.5 A jelentés vagy tanúsítvány nem lehet félreérthető, semmilyen módon nem vezetheti félre az olvasót vagy kelthet téves benyomást. Emiatt és egyéb okokból írásos formában kell elkészíteni, az ingatlant vagy az értékbecslést nem ismerő személyek által érthető módon.

4.2 Az értékbecslői jelentés tartalma

4.2.1 A jelentés formája és részletessége az értékbecslő belátásán alapul, de meg kell felelnie a megbízó értékbecslőnek adott sajátos útmutatásainak, és figyelembe kell vennie az értékelés ügyfél által szándékolt célját és felhasználását.

4.2.2 Az értékbecslői jelentésnek megfelelően kell beszámolnia a megbízási szerződésben (lásd EVS4 5.2) meghatározott szempontokról.

4.2.3 Az értékbecslői jelentés általában a következőket tartalmazza:

- a megbízásra vonatkozó útmutatások
- az értékbecslő képesítése;
- az értékelés alapja és célja;
- az értékelési nap (lásd fentebb EVS1 5.6.3);
- az ingatlan leírása, beleértve egy megjegyzést arra vonatkozóan, hogy mi alapján történt a területek felmérése;
- a jogi kontextus összefoglalása (haszonbérlet időtartama, bérlemények, fejlesztési ellenőrzés, stb.);
- az ingatlan piacának magyarázata;
- az értékelési módszer és elemzés leírása;
- bármilyen felhasznált feltételezés;
- a jelentés bármilyen korlátozása;

ami az ingatlan értékére vonatkozó véleményhez vezetett, adott esetben ideértve a felhasznált összehasonlító adatokat. Az értékelés során elvégzett elemző folyamatokat is ismertetheti, és bemutathatja az értékbecslést alátámasztó információkat.

4.2.4 A biztosított kereskedelmi hitelezéshez és egyéb eszköztípusokhoz készített értékbecsléseknek a hitelező további vagy alternatív előírásait is figyelembe kell venniük, hivatkozva többek között az adott ingatlan fenntarthatóságáról a szándékolt kölcsön szempontjából. Ha a kölcsön feltételei nem ismertek, az értékbecslőnek a szokásos hitelezési feltételek alapján kell értékbecslést készítenie, adott esetben figyelemmel az Európai Jelzálogszövetség által kiadott kockázati kritériumokra (lásd alább a 3. részt).

4.2.5 A fedezettel biztosított hitelezéshez kapcsolódó, a megbízási szerződésben meghatározottak szerinti feltételezéseknek és speciális feltételezéseknek rendszerint (többek között) a következőkre kell hivatkozniuk:

- meglévő engedélyezett használat, egy alternatív hasznosításra alkalmas építési engedély vagy tervezett építési engedély, amely az adott értékelési napon az értéket ténylegesen vagy potenciálisan befolyásolja;
- bármilyen létező egyesítési, speciális vagy szinergikus érték, és ahol van ilyen, az, hogy az ilyen érték a kölcsönnevelő, és szükség esetén birtokba kerüléskor a hitelező számára elérhető-e;
- piaci feltételek a meghatározott értékelési napon, és hogy az értékbecslő az értékbecslés során a megbízható összehasonlító adatok alacsony volumenével, a piac volatilitásával vagy egyéb meghatározott tényezővel összefüggésben értékelési bizonytalanságot figyelembe vett-e, vagy figyelmen kívül hagyott-e; és
- az ingatlan, vagy közvetlen vagy helyi környezetének, vagy a jogszabályoknak bármilyen legutóbbi vagy szándékolt módosítása, amely befolyásolhatja az értéket, és ahol az értékbecslés ilyen határról számol be, ott ennek a hatásnak a mértéke. Ebbe a kategóriába tartozhat a lehetséges vagy tényleges szennyezés, káros anyagok vagy a jogcím.

4.2.6 A jelentésnek további releváns anyagot kell tartalmaznia abban az esetben, amikor az ingatlant befektetésként tartják, vagy kell tartani (lásd EVA5), kereskedelmi

egységként teljes mértékben felszerelt, vagy tényleges fejlesztés, átalakítás vagy felújítás tárgyát képezi vagy képezheti.

4.2.7 Az értékbecslőnek igazolnia kell, hogy a megbízás elvállalásakor megismert minden olyan tény, amely a meghatározott adatokat befolyásolhatja. Ilyen tények lehetnek az adott ingatlan vagy a közeli terület szennyezése, káros anyagok jelenléte vagy a jogcímproblémák.

4.2.8 Amikor az értékelendő ingatlan piacán bizonytalanság van, és ez az értékelés szempontjából releváns, az értékbecslőnek körültekintően kell eljárnia, és ezt a megbízó felé észrevételeznie kell.

4.2.9 Az értékbecslő mérlegelheti, és meghatározhatja azt az időszakot, amely után az értékbecslés lejárnak tekintendő. Ez különösen olyan időszakban lehet fontos, amikor az értékek ingadoznak. Ezt néhány országban meghatározhatják a nemzeti jogszabályok, vagy a szerződés előírásai.

4.2.10 Javasoljuk, hogy minden értékbecslői jelentés tartalmazzon egy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az értékbecslésért a megbízó felé felelős minősített értékbecslő betartotta az Európai Értékbecslési Szabványok előírásait, és a nyilatkozat térjen ki bármilyen eltérés mértékére vagy okára, illetve ki, hogy az értékbecslési folyamat bármely kiemelt részét az értékbecslő miért hagyta ki.

4.3 Az értékbecslői tanúsítvány

4.3.1 Az értékbecslőt felkérhetik értékbecslői tanúsítvány kiállítására, amelyben az értékbecslő az ingatlan értékelési napon fennálló értékére vonatkozó megállapításainak összefoglalása szerepel (lásd EVS1. 5.6.3). A tanúsítvány lehet egy külön dokumentum, vagy az értékbecslői jelentés része, amelynek az összefoglalását testesítheti meg.

4.3.2 Kivételes esetben és olyan országokban, ahol a jogszabályok vagy a gyakorlat alapján az értékbecslőnek igazolnia kell az ingatlan-értékbecslés összegét, ez általában egy rövid levél formájában történik, amely a következőket tartalmazza:

- a megbízó nevét és címét;
- az ingatlan adatait;
- az értékelési napot;
- a megbízás célját;
- a tanúsítvány keltét;
- bármilyen feltételezést, amelyre az értékelés alapul;
- az értékbecslő nevét, címét és képesítését.

4.3.3 Az értékbecslői tanúsítvánnyal vagy bizonyítvánnyal szemben támasztott alapvető követelmények megegyeznek az értékbecslői jelentés követelményeivel. Legyen objektív és egyértelmű, írásos formában, az ingatlant vagy az értékbecslést nem ismerő személyek által érthető módon készüljön. Ne legyen félrevezető vagy ne keltsen téves

benyomást, feleljen meg a megbízó útmutatásainak. Határozza meg az értékelés ügyfél által szándékolt célját és felhasználását, és vegye figyelembe azt.

4.4 Jelentéstervezetek

Létezhetnek olyan körülmények, amelyek indokoltá teszik az előzetes értékbecslés vagy egy rövidített frissítés készítését olyan formában, amely nem felel meg az Európai Értékbecslési Szabványoknak. Ilyen esetekben hivatkozni kell a jövőbeni részletes jelentésre vagy a korábbi átfogó tanúsítványra, és gondoskodni kell arról, hogy ezek meglegyenek.

4.5 Hozzáadottérték-adó

Adott esetben az értékelés tartalmazza a HÉA az ingatlant illetően az adott értékelési napon érvényes mértékét, amennyiben ilyen adót fizetni kell. Az értékbecslésben szerepeljen, hogy amennyiben az adott ingatlannal kapcsolatos bármelyik tranzakció után HÉA fizetendő, akkor az a jelentésben meghatározott összegen felül értendő.

1B

Az Európai értékbecslési szabványok alkalmazási területei

- EVA1** **Értékbecslés pénzügyi jelentés céljából**
- EVA2** **Értékbecslés hitelbiztosítéki célokra**
- EVA3** **Ingatlan-értékbecslés értékpapírosítási célból**
- EVA4** **A biztosítási érték megállapítása**
- EVA5** **Befektetési érték (értékesség) alkalmazása egyéni befektetők számára**
- EVA6** **Határon átnyúló értékbecslés**
- EVA7** **Ingatlan-értékbecslés az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv összefüggésében**
- EVA8** **Ingatlan-értékbecslés és energiahatékonyság**

EVA1

Értékbecslés pénzügyi jelentés céljából

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Pénzügyi jelentések elkészítésének és bemutatásának kerete**
4. **Eszközök besorolása**
5. **Következetes értékelési alapok kiválasztása**
6. **Valós érték**
7. **Arányos felosztás földterület és épületek között**
8. **Közzétételi kötelezettség**

1. Bevezető

1.1 A pénzügyi kimutatások következetességének és összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében az Európai Unió több mint 25 év alatt kidolgozott egy sor könyvviteli szabályt, amelyet a *meghatározott jogi formájú társaságok éves beszámolójáról* szóló 78/660/EGK, az *összevont (konszolidált) éves beszámolóról* szóló 83/349/EGK, a *bankok és más pénzügyi intézmények éves beszámolójáról és konszolidált éves beszámolójáról* szóló 86/635/GK, valamint a *biztosítóintézetek éves és összevont (konszolidált) éves beszámolóiról* szóló 91/674/EGK irányelvekben fektetett le.

1.2 Az Európai Parlament és Tanács 1606/2002 rendelete a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról előírja valamely tagállam törvényei alá tartozó, nyilvánosan működő vállalatok számára, hogy konszolidált éves beszámolóikat a 2005. január 1-jével vagy később kezdődő pénzügyi évek tekintetében az Európai Bizottság által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardokkal összhangban készítsék el. A Nemzetközi Számviteli Standardokat (IAS) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokat (IFRS) a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (2001. április 1-ig IASC) és a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (2001. április 1-jétől IASB) abból a nyilvános érdekből dolgozta ki, hogy egy közös, jó minőségű, következetes és egységes számviteli standardot biztosítson.

1.3 Azóta az EU a Nemzetközi Számviteli Standardok (IAS) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) többségét Bizottsági utólagos rendeleteken keresztül bevezette, az utolsó egységes szerkezetbe foglalt szöveg a *bizottság 1126/2008/EK rendelete (2008. november 3.) az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban egyes nemzetközi számviteli standardok elfogadásáról* címmel jelent meg.

1.4 Az ingatlanra vagy ingatlanhoz kapcsolódó eszközökre alkalmazandó IAS/IFRS standardok:

- IAS 2: Készletek
- IAS 11: Beruházási szerződések
- IAS 16: Ingatlanok, gépek és berendezések
- IAS 17: Lízingek
- IAS 40: Befektetési célú ingatlan
- IAS 41: Mezőgazdaság
- IFRS 6: Az ásványkincsek feltárása és felmérése

1.5 Az EU-nak nem volt célja európai számviteli standardok kidolgozása az ingatlanok értékbecslésére, ehelyett a Nemzetközi Számviteli Standardok és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elfogadását, illetve az annak való megfelelést helyezte előtérbe.

1.6 A pénzügyi beszámolók céljára történő értékbecslés készítését elvállaló értékbecslőnek a megbízó vállalat igazgatóival és könyvvizsgálóival egyeztetve figyelembe kell vennie az EU irányelveket, nemzeti törvényeket és jogszabályokat, a nemzeti és nemzetközi számviteli standardokat, a vállalkozás stratégiáját és az értékelendő ingatlan működési célját, valamint ezekből következő besorolását.

2. Hatókör

2.1 Ez az alkalmazási kör az ingatlanok és ingatlanérdekeltségek pénzügyi beszámolás céljára történő értékbecslésre vonatkozik. A pénzügyi kimutatások elkészítésére vonatkozó elveket és az értékelési alapokat fogalmazza meg, valamint útmutatást ad az ingatlanok valós érték alapon történő értékbecsléséhez.

2.2 Ez az alkalmazási kör nem helyettesíti az alkalmazandó IAS/IFRS ismeretét. A pénzügyi beszámolók céljára történő értékbecslés készítését elvállaló értékbecslőnek tisztában kell lennie az IASB által 2001 áprilisában elfogadott, és 2010 szeptemberében felülvizsgált „Konceptuális Keretelvekkel”, amely a pénzügyi kimutatások készítését támasztó elveket foglalja össze.

3. Pénzügyi jelentések elkészítésének és bemutatásának kerete (kivonat az IFRS 2011. január 1-jén kiadott gyakorlati összefoglalójából)

3.1 Az általános célú pénzügyi beszámolás *célja*, hogy olyan pénzügyi információkat nyújtson, amelyek hasznosak a jelenlegi és potenciális befektetőknek, a kölcsönt nyújtóknak és egyéb hitelezőknek a gazdálkodó számára történő erőforrásbiztosítással kapcsolatos döntéseik meghozatala során. Ilyen döntések közé tartoznak a részesedési jogok és adósságpapírok vétele, eladása vagy tartása, és kölcsönök vagy hitel más for-

máinak nyújtása vagy elszámolása. A pénzügyi kimutatásokat rendszerint annak feltételezése alapján készítik el, hogy a vállalkozás nyereséges, és a vállalkozás az előrelátható jövőben a működést folytatni fogja.

3.2 *A minőségi tulajdonságok* meghatározzák a pénzügyi kimutatásokban szereplő információk hasznosságát. Ezek érthetőek, relevánsak, megbízhatóak és összehasonlíthatók.

3.3 *Eszközök elismerése és értékelése.* A pénzügyi helyzethez közvetlenül kapcsolódó elemek az eszközök, a kötelezettségek és a saját tőke.

- (i) Egy eszköz a múltbeli események eredményeképp a gazdálkodó egység által ellenőrzött erőforrás, amelyből a gazdálkodó egységnek a jövőben várhatóan gazdasági haszna keletkezik.
- (ii) A kötelezettség a gazdálkodó egységnek a múltbeli eseményekből keletkező jelenlegi kötelezettsége, amelynek elszámolása várhatóan a gazdálkodó egység gazdasági hasznát megtestesítő erőforrásainak kiáramlását eredményezi.
- (iii) A saját tőke a gazdálkodó egység eszközeihez fűződő maradék érdekeltsége az összes kötelezettségének levonása után.

Az értékelés a mérlegbe és az eredménykimutatásba bevezetendő pénzösszeg-tételek meghatározásának folyamata. Ez meghatározott értékbecslési alapok kiválasztását igényli.

4. Eszközök besorolása

4.1 Az eszközök besorolása az értékelési alapot és az értékbecslői jelentés bemutatását egyaránt érinti. A földterület és az épületek besorolása a pénzügyi kimutatások céljára rendszerint a következő öt kategória egyikébe történik:

- A. saját használatú ingatlan vállalkozás céljára, függetlenül attól, hogy speciális vagy általános használatról van szó;
- B. befektetési célú ingatlan bevéeltermelés és tőkenyereség céljára;
- C. a vállalkozás működési követelményein felüli ingatlan;
- D. forgóeszköznek szánt kereskedelmi készlet; és
- E. lízingek

4.2 **Ingatlan, gépek és berendezések** - Az IAS 16 definíciója szerint ezek „olyan tárgyi eszközök, amelyeket: áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy másoknak történő bérbeadásra vagy igazgatási célokra tartanak; valamint várhatóan egynél több időszak alatt használnak fel”. Az IAS 16 vonatkozik azokra a **saját használatú ingatlanokra**, amelyeket az IAS 40 fogalommeghatározása

a következőképpen definiál: „A saját használatú ingatlan olyan ingatlan, amelyet (a tulajdonosok vagy – pénzügyi lízing esetén – a lízingbevevők) áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra tartanak”.

4.3 Befektetési célú ingatlan - Az IAS 40 definíciója szerint ez „olyan ingatlan (földterület vagy épület(rész), vagy mindkettő), amelyet bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartanak (a tulajdonosok vagy pénzügyi lízing esetén a lízingbevevők), nem pedig

- áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra; vagy
- a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre;”

A befektetési célú ingatlant eszközként kell elismerni, ha:

- valószínű, hogy a befektetési célú ingatlanhoz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak a gazdálkodó egységhez; és
- a befektetési célú ingatlan bekerülési értéke megbízhatóan mérhető.

4.4 Működési követelményeken felüli ingatlan - Ez egy földterület épületekkel vagy anélkül, amely a vállalkozás előrelátható jövőbeli működési használatához viszonyítva egy többlet, és rendszerint értékesítési céllal tartják.

4.5 Kereskedelmi készlet - Bizonyos ingatlanokat kereskedési céllal vásárolnak, és ezeket a mérlegben nem a befektetett eszközök, hanem a forgóeszközök közé sorolják.

4.6 Lízingek - Az IAS 17 célja, hogy a lízingbevevők és a lízingbeadók részére előírja a lízingekkel kapcsolatosan alkalmazandó megfelelő számviteli politikát és közzétételt.

4.7 A lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha lényegileg az eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznát átadja. Minden egyéb lízing operatív lízing. A lízinget annak kezdetekor kell besorolni (IAS 17.4, 17.13). Az, hogy egy lízing pénzügyi lízing vagy operatív lízing-e, inkább a tranzakció tartalmától, nem pedig a lízing formájától függ. Amikor például a lízingszerződés a lízing végén az eszköz tulajdonjogát átadja a lízingbevevőnek, vagy vételi opciót köt ki a lízingbevevő javára olyan áron, amely az opciós jog gyakorlásának időpontjában a valós értéknél várhatóan kedvezőbb, az rendszerint pénzügyi lízingnek minősül.

4.8 Telkek és épületek lízingje során az egyes elemek pénzügyi vagy operatív lízingként történő besorolását külön kell értékelni. Annak meghatározásakor, hogy a telek komponens operatív vagy pénzügyi lízing-e, fontos mérlegelni, hogy a földterület rendszerint végtelen gazdasági élettartammal rendelkezik (IAS 17.15A).

4.9 Minden esetben, amikor a telek és épületek lízingjének minősítéséhez és elszámolásához szükséges, a minimális lízingfizetéseket a telek és az épületkomponensek között a lízing telekkomponensében és épületkomponensében lévő lízingérdekeltségek lízing kezdetén érvényes valós értékeinek egymáshoz viszonyított arányában osztják fel. (IAS 17.16).

5. Következetes értékelési alapok kiválasztása

5.1 A Nemzetközi Számviteli Standardok jelenleg két modellt alkalmaznak az ingatlanok mérlegben történő megjelenítésére.

- a *bekerülésiérték-modell* szerint az eszközként történő elismerést követően „az ingatlanok, gépek és berendezések egy tételének könyv szerinti értékét csökkenteni lehet az eszközökre vonatkozó állami támogatások összegével” (IAS 16.28); és
- a *valósérték-modell* ezzel szemben azon az összegen alapul, amelyért jól tájékozott, üzleti szándékkal rendelkező felek között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügylet keretében egy eszközt el lehet cserélni (IAS 40). Az IFRS 13 valós értéken történő értékbecslés új definíciót ad erre, amely 2013. január 1-jétől lesz hatályos (lásd alább 6.1 Valós értéken történő értékbecslés projekt)

5.2 Az ingatlanok számviteli célú értékbecslésére vonatkozó három legrelevánsabb Nemzetközi Számviteli Standard az IAS 16 (saját használatú ingatlan, gépek és berendezések), az IAS 17 (lízingek) és az IAS 40 (befektetési célú ingatlan). A következőkben ezt a három standardot fejtjük ki.

5.3 IAS 16 - Ingatlanok, gépek és berendezések

5.3.1 *Értékelés a megjelenítéskor* - Az eszközként való kimutatás feltételeinek megfelelő ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét bekerülési értéken kell megjeleníteni. A bekerülési érték a tétel készpénzára a megjelenítés napján, ami magában foglalja a vételárat, az importvámokat és a vissza nem igényelhető forgalmi adókat, levonva a kapott kereskedelmi és mennyiségi engedményeket.

5.3.2 *Értékelés a megjelenítés után* - A gazdálkodó egységnek választania kell a bekerülésiérték-modell és az átértékelési modell alkalmazása között, és a választott modellt egységesen és teljeskörűen kell alkalmaznia az ingatlanok, a gépek és a berendezések nyilvántartására.

5.3.3 Az átértékelési modell előírja, hogy „az eszközként való megjelenítését követően az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét, amelynek valós értékét megbízhatóan meg lehet határozni, az átértékelés időpontjában érvényes valós értékkel egyenlő átértékelte értéken kell nyilvántartani, csökkentve bármely későbbi halmozott értékcsökkenéssel és bármely későbbi halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel. Az átértékeléseket olyan rendszerességgel kell elvégezni, hogy a mérlegfordulónapon az eszköz könyv szerinti értéke ne térjen el lényegesen annak valós értékétől” (IAS 16.31).

5.4 IAS 17 - Lízingek

5.4.1 A lízingbevevőnek a lízingfutamidő kezdetén a pénzügyi lízinget eszközként és kötelezettségként kell a mérlegükben megjeleníteniük a lízingelt vagyontárgy valós értéke és a minimális lízingfizetések jelenértéke közül az alacsonyabb összeggel (IAS 17.20).

A pénzügyi lízingként tartott eszközök értékcsökkenési politikájának meg kell egyeznie a saját tulajdonú eszközre alkalmazott értékcsökkenési politikával. Ha nincs elfogadható bizonyosság arra, hogy a lízingbevevő a lízing futamidejének végéig megszerzi a tulajdonjogot, az eszközt a lízing futamideje vagy a hasznos élettartam közül a rövidebb időszak alatt kell teljesen értékcsökkenteni (IAS 17.27).

5.4.2 Az operatív lízing alapján történő lízingfizetéseket lineáris módszerrel a lízing futamideje alatt kell ráfordításként elszámolni, kivéve, ha valamilyen más szisztematikus alap jobban tükrözi a felhasználó hasznának időbeni megoszlását (IAS 17.33).

5.5 IAS 40 - Befektetési célú ingatlan

5.5.1 Az IAS 40 a bérbeadási vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartott telekre és épületekre vonatkozik. A befektetési célú ingatlant kezdetben bekerülési értéken tartják nyilván. A kezdeti értébecslésnek tartalmaznia kell a tranzakciós költségeket. A megjelenítés után a befektetési célú ingatlan a kimutatásokban vagy bekerülési értéken, vagy valós értéken szerepel. Amikor a gazdálkodó egység a bekerülésiérték-modell alkalmazását választja, befektetési célú ingatlanjának valós értékét is fel kell tüntetnie.

5.5.2 Egy operatív lízing alapján a lízingbevevő birtokában lévő ingatlanérdekeltség akkor és csak akkor minősíthető befektetési célú ingatlannak, ha az ingatlan egyébként megfelelne a befektetési célú ingatlan fogalmának, és a lízingbevevő a valósérték-modellt alkalmazza a megjelenített eszközre (IAS 40.6).

5.6 IAS 41 - Mezőgazdaság - Számos mezőgazdasági vállalkozás nem éri el azt a küszöböt, amelyen túl az IAS alkalmazása kötelező. Az olyan esetekben, amelyekben az IAS 41 előírásai érvényesek, az IAS 41 nem vezet be új értébecslési elveket a mezőgazdasági, kertészeti, virágkertészeti és vízkultúrák, valamint az erdészeti célokra használt földterületekre. Ennélfogva az adott körülményektől függően az IAS 16 vagy IAS 40 előírásait kell követni. A növénytermesztés esetében, ha a növény fizikailag a földhöz kapcsolódik, és ha azt termése, vagy további növényekké történő alakítása érdekében termesztik, az alábbi eljárás követendő. Attól függően, hogy egynyáriak terméséről, például búzáról vagy burgonyáról, többnyáriak, például gyümölcsbokrok, szőlő és gyümölcsös, vagy tartós, például erdőgazdaság terméséről van-e szó, biológiai eszközként kezelendők, és a földtől elválasztottan történő értékesítésük becsült költségével csökkentett valós értéken kell őket értékelni. Ezért ez különbözik a készletek IAS 2 szerinti bekerülési költségen való szokásos számviteli kezelésétől. Az IAS 41 elismeri, hogy ez nehéz feladat lehet, és különböző lehetőségeket ajánl ennek megoldására, ideértve egy jövedelemalapot vagy a termékkel együtt eladott föld árának megosztását. Ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg, ott a bekerülési értéket kell alkalmazni. Amikor például ültetett erdő esetében a növénytermesztés menedzselése nem a növények biológiai potenciálja érdekében történik, azokat nem kell figyelembe venni.

6. Valós érték

6.1 Valós értéken történő értékbecslés projekt

6.1.1 2005 szeptemberében az IASB napirendjére tűzte a Valós érték becslése projektet. A globális pénzügyi válság hangsúlyozta a valós értéken történő egységes értékbecslés és a közzétételi előírások jelentőségét. Ezért 2010 júniusában az Egyesült Államok Számviteli Standard Testületével (FASB) közös konvergencia projekt keretében a két szabvány-meghatározó szervezet kiadta nyilvános tervezetét. E projekt célja, hogy az összes valós értéken történő értékbecslésre vonatkozó egységes követelmény-gyűjteménnyel csökkentse a bonyolultságot és fokozza a következetességet a valós értéken történő értékbecslési elvek alkalmazása során.

6.1.2 2011. május 12-én az IASB kiadta az IFRS 13, Valós értéken történő értékbecslés szabványt. Az IFRS 13 az IAS 16, IAS 40 és IAS 41 szabványokra vonatkozik. Azonban ezt a szabványt az Európai Unió még nem hagyta jóvá. A jóváhagyás 2012. III. negyedévében várható. Emiatt az ingatlan valós értéken történő értékelésére vonatkozó összes szabvány utólag módosításra kerül.

6.2 IAS 16 - Ingatlan, gépek és berendezések - Az IAS 16 az alábbiaknak megfelelően magyarázza meg a valós érték fogalmát (2012. december 31-ig hatályos):

- „A földterület és az épületek valós értékének meghatározása általában piaci adatok alapján történik, szakképzett értékbecslők által lefolytatott értékbecslés alapján.” (IAS 16.32);
- „Amennyiben az ingatlanok valamely tétele annyira speciális, hogy nem lehet összehasonlító piaci adatot beszerezni a valós érték megállapításához, és a tétel ritkán kerül értékesítésre, kivéve úgy, mint egy folyamatos üzletmenet része, a gazdálkodó egység a valós értéket egy jövedelmi vagy egy értékcsökkentett pótlási érték megközelítéssel is megbecsülheti.” (IAS 16.33).

6.3 IAS 40 - Befektetési célú ingatlan - Az IAS 40 értelmében a befektetési célú ingatlan valós értékének a mérlegfordulónapon érvényes piaci viszonyokat kell tükröznie (IAS 40.38). A valós érték legjobb bizonyítékát egy aktív piacon az azonos helyen és állapotban lévő, hasonló lízing vagy más szerződések tárgyát képező, hasonló ingatlanokra jellemző jelenlegi árak adják (IAS 40.45).

6.4 Az aktív piacon jellemző jelenlegi árak hiányában a gazdálkodó egység különféle forrásokból származó információkat mérlegel, ideértve:

- (i) az aktív piacon eltérő jellegű, állapotú vagy elhelyezkedésű (vagy eltérő lízing vagy más szerződések tárgyát képező) ingatlanokra jellemző jelenlegi árakat, az eltéréseket tükrözően helyesbítve;

- (ii) a kevésbé aktív piacokon a hasonló ingatlanokra jellemző közelmúltbeli árakat, a gazdasági feltételekben az ezeken az árakon megkötött ügyletek időpontja óta bekövetkezett bármely változást tükröző módosításokkal; és
- (iii) a jövőbeli cashflow-k megbízható becsléseire alapozott diszkontált cashflow-előrejelzéseket, melyeket a létező lízing vagy más szerződések feltételei és (ahol ez lehetséges) olyan külső bizonyítékok támasztanak alá, mint például az azonos helyen és állapotban lévő, hasonló ingatlanok jelenlegi piaci lízing díjai; a cashflow összegében és ütemezésében lévő bizonytalanság jelenlegi piaci megítélését tükröző diszkontrátákat alkalmazva (IAS 40.46).

Az értékesítési költségeket nem kell levonni, de ezeket külön ki lehet mutatni.

6.5 IFRS 13 - Valós értéken történő értékbecslés

6.5.1 2011. május 12-én az IASB kiadta az IFRS 13 Valós értéken történő értékbecslés szabványt, amely 2013. január 1-jétől hatályos. A szabvány tisztázza a valós érték meghatározását, és további útmutatást nyújt a valós érték értékbecsléséhez. Emellett modellek használatával kapott valós értéken történő értékbecslésekre vonatkozó részletes közzétételek kiemelésével növeli az átláthatóságot. Világosnak kell lennie, hogy ez a szabvány csak a „hogyan értékeljünk” kérdésre ad választ, és nem válaszolja meg a „mit értékeljünk” kérdést.

6.5.2 Egy eszköz vagy kötelezettség valós értéke az az ár, amelyet piaci szereplők közötti szokásos tranzakció során egy eszközért kapnának, vagy egy kötelezettség átruházásáért fizetnének az értékelés időpontjában (IFRS 13.9). A fent említett szabványokkal összehasonlítva ez a meghatározás az eszköz aktuális piaci feltételek melletti úgynevezett eladási (kilépési) árára (exit price) hivatkozik. Emellett a valós érték értékbecslése az eszköz vagy kötelezettség elsődleges piacán, vagy elsődleges piac hiányában az eszköz vagy kötelezettség legelőnyösebb piacán érvényes árat használva történik (IFRS 13.15). Nem pénzügyi eszközök esetében a valós értéken történő értékbecslés számításba veszi a piaci szereplő gazdasági haszon előállítására vonatkozó képességét az eszköz használatával annak legmagasabb és legjobb használata alapján, vagy olyan piaci szereplőnek történő eladással, aki az eszközt annak legmagasabb és legjobb használata alapján használná (IFRS 13.27).

6.5.3 Az IFRS 13 három értékbecslési módszert határoz meg: a piaci módszert, a költségmódszert és a jövedelem módszert (IFRS 13.62). A piaci módszer használandó olyan esetekben, amikor a piaci érték rendelkezésre áll. A jövedelem módszert akkor használjuk, amikor közvetlenül meghatározható cashflow keletkezik (pl. diszkontált cashflow). A költségmódszert akkor használjuk, amikor azonos piaci értékek nem léteznek, az árakat korrigálni kell, vagy nincs közvetlen jövedelemtermelés (pl. pótlási érték). Néhány esetben egyetlen, míg máskor több értékbecslési módszer lesz megfelelő. Az értékelési technikákat úgy kell alkalmazni, hogy az adott körülmények között a legmegfelelőbb technikát válasszuk ki, illetve azt, amelyhez elegendő adat áll rendelkezésre a valós érték

meghatározásához, maximalizálva a megfigyelhető releváns adatokat és minimalizálva a nem megfigyelhetőket (IFRS 13:67).

6.5.4 Az IFRS 13 rendelkezik a „valós érték hierarchiáról”, amelyben az értékbecslés során alkalmazott technikákat három szinten kategorizálja. A hierarchia a legnagyobb jelentőséget az aktív piacon azonos eszközökért vagy kötelezettségekért ajánlott nem korrigált árak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető adatoknak (IFRS 13.72). Az aktív piacot olyan piacként definiálja, amelyen az eszköz vagy kötelezettség tranzakcióira kellő gyakorisággal és volumenben kerül sor ahhoz, hogy folyamatosan árazási információkat biztosítson (IFRS 13, A melléklet).

- 1. szintű adatok: az aktív piacon azonos eszközökért vagy kötelezettségekért ajánlott árak, amelyekhez a gazdálkodó szervezet az értékelés időpontjában hozzáférhet (IFRS 13.76).
- 2. szintű adatok: az 1. szinten szereplő ajánlott ártól eltérő adatok, amelyek az eszközre vagy kötelezettségre vonatkozóan közvetlenül vagy közvetve megfigyelhetők (IFRS 13.81).
- 3. szintű adatok: az eszközre vagy kötelezettségre vonatkozóan nem megfigyelhető adatok (IFRS 13.86).

Az értékelési technika és a felhasználandó adatok kiválasztása a valós értéket eredményezi.

6.5.5 Az IFRS 13 kiemeli az eszközosztály, értékelési technika, a valós érték hierarchia szintjének, valamint a felhasznált adatok jellemzőire és kockázataira vonatkozó közzétételi kötelezettséget. Sajátos közzétételt ír elő a jelentős, nem megfigyelhető, 3. szintű adatok felhasználásával készült valós érték tekintetében (IFRS 13.91). A nyitó és záró egyenlegek egyeztetése, valamint az értékelési folyamat részletes leírása új követelmény, amelynek meg kell felelni.

6.6 Az IVSC-vel (IVS 2011, IVS 300, G2) közösen a TEGoVA számításba veszi, hogy a valós piaci érték követelményét elvben a piaci érték szabványt (EVS1) használó értékbecslő teljesíti, azonban a valós érték és a piaci érték nem szinonimák, különösen nem olyan körülmények között, amikor a piaci érték nem meghatározható azonnal, vagy ahol az eszköz sajátos jellemzői az érintett fél számára különleges értéket jelentenek.

7. Arányos felosztás földterület és épületek között

A földterület és épületek értéke közötti arányos felosztásra annak érdekében lehet szükség, hogy pontos elszámolást lehessen készíteni az értékcsökkenéshez, a pénzügyi beszámolók, a mérlegek számára. Ez a technikai feladat nem tévesztendő össze az értékeléssel. Az EU irányelvek, a nemzetközi és a nemzeti számviteli szabványok egyaránt megkövetelik ezt az arányos felosztást az értékcsökkenés meghatározásához. Bizonyos körülmények között nemzeti szabályok nyerhetnek alkalmazást. Ezzel kapcsolatban to-

vábbi útmutatást a 3. részben az Információs dokumentum - Az érték arányos felosztása földterület és épületek között című gyakorlati dokumentum nyújt.

8. Közzétételi kötelezettség

A pénzügyi beszámolók számára készített értékbecsléseket világosan, érthető formában kell elkészíteni. Ezek az értékbecslések legalább az alábbi információkat tartalmazzák:

- a megbízás, az értékelés időpontja és rendeltetése;
- az értékelés alapja, beleértve az érték típusát és definícióját;
- az ingatlan használata és eszközként való besorolása;
- az ingatlan és az ingatlan helyének azonosítása;
- a szemle időpontja és terjedelme;
- törvényi keretek;
- bármilyen speciális feltételezés és korlátozó feltétel;
- üzemek, gépek és berendezések;
- megfelelés az Európai Értékbecslési Standardok előírásainak (nem írja elő az IAS/IFRS);
- alkalmazott értékelési módszerek; és
- az értékbecslés szempontjából fontos egyéb kérdések.

Az értékbecslői jelentés tartalmáról további információt az EVS5 szabvány tartalmaz.

EVA2

Értékbecslés hitelbiztosítéki célokra

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **A földterület- és ingatlankategóriák magyarázata**
4. **Az értékelés szokásos alapja**
5. **A jelzáloghitelezési érték alkalmazása**
6. **Kényszerértékesítések és felszámolási értékesítések**

1. Bevezető

1.1 A hitelintézetek nem egyszerűen a hitelezéssel járó nyilvánvaló kereskedői körültekintés okán támaszkodnak megbízható értékbecslésre, hanem a hitelstruktúrájukat szabályozó Bázel II. és III. egyezmények szabályai értelmében is (az EU-ban a hitelintézetekre vonatkozóan a 2006/48 törvény a tőkekövetelmény irányelv és a Bázel III. európai jogba történő átültetése eredményeképp rövidesen hatályba lépő, a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális kötelezettségeiről szóló európai rendelet alkalmazásában).

1.2 Ez a két tényező azt jelenti, hogy az ingatlan hitelbiztosítéki célú értékbecsléséhez nagyfokú bizalmi felelősség kapcsolódik. Többek között a következőket kell figyelembe venni:

- az értékbecslés célját;
- a megbízó által kért értékelési alapot;
- a kölcsönkonstrukció struktúrájához és futamidejéhez kapcsolódó ingatlanspecifikus kockázat objektív felmérését;
- az ingatlan lehetséges jövőbeni piaci kereslete, továbbá az értékelés, az értékelési nap, a piac kontextus, valamint nettó cashflow-k megadása tekintetében a becslés legyen egyértelmű.

1.3 Ha egy meghatározott ingatlannal biztosítanak pénzügyi megállapodásokat, akkor az értékbecslőtől jellemzően azt kéri, hogy az értékbecslést piaci érték (lásd EVS1) alapján készítse el. Néhány országban előírják a jelzáloghitelezési érték (lásd EVS2) meghatározását.

2. Hatókör

2.1 Ez az alkalmazási kör érvényes minden olyan esetben, amikor az értékbecslők-

nek tájékoztatást kell adniuk, vagy jelentést kell készíteniük ingatlanalapú kölcsönüggyel foglalkozó intézményeknek vagy másoknak, illetve akkor, ha az értékbecslés célja kölcsönre, jelzálogra vagy kölcsönkötvényre vonatkozik.

2.2 Az EVA2 előírásokat kell alkalmazni azokra az értékbecslésekre, amelyeket új kölcsön, kölcsön megújítása vagy kiegészítő kölcsön előtt és annak tervezésekor készítenek el. Akkor is ezeket az előírásokat kell alkalmazni, amikor a hitelnyújtó azt mérlegeli, hogy az ingatlant ismét birtokba vegye-e, vagy vagyongondnokot jelöljön ki nem fizetés esetén, és/vagy amikor az ingatlan értékesítésére vonatkozó megbízás fogalmazódik meg.

2.3 Az értékbecslőnek képesnek kell lennie arra, hogy összehasonlító ingatlanra és iparági kockázatra vonatkozóan adjon tájékoztatást, ha ezt kéri tőle. Általában a kölcsönnyújtó feladata a kockázat becslése, mivel az a kölcsönvevő pénzügyi helyzetéhez kapcsolódik, vagy az általános földrajzi, iparági és ügyfélre vonatkozó tendenciák összefüggésében értékelendő. Speciális ismeretei miatt az értékbecslőhöz azonban e kérdések bármelyikével kapcsolatban fordulhatnak. Az értékbecslő képesítéséről további információt az EVS3 szabvány tartalmaz.

2.4 Az értékbecslői jelentésnek a fenti kérdéseket a hitel biztosító ingatlan típusa, az ingatlan földrajzi elhelyezkedése, vagy iparági összefüggései, a megbízó irányultsága, és különösen az ingatlan elhelyezkedése szerinti ország felszámolási eljárásának összefüggésében kell tárgyalnia.

3. A földterület- és ingatlankategóriák magyarázata

3.1 Öt kategóriát különböztetünk meg:

- befektetési célú ingatlanok;
- saját használatú ingatlanok;
- fejlesztési célú ingatlanok;
- általában a kereskedelmi potenciál alapján értékelt ingatlanok;
- elhasználandó eszközök, ásványvagyon, stb.

A speciális ingatlanok általában nem alkalmasak hitelbiztosítéki célokra, csak olyan alapon, amely az ingatlan alternatív használati lehetőségeit veszi figyelembe.

3.2 *Befektetési célú ingatlanok* - A jövedelemtermelő ingatlanokat egyedileg kell értékelni. Portfólió esetében az értékbecslést külön el lehet végezni, és a jelentésben a szóban forgó ingatlan forgalmi értékének becsléseként lehet szerepeltetni, mintha annak értékesítésére egy befektetési portfólió részeként kerülne sor, hogy tükrözze az alkalmazható piaci engedményeket, illetve felárakat. A két érték között pontos megkülönböztetés szükséges. Előfordulhat, hogy feszült piaci helyzetekben a portfólióeladások és/vagy piaci felárak nem elérhetőek.

3.3 *Saját használatú ingatlanok* - Az ilyen ingatlanokat a piaci érték vagy a jelzáloghitelezési érték alapján kell értékelni, mintha üresek lennének, és alkalmasak volnának

bérbeadásra vagy értékesítésre, függetlenül az ingatlan értékesítésének vagy bérbeadásának potenciális költségeitől. Azonban ez utóbbi feltételezések általában nem érvényesek olyan családi házakra, amelyeknél feltételezzük, hogy átírással birtokba vehetők.

3.4 Fejlesztési célú ingatlanok

3.4.1 Ha fejlesztés során a földterület vagy az épületek fejlesztési lehetőségeiről adnak tanácsot, akkor az értékelés és a becslés attól függ, hogy a hitelező akkor kíván kölcsönt nyújtani, amikor már megszerezték az építési engedélyeket, vagy a hitelnyújtó inkább a hely megszerzését és ezt követő fejlesztését kívánja finanszírozni. Ez utóbbi esetben meg kell határozni az elkészült fejlesztés becsült forgalmi értékét is.

3.4.2 A fejlesztési ingatlanok számos problémát vetnek fel az értékbecslők számára; javasolt az értékbecslést egy megvalósíthatósági elemzésre alapozni. A hitelnyújtót tájékoztatni kell a fejlesztési értékek változékonyságáról (a kamat, a hozam, a költség és a határidők változásától függően) a kockázatértékelés keretén belül. Tanácsos az értékbecslési módszereket egyértelműen definiálni, és szükség esetén megfelelő és világosan érthető magyarázatokkal kell ellátni és bemutatni a cashflow-t, a diszkontált cashflow-elemzést, a maradványértékeket, valamint az összehasonlító adatokat.

3.5 Az ingatlanok értékbecslése általában kereskedelmi potenciáljuk alapján történik

3.5.1 Ez vonatkozhat szállodákra, középületekre és vendéglátóipari egységekre, a magántulajdonban lévő egészségügyi intézményekre és a legtöbb szabadidős létesítményre. Ezek értékbecslésénél a számviteli adatok és a tervadatok alapján általában gondosan kell mérlegelni a nettó bevétel várható szintjét. Nem tartalmazza ez a becslés az átlag feletti vezetői képességekkel rendelkező üzemeltetőből adódó speciális goodwillt. Ilyen esetekben a hitelnyújtónak pontosan kell ismernie azt a jelentős különbséget, ami működő üzemvitel és bármely más eset között jelentkezik, például ha megvonták az engedélyeket / a tanúsításokat, a franchise megállapodásokat vagy engedélyeket, vagy azok fennmaradása veszélybe került, vagy más olyan körülmény merült fel, amely veszélyeztetheti az ingatlan jövőbeli pénzügyi teljesítményét.

3.5.2 Az értékbecslőnek ki kell térnie a biztosítékként felkínált ingatlan állapotában a jövőben lehetséges változásokra, az ingatlan sebezhetőségére az ingatlan használatával, kialakításával, a kulturális szokásokkal, valamint a szabályozókkal kapcsolatosan.

3.5.3 Bizonyos esetekben az alternatív hasznosítási érték vagy a kényszereladási érték módszer alapján kell elvégezni az értékbecslést. Ha az ilyen működő ingatlanokat hitelként felvett pénzeszközökkel fejlesztik vagy korszerűsítik, figyelembe kell venni az összes szükséges engedély megszerzéséhez szükséges időtartamot, a kereskedelmi kockázatokat megfelelő szinten kell értékelni, és fel kell hívni a hitelnyújtó figyelmét az iparág fejlődési ütemének alakulására.

3.6 *Fogyóeszközök* - Előfordulhat, hogy néhány joghatóságban a fogyóeszközöket nem lehet hitelbiztosítéki célokra használni. Ahol ezt az eszközosztályt elfogadják biztosítékként, ott az értékbecslés speciális problémákat vet fel. Ennek eredményeképp az ásványtermelő ingatlanok és egyéb fogyóeszközök a kölcsönnyújtóknak nem kedvelt eszközosztálya. Egy kölcsönügylet előterjesztésekor különös figyelmet kell fordítani a kölcsön futamidejére és pénzügyi profiljára, ideértve a kamatfizetés és tőketörlesztés időpontjait, mivel ezek kapcsolódnak a fogyóeszközök élettartamához és az azok kinyerésére vagy termelő hasznosítására vonatkozó tervezett programhoz.

4. Az értékelés szokásos alapja

4.1 A piaci értéket mint az értékelés legfőbb alapját részletesen megvizsgáltuk az EVS1 szabványnál a TEGoVA által elfogadott definícióval és egyéb, az EU joganyagban szereplő definíciókkal.

4.2 A jelzáloghitelezési érték EU joganyagban szereplő meghatározásával az EVS2 szabványnál foglalkoztunk egy rövid magyarázó szöveggel. Figyelembe kell venni, hogy amint azt az EVS2 szabványnál kifejtettük, az ilyen értékbecslések nem felelnek meg a piaci érték definíciójának. A jelzáloghitelezési érték alkalmazásával részletesebben alább (5. bek.) foglalkozunk.

4.3 Minden olyan esetben, amikor az értékbecslőt arra kéri fel, hogy a piaci értéktől eltérő értékelési alapon készítsen értékbecslést, az értékbecslő csak akkor tegyen eleget a kérésnek, ha azzal nem szegi meg a helyi törvényeket vagy rendeleteket, és az értékbecslés egyébként nem lesz félrevezető. Ilyen körülmények között megszokott, hogy az értékbecslők az értékbecslésbe beillesszenek egy szakvéleményt a piaci értékről, vagy egyéb megfelelő információt arra vonatkozóan, hogy az alternatív alapon történt értékbecslés milyen mértékben térhet el a piaci értéktől.

4.4 Mivel az értékelési alap országokként eltérő lehet, tanácsos elolvasni a TEGoVA honlapján szereplő országspecifikus fejezeteket.

5. A jelzáloghitelezési érték alkalmazása

5.1 A jelzáloghitelezési érték az ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározásának elfogadott alapja, és mint ilyen, különös jelentősége van a hitelintézetek számára. A biztosíték *hosszú távon fenntartható* értékét kell megbecsülnie, amely a hitelbírálat során a belső banki döntésekhez szolgál útmutatásként, például a hitelfedezeti rátát, az amortizációs szerkezetet, a kölcsön futamidejét, a finanszírozást vagy kockázatkezelést illetően. A jelzáloghitelezési érték alapul szolgál ahhoz, hogy a jelzáloggal terhelt ingatlan megfelelő fedezetet nyújt-e a kölcsön hosszú távú biztosítására. Alternatív módon a kölcsönnyújtó közvetlenül ezt is választhatja a megfelelő hitelfedezeti ráta meghatározására.

5.2 A jelzáloghitelezési értéket a piaci értéktől megkülönböztetjük, mivel ennek célja az ingatlan értékének hosszú távra történő becslése. A piaci érték ezzel szemben csak az értékelési napon érvényes becslés.

5.3 Ezért fontos különbségek vannak a piaci érték és a jelzáloghitelezési érték között. A piaci érték nemzetközileg elfogadott mérőszám az ingatlan egy adott időpillanatban érvényes értékének meghatározására. A piaci érték azt az árat határozza meg, amelyet az értékelési napon az ingatlanért kapni lehetne, jóllehet, ez az érték idővel változhat, néha nagyon gyors ütemben. Ezzel szemben a jelzáloghitelezési érték célja az ingatlan hosszú távon fenntartható értékének meghatározása, amely kifejezi, hogy a piac későbbi ingadozásaitól függetlenül, szilárdabb alapokon mennyire alkalmas jelzáloghitelhez bevont biztosítéknak. Óvatosságból, és a rövidtávú piaci ingadozások lehetőségének felismerése miatt a jelzáloghitelezési érték a legtöbb piaci feltétel között valószínűleg a piaci értéknél alacsonyabb lesz, viszont útmutatást ad a piac várható, mögöttes hosszú távú trendjeihez.

5.4 Nagyon stabil piacokon előfordulhat, hogy a jelzáloghitelezési értéket nem lehet megkülönböztetni a piaci értéktől. Azonban ott, ahol és akkor, amikor a piacok volatilisabbak, feltűnő különbségre kell számítani a piaci érték és a jelzáloghitelezési érték között, ami azonban nem lesz egy egyszerű, standard vagy tartós arány a két alap között.

5.5 A jelzáloghitelezési értéket számos módon kockázatkezelési eszközként is lehet használni a következők összefüggésében:

- ingatlanlallal biztosított hitelezés;
- hitelintézetek tőkekövetelménye az EU felügyeleti keretében részletesen ismertettek szerint;
- jelzáloghitelek finanszírozása biztosítéki eszközként ingatlanlallal fedezett kötvények révén;
- az ingatlanok és ingatlanfedezetek forgalomképes eszközökre (pl. az EVA3 alatt ismertetett jelzálogfedezetű értékpapírokra) történő átváltása révén tőkepiaci termékek kidolgozása.

5.6 A jelzáloghitelezési érték fogalmát jogszabály határozza meg mind az EU-s jogban (lásd fentebb EVS2 szabványt), mind pedig néhány országban a nemzeti törvényekben és jogszabályokban.

5.7 A jelzáloghitelezési érték meghatározására az ingatlan típusától és az ingatlan elhelyezkedése szerinti piac esetleges jogi, múltbeli vagy egyéb jellemzőitől függően három nemzetközileg elfogadott értékelési mód használható, amelyek alapján a piaci érték meghatározható:

- piaci összehasonlító módszer;
- jövedelem tőkésítő módszer;
- költség alapú módszer.

5.8 A jelzáloghitelezési érték abban különbözik a piaci értéktől, hogy az nem egy „azonnali érték”, hanem az értékre vonatkozó körületekintő várakozásokat fejezi ki hosszú távon. Ehhez számos olyan lépést kell tenni, amely kiiktatja a piac rövid távú változékonyságát és az átmeneti piaci tendenciákat. Az ingatlan jelzáloghitelezési értékének meghatározásakor az értékbecslő köteles megvizsgálni az alábbi lényeges kérdéseket:

- (i) Körületekintően és megfontoltan fel kell mérni az ingatlan jövőbeni piacképességét és eladhatóságát. A jelzáloghitelezési érték alapját képező időtáv túlmutat a rövid-távú piaci folyamatokon és hosszútávú időtartamot fed le.
- (ii) Alapelvként az ingatlan hosszú távú fenntarthatóságának szempontjait, így például elhelyezkedéséből, szerkezeti kialakításából és az alapterület funkciók szerinti megoszlásából adódó minőségi jellemzőket figyelembe kell venni.
- (iii) Az ingatlanból származó jövedelem értékbecslésben felhasznált mértéke nem haladhatja meg azt a fenntartható bérleti díjbevételt, amelyet az értékelt ingatlan az idő során a sajátos helyi piacon rendszerint megtermel, és ki kell zárni a bérbeadás minden aktuális túlzott elemét és egyéb szokatlan vagy rendkívüli cashflow-t. Ez azt jelenti, hogy a fenntartható bérleti díjbevételt a korábbi és aktuális hosszú távú piaci tendenciák alapján kell kiszámítani. A lehetséges jövőbeni hozamnövekedés bizonytalan elemei nem vehetők figyelembe.
- (iv) A tőkésítési ráták szintén a hosszú távú piaci tendenciákra kell, hogy alapuljanak, és nem vehetők számításba a megtérüléssel kapcsolatos rövid távú várakozások. Figyelembe kell venni az ingatlan fenntartható jövedelemtermelő képességét, a több célú vagy alternatív hasznosítást, valamint az ingatlan jövőbeni eladhatóságát.
- (v) Az értékbecslőnek az ügyviteli költségeket teljes mértékben le kell vonnia, és figyelembe kell vennie az avulást, az újbóli befektetést, az éves karbantartást, a bérleti szerződés semmisségének, illetve a kötelezettségeit nem teljesítő bérlőnek a kockázatát, valamint a bérlettel kapcsolatos egyéb kockázatokat.
- (vi) Ha a jelzáloghitelezési érték kiszámítása piaci összehasonlítással vagy az értékcsökkenett pótlási költségek alapján történik, az összehasonlítható értékek fenntarthatóságát szükség szerint megfelelő diszkontráták alkalmazásával kell figyelembe venni.
- (vii) A jelzáloghitelezési érték általában az ingatlan aktuális hasznosítási módján alapul. A jelzáloghitelezési érték csak bizonyos körülmények esetén számítható ki egy jobb hasznosítási mód alapján, azaz ha határozott szándék van az ingatlan felújítására vagy hasznosítási módjának megváltoztatására. Lényegében a spekulatív vagy átmeneti hasznosítási módokat ki kell zárni.
- (viii) A jelzáloghitelezési érték kiszámításának törvényi szabályozását további követelmények egészítik ki, például a kötelező nemzeti szabványok betartását, valamint az értékbecslés átláthatóságát, tartalmát és érthetőségét illetően.

5.9 Ezek közül néhány elv további magyarázatot igényel:

- (i) *Jövőbeni eladhatóság* - Az értékbecslőnek meg kell határoznia azokat a helyzeteket, amikor a forgalmi érték a rövid távú keresletet tükrözi az olyan piaci hiányosságok miatt, mint például a fejlesztési ciklus emelkedése (egy ingatlantípus alacsony kínálatát követő túlzott kínálat), vagy amikor olyan azonosítható tényezők, mint a fogyasztói ízlés, a jövőbeni eladhatóságot kockáztatva torzítja a piacot.
- (ii) *Szokásos és helyi piaci feltételek* - Néhány ingatlan esetében az értékbecslőnek meg kell vizsgálnia a szélesebb körű gazdasági és társadalmi tényezőket. Ilyen lehet például a vonzáskörzetben a demográfia, a vagyon megoszlásának, a jövedelmi arányoknak, a foglalkoztatásnak és a szociokulturális költekezési szokásoknak az elemzése, a tömegközlekedés, az infrastruktúra, a jogi és politikai kockázatok, valamint a finanszírozási költségek és a tőkepiacok közötti kapcsolat, a devizaárfolyam-ingadozásokra és a gazdasági növekedésre vonatkozó becslések elemzése. Az értékbecslő felelős azért, hogy értékbecslése alátámasztására hiteles, releváns információkat gyűjtsön, tartson és használjon fel a helyi trendeket és fenntartható értékeket illetően, és csak azokat az adatokat ne vegye figyelembe, amelyeknél a körülmények azt kivételes esetben indokolják. Ha ilyen információ nem áll rendelkezésre, az értékbecslőnek mégis igazolnia kell, hogy az értékbecslés a piaci adatokon alapul.
- (iii) *Aktuális hasznosítás* - Mivel nem szokatlan egy ingatlan esetében, hogy más irányú hasznosítása esetén értéke magasabb legyen, a kölcsönnyújtókat tájékoztatni kell minden olyan lehetőségről, amely növeli az ingatlan értékét. Azonban a jelzáloghitelzési érték elsősorban az ingatlan jelenlegi hasznosításán alapul, kivéve, ha olyan speciális körülmények állnak fenn, mint egy küszöbönálló felújítás, amely miatt az alternatív hasznosítás alapján elkészített értékbecslés eredménye a realisabb.
- (iv) *Spekulatív elemek kizárása* - Az értékbecslőnek konkrétan azonosítania kell minden olyan fennálló piaci jelenséget, amely nem fenntartható, például amikor a ciklus végén felerősödik az áremelkedési vagy -csökkenési trend, amelyet a fundamentális adatok már nem támasztanak alá.
- (v) *Egyértelmű és átlátható dokumentáció* - A kölcsönnyújtónak meg kell tudnia bízni az értékbecslésben. Ezért átlátható és egyértelműen meghatározott értékbecslési módszereket kell alkalmazni és az értékbecslői jelentésben ezt világosan meg kell jeleníteni. Csak elismert értékelési módszereket lehet használni, leggyakrabban a jövedelem-tőkésítő módszert (jövedelem alapú módszer) vagy az összehasonlító módszert. A költség alapú módszert néhány joghatóságban gyakran használják (családi vagy ikerházakra), vagy akkor, amikor korlátozott piaci információk állnak csak rendelkezésre. Míg ez olyan stabil piacokon működő értékbecslőket segíti, ahol a tulajdonos által használt ingatlanok vannak túlsúlyban, leginkább ellenőrző módszerként, és nem elsődleges értékbecslési módszerként használják. A költség alapú módszer használatának szükségessége olyan speciális típusú ingatlanra utalhat,

amelyet általában nem adnak el, vagy nem vásárolnak, és így esetleg nem tekinthető alkalmasnak hitelbiztosíték céljára.

5.10 Egy ingatlan jelzáloghitelezési értékének meghatározásával megbízott értékbecslő meghatározhatja az ingatlan piaci értékét is, és körütekintően kifejtheti a két érték közötti különbséget, ha van ilyen. Ahogy az a jelzáloghitelezési érték meghatározására vonatkozó magyarázatból kiderül, nincs ok azt feltételezni, hogy lesz egy standard arány a két értékelési alap között - nincs olyan megfelelő, egyszerű százalékos korrigáló tényező, amellyel egyik értékből a másikat megkaphatjuk.

6. Kényszerértékesítések és felszámolási értékesítések

6.1 Az értékbecslőt a kölcsönnyújtók felkérhetik arra, hogy értékbecslési szakvéleményt adjon olyan ingatlanról, amelyet a nyílt piacon nem megfelelően hirdettek meg, vagy amely esetében a jelentésnek csökkentett feltételes értékesítési időszakot kell tükröznie.

6.2 Csökkenő irányzatot mutató vagy bajbajutott piacokon a tulajdonosok nem lesznek hajlandóságot mutató eladók, és esetleg a rájuk mért kényszer miatt kötelező lesz számukra elfogadni azt az árat, amelyet a piaci értéknél alacsonyabbnak tekintenek (lásd EVS1 szabványt). Az ilyen kényszerhelyzetek tükrözhetik az ingatlan jellemzőit vagy a tulajdonos körülményeit, és ezeket a jelentésben egyértelműen szerepeltetni kell.

6.3 A jelentésben szereplő számadatokat úgy kell feltüntetni, hogy azok speciális feltételezésektől függenek, amelyeket írásban kell dokumentálni, és bele kell foglalni a megbízás feltételeibe (lásd EVS4 szabványt). Az eredménynek a piaci értékkel kell egyenlőnek lennie, de hozzá kell tenni, hogy speciális feltételezéseken alapul. A jelentésben szereplő számadatok a piaci feltételezések változásának lehetősége miatt csak az értékelési napon érvényesek.

6.4 A kényszereladási érték nem értékelési alap, és nem szabad használni, kivéve, ha a megbízás egyértelműen ennek használatát kéri.

EVA3

Ingatlan-értékbecslés értékpapírosítási célból

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Az alkalmazás ismertetése**
5. **Magyarázat**

Megjegyzés - További információért olvassa el az „Európai ingatlan- és piaci minősítés: Értékbecslői útmutató” című 3. részt

1. Bevezető

1.1 Az ingatlan értékpapírosítása a tőkepiacokon a pénzügyi eszközök fontos forrásává, és a hitelintézetek, valamint ingatlanfinanszírozásban érintett más szervezetek önfinanszírozásának eszközüvé vált. Az ingatlan értékpapírosítás olyan folyamatként definiálható, amely során az ingatlanhoz kapcsolódó eszközöket forgalomképes értékpapírokká váltják át az adósság vagy tőkeérdekeltségek ingatlannal történő egyesítése (például jelzáloghitelek) révén olyan formában, amelyeket az ezekből az érdekeltségek-ből származó jövedelemárammal el lehet adni, és ezután befektetőknek át lehet adni. Az eszköz létrehozója (jellemzően egy hitelintézet) az érdekeltségeket átadja egy céltársaságnak (special purpose vehicle, SPV), amely ezután a tőkepiacokon értékpapírokat bocsát ki, ahol azokat rendszerint pénzintézetek vásárolják meg (például biztosítótársaságok, nyugdíjalapok vagy hitelintézetek).

1.2 Az értékpapírosító hasznot húz abból, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó eszközök kikerülnek a mérlegéből. Ez segít javítani a pénzügyi mutatókat, növelni a tőkearányos megtérülést és megfelelni a kockázatalapú tőkenormáknak (például a Bazel egyezményeknek, 2006/48 tőkekövetelmény-irányelvnek és a nemzeti szabályoknak).

1.3 Ezek az értékpapírok vásárlóik számára lehetőséget biztosítanak finanszírozásuk diverzifikálására és arra, hogy jobban összehangolják kölcsöneik futamidejét a finanszírozásuk futamidejével.

1.4 Amikor jelzálogból hoznak létre ingatlanalapú értékpapírokat (vagy azokat biztosítéknak használják fel), a befektetők elsősorban az alábbi kockázatoknak vannak kitéve:

- a jelzálogot biztosító ingatlanok mögöttes értéke; és

- ezekből a jelzálogokból származó bevételek.

Ezért a befektetők rendszerint a külső hitelminősítők minősítéseire támaszkodnak a hitelminőséget, szerkezeti integritást és az adott értékpapír egyéb tulajdonságait illetően.

1.5 Mivel minden befektetési döntés az ingatlan hosszú távú, az értékpapír lejáratáig szóló jövedelemtermelő képességén alapul, ezért az ingatlan-értékbecslés alapvető fontosságú az ingatlan értékpapírosítása szempontjából.

2. Hatókör

2.1 Ez az alkalmazás ezen értékpapírok értékének meghatározását szolgáló ingatlan-értékbecslésekre vonatkozik, amelyek készülhetnek az értékpapírosító vagy az értékpapírokat megvásárlók számára egyaránt. Azonban nem célja magának az értékpapírnak az értékelése. Elsődlegesen a jelzálogok alapján létrehozott értékpapírok összefüggésében alkalmazzuk, azonban általában ugyanezek az elvek érvényesek az ingatlan-értékpapírosítás egyéb formáira is. Ennek során döntő fontosságú a piaccal és az ingatlannal kapcsolatos kockázatok meghatározása. Az EVA az ilyen ingatlanok ismételt értékbecslésére és a biztosíték rendszeres ellenőrzésére (monitoringjára) is vonatkozik, amely segít azonosítani az értékben bekövetkező fontos változásokat.

2.2 Az ingatlanbefektetési társaságokra (REIT-ekre), az ingatlanalapokra és ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó értékbecslésekkel az EVA1, *Értékbecslés pénzügyi jelentés céljából*, és az EVA5 *Befektetési érték (értékesség) alkalmazása egyéni befektetők számára* részekben foglalkozunk.

2.3 Az eszközökhöz kapcsolódó egyéb kockázatok felmérése, például az adósságszolgálati fedezet és a kölcsönvevő hitelminősége nem képezi tárgyát az értékbecslő munkájának, és ezért azzal ebben az EVA fejezetben nem foglalkozunk.

3. Definíciók

3.1 *Ingatlan-értékpapírosítás* ingatlanokhoz fűződő adósság- és tőkeérdekeltség-gekből összeállított pénzügyi eszközök létrehozásának és értékesítésének folyamata, amelyeket pénzügyi szakemberek kezelnek és az értékpapírpiacon jegyeznek.

3.2 *Ingatlanhoz kötött eszközalapú értékpapírok (PRABS-ok)* olyan befektetési eszközök, amelyeket cashflow-t termelő eszközök fedeznek és csődbiztos céltársaságnak (SPV-nek) adnak el. Az ilyen eszközök lehetnek jelzálogfedezetű értékpapírok (MBS-ek) vagy ingatlanfedezetű értékpapírok, ahol az eszköz maga az ingatlan. Néhány eszköz a kettőt egyesíti, mint például az ingatlanprojektből származó jövedelmen alapuló PRABS. Az MBS-nek általában két típusa létezik, ami nagyban tükrözi a lakossági és kereskedelmi portfóliók közötti megoszlást:

- *lakossági jelzálogokkal fedezett értékpapírok (RMBS)*, amelyek lakossági jelzáloghiteleken alapulnak;
- *üzleti jelzálogokkal fedezett értékpapírok (CMBS)*, amelyek kereskedelmi jelzáloghiteleken alapulnak;

3.3 *A céltársaság (SPV)* olyan szervezet, amelyet kifejezetten speciális eszközök megszerzésére és finanszírozására hoztak létre. Ezt rendszerint a mögöttes eszközöket tartó intézmény hozza létre. Gyakran speciális jogi formája van, hogy kötelezettségeinek teljesítése akkor is biztosított legyen, ha az anyavállalat csődbe megy – az ilyen speciális jogi formát nevezhetik „csődvédett” társaságnak.

3.4 *Nettó eszközérték* az eszközök összesített napi értékének, a kötelezettségek összegével csökkentett mérőszáma.

3.4.1 Néha *fenntartható nettó eszközértéket* vagy *fenntartható eszközértéket* kell meghatározni. Ez azt a fenntartható értéket jelenti, amelyet az eszköz várhatóan hosszú távon el fog érni vagy fenn fog tartani. Ezt a fogalmat az értékpapírosítók, a minősítő ügynökségek, befektetők és portfólióbiztosítók használják. Értékének meghatározása vagy a jelzáloghitelezési értékre hivatkozással történik, vagy a piaci érték kiigazításával a piaci ciklus fázisától és olyan esetleges destabilizáló tényezőktől függően, mint a piac változékonysága és a spekulatív tevékenység. A becsült értéknek tükröznie kell a ciklus várható lefolyását és az adott piacra jellemző változékonyságra, valamint spekulációra vonatkozó várakozásokat. Mint fogalom, a fenntartható nettó eszközérték hasonló a jelzáloghitelezési értékhez.

3.5 **A piaci érték meghatározása az EVS1 szabványban szerepel.**

3.6 **A jelzáloghitelezési érték meghatározása az EVS2 szabványban szerepel.**

3.7 *A kockázati profil* ebben az összefüggésben a fedezetként bevont ingatlanhoz vagy ingatlancsoporthoz kapcsolódó kockázatok részletes összegzése. A kockázat fő kategóriái a következők:

- piaci kockázatok;
- ingatlanhoz kapcsolódó kockázatok, az ingatlan elhelyezkedésével és bármilyen tervezett fejlesztéssel kapcsolatos kockázattal együtt;
- adóügyi és jogi kockázatok;
- pénzügyi kockázatok.

Az értékbecslő szerepe rendszerint csak az első két kockázat, a piaci kockázat és az ingatlanhoz kapcsolódó kockázat megvizsgálását kívánja meg.

4. Az alkalmazás ismertetése

4.1 Amikor az értékbecslést egy értékpapírosított eszköz fedezetéül szolgáló ingatlanon vagy ingatlanportfólión alapuló kölcsön biztosítására használják fel, az rendszerint

az ingatlan *piaci értéke* alapján történik. Néhány joghatóságban a *jelzáloghitelezési értéket* is használhatják.

4.2 Amikor az értékbecslő értékpapírosítási célra vállal értékbecslést, a jelzáloggal megterhelendő ingatlan vagy ingatlanokra vonatkozó piaci és az ingatlanhoz kapcsolódó kockázatokra kell összpontosítania úgy, hogy az érdekeltek megértsék a következőket:

- az egyedi ingatlanok piaci értéke (és/vagy jelzáloghitelezési értéke);
- a portfólió nettó eszközértéke vagy fenntartható eszközértéke;
- a kapcsolódó piaci és ingatlankockázatok, előmozdítva ezzel a jelzáloghitel-portfóliók fejlesztését, a portfólióminősítéseket és befektetői döntéseket.

4.3 A TEGoVA javasolja az értékbecslők számára, hogy feladatukat két lépésben végezzék el: az ingatlan hagyományos értékbecslése, majd az adott ingatlan kockázati profiljának meghatározása. Amikor ingatlanportfólióra vonatkozó értékbecslés készül, az értékbecslésnek és kockázatbecslésnek a teljes portfólióra kell vonatkoznia.

5. Magyarázat

5.1 Az *első lépés* a mögöttes egyedi ingatlanok megvizsgálása. Az értékbecslőnek a piaci értéket (és/vagy a jelzáloghitelezési értéket) a jelzáloghitel egyedi ingatlanra történő nyújtásának pillanatában kell meghatároznia az EVA1 és EVA2 szabályai szerint. Amennyiben ilyen értékmegállapítás nem történt akkor, amikor az első jelzálogban megállapodtak, ezt minden egyes ingatlanra vonatkozóan el kell végezni akkor, amikor a jelzáloghiteleket a céltársaság számára értékesítik. A független hitelminősítők olyan speciális feltételeket írhatnak elő, amelyeket bele kell számítani az értékbecslésbe és az adott szakvéleménybe.

5.2 Az értékbecslőnek a vonatkozó jelzáloghitel nyújtásának pillanatában a jelzáloghitel-portfólióban szereplő minden egyes ingatlanra vonatkozóan strukturált kockázatbecslést kell készítenie (amely figyelembe veszi a piaci és ingatlankockázatokat egyaránt). Amennyiben ilyen értékmegállapítás az egyedi ingatlanok finanszírozásakor nem történt, ezt minden egyes ingatlanra vonatkozóan el kell végezni akkor, amikor a jelzáloghiteleket a céltársaság számára értékesítik.

5.3 Az értékbecslést és kockázatbecslés a piac összefüggésében kell elkészíteni. Következésképpen az adott ingatlan értékének, vagy az összehasonlító ingatlanok piacának bármilyen szokatlan ingadozását az értékbecslői jelentésben közölni kell. Néhány joghatóságban az ilyen változékonyság azonosítása szükségessé teheti a becsült érték csökkentését.

5.4 A *második lépés*, amikor egy ingatlanportfóliót értékelünk, a teljes portfóliót kell értékelni, meghatározva annak nettó eszközértékét és/vagy a fenntartható eszközértékét.

5.5 A magánbefektetők által tartott, lakóingatlanokra létesített jelzálog-portfóliók értékbecslését hasonló jellegű ingatlanokból álló ingatlancsoportok elemzésével kell elvégezni („klaszteranalízis”) az ingatlanok kora, hasonló bevétel folyamatok, elhelyezkedés és egyéb jellemzők alapján. A csoporton belül az egyedi ingatlanok értékét egy egyszerűsített módszerrel (például automatizált értékeléssel) lehet elvégezni, figyelembe véve az értékeket legjobban befolyásoló tényezőket. Ha az ingatlanokra vonatkozóan korábban értékbecslés nem készült, azokat ennél a lépésnél értékelni kell. Ezt követően az egyedi ingatlanok értékbecsléseit a csoport értékeként kell összesíteni, amelyre vonatkozóan kockázatbecslést is készíteni kell. Végezetül az egyedi csoportok értékeit használjuk a teljes portfólió nettó eszközértékének meghatározására, amelyre szintén készül kockázatbecslés.

5.6 Az üzleti vagy intézményi befektetők által tartott, lakóingatlanokon és üzleti ingatlanokon vagy vegyes használatú ingatlanokon létesített jelzálogportfóliók értékbecslésekor az egyedi ingatlanok piaci értékének érvényességét az első értékbecslés alapján kell ellenőrizni. Szükség esetén ez korrigálható úgy, hogy az tükrözze az aktuális piaci helyzetet és az előre látható hosszú távú piaci változásokat. Ha korábban piaci érték kiszámítása nem történt, akkor azt ennél a lépésnél ki kell számolni. Az egyedi ingatlanok kockázatbecslése is szükséges. A teljes portfólió nettó eszközértékét és kockázati profilját az egyedi ingatlanok értékei adják.

5.7 Ugyanez az eljárás használható adott esetben a *fenntartható nettó eszközérték* és a jelzáloghitelezési érték meghatározására.

5.8 A kölcsönnyújtó új értékbecslés készítését írhatja elő, ha az információi arra utalnak, hogy az ingatlan értéke az általános piaci értékhez viszonyítva esetleg jelentősen csökkent.

5.9 Az értékpapírosított érdekeltségek fedezetül szolgáló ingatlanok értékbecslését vagy ismételt értékbecslését néhány joghatóságban *szabályozzák*. Kétely vagy ellentét esetén a nemzeti törvények érvényesülnek a jelen alkalmazással szemben.

EVA4

A biztosítási érték megállapítása

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Javaslatok**
5. **Értékelési módszerek**
6. **Egyéb kérdések**

Figyelmeztetés - Az EVA4 az épületek értékének rongálás és megsemmisülés elleni biztosítási fedezet céljára történő meghatározásával foglalkozik, és akkor alkalmazandó, ha a megbízás alapján az elkészítendő értékbecslésnek ez az elsődleges célja (lásd 1.6. bekezdést). Nem foglalkozik olyan egyéb biztosításokkal, amelyekre az adott rongálásból vagy megsemmisülésből eredő egyéb kockázatokra lehet szükség, illetve az üzleti vállalkozás ezzel összefüggő zavarával, vagy azokkal a biztosításokkal, amelyeket az ingatlant kezelők gyakran tartanak.

1. Bevezető

1.1 A biztosítási szerződés egy üzleti szerződés. Mint ilyen, jogilag kötelező megállapodás a felek között, ahol a biztosító számára a biztosított biztosítási díjat fizet azért, hogy egy meghatározott kockázatból vagy kockázatokból eredő káresemény esetén a biztosító egy meghatározott összeghatárig kártalanítsa. A kockázatviselés alapja a biztosítási szerződés feltételein nyugszik.

1.2 A biztosítási szerződés jóhiszeműségen (*uberrimae fidei*) alapuló szerződés. Minden olyan tényezőt fel kell tárni, amely befolyásolhatja a kockázatot/kockázatokat (függetlenül attól, hogy ilyen információt kér-e a biztosító). A biztosító kockázatviselésre vonatkozó döntését befolyásolható információk feltárásának elmulasztása a szerződés visszavonását eredményezheti.

1.3 A biztosító maximális felelőssége a biztosítási összegig terjed, még akkor is, ha ez nem jelent teljes kártalanítást. Teljes kár esetén a biztosító maximális összegként csak a biztosítási összeget fizeti ki. Ezért fontos ezt az összeget körültekintően és rendszeresen megvizsgálni.

1.4 Részleges kár esetén (amikor az épületnek csak egy része semmisül meg), a

biztosító hagyományosan maximális összegként csak a biztosítható érték megfelelő százalékaival egyező biztosítási összeget fizeti ki. Ez korlátozó kikötésként ismert.

1.5 Általában körültekintő eljárás a kockázatvállalást (és így a biztosítási díjat) a teljes helyreállítási költségekre alapozni, azonban alkalmanként „first loss” (elsődleges kockázat) típusú biztosításokat is köthetnek, amikor mindkét fél tisztában van azzal, és elfogadja, hogy a biztosítási összeg alacsonyabb, mint a teljes kockázatotott érték.

1.6 Egy jövőbeli kölcsönnyújtó előírhatja a biztosítási érték meghatározását a kölcsön biztosítékeként bevont ingatlan fenntarthatóságára vonatkozó jelentés részeként, hogy a kölcsönnyújtó előírhasa a záloggal terhelt biztosíték megfelelő biztosítását. Amikor a megbízásban a hitelbiztosítéki célú értékelés elsődleges célján felül szerepel az újraépítési költség feltüntetése, az ügyfelet tájékoztatni kell arról, hogy az ilyen számadat kizárólag általános tájékoztató jellegű (kivéve, ha azt teljes mértékben jelen EVA előírásainak megfelelően határozzák meg), így ha a teljes biztosítási érték megállapítására van szükség, arra külön megbízást lehet adni.

1.7 Az értékmegállapításra egy meglévő biztosítás alapján bejelentett kárigényt követő kárrendezés céljából és a kárigény okával összefüggő bármilyen kárral kapcsolatban is szükség lehet. A helyreállítás kritériumait a biztosítási szerződésben lehet meghatározni. Míg jelen EVA kerete általában a kárrendezésre vonatkozik, az EVA3-ban meghatározott követelmények a megfelelő szakértelmet illetően erre a szakértői munkára is vonatkoznak.

1.8 Amikor a kockázatviselés alapja a teljes helyreállítás, az értékbecslőnek bármilyen lehetséges kár teljes mértékét kell meghatározni, rendszerint a megrongált ingatlan helyreállítására figyelemmel – ez lényegében a költségek, nem pedig az ingatlan értékének meghatározását jelenti. Mivel az ilyen kár rendszerint az épületek megrongálódásával jár, az értékbecslőnek a megfelelő értékbecslési szakismeretek mellett professzionális ismeretekkel kell rendelkeznie az épületeket és kivitelezési technikákat, a korlátozásokat és költségeket illetően, hogy pontosan fel tudja mérni a helyreállítás költségeit.

1.9 A biztosítási érték meghatározást néhány országban „biztosítási célokra történő értékelésként” jellemezznek.

2. Hatókör

Ez az alkalmazás az épületek biztosítási értékének megállapításával foglalkozik a biztosító felelősségének meghatározása céljából az épületek megrongálódása vagy megsemmisülése esetén. Nem foglalkozik olyan egyéb biztosításokkal, amelyekre az adott rongálásból vagy megsemmisülésből eredő egyéb kockázatokra lehet szükség, illetve az üzleti vállalkozás ezzel összefüggő zavarával, vagy azokkal a biztosításokkal, amelyeket az ingatlant kezelők gyakran tartanak.

3. Definíciók

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár, vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt. Ez egy olyan kérdés, amely nemcsak a biztosított és a biztosító, hanem mások, például az ingatlan fedezete mellett kölcsönt nyújtó személy számára is lényeges lehet.

3.2 Amikor az értékelés alapja a helyreállítás, az alapelv az, hogy a megrongálódott vagy megsemmisült vagyontárgyat a káreseményt megelőző állapotára kell helyreállítani. A kockázatvállalás nem terjed ki az fejlesztésekre vagy kibővítésre, kivéve, ha az ilyen változtatásokat törvény vagy rendelet írja elő.

3.3 A megsemmisült ingatlan helyreállítása az ingatlan új állapotával megegyező, de annál nem jobb vagy nagyobb terjedelmű újjáépítést jelenti.

3.4 A megrongálódott ingatlan helyreállítása a kár kijavítását és az ingatlan megrongálódott részének lényegében az új állapotával azonos, de annál nem jobb vagy nagyobb terjedelmű helyreállítását jelenti.

3.5 A helyreállítás összefüggésében az újjáépítés, a kijavítás és a helyreállítás az érvényes építési, tűzvédelmi és egyéb szabályozások, illetve jogszabályok előírásainak megfelelő módszerekkel vagy anyagokkal történő pótlást jelenti.

3.6 Az ingatlan a földfelszínen, a földfelszín alatt vagy felett elhelyezkedő földterületet és épületeket jelenti a vezetékekkel, csövekkel, kábelekkal és az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb berendezésekkel együtt.

3.7 Ennek alapján a biztosítási érték figyelembe veszi az újjáépítés teljes költségét; adott esetben a járulékos tényezőkkel együtt. Az épületekre korlátozódó („csak épületek”) biztosítási fedezet esetében a számadat nem tartalmazza a gépeket és berendezéseket, kereskedelmi szerelvényeket és egyéb olyan anyagokat, amelyek nem képezik a szerkezet elválaszthatatlan részét, de amelyekre általában az ingatlan használója, vagy más megfelelő személy által tartott más biztosítás fedezetet nyújt.

3.8 A számadat tartalmazza a bontás, a helyszín rendezésének, az aládúcolás és megtámasztás becsült költségét a helyreállítás során felmerülő összes szakértői díjjal és illetékkel együtt.

3.9 Ha az értékbecslőt azzal bízzák meg, hogy értékcsökkentett pótlási költséget használjon, vagy annak használata a helyénvaló, akkor az értékbecslő először a pótlási

költséget állapítsa meg, és ezt követően csökkentse az értéket a szerkezet avulásának és elhasználódásának költségeivel. Ez a fedezet az épület aktuális állapotára történő helyreállítás, nem pedig az épület új épülettel történő pótlási költségének felel meg.

4. Javaslatok

4.1 A biztosítási érték megállapítása során az értékbecslőnek tisztában kell lennie a biztosítási fedezetből kizárt kockázatokkal.

4.2 A kockázatvállalásból való kizárás nem szünteti meg az értékbecslő azon felelősségét, hogy a döntését esetlegesen befolyásoló bármilyen kérdés jelentsen. A kockázatvállalásból a következőket lehet kizárni (azonban ezeket az érték meghatározásánál továbbra is figyelembe kell venni), illetve ezek tekintetében a kockázatvállalást a szerződésben kifejezetten korlátozni lehet:

- azbeszt vagy egyéb káros anyagok;
- árvízárkok, különösen ha az ingatlan árterületen helyezkedik el és a múltban már érte árvízvár;
- a kerítés lehetséges viharháza;
- az összes tetőszerkezet állapota, mivel a biztosítók gyenge tetőszerkezet esetén kizárhatják a viharházt;
- a tűzkárt kizárhatják, ha az elektromos rendszer nem rendelkezik tanúsítással, vagy ha nem megfelelő a tűzvédelem (pl. tűzoltókészülékek);
- öntözőrendszerekkel ellátott ingatlanok esetében a vízkár kizárható, kivéve, ha az öntözőrendszer szivárgására biztosítást kötöttek;
- a talajsüllyedéses problémákra hajlamos területeken a talajsüllyedésre a biztosító valószínűleg nem vállalja a kockázatot;
- bizonyos területeken a földrengés kizárt kockázat lehet;
- a bérleti díj elmaradása, az alternatív szállás és ehhez kapcsolódó kockázatok.

4.3 Kivéve, ha az ellenkezőjére szilárd bizonyíték áll rendelkezésre, vagy az értékbecslő speciális megbízást kapott, a feltételezés az, hogy az épület jellege és a helyszínen a talaj állapota nem teszi szükségessé speciális kivitelezési technikák, például beton-alapozás, cölöpözés, stb. alkalmazását, és nincs a talajnak olyan szennyeződése, amely növelné a helyreállítási költségeket. Javasolt az erre vonatkozó nyilatkozatot az értékbecslői jelentésbe befoglalni.

4.4 Amennyiben a helyreállítási költségeket HÉA terheli, annak értékét célszerű külön adatként feltüntetni, a HÉA-t nem tartalmazó helyreállítási költség mellett. A megbízónak kell meghatároznia, hogy milyen mértékben tudja a HÉA-t visszaigényelni.

4.5 Társasházak esetében az egyes lakóegységek tulajdonosai a teljes épület tekintetében, valamint saját lakóegységükön belül az egyes építési elemeket illetően pénzügyi érdekeltséggel rendelkeznek. Míg egy lakóegység tulajdonosának nem kell az egész házra biztosítást kötnie, addig az egyes lakóegységeket biztosítók megfelelő

szintű kártalanítási keretet írnak elő. A helyi szabályozások vagy hagyományok határozzák meg az adott lakóegység biztosítási értékét meghaladó biztosítási fedezet mértékét. Javasolt a biztosítási szerződés tartalmának áttekintése annak biztosítására, hogy a kockázatvállalás a biztosító előírásainak megfelelően történik. Továbbá javasolt, hogy az értékbecslő tájékozódjon a biztosítók speciális előírásairól olyan esetekben, ahol az ingatlan valamely blokkjának elárasztása az egyes lakóegységet érintheti, függetlenül attól, hogy az elárasztás valamely egység szerkezetét érinti-e.

4.6 Amikor a teljes épület egynél több lakóegységet tartalmaz, gyakran az összes egységet egy biztosítási keretben biztosítják, amely tartalmazza a közös területeket és a mellékhelyiségeket. Az értékbecslő gondoskodjon arról, hogy a biztosítási érték pontosan tükrözze a teljes területen belüli esetleges különböző értékeket, és az ingatlan bármely részét befolyásoló veszélyeket, mint például az árvizet.

5. Értékelési módszerek

5.1 Az építési területek kiszámítása a kereskedelmi és ipari épületek esetében gyakran a bruttó belső terület, lakóépületek esetében pedig a bruttó külső terület meghatározásával történik. Néhány országban az építési területek kiszámítása a bruttó külső terület alapján történik, a hasznosítástól függetlenül. Léteznek olyan közzétett útmutatók, amelyek minden egyes különböző kivitelezési forma tekintetében megadják a jellemző építési költségeket. Az értékbecslőnek biztosítani kell, hogy az elvállalt értékelés alapja megegyezzen az elismert szerzők útmutatásaiban használt értékelési alappal, és az érintett országban alkalmazott gyakorlattal.

5.2 A biztosítási fedezet hagyományos célja a káresemény által okozott veszteség helyreállítása. A biztosítási érték meghatározása a helyreállítás teljes költségén alapuljon, ne pedig a piaci értéken vagy más értékelési alapon, kivéve, ha az értékbecslő kifejezetten másra kapott megbízást, amely esetben a jelentésben egyértelműen szerepeljen, hogy a megadott érték nem a helyreállítás költségeinek becslése.

5.3 Az újjáépítési költséget egy sor különböző tényező befolyásolja, többek között az ingatlan típusa, a kivitelezés módja, a kivitelezés minősége és az ingatlan elhelyezkedése, különösen a környező ingatlan közelségének és a határos területen belül az építési tevékenységre vonatkozó korlátozások összefüggésében.

5.4 A kivitelezés költsége gyakran jelentősen magasabb, mint egy újonnan befejezett épület tényleges költségei egy rendezett területen. Az új építési költség tükrözi, hogy a területet a régi épületektől megtisztították, és a kivitelező hatékony kivitelezési módszereket alkalmazhat. Amennyiben újjáépítésről van szó, a területre gyakran korlátozások vonatkozhatnak a területen már meglévő egyéb épületek és a később fejlesztett egyéb környező épületek miatt. Egy másik ingatlanhoz kapcsolódó bármilyen épületet ideiglenesen alá kell támasztani, és az időjárástól védeni kell.

5.5 Az értébecslőnek meg kell határoznia az értéket, és megfelelően jellemeznie kell a következőket:

- az adott ingatlan és a szomszédos ingatlan elhelyezkedése és hasznosítása;
- befogadóképesség, emeletek száma, szolgáltatások, megközelítés;
- belső és külső létesítmények, a kivitelezés, méretek, berendezések és hasznosítás részletes leírásával, amelyet átfogó fényképes dokumentáció támaszt alá. Különös figyelmet kell fordítani azokra az anyagokra vagy jellemzőkre, amelyek hasonló ingatlanban rendszerint nem találhatók, vagy azokra az esetekre, amikor a pótlási költség magasabb a megszokottnál;
- vonatkozó építési engedélyek és jóváhagyások;
- az ingatlan állapota, beleértve minden rongálódásból, avulásból, hibából vagy régen esedékes javításból eredő értékcsökkenés meghatározását;
- a helyreállítási költségek meghatározását a helyreállítással összefüggő további szükséges költségekkel együtt;
- a becsült költségek növelésének lehetséges előírását olyan esetekben, amikor a biztosítottak HÉA-t kellene fizetnie, de nem tudja fedezni a HÉA-költségeket;

5.6 Teljes helyreállítási igény oka lehet végzetes tűz vagy robbanás. Ezért gondoskodni kell a meglévő szerkezet bontási költségeiről, valamint a szomszédos, illetve kapcsolódó épületek védelméhez szükséges munkákról. A rongálódás jellegétől vagy mértékétől függően a bontási folyamat veszélyesebb lehet, mint egyébként azt az eset indokolná, és rendkívüli esetekben az alapzat elbontása is szükséges lehet.

5.7 Az újjáépítés előtt gondoskodni kell a törmelék és egyéb hulladékanyag helyszínről történő elszállításáról. A hulladék lerakóhelyen vagy szeméttelen történő lerakásával összefüggő költségek az elmúlt években jelentősen megnövekedtek, különösen a káros és szennyezett anyagok vonatkozásában.

5.8 Az arra alkalmas épület energiahatékonyságának javításával összefüggő költségeket mérlegelni kell. Az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv „jelentős felújítás” esetén előírja az energiahatékonyság javítását, amelyet a következőképpen definiál:

„az épület olyan átalakítása, ahol az épület burkolatának és/vagy energetikai berendezéseinek (pl. fűtés, melegvíz-ellátás, légkondicionálás, szellőzés és világítás) felújításával kapcsolatos összes költség meghaladja az épület értékének 25%-át, nem számítva a telek értékét, amelyen az épület elhelyezkedik, sem azokat az eseteket, ahol az épület burkolatának több mint 25%-a felújításra kerül”.

5.9 Figyelembe kell venni az építész, geodéta és mérnöki díjakat, valamint egyéb vonatkozó díjakat, a tervezéssel, engedélyeztetéssel és az építési szabályozói jóváhagyással összefüggő díjakkal és költségekkel együtt.

6. Egyéb kérdések

6.1 Bizonyos speciális esetekben szükséges lehet annak előrebocsátása, hogy teljes kár esetén nem lenne reális, esetleg szükségtelen vagy gazdaságtalan lenne az épületet annak korábbi formájában újjáépíteni. Ez leggyakrabban olyan esetekben fordul elő, amikor a biztosított ingatlant már nem használt anyagokból vagy idejétmúlt módszerekkel vagy szabványok szerint építették. Erre példa egy hagyományos anyagokból felépített épület, amelyben elavult folyamatokat működtettek. Az ilyen esetekben nincs feltétlenül szükség az épület korábbi formájában történő újjáépítésére, és olcsóbb, illetve megfelelőbb lehet az értékbecslés időpontjában érvényes és előrelátható követelményeknek megfelelő újjáépítés korszerű módszerekkel, anyagokkal és szabványok szerint. Az értékbecslőtől kérhetik az értékcsökkentett pótlási költség alapján történő értékelést.

6.2 A költségmódszert (vagy a vállalkozó szempontjain alapuló módszert) a pótlási költség és az értékcsökkentett pótlási költség meghatározására használjuk (lásd EVS2 szabvány).

6.3 Az értékcsökkentett pótlási költség meghatározásakor csak a fizikai elhasználódásból eredő értékcsökkenést kell levonni, a funkcionális vagy gazdasági avulás miatt az érték nem csökkenthető, mert a cél a fizikai veszteség helyreállítása. Az értékcsökkentett pótlási költség többek között függ az épület korától, a várható fennmaradó élettartamától, kivitelezésétől, hasznosításától és karbantartásától.

6.4 Az épülethez kapcsolódó telket nem kell értékelni, kivéve, ha olyan azonosított kockázatnak van kitéve, amelyre a biztosítási szerződés fedezetet nyújt (például árvíz, szennyeződés vagy földcsuszamlás).

6.5 Bármilyen jegyzett vagy műemlékvédelem alatt álló ingatlan értékbecslése a kivitelezés részleteire, megfelelő pótlási költségekre és a kormányhatóság vagy építésügyi hatóságok előírásaira vonatkozó speciális ismereteket igényel. Ilyen értékbecslést az értékbecslő az adott ingatlan típusa és kivitelezése tekintetében szakértő segítségével ne készítsen, kivéve, ha ezen a területen elismert szakember. Segítség bevonásakor az ügyfelet tájékoztatni kell, és a megbízáshoz hozzájárulását kell kérni.

EVA5

Befektetési érték (értékesség) alkalmazása egyéni befektetők számára

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Magyarázat**
5. **Elemzési módszer**

1. Bevezető

Az EVA5 annak a maximális árnak a megállapítására vonatkozik, amelyet egy befektető egy ingatlan megvásárlásakor fizethet, figyelembe véve azokat az előnyöket, amelyeket az adott befektető az ingatlan birtoklásával elér, valamint a befektetőnek az ingatlan működtetésével kapcsolatos céljait.

2. Hatókör

Ez az alkalmazás egy ingatlan befektetési értékének (értékességének) meghatározására használt értékelési alappal és elemzési módszerrel foglalkozik az egyéni befektető szempontjából.

3. Definíciók

3.1 Az EVA5 összes értékelési alapjának meghatározását az EVS2 szabvány (Nem piaci értékelési alapok) tartalmazza.

3.2 *Az ingatlan hasznos élettartama:* Az az időszak, amelyen keresztül az ingatlan céljának megfelelően hatékonyan használható.

4. Magyarázat

4.1 **Értékelési alap** - Ezeket az értékbecsléseket az értékesség vagy befektetési érték alapján kell elkészíteni (lásd EVS2 szabványt). Az EVA5 szerint elkészített értékbecslői

jelentésnek tartalmaznia kell ezt, és egyértelműen ki kell mondania, hogy az értébecslés kizárólag az adott befektető számára készült (az ő előírásai és feltételezései szerint), és nem harmadik felek számára biztosítékként.

4.2 Információ - Az értébecslőnek a befektetőtől a következő információkat kell beszereznie:

- vállalkozásának vagy befektetési portfóliójának bármilyen olyan sajátos jellemzője, amely befolyásolja az értékelt ingatlan által megtermelt jövőbeni cashflow-t;
- a befektető befektetési kritériumai (például megcélzott hozam vagy a befektetés futamideje);
- bérleti szerződések;
- várható költségtervek a pénzügyi teljesítményre;
- engedélyek;
- földhivatali és telekkönyvi dokumentumok;
- fenntartási költségek;

továbbá, rendszerint másoktól, a következő információkat:

- az ingatlanra vonatkozó piaci adatok;
- kamatlábak és várható változások;
- az ingatlan értékesítésének lehetősége;
- az ingatlant érintő jogi és fejlesztési kötelezettségek;
- aktuális és várható infláció.

4.3 Ingatlankategóriák

4.3.1 A befektetési célú ingatlanok a következő három csoportba sorolhatók:

- jövedelem- és/vagy tőkenyereséget termelő eszközként nyújtott teljesítményü-kért befektetésként tartott ingatlanok;
- fejlesztés alatt álló ingatlanok;
- jövőbeni fejlesztés céljára tartott ingatlanok.

4.3.2 A befektetésként tartott ingatlanok közé rendszerint olyan ingatlanok tartoznak, amelyeknek a kivitelezése befejeződött, és amelyeket független felek közötti bérbeadás, bérleti díjból származó jövedelem termelése céljából tartanak. Néha ezeket az ingatlan közvetlen hasznosításából származó jövedelem termelése céljából tartják.

4.3.3 A fejlesztés alatt álló ingatlanok közé azok az ingatlanok tartoznak, amelyeket azonnal bekölthető állapotban vásároltak meg azzal a céllal, hogy független harmadik fél számára bérbé adják függetlenül attól, hogy szükség van-e javítási munkálatokra vagy fejlesztésre. Az olyan ingatlanokon kívül, amelyeknél a munkálatok ténylegesen folyamatban vannak, ebbe a kategóriába tartoznak az olyan ingatlanok, amelyeknél a munka megkezdése a közeljövőben várható, az összes megfelelő jóváhagyást és engedélyt beszerezték és az építési szerződést aláírták.

4.3.4 A jövőbeni fejlesztés céljára tartott ingatlanok közé olyan ingatlanok tartoznak, amelyeket egy jövőbeni időpontban történő új fejlesztés szándékával vásárolnak meg (még meg nem szerzett egyéb ingatlanokkal együtt vagy anélkül), és amelyek nem tartoznak a másik két kategóriába.

5. Elemzési módszer

5.1 Az értékesség vagy befektetési érték megállapításához az értékbecslőnek rendszerint a diszkontált cashflow módszert, vagy azzal egyenértékű technikát kell alkalmaznia. Alkalmanként a maradványérték-módszer is megfelelő lehet.

5.2 A cashflow-kat és költségeket arra az időszakra kell meghatározni, amely alatt az ingatlan várhatóan a befektető tulajdonában marad, az ezeket befolyásoló összes tényező figyelembevételével. Miután megtörtént a kockázattal korrigált bevételek és költségek becslése arra az időszakra, amely alatt az ingatlan befektető tulajdonában marad, a cashflow utolsó eleme a következő lesz:

- harmadik félnek történő bérbeadásra vagy a befektető saját használatára tartott épületek esetében a befektető várható bevétele az ingatlan végső értékesítéséből; vagy
- ha az ingatlant a befektető az ingatlan hasznos élettartamának a végéig tartja, a jövőbeni piaci érték becslése, csökkentve az eladás költségeivel, az ingatlanhoz kapcsolódó telek akkori értékének meghatározása, ha megbízható ok (nem pedig megalapozatlan várákozás) van azt feltételezni, hogy a körülmények változása a piaci értékének változását eredményezi; vagy
- ha az ingatlant a befektető annak hasznos élettartama előtt eladja, a jövőbeni értékesítés időpontjában várható piaci értéke, csökkentve az eladás költségeivel.

5.3 Abban az esetben, ha az ingatlan fejlesztés alatt áll, vagy fog állni, az értékbecslőnek az engedélyek megszerzésének, a kivitelezés befejezésének, az ingatlan bérbeadásának és az első bérleti díj kézhezvételének időpontjára kell szakvéleményt készítenie.

5.4 A jövőbeni bevételekre és költségekre alkalmazott diszkontrátát a befektető határozza meg úgy, hogy az tükrözze saját követelményeit.

EVA6

Határon átnyúló értékelés

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Az értékbecslő képesítése**
4. **Szakmai tapasztalat és piaci ismeretek**
5. **A megbízás feltételei**
6. **Megfelelés a helyi szabályoknak**
7. **Függetlenség és összeférhetetlenség**
8. **Etika**
9. **Biztosítás**
10. **A jelentés**

1. Bevezető

1.1 A pénzügyek globalizálódásával, a világpiacok kinyílásával és az EU egységes piacának fejlődésével az ügyfelek egyre gyakrabban igényelnek a nemzeti határokon átnyúló ingatlan-értékbecsléseket. A TEGoVA Elismert Európai Értékbecslői (REV) programja segíti az ügyfeleket és értékbecslőiket abban, hogy azonosítsák azokat a másik országban működő, képesített, gyakorló értékbecslőket, akiket meg lehet bízni az ilyen munka elvégzésével. Ugyanígy maguk az értékbecslők is rendelkezhetnek értékbecslési tapasztalatokkal más országokban és kaphatnak ilyen feladatra megbízást, meglehet a leggyakrabban ott, ahol az adott ingatlanpiac keresztez nemzeti határokat. Az egyes országok különböző piaci körülményei, jogalkotása és gyakorlata miatt különösen körültekintően kell eljárni más országban történő értékbecslés elvállalásakor.

1.2 A 2006/123/EK irányelv a belső piaci szolgáltatásokról szóló irányelv (Szolgáltatási irányelv) igyekszik elhárítani az akadályokat a határon átnyúló szolgáltatások fejlődése előtt. Az irányelv fokozza a szolgáltatók Szerződés által biztosított jogait arra vonatkozóan, hogy tevékenységüket a belső piacon, vagy vállalkozás alapításával egy másik tagállamban, vagy szolgáltatásaik saját országukból történő nyújtásával fejlesszék. Az irányelv által biztosított jogi keret szolgáltatások széles körének javára válik, ideértve az ingatlan-szolgáltatásokat és ingatlan-értékbecslést.

1.3 Noha az irányelv biztosítja az értékbecslők jogát, hogy saját országukon kívül végezzenek értékbecsléseket, nem tér ki azokra a szakmai képesítésekre, szakértelemre és gyakorlatra, amelyre szükség van ahhoz, hogy az értékbecslő másik piacon működjön.

1.4 Az EVA6 azokat az alapvető követelményeket határozza meg, amelyeknek az értébecslőknek meg kell felelniük, ha külföldön terveznek ingatlan-értébecsléseket készíteni. Ezek a követelmények a következőkön alapulnak:

- képesítés;
- szakmai tapasztalat;
- piaci ismeretek;
- megfelelés a helyi szabályoknak;
- átláthatóság;
- függetlenség;
- összeférhetetlenség elkerülése.

A TEGoVA ezeket az alapelveket nemcsak az értébecslők saját országában készített értébecslések szempontjából tartja alapvetőnek, hanem azok teljes mértékben vonatkoztatja a határon átnyúló értébecslésekre is.

2. Hatókör

Ez az alkalmazás útmutatásként szolgál a lakhely szerinti országtól eltérő országban (fogadóország) értébecslést készítő értébecslők számára. Az alkalmazás kiegészíti az Európai Gazdasági Térségen (EGT) belüli határon átnyúló értébecslési szolgáltatásokra vonatkozó Szolgáltatási irányelvet – amely fokozza az értébecslők szabadságát, hogy külföldön adminisztrációs akadályok nélkül folytassák tevékenységüket – azáltal, hogy kiter a határon átnyúló értébecslői jelentés készítésekor megkövetelt jártasságra, szakértelemre és jelentési előírásokra.

3. Az értébecslő képesítése

3.1 Az értébecslőnek szakmailag képzettnek kell lennie ahhoz, hogy a kérdéses országban értébecslést vállaljon el. Az értébecslőnek egy másik országban csak akkor szabad értébecslést elvállalnia, ha az nem haladja meg szakmai képesítését és személyes alkalmasságát. A képesítést az értébecslői jelentés tartalmazza.

3.2 Elismert szakmai testületek speciális képesítése, és a több éves szakmai tapasztalat a megbízó felé még jobban szemlélteti az értébecslő szakértelmét és készségeit.

4. Szakmai tapasztalat és piaci ismeretek

4.1 Az értébecslőnek bizonyítania kell, hogy képes szakmáját gyakorolni a fogadó országban. A következőkkel kell rendelkeznie:

- naprakész információk;
- az Európai Értébecslési Szabványok megbízható ismerete;
- ingatlanpiaci szakmai tapasztalat az érdekelendő ingatlan típusára vonatkozóan;
- a fogadóország ingatlanpiacának és ingatlantörvényeinek ismerete.

4.2 Az értékbecslőnek biztosítania és bővítenie kell ismereteit a fogadó ország ingatlanpiacát és értékbecslését illetően úgy, hogy rendszeresen részt vesz a fogadó ország szakmai testületei vagy egyéb minősített és elismert szolgáltatók által szervezett szakmai fejlesztőprogramokon.

4.3 Olyan esetekben, amikor a fogadó ország nemcsak az értékelendő ingatlan szerinti ország, hanem a megbízó országa is, az értékbecslőnek képesnek kell lennie kommunikálni a megbízóval a helyi szakmai vonatkozásokról. Ide tartozik az összes értékre vonatkozó, valamint az értékbecslő tevékenységét illető szakmai kérdés.

5. A megbízás feltételei

5.1 Amikor az értékbecslő olyan ingatlanra vonatkozó értékbecslési megbízást kap, amely nem az értékbecslő lakóhelye szerinti országban (és esetleg a megbízó lakóhelye szerinti országtól is eltérő országban) található, tanácsos, hogy az értékbecslő a megbízás előtt konzultáljon a megbízóval (ha vállalatról van szó, akkor az igazgatókkal és tisztviselőivel), és adott esetben a megbízó szaktanácsadóival (köztük a könyvvizsgálókkal), és állapodjanak meg a megbízás feltételeiben.

5.2 Ha az értékbecslő nem rendelkezik az adott helyen és adott eszközkategóriában a befektetett eszközök értékeléséhez szükséges megfelelő tapasztalattal vagy szakértelemmel, erről a megbízót tájékoztatnia kell, és a megbízó egyetértésével a hiányosságot megfelelően képzett értékbecslővel, vagy adott esetben az adott ingatlan elhelyezkedése szerinti helyen a megbízó által kijelölt más szakemberekkel történő együttműködés révén pótolnia kell. A nyújtott szakmai támogatást az értékbecslői jelentésben egyértelműen fel kell tüntetni. A helyi támogatás minőségbiztosításának fokozása érdekében az fogadó országban segítségért folyamodó értékbecslőnek egy szakképzett helyi értékbecslő, például egy elismert európai értékbecslő (REV) segítségét kell igénybe vennie.

6. Megfelelés a helyi szabályoknak

6.1 Az értékbecslői jelentésben egyértelműen meg kell adni az EVS szabványoktól való eltéréseket és/vagy speciális feltételezések alkalmazását, amelyek célja a fogadó ország törvényi követelményeinek, értékbecslési szabványainak és egyéb értékbecslési rendelkezéseinek való megfelelés. Adott esetben az értékbecslőnek be kell tartania az adott országban az értékbecslői jelentések tekintetében általánosan elismert formai és tartalmi követelményeket.

6.2 Amikor eltérések vannak a számviteli törvények és gyakorlat között, vagy amikor az értékbecslési folyamat jelentősen eltér a megbízó országának gyakorlatától, pénzügyi beszámolás céljából a megbízó joghatóságában alkalmazandó szabályok élveznek

elsőbbséget. Az értékbecslőnek az értékbecslői jelentésében ki kell emelnie az ilyen különbségeket.

7. Függetlenség és összeférhetetlenség

Az összeférhetetlenség elkerülése és a szakmai objektivitás fenntartása érdekében az értékbecslőnek szakmailag szigorúan függetlennek kell lennie megbízójától a munka elvállalását illetően, hogy szakmai felelősségének személyes helyzetétől függetlenül eleget tudjon tenni.

8. Etika

Az értékbecslőnek be kell tartania a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexét szakmai értékbecslői egyesülete előírásai szerint.

9. Biztosítás

Az értékbecslő felelős azért, hogy olyan szakmai felelősségbiztosítást kössön és tartson fenn, amely megbízóival és harmadik felekkel szembeni lehetséges felelőssége tekintetében megfelelő mértékű fedezetet nyújt a működése szerinti összes országban.

10. A jelentés

10.1 Minél kevésbé ismeri a megbízó az ingatlan elhelyezkedése szerinti piacot, annál fontosabb, hogy az értékbecslői jelentés világosan érthető és igazolható módon ismertesse az adatokat és megállapításokat, hogy a megbízó megértse az értékbecslői jelentés felépítését az értékkel összefüggő adatok dokumentálásától kezdve a megfelelő értékbecslési módszerek alkalmazásán át az eredmény meghatározásáig.

10.2 Amikor a megbízó harmadik országban van, az értékbecslői jelentésnek egyértelmű hivatkozást kell tartalmaznia a megbízó országa és az adott ingatlan elhelyezkedése szerinti ország törvényei és szokásai közötti lényeges különbségekre vonatkozóan.

10.3 A határon átnyúló értékbecslői jelentés egyértelműen tartalmazza azokat az adatokat, amelyeken az értékbecslés alapul. Az értékbecslő tüntesse fel az adatok forrását, hogy ezzel megkönnyítse azok minőségének és az értékbecslő megállapításainak megítélését.

EVA7

Ingatlan-értékbecslés az alternatív befektetésialap-kezelőkről szóló irányelv összefüggésében

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Az alkalmazás ismertetése**
5. **Magyarázat**

1. Bevezető

1.1 A pénzügyi válság eredményeképp az Európai Unió elfogadta a 2011/61/EU irányelvet (2011. június 8.) az alternatív befektetésialap-kezelőkről, amely biztosítja az az alternatív befektetési alapok kezelésével és irányításával foglalkozó szervezetek szabályozását és felügyeletét (ABAK). Az irányelv egy harmonizált keretet teremt az Unió belül azoknak a kockázatoknak a nyomon követésére és felügyeletére, amelyeknek az ABAK-ok kiteszik a befektetőiket, ügyleti partnereiket, egyéb pénzügyi piaci szereplőket és a pénzügyi stabilitást.

1.2 A rendelkezések a kockázatok széles körével foglalkoznak, például a tőkeáttétel kockázatával, a gyenge kockázatkezelési rendszerekkel, gyenge befektetővédelemmel vagy a kereskedési hiányosságokkal. Magas tőkeáttételű nagy ABAK-ok fokozott piaci mozgásokra képesek, ennél fogva Unió-szerte hozzájárultak a pénzügyi piacok instabilitásához.

1.3 Az egységes piac fejlődésének előmozdítása érdekében egy a székhelye szerinti tagállamban engedélyezett ABAK jogosult alapjait bármely tagállam területén szakmai befektetők számára forgalmazni (uniós útlevél). Ez az útlevél nem jogosít fel az ABA-ok kisbefektetőknek történő forgalmazására, noha a tagállamok saját országukon belül engedélyezhetik az ABA-ok kisbefektetőknek történő forgalmazását.

1.4 Az irányelv hatálya alá tartozik az összes olyan alap, amelyre nem vonatkozik az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó irányelv: például kockázati alapok, magántőke-befektetési alapok, árubefektetési alapok, infrastruktúra és ingatlanbefektetési alapok.

1.5 Az irányelv 19. cikke részletesen szabályozza az eszközértékelést. Az ABAK-ok kötelesek olyan megfelelő és összehangolt eljárásokat kialakítani, amelyek biztosítják az eszközök megfelelő és független értékelését. Az alapkezelőknek az alkalmazandó nemzeti jogszabályoknak és az ABAK szabályoknak megfelelően évente legalább egyszer ki kell számítaniuk az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket.

1.6 Az irányelv meghatározza a megfelelő és összehangolt értékelési eljárás elvét, és definiálja a „küldő értébecslő” fogalmát, azonban nem nyújt értékelési szabványokat és semmilyen gyakorlati útmutatást, és nem tartalmaz rendelkezéseket az alap eszközei tekintetében alkalmazandó értékelési módszerek vonatkozásában sem.

1.7 Az Európai Bizottság az Európai Értékpapírpiaci Hatóság (ESMA) javaslata alapján olyan intézkedéseket fogad el, amelyek a következőket határozzák meg:

- az értékelési folyamatra és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték kiszámítására vonatkozó kritériumokat;
- azokat a szakmai garanciákat, amelyeket a külső értébecslőknek biztosítaniuk kell ahhoz, hogy ellássák az értékelési feladatot;
- a nyílt végű ABA-ok által elvégzendő értékelések gyakoriságát.

1.8 Az ESMA javaslatát 2011. november 16-án nyújtotta be.

2. Hatókör

2.1 Ez az alkalmazás az ABAK irányelv szerinti ABA-ok ingatlanvagyonának értékelésére vonatkozik. Az ingatlanvagyonba befektető ABA-ok nyílt vagy zárt végű alapok lehetnek.

2.2 A következő magyarázat az irányelven és az ESMA javaslaton alapul. Az ABA-ok által követett értékelési szabályok és az eszközérték kiszámításának folyamata rendszerint szerepel az ABA-ok kibocsátási tájékoztatóiban vagy alapító okiratukban.

3. Definíciók

3.1 A 3.2 - 3.4 pontokban szereplő definíciók az ABAK irányelvből származnak.

3.2 „*Alternatív befektetési alap-kezelő*” minden olyan jogi személy, amely rendszeres gazdasági tevékenységként egy vagy több ABA-t kezel (4. cikk (b) bekezdés).

3.3 „*Alternatív befektetési alap*” bármilyen kollektív befektetési vállalkozás, annak befektetési részalapjait is beleértve, amely több befektetőtől kap tőkét azért, hogy meghatározott befektetési politikának megfelelően befektesse azt ezen befektetők javára (4. cikk (a) bekezdés).

3.4 „Külső értékbecslő” az ABA-tól, az ABAK-tól, illetve az ABA-val vagy az ABAK-kal szoros kapcsolatban álló személyektől független jogi vagy természetes személy (19. cikk 4 (a) bekezdés).

3.5 A „nettó eszközérték” az EVA3 3.4. pontja úgy definiálja, mint az eszközök összesített napi értékének a kötelezettségek összegével csökkentett mérőszámát.

4. Az alkalmazás ismertetése

4.1 Egy ABA nettó eszközértékét jellemzően egy befektetési jegyre vonatkozóan jegyzik. Ingatlanbefektetési alapok esetében az eszközérték kiszámítása általában az ingatlanportfólió teljes értéke alapján történik, amely nem tartalmazza az eladási költségeket.

4.2 Mivel az ABAK-ok az eszközök értékelésére különböző módszereket és rendszereket használnak – azoktól az eszközöktől és piacoktól függően, ahol ezek elsősorban befektetnek – a hivatásos értékbecslőnek tisztában kell lennie az ABA-kra vonatkozó nemzeti és törvényi értékelési szabályokkal. Az értékbecslőnek el kell olvasnia az ABAK eljárásrendjeit és politikáit, hogy meg tudja határozni a feladatát, az alkalmazandó szabályokat és értékelési módszereket.

4.3 Az értékbecsléseket rendszerint az egyes ingatlanok piaci értéke alapján kell elvégezni. Ha az értékbecslő arra kap megbízást, hogy egy ingatlanportfóliót értékeljen, a portfólióban lévő minden egyes ingatlant külön kell értékelnie. Az Európai Értékbecslési Szabványoktól való eltéréseket az értékbecslői jelentésben jelezni kell.

5. Magyarázat

5.1 Általános tudnivalók

5.1.1 Sem az irányelv, sem pedig az ESMA nem rendelkezik általánosan alkalmazható eljárásokról vagy értékelési szabványokról valamely ABA eszközértékének kiszámítását illetően. Az eszközök értékének meghatározására alkalmazandó szabályokat annak az országnak a törvényei fektetik le, amelyben az ABA-t létesítették, és/vagy azokról az ABA szabályzata vagy alapító okirata rendelkezik.

5.1.2 Maga az ABAK felelős az ABA eszközei megfelelő értékeléséért. Az ESMA rendelkezése szerint ezért az ABAK-oknak írásos politikákat és eljárásokat kell kidolgozniuk, amelyek vázolják az értékelési folyamatban részt vevő összes fél szerepét és feladatát, továbbá átlátható és megbízható értékelési eljárásokat, valamint alkalmazandó módszereket.

5.1.3 Az ABA eszközosztályainak sokfélesége és az eltérő nemzeti hagyományok miatt az irányelv az értékelést végző személyek tekintetében egy rugalmas rendszert biztosít. Az értékelési feladatot vagy külső értébecslők, vagy maga az ABAK láthatja el.

5.2 Belső vagy külső értébecslés

5.2.1 A TEGoVA állaspontja szerint az ingatlanba befektető ABAK-ok az értébecslési feladatok ellátására mindig jelöljenek ki egy külső értébecslőt.

5.2.2 Azonban az ABAK az eszközértékelést maga is elvégezheti, ha az értébecslési feladat funkcionálisan független a portfólió kezeléstől és a javadalmazási politikától, valamint egyéb intézkedések biztosítják az összeférhetetlenség mérséklését és a munkavállalók túlzott befolyásolásának megelőzését (lásd irányelv 19. cikk 4. bek.).

5.2.3 Mivel az ABA eszközeinek értékelése az ABAK egyik feladatának tekintendő, az eszközök külső értébecslő általi értékelése a feladatok harmadik félre történő átruházásának tekinthető, amire további szigorú előírások vonatoznak.

5.2.4 Amikor egy külső értébecslő (lásd a definíciót fentebb a 3.4 pontban) látja el az értébecslési feladatot:

- (i) a külső értébecslőre törvény által előírt szakmai nyilvántartásbavételi kötelezettség, valamint jogi vagy szabályozási rendelkezések, illetve szakmai magatartási szabályok vonatkozoznak;
- (ii) az értébecslőnek megfelelő szakmai garanciát kell nyújtania arra vonatkozóan, hogy képes hatékonyan elvégezni az adott értékelési feladatot;
- (iii) az értébecslő funkcióját harmadik félre nem ruházhatja át.

5.2.5 Az ESMA javaslatával összhangban a biztosítandó szakmai garanciáknak igazolozniuk kell a külső értébecslő képesítését és képességét az értékelési feladat ellátására:

- (i) megfelelő személyzettel és technikai erőforrásokkal;
- (ii) a megfelelő és független értébecslést biztosító megfelelő és független értébecsléssel;
- (iii) megfelelő ismeretekkel és tudással.

5.2.6 Az értébecslő felelősségére kitér az irányelv. A 19. cikk 10. bekezdése kiköti, hogy a külső értébecslő felelős az ABAK-kal szemben az általa gondatlanságból okozott, vagy az értébecslés szándékos elmulasztásának következtében bekövetkezett veszteségekért (további útmutatásért lásd az EVS3 szabványt).

5.2.7 Az értékbecslőknek tisztában kell lenniük az ABAK kötelezettségével, hogy értesítsék a letelepedésük szerinti tagállam hatáskörrel rendelkező hatóságait a külső értékbecslő kijelöléséről (irányelv 19. cikk 7. bek.). A tagállamok elutasíthatják a kinevezést, és előírhatják egy másik értékbecslő kinevezését.

5.3 Az értékelés gyakorisága és az egyedi értékek felülvizsgálata

5.3.1 Noha az irányelv kimondja, hogy a nem pénzügyi eszközöket legalább évente egyszer értékelni kell, azt is meghatározza, hogy az ilyen eszközök értékelését a nyílt végű alapok esetén is olyan gyakorisággal kell elvégezni, amely megfelel az eszközök jellemzőinek, valamint azok kibocsátási és visszaváltási gyakoriságának (lásd irányelv 19. cikk 3. bek).

5.3.2 Ez lehetővé teszi a nyílt végű ingatlanbefektetési alapok számára, hogy egy testre szabott rendszert alkalmazzanak, és adott esetben növeljék az értékelés gyakoriságát. Ez akkor érvényes, ha a meghatározott érték már nem méltányos és/vagy megfelelő. Az értékbecslő feladata, hogy e célból elolvassa az ABAK belső politikáját és eljárásrendjeit.

5.3.3 Zárt végű alapok esetén az értékeléseket az érintett ABA tőkéjének növekedése vagy csökkenése esetén is el kell végezni (19. cikk 3. bek). Emellett az egyedi eszközértékeket felül kell vizsgálni, ha bizonyíték merül fel arra, hogy azok már nem megfelelőek. Ez a változékony piacok és nem likvid piacok esetén merülhet fel. Az ABAK köteles olyan rendszereket fenntartani, amelyek alkalmasak az ABA eszközértékeinek igazolását elvégezni.

EVA8

Ingatlan-értékbecslés és energiahatékonyság

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Az alkalmazás ismertetése**
5. **Magyarázat**

1. Bevezető

1.1 Az energia a lakott ingatlanok egyik legjelentősebb költsége, és ez az elmúlt évek során általában folyamatosan emelkedett. A fűtés, a világítás és egyre inkább a légkondicionálás szüksége szolgáltatási igényekkel párosul a főzéstől a liftekig, és azoknak a folyamatoknak az energiaszükségletével, amelyekre az adott ingatlant használják. A potenciális vásárlókat és bérelőket rendszerint legalább a gyakorlatiasság szempontjából érdekli a szükségleteiket fedező megfelelő energia elérhetősége és költsége. Néhányan bizonyos szintű energiahatékonyságot szeretnének, vagy azt, hogy az energia megújuló energiaforrásokból származzon.

1.2 Az épületek az Európai Unión belül 36 százalékban felelősek a CO₂ kibocsátásért, és így az energiával kapcsolatos aggályok mára az ingatlanokra vonatkozó jogszabályokat meghatározó kiemelt tényezővé váltak. Mind az EU, mind pedig az egyes országok remélik, hogy sikerül befolyásolniuk az ingatlanok használóit, hogy megváltoztassák szokásaikat, csökkentsék fogyasztásukat, javítsák a hatékonyságot és jobban hasznosítsák a megújuló energiaforrásokat. Ebben az épületek határozottan sokkal hosszabb életciklussal rendelkeznek, mint a berendezések vagy rendszerek. Számos ingatlan, különösen a házak több mint száz évesek, és a 2050. év lakásállományának java része már ma létezik.

1.3 Az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv az elődjének, a 2002/91 irányelvnek a megközelítését gondolja tovább. A Preambulumban megállapítja, hogy:

„Az ágazat terjeszkedik, ami szükségszerűen energiafogyasztásának növekedésével jár”,

és kimondja, hogy

„az energiafogyasztás csökkentése és a megújuló forrásból származó energia felhasználása az épületekben az Unió energiafüggettségének és az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának csökkentéséhez szükséges, fontos intézkedések” (3. preambulumbekzdés).

„Konkrétabb intézkedések meghatározására van szükség az épületek energia-megtakarításában rejlő, eddig kihasználatlan nagy potenciál elérése, valamint a tagállamok eredményei között ebben az ágazatban meglévő jelentős különbségek csökkentése érdekében.” (7. preambulumbekzdés)

1.4 A hivatásos értékbecslőnek jelentésében véleményt kell alkotnia a megbízó felé a megbízás tárgyát képező ingatlan értékére vonatkozóan a számára rendelkezésre álló adatok alapján. Ide tartoznak a piacterről beszerezhető értékatadatok. Ez lényeges a „piaci érték” fogalma szempontjából. Az energiaköltségek és -hatékonyság ennek a mátrixnak, és így az értékbecslő számos kérdésének az egyik része.

2. Hatókör

Ez az alkalmazás az ingatlan-értékbecslés során felmerülő energiahatékonysági kérdésekre, és különösen az EU tagállamainak az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv értelmében teendő intézkedéseire vonatkozik. E fejezet magyarázata az irányelven alapul. Az értékbecslőknek tisztában kell lenniük azzal, hogy ugyan a tagállamok kötelesek végrehajtani az irányelvet, de szabadon meghatározhatnak szigorúbb normákat is.

3. Definíciók

3.1 Az itt idézett definíciók, egyéb megjelölés hiányában, az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelvből származnak (a továbbiakban: az „irányelv”).

3.2 „*épület*”: falakkal ellátott, fedett építmény, amelyben energiát használnak a beltéri klíma szabályozására”(2. cikk (1) bek.).

Megjegyzés - Ez a definíció számos olyan szerkezetet kizár az energiahatékonysági szabványokból és az energiahatékonysági tanúsítvány (ECP) rendszerekből, amelyre rendszerint épületként lehet hivatkozni, különösen azokat, ahol nem megoldott az épületek fűtése vagy hűtése.

3.3 „*energiahatékonysági tanúsítvány*”: valamely tagállam vagy egy általa kijelölt jogi személy által elismert igazolás, amely jelzi az épületnek vagy önálló rendeltetési egységének a 3. cikkel összhangban elfogadott módszertan szerint kiszámított energiahatékonyságát” (2. cikk (12) bek.).

3.4 „*az épület energiahatékonysága*”: az épület szokásos használatához kapcsolódó energiaszükséglet kielégítéséhez szükséges energia számított vagy mért mennyisége, amely többek között magában foglalja a fűtéshez, a hűtéshez, a szellőztetéshez, a melegvíz-ellátáshoz és a világításhoz szükséges energiát” (2. cikk (4) bek.).

3.5 „közel nulla energiaigényű épület”: az I. melléklettel összhangban meghatározott, igen magas energiahatékonysággal rendelkező épület. A felhasznált közel nulla vagy nagyon alacsony mennyiségű energiának igen jelentős részben megújuló forrásokból kellene származnia, beleértve a helyszínen vagy a közelben előállított megújuló forrásokból származó energiát is” (2. cikk (2) bek.).

3.6 „épületgépészeti rendszer”: az épületnek vagy önálló rendeltetési egységének fűtésére, hűtésére, szellőztetésére, melegvíz-ellátására, világítására, vagy az ilyen rendeltetési célok valamely kombinációjára szolgáló berendezések” (2. cikk (3) bek.).

4. Az alkalmazás ismertetése

4.1. A hivatásos értékbecslőnek jelentésében véleményt kell alkotnia a megbízó felé a megbízás tárgyát képező ingatlan értékére vonatkozóan a számára rendelkezésre álló adatok alapján. Egy épület energiahatékonysága releváns lehet egy ingatlan értéke szempontjából, azonban a kapcsolódó energiaköltségekkel együtt a becslésnek csak egy része lesz.

4.2 Amikor az értékbecslés olyan összefüggésben készül, amely szempontjából a kivitelezés, értékesítés vagy egy új bérlőnek történő kiadás lényeges, akkor az EPC minősítést és minden általa tett szembetűnő javaslatot közölni kell, és az értékbecslő megítélése szerint azokat az értékbecslés során figyelembe kell venni.

4.3 Különösen

- egy energiahatékonysági tanúsítvánnyal rendelkező ingatlan vizsgálatakor az értékbecslő az ingatlanértékről elismert értékelési alapon alkotott véleményformálás során figyelembe veszi a minősítést és a piaci körülményeket tükröző javaslatokat, amennyiben azok relevánsak;
- amikor az értékbecslőt arra kéri fel, hogy javaslatot tegyen arra, vagy segítsen meghatározni, hogy a munkák egy olyan tagállamban, amely elfogadta a költségen és értéken alapuló lehetőséget, „jelentős felújításnak” minősülnek-e, az értékbecslő:
 - (i) ítélje meg, hogy az épület által megkívánt felújítás elegendő-e ahhoz, hogy következtében az épület előírt minimális energiahatékonysága magasabb szintre emelkedjen;
 - (ii) az értékbecslő szakértelme és a megbízás alapján becsülje meg, szerezzen be megbízható becslést vagy javasolja a megbízónak, hogy szerezzen be becslést ennek a korszerűsítésnek a költségeire vonatkozóan, hogy a megbízó tájékozott döntést hozhasson.

5. Magyarázat

5.1 Általános tudnivalók

5.1.1 Az ingatlan-értékbecslésekre leginkább vonatkozó intézkedések között az Irányelv a tagállamok számára előírja, hogy dolgozzanak ki:

- integrált energiahatékonysági standardokat az egyes épületek hőtechnikai jellemzői és azok megújuló energiaforrásai alapján, amelyeket:
 - minden egyes tagállamnak meg kell határoznia az épületekre; és
 - nemcsak új épületeknél kell érvényesíteni, hanem a „jelentős felújítás” alatt álló meglévő épületeknél is; és
- energiahatékonysági tanúsítványokat (EPC).

Ezek mellett előírja, hogy 2021-re az összes új épület feleljen meg a „közel nulla energiaigényű épület” követelményének, és előírja a nagyobb fűtő és légkondicionáló rendszerek rendszeres helyszíni vizsgálatát, és azt követően ajánlások meghatározását.

5.1.2 Az értékbecslőnek tisztában kell lennie az ingatlan elhelyezkedése szerinti tagállam rendelkezéseivel.

5.2 Új épületek - Közel nulla energiaigény

5.2.1 „A tagállamok biztosítják, hogy:

- a. 2020. december 31-ig valamennyi új épület közel nulla energiaigényű épület legyen;
 - és
 - b. 2018. december 31. után a hatóságok által használt vagy tulajdonukban levő új épületek közel nulla energiaigényű épületek legyenek.”
9. cikk. (1) bek.

5.2.2 Ez egy szigorú kötelezettség, jóllehet a 9. cikk (6) bekezdése megengedi a tagállamoknak, hogy ne alkalmazzák ezt „konkrét és indokolt esetekben”, amennyiben a szóban forgó épület gazdaságos élettartamára vonatkozó költség-haszon elemzés eredménye negatív.

5.3 Meglévő épületek és „jelentős felújítás”

5.3.1 Miközben az energiahatékonysági szabványokat a meglévő épületekre kell meghatározni, az Irányelv nem írja elő ezek érvényesítését, kivéve „jelentős felújítás” esetén.

5.3.2 „Jelentős felújítások” - A Preambulum kimondja, hogy „Épületnagyságtól függetlenül, a meglévő épületek jelentős felújításai jó alkalmat nyújtanak olyan költség-hatékony intézkedések megtételére, amelyek az energiahatékonyság javítását szolgálják” (16. preambulumbekkezdés).

5.3.3 „A tagállamok megteszik a szükséges intézkedéseket annak biztosítására, hogy az épületek jelentős felújítása során javuljon az épület vagy a felújított épületrész energiahatékonysága annak érdekében, hogy teljesüljenek az energiahatékonyságra vonatkozóan a minimumkövetelmények” (7. cikk).

5.3.4 Az értékbecslőnek egy érintett megbízó megbízást adhat arra, hogy állapítsa meg, hogy a javasolt munkák „jelentős felújításnak” minősülnek-e, és így az Irányelv értelmében meg kell-e felelniük a hatályos energiahatékonysági szabványoknak. Az Irányelv két lehetőséget határoz meg, amelyek közül az egyes tagállamok kiválaszthatják, hogy miként határozzák meg azt, hogy a munkák „jelentős felújításnak” minősülnek-e.

„jelentős felújítás”: az épület olyan átalakítása, amely

- a) a külső térelhatárolókat és az épületgépészeti rendszert érintően – a telekárát nem számítva – összköltségében meghaladja az épület értékének 25%-át; vagy
- b) a külső térelhatárolók összfelületének legalább 25%-át érinti. A tagállamok választhatnak az a) és a b) lehetőség között.”

5.3.5 Amikor az értékbecslőnek erre vonatkozóan kell tájékoztatást adnia, tudnia kell, hogy az adott tagállamban melyik lehetőséget választották.

5.3.6 Bármely esetben a tények ismeretében értelmezés kérdése lehet, hogy egy bővítés felújításnak minősül-e (amelyről feltételezendő, hogy bármilyen további definíció hiányában a szokásos jelentésre korlátozódik).

5.3.7 Az (a) lehetőségre az Irányelv nem határozza meg, hogy az „értéket” mi alapján kell megállapítani – alapértelmezésként feltételezendő, hogy ez az EVA1 szabvány szerinti „piaci érték”, kivéve, ha egy másik alap alkalmazása az indokolt (azonban az Irányelv 16. preambulumbekzdése egyaránt utal az „értékbecslés szerinti értékre” és a felújítási költségekre mint lehetséges értékelési alapra). Ezen értékelés szempontjából az épület birtoklásának időtartama nem tűnik lényegesnek. Ez a javasolt munka költségének összehasonlítása az épület értékével, az épülethez kapcsolódó telek értékének figyelmen kívül hagyásával. A vizsgálat nem az érték arányos felosztását, hanem a telek értékének figyelmen kívül hagyását kéri. Ez azt jelentené, hogy a legtöbb esetben ez a vizsgálat bármilyen ingatlanra, amelyet rendszerint a hozzá kapcsolódó telekkel együtt értékesítenek, kétféle értékelést írna elő:

- az egyik az ingatlan értéke, mintha azt a telekkel együtt értékesítenék;
- a másik pedig a kapcsolódó telek az épület nélkül (valószínűleg valamilyen fejlesztési érték javára).

Az eredményül kapott nettó összeget ekkor össze kell hasonlítani a javasolt munkák költségeivel. Mivel a költség az értéktől eltérő fogalom, különösen az épületek alkalmazásában, ez a vizsgálat gyakran előírhatja az épület energiahatékonyságának korszerűsítését olyan esetekben, amikor a munkák által megnövelt érték alacsonyabb, mint az épület arányosan felosztott értékének 25 százaléka.

5.3.8 A (b) lehetőség a következők meghatározását írja elő:

- az épület teljes külső területét a falakkal és a tetővel együtt; és azt, hogy
- e területnek mekkora részét érinti a felújítás.

Ez azt jelentheti, hogy a pusztán belső felújítást nem érinti a (b) lehetőség, az (a) lehetőség azonban érinti.

5.3.9 Ha a felújítás az adott tagállam által alkalmazott vizsgálat alapján „jelentősnek” bizonyul, az Irányelv minden egyes tagállamnak szabad kezét ad annak eldöntésére, hogy az épület egészét vagy csak a felújított részét kell korszerűsíteni a minimális energiahatékonysági szabványoknak megfelelően. Az értébecslőnek ismernie kell az erre vonatkozó helyi szabályokat.

5.3.10 Mivel az (a) lehetőség azt az értéket ragadja meg, amikor a tagállam ezt a lehetőséget választja, az értébecslő ilyen irányú megbízás esetén:

- ítélje meg, hogy az épület által megkívánt felújítás elegendő-e ahhoz, hogy következtében az épület előírt minimális energiahatékonysága magasabb szintre emelkedjen;
- az értébecslő szakértelme és a megbízás alapján becsülje meg, szerezzen be megbízható becslést vagy javasolja a megbízónak, hogy szerezzen be becslést ennek a korszerűsítésnek a költségeire vonatkozóan, hogy a megbízó tájékozott döntést hozhasson.

5.4 Energiahatékonysági tanúsítványok (EPC-k)

5.4.1 Az energiahatékonysági tanúsítvány célja, hogy egy elfogadott ellenőr dokumentálja az épület energiahatékonyságának megítélését standard minősítési alap használatával és összehasonlítások végzésével, valamint annak javítását szolgáló ajánlások meghatározásával. A minősítés egy betűvel vagy számmal összegzi az épület hőtechnikai jellemzőit és az épület megújuló energiaforrásokra való támaszkodásának mértékét, a megújuló energiaforrásból előállított energia támogatásáról szóló 2009/28/EK irányelv szerint. Az energiahatékonysági tanúsítvány érvényessége nem haladhatja meg a tíz évet. A korábbi, 2002-es irányelv értelmében kiadott tanúsítványok érvényben maradnak. A közölt energiahatékonyságot az ingatlant hirdető reklámokban fel kell tüntetni, és az energiahatékonysági tanúsítványt oda kell adni a jövőbeni vásárlónak vagy bérlőnek.

5.4.2 Az érvényes energiahatékonysági tanúsítvány megléte törvényi előírás a felépült, értékesített vagy új bérlőnek bérbe adott épületek vagy önálló rendeltetési egységek és olyan épületek tekintetében, amelyeknek legalább 500 m² hasznos alapterületét valamely hatóság foglalja el. „Az energiahatékonysági tanúsítványt vagy annak másolatát be kell mutatni a leendő új bérlőnek vagy vevőnek, és át kell adni a vevőnek vagy az új bérlőnek” (12. cikk (2) bek.).

5.4.3 Az energiahatékonysági tanúsítvány azon célját, hogy tájékoztassa az ingatlanpiacot, az Irányelv preambuluma határozza meg:

„Az épületnek vagy valamely önálló rendeltetési egységének leendő tulajdonosa vagy bérője számára – az energiahatékonysági tanúsítványban – helytálló tájékoztatást kell nyújtani az ingatlan energiahatékonyságáról és gyakorlati tanácsot e teljesítmény javítására. Az energiahatékonysági tanúsítványnak tájékoztatást kell nyújtania az épület hűtési és fűtési rendszerének az energiaszükségletre gyakorolt tényleges hatásáról, a primerenergia-fogyasztásról és a szén-dioxid-kibocsátásról is” (22. preambulumbekzdés).

5.4.4 Szükség van energiahatékonysági tanúsítványra? - Amikor egy épületet egy ingatlan-értékbecslés részeként vizsgál meg az értékbecslő, rendszerint meg akarja határozni, hogy szükség van-e energiahatékonysági tanúsítványra, és ha igen, akkor szerzek-e érvényes tanúsítványt.

5.4.5 Az alább meghatározottak kivételével az energiahatékonysági tanúsítvány kötelező:

- Olyan épületekre, amelyek:
 - felépültek
 - értékesítésre kerülnek
 - új bérő számára bérbeadásra kerülnek
- Olyan épületekre, amelyeket valamely hatóság foglal el, és amelyeket a közönség rendszeresen látogat. 2015. július 9-én az 500 m²-es küszöbértéket 250 m²-re kell csökkenteni.

A tagállamok az energiahatékonysági tanúsítvány alkalmazását a bérbe adott egyes önálló rendeltetési egységekre (például lakások egy épületben) vonatkozóan 2015. december 31-ig elhalaszthatják.

5.4.6 Nem az értékbecslő felelőssége az energiahatékonysági tanúsítvány beszerzése vagy jelentés készítése valamely épületgépészeti rendszerről, kivéve, ha erre kap megbízást.

5.4.7 Épületek, amelyeknél nincs szükség energiahatékonysági tanúsítványra – Az irányelv épületekre vonatkozó definíciója alapján az energiahatékonysági tanúsítványra nincs szükség olyan épületek esetében, amelyek esetében nem cél az épület klímájának megváltoztatása. Ezek nem tartoznak az energiahatékonysági tanúsítvány hatáskörébe. Ezek közé néhány tároló és sok mezőgazdasági épület tartozhat.

5.4.8 A tagállamok emellett szabadon mentesíthetik az épületek következő kategóriáit az energiahatékonysági tanúsítvány kiadása alól:

- a. különleges építészeti vagy történeti értékük miatt, egy kijelölt környezet részeként hivatalosan védett épületek, amelyeknél az energiahatékonyságra vonatkozó bizonyos minimumkövetelmények teljesítése elfogadhatatlan mértékben megváltoztatná jellegzetességüket vagy megjelenésüket;

Megjegyzés - Ez a kivétel csak addig érvényes, ameddig az előírásoknak való megfelelés megváltoztatná az épület jellegét és megjelenését, mivel a történelmi épületek megjelenését valószínűleg módosítaná a dupla üvegezés vagy a külső szigetelés.

- b. istentiszteletre vagy vallásos tevékenységekre használt épületek;

Megjegyzés – A vallásos tevékenységekre használt épületek közé olyan helyek is tartozhatnak, mint az apátságok és a rituális megtisztulásra használt létesítmények. Nem számít, hogy az ilyen épületeket más módon is hasznosítják.

- c. legfeljebb kétévi használatra szánt ideiglenes épületek, ipari területek, műhelyek és alacsony energiaszükségletű, nem lakáscélú mezőgazdasági épületek, valamint olyan nem lakáscélú mezőgazdasági épületek, amelyeket az energiahatékonyságról nemzeti ágazati megállapodást kötött ágazat használ;

Megjegyzés – Ez a kivétel úgy tűnik, három részből áll:

- Az ideiglenes épületek közé tartozhatnak a munkaterületként és a speciális rendezvényekre használt épületek, valamint az ideiglenes építési engedéllyel rendelkező épületek.
 - Úgy tűnik, hogy az „alacsony energiaszükséglet” kizárás nemcsak a nem lakáscélú mezőgazdasági épületekre vonatkozik, hanem az ipari telephelyeket és műhelyeket is minősíti. Az „alacsony energiaszükségletet” az Irányelv nem definiálja. Néhány tagállam ezt megteheti.
 - Legvalószínűbb, hogy a mezőgazdasági épületeket felölelő, energiahatékonyságra vonatkozó iparági megállapodások a sertést és baromfit tartó, valamint néhány kertészeti vállalkozásra vonatkozik.
- d. olyan lakóépületek, amelyeket évente négy hónapnál rövidebb ideig használnak, vagy négy hónapnál rövidebb használatra szánnak, vagy évente korlátozott idejű használatra szánnak, és a várható energiafogyasztás kevesebb mint 25%-a azon energiafogyasztásnak, amelyet egész éves használat esetén érnének el;

Megjegyzés – Ez valószínűleg a szezonális szállásokat foglalja magába, függetlenül attól, hogy azok üdülési vagy munka célúak.

- e. szabadon álló épületek, amelyeknek teljes hasznos alapterülete kevesebb mint 50 m².

5.4.9 Egy olyan épület értékelésekor, amely e kategóriák valamelyikébe tartozik, az értébecslő adott esetben ellenőrizze, hogy az az adott joghatóságban mentesül-e az energiahatékonysági tanúsítvány (és a fent tárgyalt felújítási kötelezettségek) alól.

5.4.10 Az energiahatékonysági tanúsítvány használata – Az Irányelv nem határozza meg az EU-n belül alkalmazandó egységes formát az energiahatékonysági tanúsítványokra. Az energiahatékonysági tanúsítványok tagállamonként és néha tagállamon belül is eltérőek lehetnek. Az Irányelv azonban azzal bízta meg az Európai Bizottságot, hogy önkéntes közös európai uniós tanúsítási rendszert fogadjon el a nem lakáscélú épületek energiahatékonyságára vonatkozóan (11. cikk (9) bek.). Az értébecslők így különböző nemzeti formájú és önkéntes közös uniós energiahatékonysági tanúsítványokkal is találkozhatnak.

5.4.11 Amikor az értékbecslés a piaci érték alapján (lásd EVS1), vagy egy minősített épület eladása vagy új bérlőnek történő bérbeadása céljából történik, figyelembe kell venni az érvényes és aktuális energiahatékonysági tanúsítvány meglétét. Ilyen körülménynek számít rendszerint a fedezettel biztosított kölcsön céljára történő értékbecslés, mivel a jelzáloghitelező gyakran szintén érdekelt az ingatlan eladási értékében. Az energiahatékonysági tanúsítványnak tulajdonított súly, ha van ilyen, az értékelő szakmai tudásától függ. Előfordulhat, hogy néhány országban idővel további előírások vagy kötelezettségek fognak vonatkozni a gyenge energiahatékonysági minősítéssel rendelkező ingatlanok eladására vagy bérbeadására.

5.4.12 Az értékbecslőnek látnia kell az energiahatékonysági tanúsítványt (dokumentálnia kell a kiállítót, a regisztrációs számot, a feltüntetett energiahatékonysági minősítést és a lejárati dátumát), és meg kell állapítania, hogy a megbízás tárgyát képező értékbecslés céljára az egy érvényes minősítés-e. Az energiahatékonysági tanúsítvány érvényességét befolyásolhatja a kiállítása óta az épületen végrehajtott bármilyen módosítás.

5.4.13 Amikor energiahatékonysági tanúsítványra van szükség, a közölt energiahatékonysági minősítés befolyásolhatja az értéket. Az értékbecslőnek ezt a piaci ismeretei alapján kell megítélnie.

5.4.14 Amikor nem áll rendelkezésre vagy nem megbízható az energiahatékonysági tanúsítvány, az értékbecslőnek tájékoztatnia kell a megbízót, és a jelentéséhez a helyzetet az általa az adott körülmények között megfelelőnek tartott módon, és rendelkezésre álló ismeretei alapján kell értékelnie.

5.4.15 A piaci értékben el lehet ismerni az épületek azon lehetőségét, hogy átalakítással energiahatékonyságuk fokozható. Ugyanígy, amikor az adott munka költségesebb lenne, a lehetséges költségek csökkenthetik az értéket. Ilyen körülmények között az értékbecslőnek meg kell ítélnie az energiahatékonysági tanúsítványban szereplő, az épület energiahatékonyságának fokozását célzó ajánlások jelentőségét és hatását.

5.4.16 Az értékbecslő szakmai ítéltéképességétől függ, hogy az értékbecslésben az energiahatékonysági tanúsítvány tényén kívül mit és hogyan tüntet fel.

5.4.17 Az épületgépészeti rendszerekre vonatkozó jelentésekben szereplő bármilyen lényeges ajánlást adott esetben szintén figyelembe kell venni.

5.4.18 Az értékbecslőt alkalmanként felkérhetik, hogy segítsen a megbízónak megszerezni a maximális energiahatékonysági értéket. Az értékbecslő ezt csak akkor tegye, ha az nem haladja meg szakmai képességeit. Ha az értékbecslő elvállalja ezt a feladatot, annak célja, hogy az energiahatékonysági tanúsítvány elemzését felhasználja azért, hogy segítsen a megbízónak véleményt alkotni a felvetett kérdések lehetséges megoldásaira vonatkozóan. A fő közös pontok a következők lehetnek:

- az épület energiahatékonysági minősítése (vagy A-tól G-ig vagy 0-tól 100-ig tartó skálán);

- az éves energiaszükséglet;
- az éves energiaszükséglet költsége;
- összehasonlítás az érvényes vonatkozó szabványokkal;
- az épületben található gépészeti berendezések állapota;
- az energiahatékonysági tanúsítvány által javasolt hatékonyságjavító intézkedések az ezekkel járó költségekkel és megtérüléssel; és
- bármilyen másik érték, amely egy másik minősítés alapján elérhető, ha bármilyen nemzeti jogszabály alapján az az ingatlan értékesítését vagy bérbeadását megkönnyíti.

5.4.19 Az értékbecslő az ingatlan értékéről elismert értékelési alapon alkotott véleményformálás során figyelembe veszi a minősítést és a piaci körülményeket tükröző javaslatokat, amennyiben azok relevánsak.

2. RÉSZ

AZ EURÓPAI UNIÓ TÖRVÉNYALKOTÁSA ÉS AZ INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS

TARTALOMJEGYZÉK

1. Általános bevezető
2. Az EU belső piaca
 - A. Belső piac – Az ingatlan-értékbecslésre vonatkozó előírások
 - A.1 Ingatlan-értékbecslés vállalati kimutatásokhoz
 - A.2 Ingatlan-értékbecslés pénzügyi intézeteknek
 - A.3 Ingatlan-értékbecslés az állami támogatási szabályok céljára
 - B. Belső piac – Adóügyi jogszabályok
 - B.1 Hozzáadottérték-adó (HÉA) és az ingatlan
3. Egészség és munkavédelem
4. Energia
5. Környezet
 - 5.1 Általános tudnivalók
 - 5.2 Környezeti hatásvizsgálatok és stratégiai környezeti vizsgálatok
 - 5.3 Víz
 - 5.4 Szennyezett földterület és környezeti felelősség
 - 5.5 Szennyezés
 - 5.6 Azbeszt és egyéb anyagok
 - 5.7 Biodiverzitás és környezetvédelem
6. A közös agrárpolitika

Figyelmeztetés – Jelen szöveg az EU-s jogszabály ingatlanokra vonatkozó rövid, általános összefoglalása. Célja, hogy általános segítséget nyújtson az értékbecslők számára szakmai minőségükben – nem pedig egyéb szerepben, például az ingatlan tulajdonosaként –, és a 2012. januári törvény értelmezésén alapul.

Nem teljes körű és nem érint speciális területeket. Amikor egy kérdés egy értékbecslés szempontjából releváns, az értékbecslőnek további speciális és jobb, megfelelő részletességű információt kell gyűjtenie.

Ez különösen az uniós jogszabályok áttekintése, főként irányelveken keresztül, amely azt jelenti, hogy a tagállamok rendszerint saját jogalkotásukkal hajtják azt végre. Ezért valószínű, hogy lesznek jelentős helyi jellemzők, valamint kölcsönös kapcsolódás más belföldi törvényekkel.

1. Általános bevezető

1.1 Az Európai Unió (EU) jogalkotása egyre fontosabb hatást gyakorol az ingatlanok hasznosítására, kezelésére, a kapcsolódó költségekre és a fejlesztési lehetőségekre, ennél fogva pedig az ingatlan értékére is. Néhány esetben sajátosan rendelkezik az ilyen értékbecslésekről.

1.2 Az EU alapító szerződésai ugyan nem érintik az ingatlantörvényt vagy a földhasználatot, egy olyan érzékeny területet, amelyet meghagytak a tagállamoknak, ezek általános gazdasági rendelkezései azonban kihatnak az ingatlanra. Így a vállalati számvitelről szóló EU-s törvény egy viszonylag korai szakasztól kezdve már hatással volt a vonatkozó vállalatok pénzügyi beszámolásának céljából készített ingatlan-értékbecslésre. Ezt a következő tőkekövetelmény-irányelv a hitelintézetekre is kiterjesztette.

1.3 Hasonlóképpen, míg az ingatlan „mozdíthatatlan”, nem tárgya az Európai Unión belül az áruk szabad mozgását biztosító EU-s törvénynek, az EU Szerződés és jogalkotás azonban biztosítja a tőke szabad mozgását, és így azt, hogy az EU-ban bárhol lehessen ingatlant venni vagy eladni.

1.4 Továbbá, a lakáspolitikával ugyan nem foglalkozik, az EU egyre több területen hoz olyan jogszabályokat, amelyek hatással vannak az ingatlanpiacokra és az ingatlanszakmákra. Ide tartozik az energiahatékonyság, a környezetvédelem, főbérlet általi diszkrimináció, a tisztességtelen szerződéses feltételek, a kiskereskedelmi szolgáltatások szabályozása, a bevásárlóközpontok fejlesztésével együtt, a munkahelyi biztonság, az építési anyagok, a kivitelezéssel és építkezéssel kapcsolatos kartellek, az állami támogatás a közepes jövedelmű bérlelőkre pályázó szociális lakásokkal foglalkozó vállalatok számára, a jelzáloghitel, a tőkekövetelmény jelzáloghitelezésre, a pénzügyi reform, a csökkent mértékű HÉA a lakások felújítása és javítása után, valamint a pénzmosás. Ebben a fejezetben ezek közül csak néhányat tekintünk át.

1.5 Miközben az adózás szintén a tagállamok hatáskörében maradt, az EU-s irányelvek közös keretet biztosítanak a hozzáadottérték-adónak. Ez egy speciális rendszert képez az ingatlanérdekeltségekre azok adómentessége és elengedési lehetősége folytán. Ez hatással van a tranzakciókra és adókövetkezmennyel jár azok számára, akik nem tudják teljes mértékben visszaigényelni a HÉA-t.

1.6 Az EU állami támogatási előírásai fokozottan szabályozzák az állami szervek mindenféle tevékenységét, abból a célból, hogy korlátozzák a piaci torzításokat. Ezek ingatlan-értékbecslésre vonatkozó szabályokat is tartalmaznak.

1.7 Az elmúlt három évtizedben az EU politikájának két meghatározott területe az ingatlanokat érintően óriási fejlődésen ment keresztül:

- a belső piaci program
- környezetvédelmi politika.

Ezen időszak alatt a közös agrárpolitika a mezőgazdasági ingatlanokra volt hatással.

1.8 Belső piaci program az áruk és szolgáltatások, a munkaerő és a tőke Európai Gazdasági Térségen belüli szabad áramlása érdekében (az EGT az EU Izlanddal, Liechtensteinnel és Norvégiával). Jogalkotását az Európai Bíróság (ECJ) felügyeli, és azok az ügyek, amelyekben döntés született, mutatják, hogy ez a program olyan politikai területeken tud változásokat eredményezni, amelyek egyébként látszólag nem tartoznak az EU hivatalos illetékességi körébe – mivel például a *Jäger* (C-256/06 [2008]) eset olyan változásokhoz vezetett az ingatlanok adóügyi kezelését illetően Németországban és az Egyesült Királyságban egyaránt, hogy a nemzeti adózási törvények többé már nem gátolják a tőke szabad áramlását.

1.9 A Római Szerződésnek a kezdetektől fogva az volt a célja, hogy az áruk és szolgáltatások, a munkaerő és a tőke tekintetében egy egységes piac kialakítását ösztönözze. Ezt támogatta, hogy a jogalkotásban nagy hangsúlyt fektettek a standardok és jogszabályok harmonizálására, hogy lehetővé váljon a tisztességes verseny, amelyet kevésbé torzítnak a nemzeti intézkedések.

1.10 Az elgondolást alapvetően a belső piaci program dolgozta ki az 1987. évi Egységes Európai Okmány keretében, amely erőteljesen ösztönözte a közösségen belüli kereskedelmet, és engedélyezte a nemzeti határokon átnyúló új gazdasági szerveződések kialakítását.

1.11 Az egységes piac (ma belső piac) alapvető kialakítása hatással van az ingatlanpiacokra, mind az ingatlanok iránti kereslet, mind pedig az ingatlan-finanszírozás elérhetősége tekintetében. Ez viszont befolyásolta az értékbecslésekkel kapcsolatos kérdéseket. Ennek szelleme és szabályai szintén befolyásolják az ingatlanokra vonatkozó jogszabályokat.

1.12 A tagállamok közötti határok alapvető lebontása a tőke szabad áramlása érdekében átalakította az összes kereskedelmi és lakóingatlan iránti kereslet szerkezetét.

1.13 A határon átnyúló ingatlanbefektetések a kilencvenes évek jelentéktelen szintjéről meredeken növekedtek, és ennek mértéke 2010-ben még a pénzügyi válság és a befektetések azzal járó általános csökkenése után is 36,2 milliárd euró volt (21,4 milliárd euró az EU-n belül, és további 14,8 milliárd euró az EU-n kívülről; Forrás DTZ Research). Míg ez kezdetben a fővárosokban elhelyezkedő elsőrendű ingatlanokra fókuszáló nagy, gyakran

tőzsdén jegyzett ingatlanbefektetési társaságok és alapok számára fenntartott lehetőség volt, mára a rés piacokon befektető kisebb ingatlanvállalatok is részesévé váltak.

1.14 A belső piaci program végrehajtása során a szolgáltatásokról szóló irányelv (2006/123 irányelv a belső piaci szolgáltatásokról) volt az EU piaci szolgáltatások előtti megnyitásának hivatalos eszköze. Ez magában foglalja az értékbecslési szolgáltatásokat, így azok más tagállamokban is nyújthatók. Azonban a „határon átnyúló” értékbecslési munkát *helyi* értékbecslők végzik a *külföldi* befektetők kiszolgálásában szerzett szakismereteikkel, vagyis a külföldi befektető képezi a határon átnyúló elemet, nem pedig az értékbecslő. Ezeknek a gyakran első alkalommal ismeretlen piacon működő befektetőknek különösen szükségük van egy elismert európai szabvány szerint minősített helyi értékbecslőre. Ebben az összefüggésben a TEGoVA Elismert Európai Értékbecslő (REV) programja kész eszközt ad a másik államban szolgáltatás nyújtó, képesített, gyakorló értékbecslők azonosítására azok számára, akiknek abban a másik országban van szükségük értékbecslési szolgáltatásokra.

1.15 Az EU növekvő jelentősége a **környezeti politika és az éghajlatváltozásra adott válaszlépések** ösztönzése terén hatással van az erőforrás védelmére, az energiaügyekre, a vízre, szennyezésre (ideértve például az azbesztet) és biodiverzitásra vonatkozó politikára. Ennek nagy része érinti az ingatlanokat. Alább az 5. bekezdés áttekinti a fő rendszereket, mivel azok vonatkozhatnak az ingatlanokra, azonban vannak olyan rendelkezések, amelyek az egyes ágazatokra vonatkoznak, és meghatározott vegyszerek ellenőrzéséből, vagy olyan kérdésekből adódnak, amelyek speciális ingatlanokra vonatkoznak.

1.16 Először a folyamatot a biztonságos környezet biztosítása iránti aggodalmak irányították, amelyeket olyan esetek váltottak ki, mint például az 1976-os vegyi katasztrófa, amelynek során Seveso és a Milánó-közi szomszédos települések lakosai egy vegyi üzem robbanását követően dioxinnak voltak kitéve. Az aggodalom például az ivóvízre vonatkozó törvényekben is megnyilvánult. Ma az ingatlant egyre inkább nemcsak a fogyasztás és ezeken a területeken megoldandó hiányosságok fő problémájának tekintik, hanem olyan tényezőnek is, amely megoldást nyújt a földhasználat, éghajlatváltozás és megújuló energiaforrások tekintetében.

1.17 A növény- és állatvilág fajai védelmének politikája érintheti a fejlesztési lehetőségeket és költségeket egyaránt. A föld természetvédelmi és támogatási célú besorolása szintén befolyásolja az adott ingatlan értékelését.

1.18 Szinte az Európai Unió legkorábbi napjaitól kezdve a **közös agrárpolitika** sok mezőgazdasági ingatlant érintett. Először ez a hatás közvetett volt a termények piacán történő intervención és az árak támogatásán keresztül, de később az adott földhöz fűződő meghatározott kapcsolat és annak hasznosítása révén egyre növekvő mértékben elérhető támogatási és vidékfejlesztési politikává alakult át.

1.19 Mindvégig a törvényalkotás ingatlanra gyakorolt hatása általában kettős:

- amikor egy adott területen vagy helyszínen folytatott tevékenység alapján érvényes, lehetőségeket teremtve vagy korlátozásokat szabva az elhelyezkedés szerint; vagy
- amikor az ingatlanra vagy szorosan a tulajdonjoggal, használattal vagy hasznosítással összefüggő tevékenységekre vonatkozik.

1.20 Az Európai Unió növekvő szerepe a gazdaságpolitikában nagyobb hatást gyakorolhat az ingatlanpiacra. Az EU/euróövezeti gazdaságirányítás kialakuló keretrendszer a nemzeti gazdasági és költségvetési politikák koordinálására vonatkozó eljárásokat is tartalmaz, így befolyásolja a szélesebb makrogazdasági hátteret. Konkrétan, a bizottság javaslatai tartalmazzák az ingatlanadók növelését, különösen a nagyobb értékű ingatlanok tekintetében a munkaerő adóterheinek csökkentése érdekében. Az intézkedések között szerepelhet a lakásokra vonatkozó adók egyszeri (tranzakciónkénti) adózásról rendszeres adózásra történő módosítása, és a jelzáloghitelek kamatfizetésének adóból történő levonhatósága. Az ingatlanárak változékonyságát számos tagállam esetében problémának tekintik, és az euróövezet tagállamai büntethetők, ha ez ellen nem tesznek.

AZ EU jogalkotás természete

1.21 Ennek a közös keretrendszernek és a növekvő befolyásnak nagy része nem közvetlenül nyilvánvaló sokak számára, akik saját helyi piacukon folytatnak tevékenységet.

1.22 Az EU itt áttekintett jogszabályainak legtöbbjét olyan rendeletek alapján hozzák, amelyek előírják, hogy a tagállamok saját törvényeiken keresztül hajtsák azokat végre. Miután egy irányelvet elfogadnak, az „kötelezi a tagállamokat az elérendő eredmények megvalósítására”. Ennek jogereje megmutatkozott az Európai Bíróság *Bizottság v UK (C-337/89 [1992])* ítéletében, amely úgy ítélte meg, hogy az ivóvíz irányelvnek való megfelelés abszolút kötelezettség – nem elegendő megtenni az összes gyakorlati lépést. Amikor egy irányelv előír egy eredményt, például egy meghatározott vízminőséget, azt az eredményt kell elérni (*Bizottság v UK (C-56/90 [1993])* a fürdővizekről szóló irányelv). Egy irányelv hatálya ezért függ annak megszövegezésétől. Annak meghatározása, hogy egy tagállam megfelelt-e egy általánosabb „keret”-irányelvnek, amely nem határoz meg olyan pontos eredményeket, inkább a hozzáállásán alapul (*lásd Bizottság kontra Olaszország (C-365/97 [2003])* – a San Rocco-völgy ügy).

1.23 Továbbá az Európai Bíróság a *Marleasing SA kontra La Comercial Internacional de Alimentación (C-106/89 [1991])* ügyben ítéletében kimondja, hogy a nemzeti törvényeket úgy kell értelmezni, hogy azok megfeleljenek az irányelv céljának:

„a nemzeti jog alkalmazásakor – akár az irányelvet megelőzően, akár azt követően elfogadott rendelkezésről van szó – az értelmezést végző nemzeti bíróságnak ezt, amennyire csak lehetséges, az irányelv szövegének és céljának fényében kell megtennie, az ez utóbbi által előírt eredmény elérése érdekében.”

1.24 Noha az EU-s rendeletek közvetlenül a tagállamokban érvényesek, azokat gyakran lefedik a nemzeti törvények. Néha ez a hatékony megvalósítás célját szolgálja, további operatív anyagot nyújtva.

1.25 Néhány esetben az európai előírások kölcsönösen hatnak a meglévő nemzeti rendszerekre, vagy azokat egyéb nemzeti intézkedésekkel párhuzamosan hajtják végre.

1.26 Noha a nemzeti törvényeken keresztül jelentős mennyiségű EU-s törvény kerül alkalmazásra, ez nem csorbitja az EU kiemelt szerepét, mint az ingatlan-értékbecslést befolyásoló jogszabályok fő forrása. Ezt a növekvő, és jelentősen fejlődő szerepet világosan kell érteni.

1.27 Amikor egy uniós irányelv vagy rendelet vonatkozik az ingatlan-értékbecslésre, az értékbecslőnek tudnia kell hivatkozni a mögöttes uniós jogszabályt végrehajtó megfelelő, részletes nemzeti vagy helyi rendelkezésekre. Tekintettel az EU jogalkotás hatáskörére és terjedelmére, itt nem tudjuk kimerítően áttekinteni azokat az irányelveket és rendeleteket, amelyek speciális ingatlanok értékelését befolyásolhatják, de a gyakrabban előkerülő főbb témákat vázoljuk.

2. Az EU belső piaca

A. Belső piac – Az ingatlan-értékbecslésre vonatkozó előírások

A.1 Ingatlan-értékbecslés vállalati kimutatásokhoz

2.1 A vállalati kimutatásokhoz készített ingatlan-értékbecslésre vonatkozó európai jogszabályok előírásaira utaltunk az 1. Részben az EVA1 szabvány alatt.

2.2 A nyilvános számadásra kötelezett vállalatok (de nem pénzüzetek és biztosítótársaságok) éves beszámolójáról szóló 78/660 irányelv vázolja az eszközök elismerésének alapvető követelményeit. Ezeket eredetileg a beszerzési vagy előállítási költségen kellett értékelni. Az értékbecslőnek közölnie kellett a használt módszert. A nemzeti törvények által meghatározott bármilyen eltérő módszert fel kellett tüntetni.

2.3 Ezt a módszert:

- kiterjesztették az összevont (konszolidált) éves beszámolóról szóló 83/349/EGK irányelvre;
- a 86/635 irányelv alkalmazta a bankokra és egyéb pénzüzetekre;
- a 91/674 irányelv alkalmazta a biztosítással foglalkozó vállalatokra.

2.4 A biztosítótársaságok esetében a forgalmi érték megállapítása a 91/674 irányelv értelmében a piaci érték alapján történhet, amelyet a következőképpen definiált:

„az az ár, amelyen a földterület és épület egy eladni kívánó eladó és egy teljesen független vevő közötti magánjogi szerződés keretében az értékelés napján érté-

kesíthető lenne, vélelmezve, hogy a földterület nyilvánosan hozzáférhető a piac számára, hogy a piaci körülmények lehetővé teszik a szabályos eladást, és hogy az ingatlan jellegére tekintettel szokásos időtartam áll rendelkezésre az értékesítés megtárgyalására.”

Ezzel az EVS1 4.3 pontja foglalkozik.

2.5 Ezeket az irányelveket azóta számos alkalommal módosították (lásd alább a Jogszabályok című részt), amelyek közül a legfontosabbak:

- A 2001/65 irányelv lehetővé teszi a nyilvános számadásra kötelezett társaságok és bankok számára a „valós értéken” történő értékelést
- A nem pénzügyi befektetett eszközök számviteli kezeléséről szóló 2909/2000 rendelet kimondja, hogy:
 „Valamely eszköz piaci értéke azon árnak felel meg, amelyet a vevő hajlandó megfizetni, figyelembe véve az adott eszköz állapotát és fellelhetőségi helyét, továbbá azt feltételezve, hogy az adott eszköz a későbbiekben is felhasználható lesz.”
- A1606/2002 és 1725/2003 rendeletek megállapítják, hogy 2005-től kezdődően az összes tőzsdén jegyzett vállalat konszolidált beszámolóját a nemzetközi számviteli szabványoknak, azaz a Nemzetközi Számviteli Szabványoknak (IAS), illetve a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (IFRS) és ezek állandó értelmezéseinek megfelelően kell elkészíteni.
- A 2003/51 irányelv a fenti négy fő irányelvet módosította, és engedélyezte a „valós érték” általános használatát értékelési alapként.

2.6 A „valós érték” fogalmával az EVS2 szabvány foglalkozik. A könyvelők számára a valós érték mást jelenthet, mint amit az értékbecslők értenek alatta.

Jogszabályok

Az egyes társaságok éves beszámolójáról szóló 78/660 negyedik tanácsi irányelv

Az összevont (konszolidált) beszámolóról szóló 83/349 hetedik tanácsi irányelv

- Ezeket az irányelveket irányelvekkel módosították a következők érdekében:
 - A kis- és közepes vállalatok mentesítése és a beszámolók ecu-ben történő közzététele, 90/604
 - A vállalatípusok kiterjesztése, 90/605
 - A 2008/30 irányelvvel módosított 2006/46 irányelv az éves és összevont éves beszámolók jog szerinti könyvvizsgálatáról

A bankok és más pénzügyi intézmények éves beszámolójáról és konszolidált éves beszámolójáról szóló 86/635 irányelv

- Módosította a Bizottság 2000/408 számú határozati javaslata – A pénzügyi eszközökre és egyéb tételekre vonatkozó információk közzététele

2001/65 irányelv a 78/660/EGK, a 83/349/EGK és a 86/335/EGK irányelvnek az egyes társaságok, illetve a bankok, valamint egyéb pénzügyi intézmények éves és összevont (konszolidált) beszámolójára vonatkozó értékelési szabályok tekintetében történő módosításáról – A biztosítóintézetek éves és összevont (konszolidált) éves beszámolóirol szóló 91/674 irányelv

2003/51 irányelv a 78/660/EGK, a 83/349/EGK és a 86/335/EGK irányelvnek az egyes társaságok, illetve a bankok, valamint egyéb pénzügyi intézmények éves és összevont (konszolidált) beszámolójára vonatkozó értékelési szabályok tekintetében történő módosításáról

A nem pénzügyi befektetett eszközök számviteli kezeléséről szóló 2909/2000 rendelet
A nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 2002/1606 rendelet 2003/1725 rendelet az 1606/2002 európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban egyes nemzetközi számviteli standardok elfogadásáról

A.2 Ingatlan-értékbecslés pénzügyi intézményeknek

Hitelintézetek

2.7 A nemzetközi Bázeli egyezmények azon törekvésükben, hogy körültekintő keretet határozzanak meg a banki tevékenységekre, előírják a hitelintézeteknek, hogy minimális tőkét tartsanak, és meghatározzák ennek kiszámítási módját. A szükséges összeget minden egyes rendelkezésre álló tőke típusra vonatkozóan egy arányszámmal határozzák meg a tőke jellege alapján. Ezért e célból speciális módon rendelkeznek azon ingatlanok értékének meghatározásáról, amelyekkel kölcsönt biztosítottak.

2.8 Az EU ezzel foglalkozik a következő tőkekövetelmény irányelvben is, amelynek legfrissebb változata a módosított 2006/48 irányelv (amely átdolgozás alatt van). Ezzel fentebb az 1. Részben az EVS1 4.2 pontja foglalkozik.

2.9 Ez a hitelintézeteket szabályozza, és keretet biztosít a belső piaci tevékenységük számára. A Bázeli egyezmények előírásait alkalmazza. Tekintettel a hangsúlyra, amelyet az eszközök értékelésére fektet:

- definiálja az 1. Részben a EVS1 4.2.1 pontjában meghatározott „piaci értéket”, és szintén az 1. Részben az EVS2 7. pontjában meghatározott „jelzáloghitelezési értéket”.
- meghatározza a „független értékbecslő” fogalmát – lásd 1. Rész, EVS3 5.3.5 pontját.

2.10 Bizonyos szerepekben az értékbecslők számára hasznos eszköz lehet a TEGoVA ingatlan- és piaci minősítése (lásd alább a 3. részben).

Jogszabályok

2006/48/EK irányelv a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról, amelyet a 2007/18/EK, 2007/44/EK, 2007/64/EK és a 2008/24/EK módosított irányelvek 2006/49 irányelv a befektetési vállalkozások és hitelintézetek tőke megfeleléséről

Egyéb intézmények

2.11 Az új alternatív befektetési alap-kezelőkről szóló irányelv bevezeti a kockázati alapok (köztük az ingatlanbefektetési alapok) és egyéb hasonló intézmények által tartott eszközök értékelésének szabályait. Ezeket nettó eszközérték-alapon kell értékelni, az 1. Részben az EVA7 alatt leírtak szerint.

Jogszabályok

2011/61 irányelv az alternatív befektetésialap-kezelőkről

A.3 Ingatlan-értékbecslés az állami támogatási szabályok céljára

2.12 Az EU politikájának célja a nyitott belső piac előmozdítása. Ezért arra törekszik, hogy szabályozza, hogy a kormányok és az állami szervek milyen mértékű kifejezett vagy vélelmezett támogatást használhatnak védővamos eszközként, torzítvá ezzel az adott piac szabad működését. Az állami támogatási szabályok ennek a politikának a meghatározó részét képezik, biztosítva azt a jogi keretet, amelyben az ilyen intézkedések a tag-államokban szabályozhatók, jóváhagyhatók vagy megtilthatók. Az EGT teljes területén hatályos szabályokat arra használnak, hogy szabályozzák az ingatlan-értékbecsléseket, az ingatlaneladás módjait és az állami tulajdonú vagy támogatott ingatlanok kezelését.

2.13 **Állami támogatás szociális lakásokhoz** - Ezt az utolsó elemet a Bizottság hollandiai és svédországi intervenciója illusztrálja, amelyeknek célja az volt, hogy korlátozza azt, hogy a szociális vagy önkormányzati lakásokat biztosítók államilag támogatott, használaton kívüli ingatlanokat kínáljanak bérbeadásra a nyílt piacon, és így a magánszektorral szemben tisztességtelenül versenyezzenek a bérlőkért – ezt úgy tekintették ugyanis, mint állami támogatások felhasználását kereskedelmi célú ingatlanba történő befektetésre.

2.14 A Bizottság 2005. július 14-i határozata értelmében a holland állam csak olyan lakástestületeket támogathat, amelyek szociálisan hátrányos helyzetű támogatásokat látnak el, és ennek eredményeképp a holland állam 37 000 euróban maximalizálta a szociális lakásra jogosult háztartások jövedelmét. Mivel a szociális lakásokkal foglalkozó holland vállalatok a többlet állami támogatást arra használták, hogy kereskedelmi ingatlanokba fektessenek be, a Bizottság határozatában arra is kitért, hogy a közszolgálati tevékenységek bármilyen kereskedelmi célú használatának piaci feltételek között kell történnie.

2.15 Svédországban a „használati érték” rendszerének keretében a magánszektor bérleti díjai ténylegesen az összehasonlítható önkormányzati lakások szintjén volt meghatározva, azonban csak az önkormányzati lakásokkal foglalkozó vállalatok kaptak állami támogatást, és ők ugyanazokért a bérlőkért versenyeztek, mint a magánszektor. A Bizottság állami támogatási szabályok értelmében tett nem hivatalos intézkedése nyomán a rendszer 2011-ben szűnt meg. (Forrás: Európai Ingatlanszövetség)

2.16 **Állami ingatlan értékbecslése** - Az EU állami támogatási szabályai emellett biztosítják az eladásra szánt állami ingatlanok értékbecslésének alapját is, hogy ne merülhessen fel állami támogatási kérdés a tekintetben, hogy az ingatlan eladása ár alatt, vagy favorizált vevő részére történt. Ezekkel a szabályokkal az EVS1 4.3-5 pontja foglalkozik a fenti 1. részben.

2.17 A szabályok a „piaci érték” fogalmára ugyanazt a definíciót használják, mint a 91/674 irányelv (a biztosítóiintézetek éves és összevont (konszolidált) éves beszámolóiról):

„az az ár, amelyen a földterület és épület egy eladni kívánó eladó és egy teljesen független vevő közötti magánjogi szerződés keretében az értékelés napján értékesíthető lenne, vélelmezve, hogy a földterület nyilvánosan hozzáférhető a piac számára, hogy a piaci körülmények lehetővé teszik a szabályos eladást, és hogy az ingatlan jellegére tekintettel szokásos időtartam áll rendelkezésre az értékesítés megtagyálására.”

2.18 A szabályok definiálják az erre a célra alkalmas értébecslő képesítését – lásd fentebb az 1. rész, EVS3 4.2 és 5.3.6 pontjaiban.

Jogszabályok

A Bizottság 97/C 209/03 közleménye a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről

B. Belső piac – Adóügyi jogszabályok

B.1 Hozzáadottérték-adó (HÉA) és az ingatlan

2.19 A HÉA, az áruk és szolgáltatások beszerzésekor az értékhez hozzáadott adó, az EU működésének szempontjából kulcsfontosságú, és alkalmazása az új tagállamok csatlakozásának kiemelt eleme. Ez egy olyan adónem, amelyet a tagállamok nemzeti szinten alkalmaznak, és amelyhez az EU egyértelműen egy közös keretet biztosít, noha azt nem uniós adónemként kezeli. Az EU jogalkotásának ez a kerete egy közös szerkezetet biztosít a HÉA alkalmazásának módjára, az adó alóli mentesülésekre és az adó mértékére, jóllehet, alkalmazásának részletei e kereten belül tagállamonként változhat. A HÉA körül folytatott vitákat végső soron az Európai Bíróság elé utalják, amelynek ítéletei (az irányelvekkel és rendeletekkel együtt) írják elő, hogy a tagállamoknak mit kell tenniük.

2.20 A vállalkozások számára gyakran az ingatlan jelenti a második vagy harmadik legnagyobb költséget; egy ingatlan vásárlása vagy eladása lehet egy üzleti vállalkozás legnagyobb tranzakciója. Míg a fizetéseket és pénzügyi szolgáltatásokat nem terheli HÉA, azokban az esetekben, amikor HÉA-t vetnek ki egy ingatlantranzakcióra, az több módon is jelentős tényező lehet:

- míg a legtöbb vállalkozás teljes mértékben vissza tudja igényelni az arra jogosult eszközráfordítások után fizetett HÉA-t, ez a cashflow szempontjából mégis nyomást jelent;
- amikor a tranzakcióban részt vevő egyik fél nem HÉA adóalany, a beszerzések után fizetett adó nem igényelhető vissza. Eltekintve az olyan fogyasztóktól, akik gyakran olyan pénzügyi és egyéb üzleti vállalkozásokkal kerülnek kapcsolatba, amelyeknek a termékei, illetve szolgáltatásai mentesek a HÉA alól;
- ez a jogalkotás egy összetett területe sok precedenssel, és emiatt fontos, hogy megértsük, hogy a HÉA milyen hatással van az egyes tranzakciókra. Amint azt a precedensek volumene mutatja, ez nem mindig lehetséges, ami fokozza egyes esetekben a bizonytalanságot és a lehetséges kockázatot.

2.21 A HÉA-t először egy 1967-es irányelv vezette be (67/227 irányelv). A jelenleg érvényes EU-s szabályozás a 2006/112 hetedik HÉA irányelv, azonban az itt hivatkozott Európai bírósági ügyek közül több esetében ennek elődje, a 77/388 hatodik HÉA irányelv alapján született ítélet.

2.22 Az irányelv speciális rendelkezéseket tartalmaz az érték meghatározását illetően azokban az esetekben, ahol erre szükség van (lásd 1. rész, EVS1 4.4 pont).

2.23 A HÉA irányelv adómentesség és kedvezményes mértékű adó révén sajátosan rendelkezik az ingatlanérdekeltségekről.

2.24 Adómentesség - Az ingatlanok eladása, bérbeadása és ezzel egyenértékű tranzakciók adómentességéről a 135. cikk (1) bekezdése rendelkezik:

- (j) épület vagy épületrész, és a hozzá tartozó telek értékesítése, a 12. cikk (1) bekezdésének a) pontjában említettek kivételével;
- (k) beépítetlen földterület értékesítése, a 12. cikk (1) bekezdésének b) pontjában említett építési telkek kivételével;
- (l) az ingatlanok bérbe- és haszonbérbeadása.

A hatodik irányelv ezzel megegyező rendelkezése a 13. cikk (B) bekezdésében található. Míg a 12. cikkekre való hivatkozások az adómentesség alól kizárják az új épületeket (megadóztatandóvá teszik őket), a 371. cikk

a tagállamoknak „átmeneti” jogot biztosít a HÉA-mentesség megtartására új épületek és építési telkek esetében ideiglenesen, a 370. cikk pedig megengedi, hogy egyéb épületeket továbbra is megadóztathassanak – ezt az álláspontot az Európai Bíróság fenntartotta a *Norbury Developments Ltd (C-136/97)* ügyben.

2.25 A 137. cikk értelmében a 135. cikk (1) bekezdésének j)–k) pontjában biztosított mentességről le lehet mondani, ha erről a tagállam rendelkezik és az adófizető megteszi a szükséges lépéseket az adózás lehetőségének választására. Amikor a mentességről lemondanak, HÉA számítható fel az ingatlan eladása, bérbeadása vagy hasonló tranzakciók után, beleértve a bérlet átengedését és átírását is. Amikor egy üzleti vállalkozás HÉA alá tartozó és HÉA alól mentes termékek és szolgáltatások értékesítésével is foglalkozik, a beszerzéseik után visszaigényelhető HÉA kiszámítása tekintetében a részleges adómentesség szabályai vonatkoznak rá.

2.26 Néhány esetben nehéz lehet az ingatlant illetően meghatározni, hogy az adott tranzakció egy beszerzésnek minősül vagy esetleg több különböző HÉA-vonzattal járó külön beszerzés együttese. Az ennek meghatározását szolgáló vizsgálatokat az Európai Bíróság *Card Protection Plan* ügyében (C-349/96 [1999]) fektette le:

- olyan egyetlen szolgáltatásról van szó, amelynek gazdasági célja megosztását mesterségesse tenné?
- a tranzakció alapvető eleme egyetlen értékesítés?
- az értékesítés fő céljának vannak járulékos elemei? Járulékos szolgáltatásnak azt a szolgáltatást kell tekinteni, amely önmagában nem képezi a vevő célját, csupán a domináns szolgáltatás teljesebb élvezetét szolgálja.

Amikor az egyetlen szolgáltatás telket is érint, és a telek a domináns szolgáltatás, a teljes tranzakció adómentességet élvezhet, azonban ha e vizsgálat alapján kiderül, hogy a telek eladása vagy bérbeadása az adóköteles szolgáltatás járulékos eleme, azt az adott szolgáltatás HÉA-státuszának megfelelően kell kezelni.

2.27 Kedvezményes adómérték az ingatlanon elvégzett munkákra - A 2009/47/EK irányelv úgy módosította a hatodik HÉA-irányelvet, hogy lehetőséget biztosítson a tagállamoknak kedvezményes mértékű (akár 5%-os) adókulcsok alkalmazására kis számú tételek esetében, ideértve a „magánlakások felújítása és javítása, kivéve azokat az anyagokat, amelyek a nyújtott szolgáltatás értékének jelentős részét teszik ki”. (a hetedik irányelv 106. cikke és a IV. melléklet (2) bekezdése).

2.28 Ez egy olyan lehetőség, amellyel mindegyik tagállam élhet vagy amelyet megelőzhet. Az értébecslőnek ismernie kell abban az országban alkalmazott adókulcsot, amelyben az értébecslést végzi.

2.29 A hatodik irányelv formális szerkezete alóli kivételként a 110. cikk megengedi a tagállamoknak, hogy a tagállamok fenntartsák azokat az adómentességeket és kedvezményes adómértékeket, amelyet 1991. január 1-jén alkalmaztak. Bizonyos tagállamokban ez érinti az ingatlanokat vagy az ingatlanokon végzett munkát. Ugyanakkor az irányelv korlátozott számú speciális nemzeti kivételről is rendelkezik.

2.30 Ingatlan-értébecslés és a HÉA - Az értébecslő legyen tisztában az értébecslés tárgyát képező ingatlan HÉA-státuszával vagy kérjen útmutatást ezzel kapcsolatban az adó alkalmazása szerinti országban. Adómentes-e, vagy az adómentességről lemondtak? Ha adófizetési kötelezettség terheli, mekkora a tranzakciókra alkalmazandó HÉA mértéke? A sok országban alkalmazandó jelentős mértékű HÉA figyelmen kívül hagyása jelentősen ronthatja az értébecslés eredményét, különösen olyan piacokon, ahol a vevők nem tudják teljesen, vagy egyáltalán nem tudják visszaigényelni a HÉA-t.

A HÉA, valamint a telek és az épületek értékesítése

2.31 Az értékesítés természetesen tiszta eladást jelent, de a 15. cikk (2) bekezdése lehetővé teszi a tagállamok számára, hogy a következőket áruk értékesítéseként kezeljék:

- (a) az ingatlanokkal kapcsolatos bizonyos jogokat;
- (b) az olyan dologi jogokat, amelyek birtokosuk számára használati jogot biztosítanak az ingatlan felett;
- (c) az olyan értékpapírokat, amelyek birtoklása ingatlanra vagy annak egy részére jogilag vagy ténylegesen tulajdon- vagy használati jogot biztosít.

2.32 A „telek” és az „épületek” jelentése A tagállamok között eltérés mutatkozik a tekintetben, hogy az épületeket a hozzájuk kapcsolódó telektől függetlenül lehet-e birtokolni. Ebben az összefüggésben a „telek” fogalma nem definiált, azonban abba úgy tűnik nem tartoznak bele az épületek, mivel azokra saját mentességek vonatkoznak. Mindazonáltal

tal az épületek értékesítésének a 135. cikk (1) bekezdésének (k) pontjában meghatározott adómentessége nem terjed ki a hozzájuk kapcsolódó telekre. A 12. cikk (2) bekezdése értelmezésében az „épület minden, a földhöz rögzített vagy a földön létesített építmény”.

HÉA és a bérbeadás

2.33 A 135. cikk (1) bekezdésének (l) pontja (korábban a hatodik irányelv 13. cikk (B) (b) bekezdése) előírja a tagállamok számára, hogy az általuk meghatározandó feltételek mellett tegyék adómentessé „az ingatlanok bérbe- és haszonbérbeadását”. Mivel ez egy fontos különbségtétel az ingatlan adóügyi kezelését illetően, egy sor Európai Bírósági ügyet eredményezett.

2.34 Az EU törvényei értelmében mit jelent a haszonbérlet? Az *Marleasing* ítélettel összhangban az Európai Bíróság határozatai egyértelműek a tekintetben, hogy ez egy olyan fogalom, amelyet az uniós törvények alapján kell értelmezni, nem pedig a tagállamok ingatlanokra vonatkozó különböző nemzeti jogszabályai alapján. Ez különösen problematikus lehet egy olyan területen, amely tagállamról tagállamra olyannyira egyedi, mint a földtörvény.

2.35 A „bérbe- és haszonbérbeadás” jelentését talán megvilágítja a 135. cikk (1) bekezdés (l) pontjában foglalt mentesség alóli négy kivétel, amelyet a 135. cikk (2) bekezdése ekként fogalmaz meg:

- (a) a tagállamok jogszabályaiban meghatározott szállásadás szállodaiparban vagy hasonló ágazatokban, beleértve a nyári táborokat és a kempingeket;
- (b) közlekedési eszközök parkolására szolgáló helyek bérbeadása;
- (c) tartósan beépített berendezések és gépek bérbeadása; és
- (d) szék bérbeadása.

Fentiek után HÉA fizetendő. Ugyan a mentesség körét a tagállamok nem bővíthetik, lehetőségük van az adómentesség köréből további tételeket kizárni, még akár olyan mértékben is, amelyet az Európai Bíróság jóváhagyott Spanyolország esetében, ahol az összes bérbe- és haszonbérbeadást a lakóingatlanok kivételével adókötelessé tették (*Miguel Amengual Far kontra Juan Amengual Far* (C-12/98)). Mivel ezek a kivételek a saját összefüggésükben egyébként az „ingatlanok bérbe- és haszonbérbeadása” alá tartoznának, segítették ennek a kifejezésnek az értelmezését az alább ismertetettek szerint.

2.36 Az Európai Bíróság a *Stichting Goed Wonen* (C-326/99 [2001]) ügyben megállapította, hogy a hatodik irányelv preambulumbekkezdése kimondja azt a törekvést, hogy a Közösség saját forrásait az összes tagállamban egységes módon kell beszedni: „egységes adómentességi lista elkészítésére van szükség”. A Főügyész álláspontja a *Maierhofer kontra Finanz Augsburg-Land* (C-315/00 [2003]) ügyben az volt, hogy ezeknek az adómentességeknek „saját jelentéstartalommal kell rendelkezniük, amelynek elvben függetlennek kell lennie az egyes tagállamok polgári jogi fogalmaitól”. Különösen azt mondta ki, hogy „a 13. cikk B (b) bekezdésében az adómentesség meghatározására használt kifejezésre közösségi definíciót kell adni”.

2.37 A *Breitsohl* (C-400/98) ügyben az Európai Bíróság végzésében megállapította, hogy

„a... telek fogalmát nem lehet a fő eljárásokra vonatkozó nemzeti törvényekre hivatkozással definiálni tekintettel a hatodik irányelv céljára, amely az, hogy a közösségi jogszabályoknak megfelelően a HÉA alapjának meghatározása egységes módon történjen. Ezért egy ilyen fogalmat, amely elősegíti azon személyek meghatározását, akiket a tagállamok az irányelv 4. cikkének (3) (a) bekezdése értelmében adóalanynak tekinthetnek, az összes tagállamban egységes módon kell értelmezni”.

Ennek az ügynek a végeredménye az lett, hogy a telekre és a hozzá kapcsolódó ingatlanra együttesen alkalmazandó az adómentesség vagy az adófizetés lehetősége, azokat külön kezelni nem lehet.

2.38 **Az épület ingatlannak minősül?** A *Maierhofer* ügyben előregyártott épületeket rögzítettek lebetonozott területre, és ezt követően azokat ideiglenes lakásként menedékjogot kérő személyeknek adták bérbe. Az épületeket egy nyolc fős csapat tíz nap alatt szét tudta szerelni, és valahol máshol ismét fel tudta állítani. A Főügyész véleménye szerint ezek az épületek szilárdan a talajhoz voltak rögzítve. Az Európai Bíróság végső ítélet kimondta, hogy:

„A... kérdésre a válasz mindenképpen az, hogy a talajhoz vagy a talajba olyan módon rögzített, előregyártott elemekből felépített épület bérbeadása, amelyet nem lehet könnyen vagy szétszerelni, vagy elbontani, a hatodik irányelv 13. cikkének B (b) bekezdése szerinti ingatlan bérbeadásnak minősül, még akkor is, ha a bérleti idő végén az épületet elbontják és az máshol ismét felállítják”.

A bérlet feltételei ebben nem voltak döntőek. Különbséget tettek a *Maierhofer* ügy megállapításai és az *Európai Bizottság v Franciaország* C-60/96 [1999] ügy megállapítási között, ahol lakókocsikat, sátrakat, mobil házakat és könnyűszerkezetes épületeket ingóknak minősítettek. A holland *Coffeeshop Siberie* (C-158/98) ügyben a Főügyész úgy érezte, hogy egy asztal bérlése egy kávézóban narkotikum eladása céljából nem minősül ingatlan bérbeadásnak.

2.39 A *Maierhofer* ügy következményeként rögzített tárgyak bérbeadása, ha meghatározott adatok alapján azok külön értékesítésnek minősülnek, adómentes lehet.

2.40 **Mi a „bérbeadás vagy haszonbérlet”?** Az *Európai Bizottság kontra Egyesült Királyság* (C-359/97 [2000]), ügyben az Európai Bíróság megállapította, hogy meghatározott kivételek esetében

„... a 13. cikk B(b) bekezdésének szövegezése... nem teszi világossá az „ingatlanok bérbe- és haszonbérbeadása” fogalom hatókörét.” Az „ingatlan haszonbérbeadása” kifejezés definíciója e rendelkezés értelmében bizonyos tekintetben biztosan szélesebb körű annál, mint ahogy a különböző nemzeti törvényekben szerepel. Például a cikk, az adómentesség alóli kizárás céljából felsorolja a szállodai szobára vonatkozó szerződést...., amely tekintettel a szállodatulajdonos által nyújtott szolgáltatások mindenek feletti fontosságára és az általa a helyiség használata felett

gyakorolt ellenőrzésre, néhány nemzeti törvényben nem minősül haszonbérleti szerződésnek."

2.41 A Főügyész véleménye a *Lubbock Fine* ügyben a következő volt:
„Véleményem szerint a haszonbérbeadás fogalmába a közösségi törvények alkalmazásában beletartozik a bérbeadás, az engedély, az „un bail” vagy a „convention d’occupation précaire”.”

Ez határozottan nem egy kimerítő felsorolás, és a gyakorlatban a precedensek továbbra is formálják a fogalmat, mivel az Európai Bíróság következő ítéletei lehetséges vizsgálatokat vettek figyelembe.

2.42 Míg egy tagállam földtörvénye releváns az átruházott jogok tekintetében, addig az irreleváns az ezekre a jogokra alkalmazandó HÉA-rendszer értelmezése tekintetében. A következők szintén nem relevánsak:

- a tranzakció bármilyen mesterséges feltüntetése – a kérdés ugyanis annak alapvető célja;
- az értékesítés tartama (a bérbeadás vagy haszonbérlet hossza);
- az, hogy tartalmazza-e az ingatlanhoz kapcsolódó telket.
(*Maierhofer*).

A „bérbeadásnak vagy haszonbérbeadásnak” nem lehet maga a tulajdonos az alanya. (*Seeling* (C-269/00)).

2.43 E HÉA-rendszer alóli mentesség értelmezésével foglalkozott az Európai Bíróság az *Európai Bizottság kontra Egyesült Királyság* (C-359/97 [2000]) ügyben, és az ezzel párhuzamos C-358/97 számú Írországgal kapcsolatos üggyel, az úthasználati díjak HÉA-státuszára vonatkozóan (ami illusztrálja a téma potenciális nagyságát). Megállapította, hogy az irányelvet szigorúan kell értelmezni, különösen mivel egy lehetséges adómentességről volt szó.

2.44 Először megállapította, hogy az értékesítés időtartama nem játszik szerepet ennek a mentességnek az értelmezésében:

„az olyan rövid ideig tartó tranzakciók, mint egy hotelszoba használata egyetlen éjszakára, vagy gépjármű parkoló helyek bérbeadása *prima facie* a bérbeadás vagy haszonbérbeadás definíciója alá tartozik.”

Továbbá az mondta ki, hogy nem szükséges a kizárólagos birtoklás:

„a bérbeadás” és „haszonbérbeadás” kifejezések... nem foglalják magukban a kérdéses áruk kizárólagos használatának jogát, vagy a használatukra vonatkozó jog meghatározott időtartamát. Bármilyen egyéb értelmezés nem felel meg a 13. cikk B(b)(2) bekezdésnek... amelyből egyértelmű, hogy a gépjármű parkolóhelyek bérbeadása e rendelkezés értelmében *prima facie* bérbeadás vagy haszonbérbeadás. Az ilyen típusú szerződés nem foglalja magában a parkoló, vagy akár a parkolóban egy meghatározott hely kizárólagos használatát.

Fenti esetben a „bérbeadás vagy haszonbérbeadás” úgy értelmezendő, hogy az szükségessé teszi a tartamra vonatkozó megállapodást és azt, hogy a tartamot a felszámított díj tükrözze.

2.45 Az Európai Bíróság a *Stichting Goed Wonen* ügyben erélyesebben lépett fel a kizárólagos birtoklást illetően, és elkezdte kidolgozni a „bérbeadás és haszonbérbeadás”, mint értéktöbbletet nem termelő passzív tevékenység vizsgálatát. Mindazonáltal, ha egy ingatlant egy adóalany számára rendelkezésre bocsátanak, akkor az az áruk és szolgáltatások előállítását szolgáló gazdasági rendszerbe tartozik, és az áruk és szolgáltatások költsége megjelenik azok árában. A holland egyesület jogosan számított fel HÉA-t egy lakókomplexum 10 éves haszonélvezeti jogának átruházására. A haszonélvezet elfogadása a következő volt:

„az érintett személy számára a kialakított időtartamra és fizetés ellenében az ingatlan használatának joga úgy kerül átruházásra, mintha az adott személy az ingatlan tulajdonosa volna, kizárva bármilyen másik személyt az ilyen jog élvezetéből.”

Gazdasági szempontból ennek a haszonbérlettel közös jellemzői vannak, és így a tagállamok ezt ilyenként kezelhetik, függetlenül annak különálló jogi jellegétől.

2.46 Azonban ezt a megközelítést az Európai Bíróság *Belga állam kontra Temco Europe SA* (C-284/03 [2005]) ügyben felülvizsgálta. A Temco helyet biztosított a telephelyen osztozó üzleti vállalkozásoknak, nem meghatározott időtartamra és részben a forgalomhoz és a személyzet létszámához kötött bérleti díj mellett. Mint a *Stockholm Lindopark* (C-150/99) ügyben (lásd alább), az Európai Bíróság ítélete hangsúlyozta a passzivitás kritériumát, mivel a „bérleti vagy haszonbérleti” megállapodások:

„alapvető célja helyiségek vagy épületek részeinek passzív módon történő rendelkezésre bocsátása az idő múlásához kapcsolt fizetség ellenében.”

A kizárólagosság és a megállapodott feltételek hiánya nem döntő. Az álláspont módosításával kapcsolatban kifejti,

- a kizárólagosság lehet megosztott és csak „minden más olyan személlyel szemben kell fennállnia, akik számára a törvény vagy szerződés nem engedélyezi az ingatlan feletti jog gyakorlását.”
- korábbi ítéletek foglalkoztak az időtartammal a haszonbérbeadás és az ipari és kereskedelmi tevékenység megkülönböztetésére. Utóbbi a szolgáltatás nyújtását, míg előbbi „egyszerűen az ingatlan rendelkezésre bocsátását” jelenti, azaz olyan tevékenységet, amely egyszerűen az idő múlásához kapcsolódik, és nem teremt jelentős hozzáadott értéket.”

2.47 Az Európai Bíróság azóta ugyanezt a megközelítést alkalmazta a *Fonden Marselisborg Lystbådehavn* (C-428/02) ügyben, amelyben a hajók kikötésére és tárolására szóló megállapodásokat elfogadták adómentes „bérbeadás és haszonbérbeadás” gyanánt, habár amikor a hajó több mint egy napig távol volt a kikötőhelytől azt a látogatók számára felajánlották anélkül, hogy a bérleti díjat visszatérítették volna, mivel „az ilyen alkalmi használat nem okoz a bérlőnek kárt, ezért ez nem tekinthető a jogviszony módosításának...”.

2.48 **Mi az értékesítés fő jellemzője?** A HÉA-törvény alkalmazásában a fő értékesítés jellemzőit kellett meghatározni. E célból az Európai Bíróság megkülönbözteti az alapvetően szolgáltatásnyújtásnak minősülő tevékenységeket azokról, amelyek az ingatlant egyszerűen rendelkezésre bocsátják.

2.49 A *Mirror Group plc* (C-409/98 [2001]) ügyben a Főügyész megállapítottnak, hogy: „Véleményem szerint az elgondolás, hogy a bérbeadás vagy haszonbérlet jellemzőinek kell dominálniuk egy szerződésben ahhoz, hogy az az adómentesség alá tartozzon, a céljaink szempontjából nagyon is irreleváns. Ez kizárna az adómentességből olyan szerződéseket, amelyek noha számos közös jellemzőt mutatnak egy bérleti vagy haszonbérleti szerződéssel, elsősorban az ingatlan használatával járó szolgáltatások nyújtásával foglalkoznak ... Egy szerződés fő jellemzőinek meghatározása azonban túlmutat egy absztrakt és pusztán formális elemzésen. Meg kell találni a szerződés gazdasági célját, vagyis annak pontos módját, ahogy a teljesítmény kielégíti a felek érdekeit. Más szóval, meg kell határoznunk azt az elemet, amely különböző európai országok jogi hagyományai szerint megnevezi egy szerződés jogcímét és gazdasági célként értelmezhető, és amely a felek, szerződés központi elemét szolgáló saját érdekeinek megértésére való. Egy bérbeadás esetében ... ez egy ingatlan feletti kizárólagos jog gyakorlásának egyik fél által egy másik félre egy kialakult ideig történő átruházását jelenti.” Végezetül hangsúlyozta az ingatlanhasználati jog időtartamának fontosságát.

2.50 A *Stockholm Lindopark* ügyben egy svéd fejlesztő vállalat egy golfpályát üzemeltetett olyan üzleti vállalkozások általi kizárólagos használatra, amelyek a dolgozóiknak és ügyfeleiknek fel tudják kínálni a golfolás lehetőségét. Az Európai Bíróság ítélete szerint:

- egy golfpálya üzemeltetése általában nem csak a pálya rendelkezésre bocsátásának passzív tevékenységével jár, hanem egy sor kereskedelmi tevékenységgel és folyamatos karbantartással. Egy golfpálya üzemeltetése a tények alapján nem valószínű, hogy a fő szolgáltatás;
- a pálya használatára vonatkozó engedély valószínűleg korlátozott a célt és a használat időtartamát tekintve is. Az ingatlan használatának időtartama a bérbeadás alapvető eleme.

2.51 A *Sinclair Collis* (C-275/01) ügyben az Európai Bíróság úgy találta, hogy a cigarettagépek egy másik személy engedélyezett telephelyén történő telepítésének kereskedelmi célja a cigaretták árusítása. Noha a megállapodás kizárta a versenytársakat, az nem lehetett ingatlan „bérbeadása vagy haszonbérbeadása”, a gépek bármennyire is rögzítve voltak a telephelyen, mivel csak korlátozott birtoklási és ellenőrzési jogot biztosítottak.

A főbérlő, bérlő és engedményes közötti fizetések a bérleményt illetően.

2.52 Ahhoz, hogy egy kifizetés adómentes legyen, azt adómentes szolgáltatásért kell fizetni. Amikor a bérlő a bérbevételért fizet, az adómentes lesz, függetlenül attól, hogy az bérleti díj vagy jutalék. A bérletek változatai rendszerint adómentesek.

2.53 A szolgáltatás díja csak akkor lesz adómentes, ha azt egy adómentes ingatlan-szolgáltatáshoz járulékosan nyújtják és azt a főbérlő, nem pedig egy harmadik személy nyújtja.

2.54 Fordított fizetések - Ahhoz, hogy egy fordított fizetés adómentes legyen, nemcsak azt kell kimutatni, hogy az értékesítésre vonatkozik, hanem azt is, hogy ez az értékesítés telekhez kapcsolódik. A HÉA az áruk vagy szolgáltatások értékesítése után fizetendő, nem pedig egy kifizetés után. Ha az értékesítést azonosították, akkor elemzés kérdése, hogy az az értékesítés a 135. cikkben foglalt adómentesség alá tartozik-e. Az Európai Bíróság vezető ügyei a *Mirror Group plc* és a *Cantor Fitzgerald International* (C-108/99 [2001]) ügyek, amelyek megdöntöttek egy korábbi, a *Lubbock Fine* (C-63/92 [1994]) ügyben hozott ítéletet.

2.55 Ahol:

- a főbérlő fizet bérlőnek, hogy kivegye a bérleményt; előfordulhat, hogy a bérlő részéről nincs szolgáltatás, vagy az HÉA-köteles – lásd *Mirror Group plc*, ahol a fizetés építési munkákra történik;
- a bérlő fizet a főbérlőnek a bérlemény felmondásának elfogadásáért, amely HÉA-köteles lehet;
- a távozó bérlő fizet az engedményesnek, hogy kivegye a bérleményt, amely az új bérlő részéről HÉA-köteles szolgáltatás lehet lásd *Cantor Fitzgerald*.

Egyéb ingatlanvonatkozású HÉA-kérdések

2.56 A vállalkozás vagyonának átruházása - Az irányelv 19. cikke lehetővé teszi a tagállamok számára, hogy egy vállalkozás „vagyonának egészben” történő átruházását úgy tekintsék, mintha nem történt volna termékértékesítés, és az új tulajdonost egyszerűen az átruházó jogutódjának tekintsék. Ez lehetővé teszi üzleti vállalkozások HÉA fizetése nélkül történő megvásárlását.

2.57 Tárgyi eszközök szabályozása - Az irányelv 187-191. cikkei az olyan tartós javakra vonatkozhat, mint az épületek vagy az azokon végzett jelentős munka, amelynek bemeneti adóját több évre elosztva lehet visszaigényelni.

Jogszabályok

2006/112 hetedik HÉA irányelv

2009/47 irányelv a 2006/112/EK irányelvnek a hozzáadottérték-adó kedvezményes mértéke tekintetében történő módosításáról

3. Egészség és munkavédelem

3.1 Az Európai Unió egészségre és munkavédelemre vonatkozó jogszabályai hatással lehetnek az ingatlan használatára, és így annak értékére. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó törvények jelentős korlátozásokat írhatnak elő a használatra vagy fejlesztési lehetőségekre.

3.2 Veszélyes anyagokkal kapcsolatos tevékenységek - A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek veszélyeinek ellenőrzéséről szóló 96/82/ EK irányelv

értelmében a tagállamok kötelesek területrendezési stratégiákat alkalmazni az olyan telephelyek körül, ahol veszélyes anyagokkal kapcsolatos tevékenységet folytatnak. Ez Seveso II irányelvként ismert, amelynek alapját az adta, hogy Seveso közében egy vegyi üzem robbanásakor dioxin került a levegőbe. Az irányelvet 1997-ben módosították, és a Toulouse-i, Baia Mare-i, valamint Enschede-i baleseteket követően kibővítették a 2003/105/EK irányelvvel. Az irányelv célja, hogy „(a tagállamok) biztosítsák, hogy a terület felhasználásra vonatkozó és egyéb ezzel kapcsolatos politikájukban a súlyos balesetek megelőzésének és az ilyen balesetek következményei korlátozásának célkitűzéseit figyelembe veszik.” E célok elérésére tett intézkedések többek között tartalmazzák az új fejlesztések ellenőrzését a meglévő veszélyes létesítmények közelében, és új veszélyes létesítmény telepítésekor. A 2003. évi kibővítés kitér a bányászatban bizonyos tárolási és feldolgozási tevékenységekből, a pirotechnikai és robbanásveszélyes anyagok tárolásából és előállításából, valamint az ammónium-nitrát és az ammónium-nitrát alapú műtrágyák tárolásából eredő kockázatokra.

3.3 Az ilyen területrendezési stratégiák korlátozhatják a jelentős ipari területekhez, például vegyi üzemek és olajfinomítókhoz közel fekvő földterületek használatát, de ezek köre még szélesebb lehet. Az Egyesült Királyságban például ezek érinthetik a nagynyomású gázvezeték mentén húzódó területet. A fejlesztési lehetőségek ilyen korlátozása hatással lehet az értékre és szükségessé teheti a kompenzáció vagy enyhítés céljából történő értékbecslést.

3.4 A Seveso II irányelv felülvizsgálata a közelmúltban fejeződött be, és egy új irányelvet terjesztettek elő, amely 2015 júniusától érvényes. A fő javaslatok között szerepel a nyilvános hozzáférés előmozdítása az információkhoz és a helyszíni szemle fokozása.

Jogszabályok

96/82 irányelv a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek veszélyeinek ellenőrzéséről (Seveso II irányelv)

2003/105 irányelv

4. Energia

4.1 Az EU energiapolitikájának nagy részét jelenleg annak szenteli, hogy jelentős mértékű csökkenést érjen el az üvegházhatású gázok kibocsátása terén. A politika alapvető pontjai a következők:

- az energia olyan forrásokból származzon, amelyek nettó mértékben nem járulnak hozzá ezekhez a gázokhoz, és így komoly hangsúlyt fektet a megújuló energiaforrásokra;
- a fűtéshez és szállításhoz szükséges energia növekvő mértékben elektromos áramból származzon;
- fokozni kell az energiahatékonyságot.

4.2 Ezt egy sor eszközzel próbálja elérni, amelyek közvetlen és közvetett hatást is gyakorolhatnak az ingatlanra és annak hasznosítására, az épületek energiateljesítményéről szóló irányelvtől a nagy égetőüzemekből származó egyes szennyező anyagok levegőbe történő kibocsátásának korlátozásáról szóló irányelvig, amelynek hatására az EU egyes részei a meglévő energiatermelő kapacitásainak több mint egyharmadát fogja elveszíteni 2020-ra, nem számítva a szokásos avulást.

4.3 A megújuló energiaforrásból előállított energia támogatásáról szóló irányelvben (2009/28/EK) meghatározott jelenleg érvényes cél, hogy az EU teljes energiaszükségletének 20%-át 2020-ig megújuló energiaforrásokból fedezze. 2014. december 31-ig a tagállamoknak elő kell írniuk a megújuló energiaforrásból előállított energia minimálisan felhasználandó szintjét az új épületek, vagy a már meglévő, de nagyobb felújítás alatt álló épületek tekintetében. Párhuzamos célként az üvegházhatású gázok kibocsátását az 1990-es szinthez viszonyítva 2020-ra 20 százalékkal kell csökkenteni – annak lehetőségével, hogy ez a szint 30 százalékra emelkedjen, ha nem-EU tagállamok is részt vesznek ebben.

4.4 E célok által az EU-ra nehezedő nyomást mutatja a Bizottság 2010. novemberi Közleménye (COM(2010) 639): Energia 2020 – A versenyképes, fenntartható és biztonságos energiaellátás és -felhasználás stratégiája. Címe egyben tükrözi a Lisszaboni Szerződés által az energiapolitika tekintetében meghatározott célokat, azonban a dokumentum megjegyzi: „Európa energiarendszerei a kihívások hatványozódásának ellenére még mindig nem alkalmazkodnak kellő ütemben a helyzethez”, és aggodalmát fejezi ki amiatt, hogy az EU nem fogja 2020-ig teljesíteni energiacéljait:

„Nincs sok időnk. A Bizottság ezért a következő 18 hónapban előterjeszti a 2020-as célkitűzések teljesítéséhez vezető javaslatok nagy részét. A javaslatok nyomán gyors egyeztetésekre, jóváhagyásra és végrehajtásra lesz szükség. Ezzel az EU jobb helyzetben lesz ahhoz, hogy fellépéseinek köszönhetően a 2020-ra várt eredmények minden előfeltétele – szabványok, szabályok, jogszabályok, tervek, projektek, pénzeszközök és humán erőforrás, technológiai piacok, társadalmi elvárások stb. – teljesüljön, és Európa polgárait felkészülten éri a küszöbön álló kihívások.”

4.5 Mindez hatással lesz az ingatlanokra, mind a megújuló energiatermelés helyszíne, mind az ingatlan energiafelhasználásának javítása tekintetében. Ha az ingatlan költségei a szállítással és egyéb kiemelt tényezőkkel együtt jelentősen változnak, az befolyásolhatja a használók és befektetők döntéseit az ingatlan jellegét és elhelyezkedését illetően.

4.6 Energiahatékonyság - Határozott érdek mutatkozik a energiafelhasználás hatékonyságának fokozására, hogy az erőforrások legkisebb mértékű felhasználásával is a legnagyobb hasznot érjük el, és így sikerüljön megfékezni az energia iránti kereslet várható növekedését. Mind a hatékonyság, mind pedig az üvegházhatású gázok kérdését a szén árázásával az EU Kibocsátás-kereskedelmi Rendszerén (European Union Emissions Trading System - EU ETS) keresztül meg lehet oldani úgy, hogy viszonylag drágábbá teszük a fosszilis tüzelőanyagok energetikai felhasználását. Ugyanígy az energiatakarékosság is kulcsszerepet játszik, és jelentősége különösen az épületek szempontjából nagy.

4.7 E tekintetben a legismertebb uniós intézkedés az épületek energiateljesítményéről szóló 2002.évi irányelv, amelyet a 2010-es átdolgozott irányelv váltott fel. Ez az épületekre és azok gépészeti rendszereire vonatkozik, nem pedig az épületeken belül folytatott tevékenységekre.

4.8 Az irányelv egyik elsődleges célja a piac ismereteinek fokozása az energia nem hatékony felhasználása, és ennek költségei tekintetében. Elődje kialakította az energiahatékonysági tanúsítványok (EPC) rendszerét, amely egy viszonylag standard rendszer alapján minden ingatlant energiahatékonysági minősítéssel lát el. Erre az eladáshoz vagy új bérlőnek történő bérbeadáshoz van szükség, lényegében szinte minden lakóépület, kereskedelmi és állami épület, és a legtöbb egyéb épület esetében, kivéve, ha azok „alacsony energiaigényűek”.

4.9 Az új irányelv erre épít, amikor előírja, hogy 2013. január 9-től az ingatlant eladásra vagy bérbeadásra kínáló hirdetésekben fel kell tüntetni az épületek energiahatékonysági minősítését, és az 500m² -t meghaladó, és nyilvánosság által gyakran látogatott épületekben az energiahatékonysági tanúsítványt jól látható helyre kell kifüggeszteni.

4.10 Az irányelv értelmében az új épületeknek 2020. december 31-ig „közel nulla energiaigényű” épületnek kell lennie (2018. december 31. után a hatóságok által használt vagy tulajdonukban levő új épületek) – egy igényes cél, amely a nemzeti építési normák energiahatékonysági követelményeinek fokozására irányuló politika egyéb irányzatait is felerősíti. Ugyanakkor nem érvényesíti a normákat a meglévő épületek esetében, kivéve, ha azok felújítása „jelentős felújításnak” minősül, amely esetben az irányelv előírja az energiahatékonysági normáknak való megfelelést. Az irányelv bevezeti a fűtési és légkondicionáló rendszerek helyszíni vizsgálatának rendszerét.

4.11 Ezzel az irányelvvel részletesebben az EVA8 fejezet foglalkozik.

Jogsabályok

2009/28 irányelv a megújuló energiaforrásból előállított energia támogatásáról

2010/31 irányelv az épületek energiateljesítményéről

5. Környezet

5.1 Általános tudnivalók

5.1.1 Értékbecslések és a környezettel összefüggő kérdések - Egy ingatlan szakszerű értékbecslése csak az értékelési napon fennálló aktuális piacot tudja tükrözni a kereslet és kínálat egyensúlya mellett. A reményeket és aggályokat, valamint a piac által relevánsnak gondolt információkat egyetlen számra kell leegyszerűsíteni. Az ingatlanra vonatkozó törvények és politika része a körülmények e mátrixának, de azt nem feltétlenül tudja meghatározni. Az értékbecslés nem előzheti meg a piacot.

5.1.2 A környezeti szabályozás jelentős költségeket szabhat ki az ingatlanokra és az üzleti vállalkozások tulajdonosaira, illetve használóira, ami fontossá teszi megérteni annak valószínű hatásait bármilyen adott szituációban, és így annak kihatását az ingatlanok értékére. Ezeket az aggályokat meg kell osztani a kölcsönnyújtókkal, és figyelembe kell venni a bérbeadásnál.

5.1.3 Az Európai Unió környezetvédelmi törvényeinek fejlődése - Az eredeti 1957-es Római Szerződés nem tett említést a környezetről. Ahogy a környezetvédelmi kérdések az 1970-es évek elején egyre fontosabbá váltak, az első hivatalos EU-s utalás ezekre az akkori hat államfő által tett nyilatkozat volt 1972-ben. Ez volt az előfutára az első hat környezetvédelmi cselekvési programnak, amelyek széleskörű politikai célokat tűztek ki. A jelenlegi, a hatodik cselekvési program a 2002-2012 közötti időszakot fedi le, és négy „fő környezetvédelmi prioritást” határoz meg: éghajlatváltozás, természet és biodiverzitás, környezet és egészség és életminőség, valamint természeti erőforrás- és hulladékgazdálkodás.

5.1.4 A precedensjog és a későbbi szerződések progresszívan bővítették az Európai Unió környezetvédelmi politikája keretében folytatott tevékenységét, lévén sok kérdés esetében olyan okok és hatások is megfigyelhetők, amelyek meghaladják az egyes országok hatókörét. Az 1973 és 1986 közötti években az EU folyamatosan dolgozta ki környezetvédelmi törvényeit a víz, hulladékot és a levegőszennyezést illetően, mielőtt a Seveso-i baleset további lendületet adott volna a további törvényalkotásnak. Nevezetesen, az EU szerepét megerősítette az (azóta módosított) 1987. évi Egységes Európai Okmány, amelyet az Európai Bíróság az alkotmány értelmezései során alkalmazott, például a *Titán-dioxid* ügyben (C- 300/89 [1991]), abból a célból, hogy elébe menjen a formális alkotmánymódosításnak. 1989-ben a Bizottság egy külön Környezetvédelmi Főigazgatóságot hozott létre, 1990-ben pedig megállapodás született az Európai Környezetvédelmi Ügynökség felállításáról, amely 1993 óta működik, és az a feladata, hogy háromévente jelentést készítsen az európai környezetvédelem helyzetéről. Az EU nemcsak elfogadja a speciális törvényeket, hanem általános környezetvédelmi politikákat dolgoz ki. A „Fenntartható fejlesztési stratégiát” 2001-ben fogadták el.

5.1.5 Ez egy széles, változatos, összetett és fejlődő terület, amely jelentős hatást gyakorol az ingatlanokra. Az EU törvényalkotásának minden egyes részletére valószínűleg van egy precedens, és különösen az irányelvek esetében azokat valószínűleg elfedik és néha kibővítik a nemzeti végrehajtási rendeletek. Gyakran létezik egy szorosabban kapcsolódó, utólag módosító vonatkozó EU törvény.

5.1.6 A vadmadarak védelméről szóló 1979. évi irányelv volt az EU első jelentős beavatkozása a természetvédelemben. Ebben lefektette a természetvédelmi politika alapjait, amelyet később a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv bővített ki. Ezeket a természetvédelmi érdekeket később szélesebb körben alkalmazta a környezeti hatásvizsgálatokról szóló irányelven keresztül, amely először a nagy fejlesztési előterjesztésekre volt hatással, mára azonban sok fejlesztés tekintetében jelentős kérdés.

5.1.7 Az 1987. évi Egységes Európai Okmány az első hivatalos megerősítése volt az EU környezetvédelmi politika terén betöltött szerepének, amely addig nem volt egyértelmű. Az Európai Bíróság a *Titán-dioxid* [1991] és a *Vallon-hulladék* (C-2/90 [1993]) ügyekben hozott ítéletei ezt a szerepet fejlesztette tovább, amelyet azóta az 1997-es Amszterdami Szerződés egységesített és erősített meg 95. valamint

174-176. cikkében: A 174. cikk (2) bekezdése egyszerűen kimondja, hogy:

„A Közösség környezetpolitikájának a magas szintű védelmet kell céloznia, figyelembe véve ugyanakkor a Közösség különböző régióinak helyzetében mutatkozó különbségeket. Ez a politika az elővigyázatosság és a megelőzés elvén, a környezeti károk elsődlegesen a forrásuknál történő elhárításának elvén, valamint a szennyező fizet-elven alapul.”

Az Amszterdami szerződés óta a Szerződés 6. cikke megállapítja, hogy:

„A környezetvédelmi követelményeket- különösen a fenntartható fejlődés előmozdítására tekintettel- be kell illeszteni a 3. cikkben említett közösségi politikák és tevékenységek meghatározásába és végrehajtásába.”

Ennek az a hatása, hogy a környezetvédelem mára az EU törvényalkotási keretrendszerének elválaszthatatlan része, az elővigyázatosság és a „szennyező fizet” elvek mellett a „fenntartható fejlődés” elve igazoltan alapelvevé vált (és ezt megemlíti az Európai Unió Szerződésének módosított 2. cikke) A 95. és 176. cikkek lehetővé teszik a tagállamok számára ennél szigorúbb előírások alkalmazását.

5.1.8 A környezetvédelem nem elsőrendű cél. Az Európai Bíróság Főügyésze azt állapította meg az *R kontra környezetvédelmi, közlekedési és regionális miniszter, ex p First Corporate Shipping Limited* (C-371/98 [2000]) ügyben, hogy a Szerződés preambulumban a „fenntartható fejlődésre” való hivatkozás nem azt jelenti, hogy:

„a környezet érdekeinek szükségszerűen és szisztematikusan érvényesülniük kell a megvédett érdekekkel szemben a Közösség által az EK Szerződés 3. cikke szerint gyakorolt egyéb politikák összefüggésében.”

Politikai kérdés a szembeálló érdekek egyeztetése az EU szintjén. Ezt nemrég a Főügyész megerősítette az *Ausztria kontra Parlament/Tanács* (C 161/04 [2006]) ügyben:

„Jóllehet ez a rendelkezés megfogalmazása szerint kötelező... nem tekinthető egy olyan norma lefektetésének, amely szerint a közösségi irányelvek meghatározásakor a környezetvédelemnek mindig a domináns érdeknek kell lennie. Egy ilyen értelmezés elfogadhatatlanul korlátozná a Közösség intézményeinek szabad mérlegelési jogát és a Közösség törvényhozását. Legfeljebb egy olyan kötelezettségnek tekintendő a Közösség intézményei részéről, hogy a szűkebb értelemben vett környezetvédelmi politikától eltérő szakpolitikákban vegyék figyelembe az ökológiai érdekeket. Az EK 6. cikke csak az olyan esetekben szolgálhat normaként a közösségi törvények érvényességének felülvizsgálatára, ahol az ökológiai érdekeket nyilvánvalóan nem vették figyelembe, vagy ahol azokat teljesen figyelmen kívül hagyták.”

5.1.9 Éghajlatváltozási intézkedések - Az Európai Unió egyre nagyobb figyelmet szentel az éghajlatváltozás hatásainak enyhítésére. Ez részben az energiakérdésekre vonatkozó törvényeken keresztül történik (lásd 4. bekezdést fent), de közvetlen módon is, az

üvegházhatású gázok kibocsátásának korlátozásán keresztül. Az épületek a kibocsátások mintegy 40 százalékaért felelősek, míg a földhasználat ezt a kérdést akár súlyosbíthatja vagy mérsékelheti. A kibocsátás-kereskedelmi rendszer és egyéb intézkedések befolyásolhatják néhány üzleti vállalkozás gazdálkodását. Még általánosabban kifejezve, a sok ingatlan tulajdonos és használó fontosnak találhatja mérlegelni a szén-dioxid-kibocsátást csökkentő rendszerekből eredő kereskedelmi szempontokat, az ingatlan értébecslésekor: kínál-e lehetőségeket ennek előmozdítása vagy alkalmazása drága?

5.2 Környezeti hatásvizsgálatok és stratégiai környezeti vizsgálatok

5.2.1 Általában az EU viszonylag kis mértékben avatkozott be a területrendezési politikába, akkor is oly módon, ami befolyásolta a speciális javaslatokra vonatkozó döntéseket. Legáltalánosabban a környezeti hatásvizsgálatokról szóló irányelven keresztül avatkozik be a fejlesztési ellenőrzésbe, amelyet először 1987-ben léptettek életbe, 1997-ben felülvizgáltak, és bizonyos típusú fejlesztési előterjesztésekre vonatkozik.

5.2.2 Célja biztosítani egy fejlesztés környezetre gyakorolt várható hatásainak szisztematikus számbavételét, a környezeti hatásvizsgálatot, és azon intézkedések mérlegelését, amelyek segítségével a jelentős kedvezőtlen hatások elkerülhetők. Ez szakértői jelentéseket felhasználó strukturált módszerre támaszkodik, hogy segítse a fejlesztésellenőrzési döntéshozókat.

5.2.3 Az Európai Bíróság ítélete a *Bizottság kontra Írország* (C-215/06) ügyben kimondja, hogy egy tagállam új és jóváhagyott környezeti hatásvizsgálat nélkül nem jogosult vizsgamenőleg fejlesztési engedélyt adni olyan programhoz, amelyhez nem nyújtottak be környezeti hatásvizsgálatot. Ez néhány ingatlan értékelése esetén lényeges kérdés lehet.

5.2.4 2001-ben a stratégiai környezeti vizsgálatról szóló irányelv a környezeti vizsgálatok szükségességét kiterjesztette olyan tervekre vagy programokra, amelyek létrehozák a projektek jövőbeli fejlesztési hozzájárulására vonatkozó keretet a mezőgazdaság, az erdőgazdálkodás, a halászat, energia, ipar, szállítás, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, telekommunikáció, turizmus és fejlesztésellenőrzés terén. Ez az egyes köz- és magánprojektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló, 1985. évi irányelv I. vagy II. mellékletében felsorolt projektekre és olyan tervekre vonatkozik, amelyekre a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv hatásvizsgálatot ír elő.

Jogszabályok

97/11 irányelv a környezetre gyakorolt hatások vizsgálatáról

Bizonyos tervek és programok környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló 2001/42 irányelv

(együttesen a Stratégiai környezeti hatásvizsgálat irányelv)

5.3 Víz

5.3.1 A legtöbb vízzel összefüggő kérdés természetesen a következő három kategóriába tartozik:

- vízminőség – a szennyezés különböző formái
- vízhiány – szűkösség
- vízmennyiség – árvízveszély

Az EU politikája általában a víz minőségére összpontosított, azonban az átfogóbb víz-keretirányelv hallgatólagosan érinti a vízhiányt, az új árvízkezelési irányelv pedig az árvízveszélyre vonatkozóan ír elő intézkedéseket. A felszíni víztömegek ökológiai szerepét elismerik a természetvédelmi törvények, néha jelentős korlátozást előírva a fejlesztésekre.

5.3.2 Az EU első vízminőségre vonatkozó jogszabálya a felszíni vizekről szóló 1975. évi irányelv volt, amelyet 1990 óta folyamatosan bővítettek. Az általános jogszabályok legerőteljesebb eleme a 2000. évi víz-keretirányelv, amelyet 2015-ig kell teljes egészében végrehajtani, és a normák megszegéséért a tagállamok megbírságolását helyezi kilátásba.

5.3.3 A vízszennyezéssel kapcsolatos kérdéseket két csoportra oszthatjuk: pontszerű szennyezőforrásokból (speciális csatornavíz-hálózat, gyári kivezető vagy helyi incidens) és a háttérkörnyezet diffúz szennyezőforrásaiból származó szennyeződések. Az általános szennyezésre vonatkozó jogszabályok hatékonyak lehetnek a pontszerű szennyezőforrások lehetőségének korlátozásában és az incidensek büntetésében. A víz-keretirányelv a szennyező anyagok háttéréből származó diffúz szennyezések sokkal komolyabb problémáival foglalkozik. A szennyezés bármi lehet a talajtól, a műtrágyától, gyom- és kártevőirtó permetektől, az állati hulladékokon és városi lefolyó vízen át a természetben előforduló vegyszerektől és baktériumoktól.

5.3.4 Az 1976. évi veszélyes anyagokról szóló irányelv a tagállamok számára előírta, hogy fékezzék meg meghatározott anyagok szennyvízcsatornába jutását, és ezt támogatják a szennyvízcsatornába történő kibocsátásokról szóló későbbi irányelvek. A szennyvíz kibocsátásra vonatkozó engedélyek feltételei növelhetik, vagy korlátozhatják az érintett ingatlanok értékét.

5.3.5 Az első felszín alatti vizek szennyezés és állapotromlás elleni védelméről szóló irányelvet 1980-ban vezették be. Ez a tagállamokat arra kötelezi, hogy tegyenek lépéseket a felszín alatti vizek szennyeződésének megakadályozására egy sor olyan anyag révén, amelyek kibocsátását mérgező hatástól függően vagy meg kell akadályozni vagy szabályozni kell. 2013-ban ezt az irányelvet hatályon kívül helyezi a víz-keretirányelv és 2006-ban egy új felszín alatti vizek szennyezés és állapotromlás elleni védelméről szóló irányelv lépett hatályba hogy megfelelő időben átvegye a helyét.

5.3.6 1991-ben a nitrát irányelvet azért vezették be, hogy csökkentsék a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezését és megelőzzék annak terjedését. A tagállamok

száma az irányelv előírja, hogy jelöljék ki a nitrát szempontjából sérülékeny területeket, amelyeken belül „helyes mezőgazdasági gyakorlatot” kell alkalmazni, korlátozva a nitrát tartalmú műtrágyák használatának mértékét, továbbá előírja a trágya és hígtrágya tárolását. A felszíni és felszín alatti víztartó rétegeket ezeken a területeken figyelemmel kell kísérni, akárcsak a friss felszíni vizek, torkolati és part menti vizek eutrofizálódását.

5.3.7 Az 1991. évi a kommunális szennyvizek kezeléséről szóló irányelv előírja, hogy az ipari szennyvíz szennyvíz-gyűjtőrendszerekbe vagy szennyvíztisztító telepekre történő bevezetése előzetes szabályozástól függjön, ahogyan a szennyvíz szennyező potenciáljának csökkentéséhez szükséges minden előkezelés is, továbbá előírja olyan gyűjtőrendszerek használatát, amelyek „kialakítását, megépítését és karbantartását a legjobb műszaki ismeretek alapján kell végezni, túlzott költségek okozása nélkül”. Ez a „lakosegyenérték” (LE) alapján meghatározott gyárakra vonatkozik, amely a szennyezés által okozott szerves, biológiai lebontható terhelés. Az „érzékeny” területekre szigorúbb normák vonatkoznak.

5.3.8 A víz-keretirányelv felszíni vizekre (tavak, tározók, folyók, csatornák, folyótorkolati vizek, és a parttól számított egy tengeri mérföldön belülről eső vizek) és a felszín alatti vizekre. Célja:

- a vizek további romlásának megelőzése és a vízi ökoszisztémák védelme és fokozása;
- a fenntartható vízhasználat előmozdítása a rendelkezésre álló vízforrások hosszú távú védelme által;
- a veszélyes anyagok bevezetésének, kibocsátásának és veszteségeinek csökkentése, továbbá a különösen veszélyes anyagok bevezetésének, kibocsátásának és veszteségeinek megszüntetése vagy kivonása. A veszélyes anyagokat az irányelv és a környezetminőségi előírásokról szóló irányelv is szabályozza;
- a felszín alatti vizek szennyezésének csökkentése és megelőzése;
- az árvizek és aszályok következményeinek enyhítése.

Stratégiai kezelési tervet ír elő minden vízgyűjtő területre annak bemutatására, hogy ezek víztestekre vonatkozó célkitűzések miként fognak teljesülni, kitérve a pontszerű szennyezőforrásokra, és a diffúz szennyezőforrásokra egyaránt. A tagállamok kötelesek gondoskodni a felszín alatti víz jó állapotáról mind kémiai összetétel, mind pedig ökológiai szempontból, és gondoskodni a felszín alatti víz kémiai állapotáról és minőségéről (hogy azt a hosszú távú éves vízkivétel mértéke ne merítse ki). Ezek a normák nincsenek pontosan meghatározva, de erre 2015. december 22-ig sor kerül, különösen az EU egyéb jogszabályai értelmében kijelölt területeken, ellenkező esetben viszont ez kitolódhat 2021-ra vagy 2027-re.

5.3.9 Keretirányelvként ennek végrehajtását több „leány”-irányelv segíti. A már hatályosak a következők:

- 2006/11 irányelv a Közösség vízi környezetébe bocsátott egyes veszélyes anyagok által okozott szennyezésről – átmeneti intézkedés
- 2006/118 irányelv felszín alatti vizek szennyezés és állapotromlás elleni védelméről

és ezeket egyéb irányelvek követik, köztük a környezetminőségi szabványról szóló irányelv, amely felsorolja a veszélyes anyagokat és határértékeket határoz meg ezekre, to-

vábbá előírja, hogy valamennyi vízgyűjtő vonatkozásában nyilvántartást kell készíteni a kibocsátásokról, bevezetésekről és veszteségekről.

5.3.10 Az árvizekről szóló irányelv megteremtí a belvízi és parti áradásokból eredő kockázatok értékelésének és kezelésének keretét. A tagállamok kötelesek minden vízgyűjtő terület számára árvízveszélytérképeket és árvíz-kockázati térképeket készíteni, és árvíz-kockázat-kezelési terveket kidolgozni. Egy helyszín árvíz-kockázatának azonosítása kihatással lesz az érintett ingatlanra bármilyen tényleges árvíz valószínűsége szempontjából, viszont annak szempontjából is, hogy ez a felismerés milyen hatással lesz az ingatlanra megköthető biztosításra és annak költségeire. Néhány esetben az árvízszabályozási intézkedések szükségessé teszik a vízhozam szabályozása révén egy földterület elárasztását a többi ingatlan védelme érdekében.

Jogszabályok

75/440 irányelv a tagállamokban ivóvízkivételre szánt felszíni víz minőségi követelményeiről

76/160 irányelv a fürdésre használt víz minőségéről

1980 irányelv a felszín alatti vizek védelméről

91/676 irányelv a vizek mezőgazdasági forrásokból származó nitrátok által okozott szennyezés elleni védelméről

91/271 irányelv a települési szennyvíz kezeléséről

2000/60 irányelv az európai közösségi intézkedések kereteinek meghatározásáról a vízpolitika területén

2006/11 irányelv a Közösség vízi környezetébe bocsátott egyes veszélyes anyagok által okozott szennyezésről

2006/118 irányelv felszín alatti vizek szennyezés és állapotromlás elleni védelméről

2007/60 az árvízi kockázatok felméréséről, értékeléséről és kezeléséről

2008/105 irányelv a vízpolitika területén a környezetminőségi előírásokról

5.4 Szennyezett földterület és környezeti felelősség

5.4.1 A környezeti károk megelőzése és felszámolása tekintetében a környezeti felelősségről szóló módosított 2004. évi irányelv olyan esetekben vonatkozik az ingatlanügyletekre, ahol a szennyezés talajt, kijelölt természetvédelmi területeket és felszín alatti vizeket érint.

5.4.2 A „szennyező fizet” elvet alkalmazva, az irányelv értelmében felelősséggel tartozik a „kezelőnek” minősülő személy. Az irányelv III. mellékletében felsorolt tevékenységeket végző kezelőszemély szigorúan felelősséggel tartozik azért, hogy megelőzze vagy felszámolja a talajt, a felszín alatti vizeket, a parti vizeket, és védett fajok vagy a természetes élőhelyek károsodását. A melléklet felhívja a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről szóló irányelvet és a hulladék-kezelési irányelvet. Az III. mellékletben fel nem sorolt tevékenységek esetében a gazdasági szereplő felelősséggel tartozik olyan intézkedéseket megtenni, amellyel megelőzi a védett fajok vagy természetes élőhelyek károsodását, amennyiben vétkesen vagy gondatlanul jár el.

5.4.3 Környezeti károsodás érinti:

- a földterületet, ha az „anyagok, készítmények, organizmusok vagy mikroorganizmusok” bekerülése az emberi egészség károsodásának jelentős kockázatával jár. A földterületet károsító gazdasági szeplőnek ezt a jelentős kockázatot meg kell szüntetnie;
- a vizeket, ha a kár jelentősen kedvezőtlen hatást gyakorol az érintett vizek ökológiai, kémiai vagy mennyiségi állapotára és/vagy ökológiai potenciáljára
- védett fajokat vagy természetes élőhelyeket, ha a kár jelentős kedvezőtlen hatást gyakorol az ilyen élőhelyek és fajok kedvező védeltségi állapotának elérésére vagy fenntartására.

A vizek illetve a védett fajok vagy természetes élőhelyek esetében a kárt okozó kezelő felelős:

- a károk alapfelszámolásért, a környezet eredeti állapotba történő helyreállításáért;
- kiegészítő felszámolásért, ahol előbbi nem lehetséges; és
- kompenzációs felszámolásért a károk bekövetkezésének időpontjától annak helyreállításáig előforduló átmeneti veszteségek kompenzálása céljából végzett tevékenységek révén.

5.4.4 Hulladék- A talajszennyezési kérdések hatással vannak a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kialakulóban lévő uniós rendszerekre, amelyek célja a hulladék mennyiségének csökkentése és az újrahasznosítás fokozása. A jelenleg érvényes meghatározó jogszabály a 2008. évi hulladék-keretirányelv, amely kifejezetten kizárja:

- „(in situ) föld, ideértve a ki nem termelt szennyezett talajt és a földhöz állandóan, szilárdan rögzített épületeket” (2. cikk (1)(b) bekezdés); és
- „az építési munkálatok során kitermelt szennyeztelen talajt vagy más, a természetben előforduló anyagot, ha az anyagot biztosan természetes állapotában építésre használják fel azon a helyszínen, ahonnan kitermelték;”(2. cikk (1)(c) bekezdés).”

Másrészről a hulladékot az emberi egészség veszélyeztetése nélkül kell hasznosítani vagy ártalmatlanítani, olyan eljárások vagy módszerek alkalmazása nélkül, amely károsíthatja a környezetet, és különösen:

- ne jelentsen kockázatot a vízre, a levegőre, a talajra, a növény- vagy állatvilágra;
- ne okozzon kellemetlen zajt vagy szagot;
- ne befolyásolja hátrányosan a tájat vagy a különleges érdeklődésre számot tartó helyeket.

Az irányelv végrehajtása környezetvédelmi engedélyező rendeletek, fejlesztési tervek kidolgozása és gondossági kötelezettségi rendszerek útján történik. Az irányelv végrehajtását támogatja a hulladéklerakókról szóló irányelv, a hulladékok égetéséről szóló irányelv és a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről szóló irányelv.

Jogszabályok

2004/35 irányelv a környezeti károk megelőzése és helyreállítása tekintetében a környezeti felelősségről

*Hulladéokra vonatkozó jogszabályok**99/31 irányelv a hulladéklerakókról**2000/76 irányelv a hulladékok égetéséről**2008/1 irányelv a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről**2008/98 irányelv az európai közösségi intézkedések kereteinek meghatározásáról a víz-politika területén***5.5 Szennyezés**

5.5.1 E témakör központi irányelve a jelentős szennyezési potenciállal járó tevékenységekre vonatkozó környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről szóló irányelv.

5.5.2 Az ilyen üzleti vállalkozások számára fontos a szabványoknak való megfelelés, és így ez az ingatlanokra vonatkozó megközelítésük egyik fontos tényezője.

5.5.3 A fent áttekintett vízvédelmi jogszabályok a víznek mind pontszerű, mind diffúz szennyezőforrásaival foglalkoztak.

5.5.4 Több irányelv közvetlen hatást gyakorol a levegőszennyezésre, és így a különböző típusú ipari és egyéb üzemek kibocsátásaira. Ezek mindegyike előírja a tagállamok számára, hogy ellenőrizzék az egyes üzemek által okozott levegőszennyezést. Ez azt jelenti, hogy az ilyen ingatlan értékkelő értékbecslőnek tisztában kell lennie azzal, hogy mennyire felel meg az adott ingatlan a vonatkozó szabályozásoknak, továbbá az esetleges hiányosságok gyakorlati következményeivel, mivel ezek befolyásolhatják az értékbecslést.

*Jogszabályok**2008/1 irányelv a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről**Az ingatlanokra vonatkozó levegőszennyezési jogszabályok**84/360 irányelv az ipari létesítmények által okozott levegőszennyezés elleni küzdelemről**88/609 irányelv a nagy égetőüzemekből származó egyes szennyező anyagok levegőbe történő kibocsátásának korlátozásáról**89/369 irányelv az új települési hulladék-égető művek által okozott levegőszennyezés megelőzéséről**96/62 irányelv a környezeti levegő minőségének vizsgálatáról és ellenőrzéséről**1999/13 irányelv a szerves oldószerek egyes tevékenységeknél és berendezésekben történő felhasználása során keletkező illékony szerves vegyületek kibocsátásának korlátozásáról**2000/76 irányelv a hulladékok égetéséről**2001/80 irányelv a nagy égetőüzemekből származó egyes szennyező anyagok levegőbe történő kibocsátásának korlátozásáról***5.6 Azbeszt és egyéb anyagok**

5.6.1 Az azbeszt által okozott környezetszennyezés megelőzéséről és csökkentéséről szóló irányelv jelentős hatást gyakorol a huszadik században épült számos épület kezelé-

sére. Akkoriban az azbeszt egy olcsó és hatékony építőanyag volt, amelyet tetőszigetelő lemezekben, panelnak és egyéb módokon hasznosítottak. Az irányelv követte az azbeszt néhány formája és a rák közötti kapcsolatot, és:

- előírja valamennyi épületben jelenlevő azbeszt felmérését; és
- szabványokat ír elő annak eltávolítására és ártalmatlanítására.

Ezek jelentősen növelhetik egy ingatlanon végzett építési munka vagy egy terület helyreállításának és fejlesztésének költségeit.

5.6.2 Az értékbecsléshez speciális ismeretekre van szükség. Megszokott, hogy az értékbecslői jelentés az azbesztre vonatkozóan kizárásokat tartalmaz, javasolja szakvélemény elkészítését vagy egyébként pedig feltételezi az azbeszt jelenlétét.

Jogszabályok

87/217 irányelv az azbeszt által okozott környezetszennyezés megelőzéséről és csökkentéséről

5.7 Biodiverzitás és környezetvédelem

5.7.1 A természetvédelem volt az EU környezetvédelmi tevékenységének egyik első jelentős területe, amely egyes esetekben korábbi nemzeti rendelkezéseken felüli szabályozást jelentett. Mára kialakult egy rendszer, amellyel kijelöli azokat a területeket, amelyeket értékeik miatt e tekintetben védelem alá helyez, meghatározva, hogy ezeken mi nem megengedett. Ez jelentős akadályt jelenthet a természetvédelmi érdekek által érintett ingatlanok fejlesztésére, vagy hasznosításuk megváltoztatására nézve. Azonban az állami támogatási szabályok alá tartozó kezelési megállapodások értelmében lehetőség lehet támogatásra vagy éves kifizetésre. Mivel a természetvédelmi érdekek általában helyszín-specifikusak, ezek hatással lesznek az adott terület értékére. A területek kijelölésére vonatkozó nemzeti és nemzetközi programokon felül az uniós irányelvek a következő területek kijelölését írják elő:

- A természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv a tagállamok számára előírja, hogy a közösségi érdekeltségű természetes élőhelyek, valamint vadon élő állat- és növényfajok kedvező védettségi helyzetének fenntartása, illetve helyreállítása érdekében különleges természetvédelmi területeket jelöljenek ki (SAC területek, amelyek hálózata a Natura 2000). Az irányelv az európai vadon élő növények, állatok és természetes élőhelyeik védelméről szóló 1979. évi Berni Egyezményt szintén uniós törvényként vezeti be.
- A vadon élő madarak védelméről szóló irányelv előírja, hogy egyes fajok fennmaradásának és védelmének biztosítása érdekében a tagállamok jelöljenek ki különleges védelmi területeket (SPA területek) az irányelvben meghatározott ornitológiai kritériumok alapján (*Európai Bizottság kontra Hollandia* C 3/96 [1999] ügy).

Létezik számos uniós jelentőségű terület is, amelyeket a tagállamok ajánlása alapján a Bizottság jelölt ki.

5.7.2 A tagállamok ekkor „megteszik a szükséges intézkedéseket a különleges természetvédelmi területeken található olyan természetes élőhelytípusok és olyan fajok élőhelyei károsodásának és megzavarásának megakadályozására, amelyek céljára az egyes területeket kijelölték „(Természetes élőhelyekről szóló irányelv 6. cikk (2). bekezdés)

5.7.3 Az Európai Bíróság ezeket az irányelveket ítéleteiben szigorúan értelmezte, mind a területek első kijelölése, mind azok ezt követő védelme tekintetében, például a Leybucht gátak (*Bizottság kontra Németország* (C-57/89 [1991]), *Santoña Marshes* (*Bizottság kontra Spanyolország* (C-355/90 [1993])), és a Lappel Bank (*R kontra környezetvédelmi miniszter, ex p Királyi Természet-tudományos-Madárvédelmi Akadémia* (C-44/95 [1997])) ügyekben. A területek kijelölése egy olyan objektív kérdés, amelyre gazdasági kritériumok nem vonatkoznak (*R kontra környezetvédelmi, közlekedési és regionális miniszter, ex parte First Corporate Shipping Limited* C-371/98 [2001]). Az Európai Bíróság elutasította a közös agrárpolitika (*Bizottság kontra Franciaország* (C-96/98 [2000])), vagy egy kiemelt nyilvános konzultáció, illetve állami tulajdon hatásainak figyelembevételét (*Bizottság kontra Franciaország* (C-166/97 [1999])).

5.7.4 Miután megtörtént egy terület kijelölése, a tagállam köteles azt, illetve azokat a fajokat védeni, amelyek érdekében a területet kijelölte. Mindazonáltal kellő mérlegelést követően, és olyan helyeken, ahol az a terület integritását kedvezőtlenül nem befolyásolja, a fejlesztési terveket engedélyezhetik. Az irányelvet a Leybucht gátak ügyében hozott ítélet után úgy módosították, hogy ha nincs alternatív megoldás egy kijelölt terület károsítására, annak mértéke csökkenthető figyelemmel a „kiemelkedően fontos közérdekre, beleértve a társadalmi vagy gazdasági érdekeket is”. Azonban az érintett tagállamnak minden szükséges kiegyenlítő intézkedést meg kell tennie a Natura 2000 általános egészségességének megóvása érdekében, ami egy olyan cél, amelyhez többre van szükség egyszerű enyhítésnél. Ez a következőket jelentheti:

- az élőhely ismételt kialakítása a Natura 2000 hálózatba integrált új vagy kibővített területen;
- az terület egyik részén, vagy egy másik Natura 2000 területen, amely arányos a projekt által okozott veszteséggel, egy élőhely fejlesztése;
- javaslattétel új területre;

és ennek az új intézkedésnek akkor kell életbe lépnie, amikor a Natura 2000 terület károsul. Mivel sok Natura 2000 terület vizes élőhelyet foglal magában, ez különösen korlátozó hatással lehet a kikötők és erőművek fejlesztése szempontjából érdekes parti területekre. Kiegyenlítő intézkedések előírása az elvesztett árapály-területek pótlására fontos tényező volt a Cardiffi-öbölnek a város részeként történő fejlesztésében.

5.7.5 A természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv II. és IV. melléklete több száz védendő állat- és növényfajt sorol fel. A vadmadarak védelméről szóló irányelv a madárfajok azonos mértékű védelméről rendelkezik. Ez a védelem gyakran érinti az ingatlanok lehetséges fejlesztését, mivel előírja a fejlesztések e fajokra gyakorolt hatásának vizsgálatát, ami idő- és költségigényes lehet. Ahol ez a hatás jelentős, azt figyelembe vehetik a fejlesztési engedélyek megadásakor,

és előírhatják, hogy az engedélyt milyen feltételek mellett adják meg. A védett fajok jelenléte szintén befolyásolhatja az ingatlanok kezelését.

Jogszabályok

79/409 tanácsi irányelv a vad madarak védelméről

92/43 irányelv a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről

6. A közös agrárpolitika

6.1 A közös agrárpolitika (KAP) 1963 óta az EU egyik meghatározó sajátossága, és költségvetésének még mindig 40 százalékát teszi ki, jelentős támogatást biztosítva ezzel az arra jogosultaknak. A változó politikai szükségletek, költségvetési megszorítások és a világkereskedelemmel kapcsolatos tárgyalások iránti igény mellett lassanként a termékárak támogatásán alapuló rendszerről a piaci intervenciókra tért át – elsősorban olyan mérsékelt övi termékek esetében, mint a gabonafajták, a tej és a marha – és így az értékesítés támogatására és közvetlenül e termékek előállítására használt földterület támogatására törekszik. A tejkvótákat 1984-ben vezették be, a tejgyártók költségeinek csökkentése érdekében, és jelentős általános reformokat fogadtak el 1992-ben (MacSharry Reformok) és 2003-ban (egységes támogatási rendszer). A 2003-as reformok kismértékű módosítását követően, különösen 2008-ben (egészségügyi ellenőrzések), ismét tárgyalások kezdődtek a közös agrárpolitika jövőjéről („KAP 2013 után”), illetve az EU 2014-2020 közötti költségvetéséről. A Bizottság ezek tekintetében 2011 októberében rendelettervezeteket bocsátott ki.

6.2 A hosszú reformfolyamat során a KAP-költségvetés egy részét „vidékfejlesztési” célra is felhasználták, különféle módokon támogattak belőle nehézségekkel küzdő területeket, agrár-környezetvédelmi programokat és a vidéki gazdaság erősítését és diverzifikálását szolgáló intézkedéseket. A tagállamok különböző módokon és hangsúllyal valósítják meg ezeket, miközben a pénzeszközök szétosztása az egyes országoknak jelentősen különbözik.

6.3 Érdemes megemlíteni, hogy a KAP jogi szabályozása rendeletek útján, nem pedig irányelvekkel történik, jóllehet a nemzeti megvalósításhoz rendszerint továbbra is kiegészítő nemzeti jogszabályokra van szükség.

6.4 A jelenlegi politika, a KAP 2013 után politikára vonatkozó döntést megelőzően, két „pillérből” áll:

- Az 1. pillér lényegében az őstermelőknek biztosított éves közvetlen kifizetéseket (jelenleg a 2005-től bevezetett egységes támogatási rendszert) és a piacirányítási intézkedéseket foglalja magában. Az egységes támogatás az arra jogosult őstermelők felé történő kifizetés az igénylés napján a „rendelkezésre álló” mezőgazdasági földterületnek minősülő terület alapján. A jogi kötelezettséget és minimális földművelési követelményeket előíró kölcsönös megfeleltetési szabályok megszegése esetén bírságot von maga után. A világkereskedelmi kötelezettségek teljesítése érdekében a kifizetés nem függ az aktuális mezőgazdasági termelés típusától

vagy volumenétől – a termeléstől „független” (habár néhány tagállam korlátozott jogkörben a korábbi kapcsolt állattenyésztői, illetve növénytermesztői programok részeit megtartotta). A rendszernek két típusa van:

- Azok az államok, amelyek a legkésőbb csatlakoztak az EU-hoz, különösen a közép-európai államok, és amelyeknél a múltban nem volt ilyen jellegű támogatás, az egységes támogatási rendszert használják, amely egyszerűen a minden évben bevallott jogosult földterületen alapul. Ez standard árakon kerül kifizetésre, rendszerint jóval kisebb mértékben, mint amit történelmi okokból az EU-15 államoknak fizetnek.
- Az EU-15 államokban az egységes támogatás (hektárban kifejezett) átruházható jogosultságok rendszere alapján történik, amelyet nagyrészt a korábbi támogatásra használt területek alapján osztanak szét az igénylő korábbi igénylésein alapuló kifizetési értéken. Ez azt jelenti, hogy a rendszer jelentősége az országok között eltérő azok korábbi gabonákat, szarvasmarhákat és tejgazdálkodást illető hozzájárulása alapján. A támogatás kifizetéséhez a jogosultságokat minden évben hozzá kell rendelni az ugyanazon a támogatási területen lévő támogatásra jogosult földterület egy azonos területéhez, ahol a jogosultságok keletkeztek. Angliában és Németországban a támogatás értéke standard értékekhez igazodik; a KAP reformjára tett javaslatok ösztönzik, hogy ezt a többi EU-15 államban is valósítsák meg.

A támogatási igényre jogosító „rendelkezésre álló” földterület vizsgálatával foglalkozott az Európai Bíróság a *Landkreis Bad Dürkheim* (C61/09) ügyben, amelyben megállapította, hogy az igénylőnek a földterületen önálló őstermelőnek kell lennie, teljesíteni kell tudnia a kölcsönös megfeleltetési előírásokat. A tagállamok ingatlantörvényeinek különbözősége miatt, földhasználati szempontból ez nem volt megfogalmazva.

- A 2. pillér a vidékfejlesztési rendelet. Ez gyakran hosszabb távon és több-éves alapon biztosít támogatást változatos módokon, amelyek közül az ingatlan-értékbecslések szempontjából releváns támogatásokat a következőkre adják:
 - Hátrányos helyzetű területek (HHT), amelyek rendszerint nehéz vagy kedvezőtlen domborzatú területek, amelyek mezőgazdasági művelése nehézkes, azonban társadalmi, kulturális vagy tájrajzi szempontból jelentősek. Ezeket a támogatásokat a támogatásra jogosító állapotok száma, az érintett terület nagysága, vagy néha az agrár-környezetvédelmi kötelezettségvállalás alapján fizetik ki.
 - Agrár-környezetvédelmi rendszerek, amelyek rendszerint a földterületre nézve kötelező érvényű kötelezettségvállalások öt (néha tíz) éves időtartamra. Az igénylőnek a földterület felett irányítási és ellenőrzési joggal kell rendelkeznie.

6.5 Ezen rendszerek és adminisztrációjuk nemcsak az érintettek szempontjából fontos, hanem gyakran az őstermelő és a hivatalos kifizetőhelyek szempontjából is, és tagállamonként (gyakran tagállamokon belül is) jelentősen eltérőek lehetnek. A támogatásokhoz való hozzáférés, és annak korlátozása érintheti az adott ingatlan állóeszköz-értékét és bérleti díjait.

Jogszabályok

73/2009/EK tanácsi rendelet a támogatási rendszerek közös szabályainak megállapításáról
1698/2005 rendelet az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból (EMVA) nyújtandó vidékfejlesztési támogatásról

AZ UNIÓS JOGSZABÁLYOK ÖSSZEFOGLALÁSA**Ingatlan-értékbecslés vállalati kimutatásokhoz**

Az egyes társaságok éves beszámolójáról szóló 78/660 negyedik tanácsi irányelv

Az összevont (konszolidált) beszámolóiról szóló 83/349 hetedik tanácsi irányelv

Ezeket az irányelveket irányelvekkel módosították a következők tekintetében:

- A kis- és középvállalkozásokra vonatkozó mentességek és a beszámolók ecu-ben történő közzététele, 90/604
- A vállalat típusok kiterjesztése, 90/605
- Az éves és összevont (konszolidált) éves beszámoló jog szerinti könyvvizsgálóról szóló 2006/43 irányelv, amelyet a 2008/30 irányelv módosított

A bankok és más pénzügyi intézmények éves beszámolójáról és konszolidált éves beszámolójáról szóló 86/635 irányelv

Ezt módosította a 200/408 sz. Bizottsági ajánlás - A pénzügyi eszközökre és egyéb tételekre vonatkozó információk közzététele 2001/65 irányelv a 78/660, a 83/349 és a 86/335 irányelvnek az egyes társaságok, illetve a bankok, valamint egyéb pénzügyi intézmények éves és összevont (konszolidált) beszámolójára vonatkozó értékelési szabályok tekintetében történő módosításáról

A biztosítóintézetek éves és összevont (konszolidált) éves beszámolójáról szóló 91/674 irányelv

2003/51 irányelv a 78/660, a 83/349 és a 86/335 irányelvnek az egyes társaságok, illetve a bankok, valamint egyéb pénzügyi intézmények éves és összevont (konszolidált) beszámolójára vonatkozó értékelési szabályok tekintetében történő módosításáról

A nem pénzügyi befektetett eszközök számviteli kezeléséről szóló 2909/2000 rendelet

A nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 2002/1606 rendelet 2003/1725 rendelet az 1606/2002 európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban egyes nemzetközi számviteli standardok

Ingatlan-értékbecslés pénzügyi intézeteknek

2006/48 irányelv a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról, amelyet a következő irányelvek módosítottak: 2007/18, 2007/44, 2007/64 and 2008/24

2006/49 irányelv a befektetési vállalkozások és hitelintézetek tőke megfeleléséről
2006/49 irányelv az alternatív befektetési alap-kezelőkről

Az állami támogatásokhoz szükséges ingatlan-értékbecslés szabályai

Bizottság 97/C 209/03 közleménye a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről

Hozzáadottérték-adó (HÉA)

2006/112 hetedik HÉA irányelv

2009/47 irányelv a 2006/112/EK irányelvnek a hozzáadottérték-adó kedvezményes mértéke tekintetében történő módosításáról

Egészség és munkavédelem

96/82 irányelv a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek veszélyeinek ellenőrzéséről (Seveso II irányelv)

2003/105 irányelv

Energia

2009/28 irányelv a megújuló energiaforrásból előállított energia támogatásáról

2010/31 irányelv az épületek energiateljesítményéről

Környezeti hatásvizsgálatok és stratégiai hatásvizsgálatok

97/11 irányelv a környezetre gyakorolt hatások vizsgálatáról

2001/42 irányelv bizonyos tervek és programok környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról (együttesen: a stratégiai környezeti vizsgálatról szóló irányelv)

Víz

75/440 irányelv a tagállamokban ivóvízkivételre szánt felszíni víz minőségi követelményeiről

76/160 irányelv a fürdésre használt víz minőségéről

1980 irányelv a felszín alatti vizek védelméről

91/676 irányelv a vizek mezőgazdasági forrásokból származó nitrátok által okozott szennyezés elleni védelméről

91/271 irányelv a települési szennyvíz kezeléséről

2000/60 irányelv az európai közösségi intézkedések kereteinek meghatározásáról a vízpolitika területén

2006/11 irányelv a Közösség vízi környezetébe bocsátott egyes veszélyes anyagok által okozott szennyezésről

2006/118 irányelv felszín alatti vizek szennyezés és állapotromlás elleni védelméről

2007/60 az árvízi kockázatok felméréséről értékeléséről és kezeléséről

2008/105 irányelv a vízpolitika területén a környezetminőségi előírásokról

Szennyezett földterület, környezeti felelősség és hulladék

99/31 irányelv a hulladéklerakókról

2000/76 irányelv a hulladékok égetéséről

2004/35 irányelv a környezeti károk megelőzése és helyreállítása tekintetében a környezeti felelősségről

2008/1 irányelv a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről

2008/98 irányelv az európai közösségi intézkedések kereteinek meghatározásáról a vízpolitika területén

Szennyezés

2008/1 irányelv a környezetszennyezés integrált megelőzéséről és csökkentéséről

Levegőszennyezés

84/360 irányelv az ipari létesítmények által okozott levegőszennyezés elleni küzdelemről

88/609 irányelv a nagy égetőüzemekből származó egyes szennyező anyagok levegőbe történő kibocsátásának korlátozásáról

89/369 irányelv az új településhulladék-égető művek által okozott levegőszennyezés megelőzéséről

96/62 irányelv a környezeti levegő minőségének vizsgálatáról és ellenőrzéséről

1999/13 irányelv a szerves oldószerek egyes tevékenységeknél és berendezésekben történő felhasználása során keletkező illékony szerves vegyületek kibocsátásának korlátozásáról

2000/76 irányelv a hulladékok égetéséről

2001/80 irányelv a nagy égetőüzemekből származó egyes szennyező anyagok levegőbe történő kibocsátásának korlátozásáról

Azbeszt

87/217 irányelv az azbeszt által okozott környezetszennyezés megelőzéséről és csökkentéséről

Biodiverzitás és környezetvédelem

79/409 tanácsi irányelv a vad madarak védelméről

92/43 irányelv a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről

Közös agrárpolitika

73/2009 tanácsi rendelet a támogatási rendszerek közös szabályainak megállapításáról

1698/2005 rendelet az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból (EMVA) nyújtandó vidékfejlesztési támogatásról

3. RÉSZ

EGYÉB GYAKORLATI DOKUMENTUMOK

A TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexe

A TEGoVA minimális oktatási követelményeinek összefoglalása

A TEGoVA elismert Európai Értékbecslői (REV) programja

Információs dokumentum – Fenntarthatóság és értékbecslés

Távolság-, kiterjedés- és űrtartalommérési kódex

Információs dokumentum – Az érték arányos felosztása telek és épületek között

Információs dokumentum – Értékbecslők képesítése

Európai ingatlan- és piaci minősítés: Értékbecslői útmutató

Az Európai Jelzálogszövetség Kockázati kritériumok profilja értékbecslések céljára

A TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexe

1. Bevezető

1.1 A megbízó elvárja, hogy az értékbecslést hozzáértő, képesített értékbecslő végezze, aki:

- betartja az előírt magatartási kódexet;
- etikusan jár el;
- az elejétől a végéig átláthatóan kezeli a megbízás összes szempontját. Egyebek között ide tartozik egy részletes megbízási szerződés, amely
 - kiter az értékbecslési feltételezésekre
 - igazolja, hogy összeférhetetlenség nem áll fenn,
 - igazolja, hogy az értékbecslői jelentés megfelel a megbízó szükségleteinek, valamint eleget tesz a törvényi és rendeleti előírásoknak, illetve az értékbecslői bizalmi kötelezettségnek.

1.2 A megbízó szintén elvárja, hogy az értékbecslő megfelelő módon és etikusan viselkedjen, helyes lépéseket tegyen, feladatát magabiztosan vigye végig, és viselje következményeit és hatásait, és ezt egy kompetens, szakszerű értékbecslés elkészítése során feddhetetlenül tegye.

1.3 Az EVS4 szabvány kifejezetten hivatkozik a részletes megbízási szerződés követelményére, amely kiter az értékbecslési feltételezésekre, az értékbecslő felelősségére és az értékbecslői díj alapjára, és amelyet írásban kell dokumentálni (lásd 3. bekezdés). Ez a szabvány továbbá előírja az értékbecslő számára, hogy a közölje státuszát, tisztázva azt, hogy külső és független értékbecslői minőségben (ezen belül egy értékbecslést végző vállalat, vagy saját nevében) vagy belső értékbecslőként (5.2. bek.) jár-e el. Az EVS5 kiköti a nyitottság szükségességét, és megállapítja, hogy az értékről alkotott véleményt átlátható és egyértelmű módon kell meghatározni (3.1. bek.); míg az EVS3 a 4.1(iv) pontban megállapítja, hogy:

„Az értékbecslők mindenkor a legmagasabb szintű tisztességgel, becsülettel járnak el, és tevékenységüket úgy végzik, hogy azzal ügyfeleik, a nyilvánosság, a szakmájuk vagy saját nemzeti szakmai értékelő testületük számára hátrányt ne okozzanak. A minősített értékbecslő és az öt képviselő szakmai szervezetek számára kötelező eleget tennie egy olyan szakmai etikai kódex követelményeinek, amelynek előírásai olyan szigorúak, mint a TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexének előírásai.”

2. Hatókör

2.1 E kódex felöleli a személyes felelősség, a vállalati felelősség és a szakmai felelősség kérdéseit. A kódexben foglalt központi értékek többek között a tisztesség, a mások és a szabványok iránti megfelelő szakmai tisztelet, a felelősség és a megbízhatóság. Központi értékei többek között a feddhetetlen cselekedet, a személyes érdekek felismerése és a szakértelem megőrzése. Az ilyen szakmai normák túlmutatnak a törvényi előírásokon, és megteremtik az egyensúlyt az átláthatóság, a nyitottság, az ügyfelekkel szembeni titoktartás, valamint az ügyfelekkel, érdekeltekkel, továbbá minden olyan féllel szembeni külső kommunikáció között, amelyek tekintetében meghatározott gondossági kötelezettség áll fenn. Ezek az elvek felerősítik a szakmaiság, az elszámoltathatóság és az ügyfelekre történő összpontosítás szükségességét.

2.2 Ezeket a szakmai értékeket az értékbecslő nemzeti szakmai testületének kell lefektetnie és fenntartania szabályok, irányítási és elszámoltathatósági rendszerek, valamint szükség esetén fegyelmi eljárások révén. Ennek a testületnek a feladata a megfelelés nyomon követése és érvényesítése, valamint annak meghatározása, hogy milyen intézkedést vonjon maga után bármilyen olyan ismert vagy észlelt tevékenység, amely ellentétes a minősített értékbecslővel szemben támasztott követelményeknek. Annak nyomon követése, hogy az egyéni értékbecslő betartja-e a jelen Szakmai Etikai és Magatartási Kódexet, az illetékes nemzeti szakmai testület, nem pedig a TEGoVA feladata, és a kódex bármilyen észlelt vagy tényleges megsértését a nemzeti testület felé kell jelezni.

2.3 Ennek a kódexnek nem célja korlátozni a törvényes és elfogadható üzleti versenyt, azonban a kódexnek való megfelelés megköveteli az átláthatóságot az értékbecslő által nyújtott szolgáltatások terjedelmét és felelősségét illetően.

3. Definíciók

3.1 Az **értékbecslő** lehet természetes személy, vállalkozás, cég vagy az értékbecslést elvállaló vagy támogató egyéb jogi személy vagy jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság.

3.2 A minősített értékbecslő olyan értékbecslő, aki megfelel a jó hírnév, a képzettség és a tapasztalat EVS3-ban, különösen annak 4.1 bekezdésében meghatározott normáinak.

3.3 Egy értékbecslő közreműködhet az értékbecslői jelentés elkészítésében. A jelentésért azonban egy minősített értékbecslő tartozik felelősséggel.

3.4 A nemzeti szakmai értékbecslői testület olyan egyesület, intézet vagy egyéb szervezet, amely a TEGoVA tagszervezete.

4. A TEGoVA Szakmai Etikai és Magatartási Kódexe

- a Az értékbecslőnek meg kell felelnie a működése szerinti országok valamennyi vonatkozó törvényének és rendeletének.
- b Az értékbecslőnek mindenkor feddhetetlenül kell eljárnia, hogy megőrizze a kollégái, alkalmazottai, megbízói és mindazok bizalmát, akikkel szemben gondossági kötelezettséggel tartozik.
- c Az értékbecslőnek fenn kell tartania szakmai ismereteinek és gyakorlati tudásának a nemzeti értékbecslői testület elvárásainak és követelményeinek megfelelő szintjét az összes jogi, szabályozói, etikai és szerződéses előírás tekintetében. Az értékbecslőnek nem szabad a szakértelmét meghaladó megbízásokat elfogadnia.
- d A kiemelt vagy bizalmas információkhoz hozzáférő értékbecslőnek tilos az ilyen információkat felhasználnia vagy közzétennie saját maga vagy mások számára személyes nyereség elérése érdekében.
- e Minden egyes értékbecslési megbízás feltételeiben meg kell állapodni, és azokat egyértelműen írásba kell foglalni az értékbecslői jelentés elkészítése előtt.
- f Az értékbecslő nem kínálhat, ígérhet, adhat, követelhet vagy fogadhat el etikátlan előnyöket vagy vesztegetési pénzt azért, hogy üzletet vagy egyéb előnyt szerezzen vagy tartson meg, illetve adjon.
- g Az értékbecslő nem fogadhat el közvetlenül vagy közvetve semmilyen kedvezményt, díjat, jutalékot, árendaménnyt vagy egyéb olyan hasznot, pénzügyi vagy más hasznot, amely összeférhetetlen a megbízó vagy a munkaadó érdekeivel, kivéve, ha a megbízót vagy a munkaadót először írásban értesíti a tevékenységről vagy lehetséges összeférhetetlenségről, és kifejezetten hozzájárul az ilyen nyilatkozattételhez. Ha egy tevékenység a munkaadó és a megbízó érdekeinek ütközését eredményezné, a megbízó érdekeinek kell elsőbbséget élvezniük.
- h A értékbecslő köteles tájékoztatni a nemzeti értékbecslői szakmai testület minden jelentős konkrét információról, amely arra utalhat, hogy a testület egy másik tagja megszegi az etikai kódexet.

5. Magyarázat

5.1 A TEGoVA minden tagszervezetétől megköveteli, hogy határozzon meg, kövessen nyomon és érvényesítsen olyan előírásokat, amelyek legalább az e kódexben foglalt

előírásokkal egyenértékűek, és azoknak megfelelnek, kivéve, ha az azoknak való megfelelést törvény vagy rendelet tiltja.

5.2 A megfelelés elősegítése érdekében a tagszervezetnek megfelelő segédanyagokat kell biztosítani az oktatáshoz és biztosítani kell a szakmai továbbképzést.

A TEGoVA minimális oktatási követelményeinek összefoglalása

1. Bevezető

1.1 A TEGoVA minden tagszervezete számára előírja, hogy tagjai számára olyan oktatási normákat határozzanak meg, amelyek követelménye legalább a TEGoVA által meghatározott minimális oktatási követelményekkel egyenértékű. A minimális oktatási követelmények rendszerét a TEGoVA először 2003 januárjában vezette be a tagszervezetek által gyakorlatra kiválasztott értébecslőkkel szemben támasztott alapvető követelményként. Sok tagszervezet ennél szigorúbb oktatási követelményeket ír elő.

1.2 A TEGoVA rendszeresen felülvizsgálja és frissíti a minimális oktatási követelmények rendszerét, ezzel segítve a szakmai normák fejlődését tagjai és ezáltal azok között, akik szolgáltatásaikat igénybe veszik. A legfrissebb változatot a TEGoVA közgyűlése a 2010 novemberében fogadta el.

1.3 A minimális oktatási követelmények egyenértékűek és konzisztensek az EU a szakoktatás és szakképzés elismerésének második általános rendszeréről (92/51/EGK) szóló irányelvével. A minimális oktatási követelmények alkalmazásával a nem uniós országokban működő tagszervezeteknek el kell fogadniuk a szakoktatás és szakképzés elismerésének második általános rendszeréről szóló irányelvet, és olyan tantervet kell kidolgozniuk, amely megfelel az irányelv kritériumainak.

1.4 Az értébecslők által Európa-szerte nyújtott szakmai szolgáltatások jelentősen különböznek, és sok értébecslő meghatározott ágazatokra szakosodott. Néhány földrajzi területet olyan tényezők befolyásolnak, amelyek más területekre nem gyakorolnak hatást. Ezért a szükséges tudás is különböző. Azonban az értébecslés alapvető diszciplínái elengedhetetlenek munkájukhoz, és ezért a minimális oktatási követelmények tananyagának központi részét képezik. A tagszervezetek saját oktatási követelményeket dolgoznak ki az irányelvvel és a minimális oktatási követelmények tantervével összhangban, jöllehet a nemzeti változatok figyelembe veszik az eltérő jogszabályokat, adózási rendszereket és a megbízók követelményeit. Például az erdészet vagy mezőgazdaság területén készített értébecslések néhány országban vagy néhány egyesület gyakorlatában túlsúlyban lehetnek, míg másutt a más típusú kereskedelmi tevékenység lehet túlsúlyban. A tagszervezet felelőssége a minimális oktatási követelmények rendszerének olyan értelmezése, amely biztosítja a megfelelést tagjai szakmai igényeinek.

1.5 Az ingatlanpiacok globalizálódása, a folyamatos európai integráció, a szolgáltatások unióbeli jobb áramlása, valamint a megbízók növekvő elvárásai határozzák meg

az ingatlanszakértőktől elvárt ismeretek mélységének változását. Az iparág ma nemcsak a tranzakció-orientált üzletre összpontosít, hanem a hozzáadott érték nyújtása iránti igényekre is, amely során az értékbecslőktől megfelelő ismeretek birtokában stratégiai tanácsot kérnek valamennyi üzleti terület, az épített környezet, a vállalatirányítás és a vállalatok társadalmi felelősségvállalása vonatkozásában.

1.6 A TEGoVA Elismert Európai Értékbecslői (REV) rendszere tekintetében további külön útmutatást biztosít (lásd következő szakaszt). Azokra az értékbecslőkre, akik ezt a státuszt elérték, további követelmények vonatkoznak, például a szakmai továbbképzés követelménye.

1.7 A minimális oktatási követelmények tantárgyai az értékbecslőtől elvárt ismeretek szintje szerint három csoportba sorolhatók:

- (a) megértés,
- (b) általános ismeretek, és
- (c) elmélyült ismeretek

2 Vázlatos tananyag

2.1 Az értékbecslőnek a következőket kell **értenie**:

<ul style="list-style-type: none"> • A gazdaságelmélet alapelvei • Ingatlanokra alkalmazott közgazdaságtan 	<ul style="list-style-type: none"> • Üzleti és pénzügyi ismeretek
--	--

2.2 Az értékbecslőnek **általános ismeretekkel** kell rendelkeznie a következőkre vonatkozóan:

<ul style="list-style-type: none"> • Ingatlanértékesítés • Energiahatékonyság, környezetvédelem és az erőforrások védelme 	<ul style="list-style-type: none"> • Épületek és kivitelezés
---	---

2.3 Az értékbecslőnek **elmélyült ismeretekkel** kell rendelkeznie a következőkre vonatkozóan:

<ul style="list-style-type: none"> • Az ingatlanra vonatkozó törvények* • Szakmai gyakorlat • Értékbecslés • Kormányzati politika és földhasználat* 	<ul style="list-style-type: none"> • Törvény által előírt értékbecslés* • Értékbecslési szabványok *
---	--

* Az értékbecslés szerinti országra vagy ágazatra vonatkozó mély ismereteket jelöl.

A TEGoVA Elismert Európai Értékbecslői (REV) programja

1. A TEGoVA Elismert Európai Értékbecslői programjának célja, hogy segítse az európai értékbecslői szakmának azonosítani a tehetséges értékbecslőket a belföldi megbízók mellett különösen a külföldi megbízók számára. A TEGoVA „**Elismert Európai Értékbecslői**” státuszát a REV megjelöléssel egyéni gyakorló értékbecslőknek lehet odaítélni az alkalmasság és tapasztalat páneurópai mutatójaként, ami biztosítja a megbízókat az értékbecslő értékbecslési profizmusáról.
2. A REV státuszra olyan minősített gyakorló értékbecslő pályázhat, aki megfelel az előírt normáknak és aki a TEGoVA egyik teljes körű vagy társult tagszervezetének (TMA) tagja, vagy egy olyan értékbecsléssel foglalkozó vállalat egyéni értékbecslője, amely maga is egy TMA tagja. A pályázatot az értékbecslőnek közvetlenül a működése szerinti országban az elismerés odaítélésére jogosult TMA-hoz kell benyújtania a TEGoVA-val megállapodott feltételeknek megfelelően.
3. A REV státusz megszerzésének folyamata két szakaszból áll. Az első, hogy a TEGoVA megadja az odaítélő státuszt a TMA-nak. A második szakasz az egyéni értékbecslő képesítése a jóváhagyott TMA által.
4. Ahhoz, hogy a TEGoVA az első szakaszban megadja az odaítélő státuszt, a tagszervezetnek igazolnia kell, hogy hatékony minőségbiztosítási rendszert fog működtetni annak biztosítására, hogy az egyéni pályázók megfeleljenek a rendszer követelményeinek az oktatás, etika, tapasztalat és az egész életen át tartó tanulás tekintetében.
5. A következő szakaszban a jóváhagyott tagszervezet értékeli az egyéni gyakorló értékbecslőt, hogy megbizonyosodjon arról, hogy a pályázó megfelel a TEGoVA előírt normáinak, és sikeres pályázat esetén az értékbecslő jóváhagyást kap a megkülönböztető rövidítés, a REV (Recognised European Valuer, Elismert Európai Értékbecslő) használatára.
6. A szakértelmet a TEGoVA nevében a tagszervezet ismeri el egy a TEGoVA elnöke és a tagszervezet elnöke/rektora által közösen aláírt oklevél formájában.
7. Az Elismert Európai Értékbecslői státuszt megszerző pályázó 5 évig jogosult használni ezt a titulust és a neve után a REV megjelölést, mely időtartam eltelte után a REV státuszt meg kell újítani.
8. A programra vonatkozó teljes körű információk a TEGoVA titkárságán (e-mail: info@tegova.org), vagy a www.tegova.org honlapon érhetők el.

Információs dokumentum

Fenntarthatóság és értékbecslés

1. **Bevezető**
2. **Fenntarthatóság és az ingatlanhasznosítók**
3. **„Zöld” szabványok kidolgozása az ingatlanokra**
4. **Értékbecslés és fenntarthatóság**

1. Bevezető

1.1 A gazdaságpolitika és a közérdek kettős nyomása oda vezetett, hogy egy sor erőforrásbeli kérdés nagyobb figyelmet kap. Ezek közül számos a fenntarthatóság fogalmát öleli fel. Várható, hogy a szabályozás és a piaci hangulat egyaránt az ingatlanok és épületek, ezáltal adott esetben az értékbecslés kapcsán érintettek számára fokozottan fontossá teszik a környezeti teljesítmény és fenntarthatóság kérdéseit. Csakugyan, sok nagyvállalati, valamint az etikai aggályokat fontosnak tartó ügyfél teljesíteni akarja az egyre növekvő számú fenntarthatósági normát, és hasonló normákat vár el azoktól, akikkel üzleti kapcsolatba kerül. Ők értékbecslési szakvélemény igénylésekor valószínűleg felvetik ezt a kérdést.

1.2 Teljesen világos, hogy ezek a problémák kialakulnak, és olyan új problémákkal együtt kerülnek előtérbe, mint az éghajlatváltozáshoz kapcsolódó problémák. Az ezekre helyezett hangsúly a jogalkotás és a piaci hangulat alakulásával változni fog. Míg ezek gyakran közgazdasági értelemben még mindig olyan externáliák lehetnek, amelyek nem befolyásolják az értéket, a szabályozás (az adórendszerrel együtt) valószínűleg fokozni fogja az ezekre gyakorolt hatást. Ennélfogva, míg a piac gyakran e kérdések közül sokat nem vett eddig kellően figyelembe, most egyre inkább úgy tűnik, hogy ezekre megfelelő figyelmet fog fordítani. Ahogy a speciális problémák kikristályosodnak és azokat megértik, a standard gyakorlat részévé válnak. Elengedhetetlen lehet, hogy a fenntarthatóságról, mint fogalomról folytatott számos vita, azokra a kérdésekre összpontosítson, amelyek még nem kristályosodtak ki, néhány olyannal együtt, amelyek nem is fognak.

1.3 Például az energiával kapcsolatos problémák egyre szembetűnőbbé válnak, ezeket a költségek, az erőforrásproblémák, valamint az éghajlat változásával kapcsolatos aggodalmak határozzák meg. A fokozatosan szigorodó szabályozás (például az EU épületek energiahatékonyságáról szóló irányelve az energiahatékonysági tanúsítvánnyal és egyéb eszközökkel együtt) az új és meglévő épületállományokra vonatkozóan végső soron nagyobb érzékenységet fog eredményezni az épületek energiateljesítményét és hatékonyságát illetően. Ez azt jelenti, hogy a független információkat felhasználó kategorizáló és tanúsítási rendszereket egyre gyakrabban fogják használni, az energiakódexekre

vonatkozó szabályozások egyre szigorúbbá válnak, és energiahatékony házak építésekor lehet, hogy támogatások, illetve adókedvezmények válnak elérhetővé – a negatív külső hatások nemzetköziesedése eredményeképpen. Az is előfordulhat, hogy a vízhiány és vízminőség körüli aggodalmak hasonló utat fognak bejárni.

1.4 A fenntarthatóság körébe tartozó számos kérdés hosszú távú perspektívát hordoz magában, például az energiaárakra vonatkozó várakozások, vagy a környezeti kockázatok kezelése, míg a szükséges sajátos információk gyakran bizonytalanok, az elemző eszközöket pedig még nem sikerült kidolgozni. Azonban a korlátozások nem csökkentik a kérdések jelentőségét.

1.5 Az értékbecslőnek a szaktudása korlátain belül kell eljárnia. Ez rendszerint azt jelenti, hogy megfelelő tapasztalatokkal és képesítéssel kell rendelkeznie, illetve az ingatlan fenntarthatóságára vonatkozó jelentésekhez kell nyúlnia, ahelyett, hogy azokat saját maga készítené el. Ezt követi a környezetvédelmi kérdésekre, például a szennyezés, azbeszt, árvíz kockázat vagy talajerózió felmérésére vonatkozó meglévő gyakorlat, amelyhez arra van szükség, hogy az értékbecslő képes legyen megérteni a szakvéleményben foglalt jelentését, és meg tudja ítélni annak súlyát. Az értékbecslő csak a piac aktuális állapota alapján értékelhet, a jövővel kapcsolatban feltételezéssel nem élhet. Ez az információs dokumentum segíti, hogy az értékbecslő tisztában legyen e kérdésekkel és fokozza ezek iránti érzékenységét, ezen keresztül pedig a piacok megértését azok alakulása során.

1.6 Fenntarthatóság- Általános szinten a fenntarthatóság a fennmaradás képessége. Míg ez a dokumentum a fenntarthatóság környezeti szempontjaira fókuszál, létezőnek gazdasági és szociális vetületei, és a gazdasági fenntarthatóság sok kérdése már most lényeges lehet az értékbecslések szempontjából. Valójában olyan gazdasági fogalmak, mint például a bérleti díjakból származó fenntartható jövedelem, vagy a fenntartható cashflow már régen megelőzték a szó jelenlegi használatát.

1.7 Mivel megnövekedett a nyomás az erőforrásokon és a természeti rendszereken, a figyelem annak mértékére irányul, ameddig a kapacitások intervenció és szabályozás révén megőrizhetők. A környezeti megkorlátozásokra való összpontosítás a fenntarthatóság egyik definíciójához vezetett, amely szerint a fenntarthatóság az emberi életminőség javulása úgy, hogy közben a támogató ökoszisztémák eltartóképességének határain belül maradjunk.

1.8 Fenntartható fejlődés - Ez a megközelítés már magában hordozza a fenntarthatóság és bármilyen intézkedés vagy változás összeegyeztetésének problémáját. A „fenntartható fejlődés” fogalmát a Környezet és Fejlődés Világbizottsága (a Brundtland Bizottság) karolta fel, amely 1987-ben adta ki jelentését. Azóta sok gazdasági, szociális és környezetvédelmi kérdésről folytatott politikai vita központi eleme volt. Közös Jövők című jelentésében a Brundtland Bizottság a következőképpen definíciót használt:

„olyan fejlődés, amely kielégíti a jelen generáció szükségleteit anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő generáció esélyeit arra, hogy ők is kielégíthessék szükségleteiket.”

A Bizottság előterjesztéseit az Egyesült Nemzetek 1992-ben Rio de Janeiróban tartott Környezet és Fejlődés Konferenciája jóváhagyta, ami nemzeti és nemzetközi figyelmet egyaránt eredményezett, és hatására megalakult az Egyesült Nemzetek Fenntartható Fejlődés Bizottsága.

1.9 Tartós, széles körű, de homályos összetett fogalomnak bizonyult. Megfogalmazása nem dönt a gazdasági, környezetvédelmi és szociális célok között, amikor azok egymással ellentétesek. Valójában, mivel e célokra helyezett hangsúly a felektől és szituációktól függ, valamint idővel változik, ez a rendkívüli lazaság, ha a hatásosságát nem is, de általános elfogadását elősegítheti. Pontos definíció nem készült, és különböző emberek számára különböző kontextusokban és az idők folyamán különböző gyakorlati konnotációt hordoz.

1.10 Az ilyen jellegű politikai viták fejlődő lendülete mellett a fenntartható fejlődés a legjobb értelmezés szerint inkább egy folyamat, nem pedig egy meghatározott vég, amely folyamatot jelenleg egyre jobban befolyásolják az éghajlatváltozás és erőforrások körüli aggodalmak.

1.11 Eszközök és koncepciók széles skálája alakult ki a környezeti kérdések figyelembevételére az ingatlanokat illetően, köztük az életciklus-értékelés (Life Cycle Assessment), „bölcstől bölcsőig” folyamat, ökológiai lábnyomelemzés és zöld épületek. Ezek különböző módokon veszik figyelembe a fejlődés az idők folyamán környezetre és ökológiai rendszerekre gyakorolt hatását az erőforrások felhasználásának nagyobb hatékonysága és a környezet kisebb mértékű károsítása, a fejlődő rugalmasság és alkalmazkodóképesség, valamint a szociális egyenlőséggel való törődés mellett. Ezeket növekvő mértékű ellenőrzéseken, eljárásokon és mutatókon keresztül mérik, amelyek mindegyike megpróbálja a szélesebb értelemben vett fogalom aspektusait megragadni és a döntéseket befolyásolni, ezáltal pedig befolyásolni a föld, ingatlan és épületek használatát és fejlesztését. Ez nemcsak állami politikán és rendeleteken, hanem piaci észlelésen és a befektetők, üzleti vállalkozások és ezek ügyfelei igényein keresztül is történik.

1.12 Ennek az elemzésnek egyik nehézsége, hogy minden egyes esetben tisztában kell lennünk azzal, hogy a fenntarthatóság felvetése az értéket növelni, vagy csökkenteni fogja-e. A fenntarthatóságot költségnek és korlátozásnak lehet tekinteni. Ugyanígy a gazdasági lehetőségeket zöld növekedésként lehet értelmezni az azokat kísérő műszaki innovációkkal együtt, míg a szabványoknak való megfelelés fenntarthatja vagy fokozhatja az értéket.

1.13 Magasabb szinten a gazdasági növekedést és a környezettel való törődést általában ellentétesnek tartják. Vannak azonban adatok arra (néha környezeti Kuznets-görbében összesítve), hogy a gazdasági fejlődés magasabb szintjei csökkenthetik a környezet romlását, valószínűleg részben azért, mert ekkor erőforrások állnak rendelkezésre olyan problémák megoldásához, amelyek akkor keltenek fokozott nyugtalanságot, és mivel mind a gazdasági tevékenység természete, mind az alkalmazott technikák változnak. Ez a változás növekvő gazdasági aktivitás mellett úgy tűnik, hogy először csökkenti

a helyi externáliákat úgy, hogy a jobban szétszóródott externáliákat magasabb jövedelmi szinten célozza meg. Mivel a környezet romlását csökkentő technikák fejlettek, mások számára könnyebb azok használata. Ugyanígy a gazdasági aktivitás növekvő mértéke is kihívást jelent. A bővülő ismeretek, kifinomultság és tudományos fejlődés új kihívásokat teremtenek – harminc évvel ezelőtt csak néhányan nyugtalankodtak volna a CO₂-kibocsátás miatt.

1.14 Ahogy a fogalmak a gyakorlatban egyre világosabbá válnak és fejlődik az ezekre vonatkozó útmutatás, valószínűleg olyan immateriális javak fognak kialakulni, amelyek maguk is értékbecslést igényelnek, amikor azok a mögöttes eszköztől különválaszthatók.

1.15 A fenntarthatósággal összefüggő értékbecslési kérdéseket megvitató egyik nemzetközi fórum a vancouveri megállapodás: "az értékbecslési szabványokat kidolgozó szervezetek elkötelezettsége globálisan, hogy a megkezdődjön a fenntarthatóságnak értékbecslésekbe és szakvéleményekbe történő beépítése." Ezek a kibontakozó viták valószínűleg tájékoztatják az értékbecslői szakmát.

1.16 **Ökoszisztémára vonatkozó értékbecslések** - Egy egyre növekvő munkaanyag létezik, különösen a gazdasági és környezetvédelmi politikát illetően, amely értéket tulajdonít olyan erőforrás és környezetvédelmi problémáknak, mint például a következők:

- szennyezés, energiafelhasználás és anyagfelhasználás;
- környezetvédelem és erőforrás-gazdálkodás;
- természetes erőforrásvagyon;
- nem piaci áramlatok és környezetbarát módon korrigált aggregátumok.

Mások ezt olyan témakörökben alkalmazzák, mint a halászat, a víz és a mezőgazdaság.

1.17 Ez az általában a gazdasági háttértől függetlenül kialakult megközelítés az értékbecslési szakma által előírtakhoz képest nagyon eltérő feltételezéseken alapuló értékeket határozhat meg. Az ennek eredményeként elkészült értékelések, amelyek rendszerint az externáliákat tükrözik és gyakran nagyon érzékenyek a feltételezések változásaira, a közérdek szempontjából hasznosak lehetnek, az alkalmazott feltételezések valószerűségétől és az elemzések szigorúságától függően azonban azok nem lesznek azonosak sem a piaci értékkel, sem pedig a valós értékkel. Elképzeltető, hogy ezek az érintett politikai döntéshozókra alkalmazandó értékesség (lásd EVS2) mérőszámát jelölik, azonban nem rendelkeznek szélesebb körű relevanciával. A két megközelítés közötti különbség megértése és esetleges egyeztetése az ökörendszerekre vonatkozó értékelések fejlődésével egyre szükségesebbé válhat. Gyakorlatilag az ökörendszer-értékelések relevanciája a lehetőségek összehasonlításában nagyobb lehet, mint az abszolút értékek meghatározásában.

2. Fenntarthatóság és az ingatlanhasznosítók

2.1 A fenntarthatósági mozgalmat ma egyre inkább a klímaváltozás miatti aggodalmak határozzák meg, és így az energia és szén-dioxid-kibocsátási problémákra össz-

pontosít. Ez egy vállalat üzleti tevékenységének minden szempontját érinti, köztük az ingatlanokat és épületeket is. Ez olyan új kifejezések használatához vezet, mint a „zöld épület” és a „fenntartható épület”.

2.2 Egy ingatlan tulajdonosának és hasznosítójának egy sor motivációja lehet arra, hogy számításba vegye a fenntarthatóságot általában, vagy annak meghatározott szempontjait, különösen például az energiahatékonyságot. Ez a személyes elkötelezettségtől a költségsökkentésig, a szabályozásoknak való megfelelésen át akár a vevők megszerzésében jelentkező előnyökig terjedhet.

2.3 Az éghajlatváltozás növekvő jelentősége a politikai aggodalmak fő forrása. Mivel az épületek a világ energiafogyasztásának mintegy 40%-át teszik ki, az ingatlanokra különösen nagy figyelem fordul. Mindazonáltal, néhány üzleti vállalkozás működési költségeinek az energiaköltségek csak mintegy egy százalékát képezik, míg a személyi jellegű kiadások egy irodabérlet működési költségeinek akár 85 százalékát is jelenthetik. Ezek az arányok korlátozzák az energiával kapcsolatos kérdések hatását a bérleti díjakra és értékekre. Ez ugyanígy azt is sugallhatja, hogy az épület munkakörnyezetet befolyásoló aspektusainak jelentőségét esetleg még nem ismerték fel. Amikor a bérletők megfelelő ingatlanokért hajlandóak magasabb bérleti díjat fizetni, akkor az előmozdíthatja az értékeket, azonban csak akkor, ha látják a zöld épületek hasznosításának előnyeit. Gyakorlatban a szemléletmódok a gazdasági ciklus folyamán változhatnak.

2.4 A pusztán kereskedelmi döntéseket hozó tulajdonosok és üzleti vállalkozások számára a szükséges befektetésnek elfogadható megtérülést kell eredményeznie. Előfordulhat, hogy az épület berendezéseinek (például fűtés, szellőzés, légkondicionálók, vagy hűtőberendezések) korszerűsítésébe való befektetést a jobb energiahatékonyság pénzügyi előnyei vagy az adott ingatlan piaci felára nem igazolják. A zöld bérbeadás (lásd 3.3 pontot lent) olyan eszköz, amely megpróbálja kiegyenlíteni a főbérlet és bérletők érdekeinek gyakori egyensúlyhiányát e kérdésekben.

2.5 Mivel az üzleti vállalkozások azt választják, vagy tőlük egyre inkább elvárják, hogy e kérdésekkel szemben nagyobb érzékenységgel működjenek, tulajdonosaik és ügyfeleik egyre több megfelelő igazolást kérnek ennek bizonyítására. A nagyobb üzleti vállalkozások esetében az ilyen igazolások többek között a következők lehetnek:

- a vállalati társadalmi felelősségvállalás (Corporate Social Responsibility - CSR) igazolása
- szén-dioxid-csökkentési kötelezettségvállalás (Carbon Reduction Commitment - CRC)
- az ISO 14001 – környezetközpontú irányítási rendszert előíró nemzetközi szabvány – vagy az uniós Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszer (Eco-Management and Audit Scheme - EMAS) szerinti minősítés.

Egy ilyen kötelezettségvállalás kézzelfogható példája bármely fél részéről a „zöld bérbeadás” intézménye.

2.6 A vállalati társadalmi felelősségvállalás a vállalatok azon önkéntes választását jelenti, hogy a társadalmi és környezetvédelmi kérdéseket napi üzleti tevékenységükbe integrálják, hogy ezzel etikus magatartást tanúsítsanak és javítsák a társadalmi feltételeket. Ez a következők figyelembevételére terjedhet ki:

- inputok, például nyersanyagok, energia, víz;
- folyamatok, például környezetbarát gyártás; és
- publicitás, például közösségi kapcsolatok.

A fejlettebb politikák ki fognak terjedni az ingatlan-hasznosításra, és így hatással lehetnek a tőke- és bérletidő értékekre egyaránt.

2.7 Noha önkéntes, egyre több vállalat fogadja el a vállalati társadalmi felelősségvállalást az üzleti tervek és éves vállalati mérlegek elemeként. Bizonyos esetekben ezt a minőség és a management helyettesítőjének tekintik. A legnagyobb vállalatoknak törvény írhatja elő, hogy e kérdésekre vonatkozóan jelentést készítsenek. Néhány országban már most törvény szabályozza a nem pénzügyi teljesítménymutatók bemutatását.

2.8 A vállalati társadalmi felelősségvállalás politikáját a vállalat stratégiai terve, a vállalati kockázati stratégia, a támogatások és finanszírozás szükségessége vagy a befektetők, ügyfelek és mások általi nyomás határozhatja meg. A vállalat logikái alapjának világos ismertetése szükséges ennek hatásának bármilyen értékeléséhez.

2.9 Néhány vállalat a fenntarthatóság ökológiai, társadalmi és gazdasági aspektusait a környezet - társadalom - gazdaság „hármass pillérében” öleli fel, a teljesítményt az egyes fősorok szerint elemézve és kimutatva. Ez szükségszerűen egy folyamatosan fejlődő módszer, és a fenntarthatóság ezzel ténylegesen kiterjeszthető a technikai és funkcionális minőség figyelembevételére.

2.10 A felelős ingatlanbefektetés egy olyan keretrendszer, amellyel a befektetők az ingatlan tulajdonlásával, kezelésével és fejlesztésével járó és a társadalomra, valamint a természetes környezetre gyakorolt pozitív hatásokat maximalizálhatják, a negatív hatásokat pedig minimalizálhatják. Az ENSZ Környezetvédelmi Programjának (UNEP) pénzügyi kezdeményezése meghatározza a felelős befektetés alapelveit, hogy a vállalati politikákba és gyakorlatba beépüljenek a környezetvédelmi, társadalmi és vállalatirányítási kérdések, amelyhez egy sor eszközt is biztosít. Nyilatkozata előírja a vállalatok számára, hogy „befektetési szolgáltatóikat (...) kérjék a környezetvédelmi, társadalmi és vállalatirányítási tényezők beépítésére a kibontakozó kutatásokba és elemzésekbe. A bérleti jogi birtoklása korlátozásának elismerésével a nyilatkozat szerint a befektető szerepe különösen kritikus a kivitelezés, a felújítás, a közös terek kezelése és a bérlet megszűnése adta lehetőségek szempontjából – mivel minden egyes fázisnál jobban tudja szabályozni a fenntarthatósági kérdéseket, mintha részvényekbe (köztük REIT-ekbe) fektetett volna be. A felelős befektető bérletiivel megállapodhat az ingatlan környezeti és társadalmi hatásainak kezeléséről, noha néhány korábbi bérbeadás sok klauzulát tartalmaz a fenntarthatósági kérdésekre vonatkozóan.

2.11 Befektetés tervezésekor az ingatlanokat a következők szempontjából érdemes megvizsgálni:

- helyszín – a fenntarthatósági okok azokat preferálhatják, amelyek jobb tömegközlekedési lehetőségekkel rendelkeznek, vagy barnamezős területeken helyezkednek el;
- fizikai jellemzők – az épületek megfelelnek-e az olyan környezetvédelmi normáknak, mint a BREEAM, LEED, Green Star vagy CASBEE (lásd 3.2 pontot alább)? Ez limitálhatja a befektetések választékát, ami korlátozhatja a portfólió diverzifikálását, és az ilyen ingatlanok iránti keresletre való összpontosítás révén befolyásolhatja ezek árát és így a megtérülésüket;
- bérlők – esetleg azok üzleti tevékenysége szerint.

Az ilyen vizsgálatokat alátámasztó adatok gyakran korlátozottak és részlegesek, néhány piacon előfordulhat, hogy szinte semmilyen adat nem áll rendelkezésre.

2.12 Egy alternatív módszer az olyan ingatlanok felkutatása, amelyek kategóriájukban a legjobbak. Azonban ez is olyan elismert tanúsítási és minősítési rendszerekre támaszkodik, mint a BREEAM vagy az EPC. Míg ez segíthet meghatározni azokat az ingatlanokat, amelyeknek az értéke jobban védett a jövőre nézve, csak az új ingatlanokra, az energiahatékonysági tanúsítványok esetében pedig az értékesítés alatt álló vagy bérbe adott meglévő ingatlanokra lesz elérhető.

2.13 A környezetvédelmi menedzsment rendszerek (EMS) az üzleti vállalkozások számára olyan eszközt biztosítanak, amellyel figyelembe vehetik a fenntarthatósági kérdéseket a tervezés négy fázisának folyamatos javításával: mi az, amit meg kell tenni, tegyük meg azt, ellenőrizzük, hogy megtörtént-e és cselekedeteinkkel fejlődést érjünk el, figyelembe véve a környezetre gyakorolt hatásokat és a változást okozó tevékenységet. Segíthet az üzleti vállalkozásoknak megvizsgálni a költségmegtakarítást, a jogi, pénzügyi és hírnévvel kapcsolatos kockázatok kezelését (ideértve a lehetséges törvényi követelmények meghatározását), a marketing lehetőségek és a részvényesek elvárásainak megvizsgálását. Ez kezdődhet a jelenlegi pozíció (mint kiindulási alap) felülvizsgálatával, amellyel kimutatható, hogy mennyi minden történt anélkül, hogy arra „környezetvédelmisként” gondoltunk volna, és ezt követően ki lehet dolgozni a jövőbeni folyamatokat irányító környezetvédelmi politikát.

2.14 Az ISO 14001 szabvány meghatározza ezek normáit, amelyek alapján később az üzleti vállalkozások hitelesíthetők. Ezek a következő öt aspektust vagy fázist tartalmazzák:

- környezetvédelmi politika;
- intézkedés tervezése;
- projekt megvalósítása és működtetése;
- ellenőrző és javító intézkedések;
- menedzsment általi felülvizsgálat.

2.15 A környezetvédelmi vezetési és hitelesítési rendszer (EMAS) olyan európai normát kínál, amely ugyan önkéntes részvételen alapul, de elfogadása után kötelező hitelesítés alá tartozik (szemben az ISO 14001 szabvánnyal). Mivel bizonyos előírásait jogszabályok támasztják alá, többet követel meg, mint az ISO 14001, amelyhez lényegében hasonló.

Egy üzleti vállalkozásnak azonosítania kell a közvetlen és közvetett környezeti hatásait és fel kell mérnie azok jelentőségét. A belső auditoknak ki kell terjedniük a probléma kezelésére, az ennek során nyújtott teljesítményre és megfelelésre, valamint háromévente külső auditot kell végrehajtani.

2.16 Életciklus-költségek (LCC) - Egy ingatlan fenntarthatóságának megítélése annak teljes életciklusára is összpontosíthat, a kapcsolódó externáliákkal együtt. Amikor az értékelés jövedelem módszert alkalmaz, a költséget és jövedelmet elemezni kell, és jelenértékre kell vetíteni. Az életciklus-költségelemzés (LCCA) az épület teljes fennmaradó élettartamára vonatkozó összes költség jelenértékét számítja ki, ideértve a kivitelezés, üzemeltetés, karbantartás és az életciklus végén jelentkező költségeket.

2.17 Néhány európai ország nemzeti szabványokkal és iránymutatásokkal rendelkezik az életciklus-költségelemzés elvégzésére vonatkozóan, míg az erre vonatkozó nemzetközi szabvány az ISO 15686-5 Épületek és építmények tervezése használati időtartamukra - 5. rész: Az életciklusra vonatkozó költségek számítása. Azonban az ISO 15686-5 erre az elemzésre nem ír elő egységes formát, ami gyakorlatban különböző módszereknek ad teret.

3. „Zöld” szabványok kidolgozása az ingatlanokra

3.1 „Zöld épületek”

3.1.1 A „zöld” vagy „fenntartható épületek” az erőforrásokat, úgymint az energiát, a vizet, az alapanyagokat és a földterületet hatékonyabban használják fel, mint a meglévő minimális szabványoknak megfelelően felépített épületek, ezzel kevesebb hulladékot termelve és kisebb kibocsátást eredményezve, és potenciálisan jobb belső munkakörnyezetet biztosítva. Mivel a fenntarthatóság előírja, hogy a jelen szükségleteinek kielégítése ne károsítsa a jövőbeli generációk képességét saját szükségleteinek kielégítésére, a zöld épületeknek társadalmi, ökológiai és környezetvédelmi kérdéseket is számításba kell venniük. Ez a szélesebb körű definíció tartalmazza a külső hatásokat és a generációkon keresztül jelentkező hatásokat.

3.1.2 A RICS (Okleveles Értékbecslők Királyi Intézete) a zöld épületet olyan ingatlanként definiálta (2008-as Értékbecslési Szabványok), amely

„az épület teljes életciklusa során a környezeti hatásokat minimalizáló jellemzőkkel rendelkezik, és használói jobb egészségi állapotára összpontosít, a használhatóságot optimalizálja tulajdonosai és használói, valamint a szélesebb körű nyilvánosság számára, miközben minimalizálja a természeti erőforrások felhasználását és a környezeti hatásokat.”

3.1.3 Az ASHRAE (Amerikai Épületgépész-mérnökök Egyesülete) az Észak-Amerikai Világítástechnikai Mérnökök Társaságával (IES) és az Amerikai Zöld Épület Bizottságával (USGBC) közösen 2010 februárjában kiadtak egy a nagy teljesítményű zöld épületek ter-

vezésére vonatkozó szabványt. A 189.1 szabvány *A nagy teljesítményű zöld épületek, kivéve az alacsony építésű lakóépületek tervezésére vonatkozó szabvány* kimondja, hogy:

„a nagy teljesítményű zöld épület olyan épület, amelynek tervezése és kivitelezése lehetővé teszi az épület olyan üzemeltetését, amely az idők során fokozza az épület környezeti teljesítményét és gazdasági értékét, továbbá egy olyan házon belüli környezeti teljesítmény létrehozására törekszik, amely támogatja a hasznosítók egészségét, fokozza a hasznosítók elégedettségét és teljesítőképességét környezetbarát építőanyagok és vízhatékony, illetve energiahatékony rendszerek beépítését.”

3.1.4 Ezek a meghatározások azt mutatják, hogy a fenntarthatóság fogalma még közel sem pontos, amikor azt olyan épületekre alkalmazzák, amelyek maguk is rendkívül különbözőek felépítésüket, kivitelezésüket és használatukat illetően, miközben a különböző hasznosítóknak más-más dolgok lesznek fontosak, ami az idő folyamán változhat.

3.1.5 A következő felsorolás általános ellenőrzőlistaként szolgálhat:

- elhelyezkedés – adott esetben tömegközlekedéssel és egyéni módon egyaránt megközelíthető;
- a fejlesztésre szánt terület jelenlegi hasznosítása – olyan kérdések merülhetnek fel, mint a szennyezés és vízgazdálkodás;
- az épület elhelyezkedésének kockázata árvíz vagy földrengés szempontjából vagy az épület elhelyezkedése és kivitelezése által okozott kockázatok (pl. beázás kemény felületekről);
- az épület kivitelezése és felépítése, beleértve az épület várható élettartamát, energiahatékonyágát, valamint a felhasznált anyagok beszerzés, újrahasznosítás, típus és élettartam szerinti erőforráshatékonyágát;
- az épület minősége munkakörnyezet szempontjából, és így hatása a használók egészségére és hatékonyságára, amibe beletartozhatnak a szellőző és világító-rendszerek;
- energiahatékonyág és beszerzés;
- vízhatékonyág;
- hulladékgazdálkodás;
- mennyire rugalmas a potenciálisan emelkedő energiaköltségekkel, víz- és hulladékgazdálkodási költségekkel szemben?

3.2 Épületek tanúsítása és zöld minősítési eszközök

3.2.1 Számos módszert dolgoztak ki az épületek meghatározott környezetvédelmi normák szerinti minősítésére, ezek közül néhányat törvény ír elő, mások önkéntes alapon végezhetők el, standardizált értékelést és tanúsítást biztosítva a zöld és energiahatékony épületek számára. Világszerte nagyjából 30 önkéntes minősítési rendszer létezik, amelyek megpróbálnak megfelelni a „fenntarthatóság” fogalmi komplexitásának. Talán szükségszerűen, ezek többségében az új vagy jelentősen felújított épületekre összpontosítanak.

3.2.2 A nemzetközi befektetők számára hasznos, egységes szabványt kínáló nemzetközileg elismert programok többek között a következők:

- BREEAM (Építési Kutató Intézet Környezeti Értékelési Módszer), amely egy épület teljesítményét nyolc kritérium mentén pontozza (energia, közlekedés, szennyezés, földterület hasznosítása és ökológia, egészség és jólét, illetve menedzselés), az adott pontokat pedig összesítik, majd kiértékelik. A különböző hasznosítási módok, például ipari, kiskereskedelmi vagy iskolai hasznosítás alapján különböző rendszereket biztosít. Egy új épület első értékelése a tervezési szakaszban (egy köztes tanúsítvánnyal) és a kivitelezés után történhet. A felújításokra is vonatkozhat. Négy minősítési osztálya van.
- Az Amerikai Zöld Épületek Bizottsága (USGBC) által kidolgozott LEED (Irányelvek az energetikai és környezetbarát tervezésben) új épületekre és felújításokra vonatkozik. Ezeket maximum 100 ponttal pontozzák, és a minősítés végeredménye szintén négy tanúsítási szint. A rendszer fő minősítési kritériumai a fenntartható terület, vízhasználat, energiafelhasználás és légkör, anyagfelhasználás és ezek forrásai, a belső környezet minősége, a tervezési innovációra és regionális prioritásokra adott pontokkal együtt. Az USGBC 2008-ban adatokat tett közzé, amelyekből az állapítható meg, hogy a LEED szabványának megfelelő épületek a következő ismérvekkel rendelkeznek:
 - 8-9 százalékkal alacsonyabb működési költségek
 - 3,5 százalékkal magasabb kihasználtsági ráták
 - 3 százalékkal magasabb bérleti díjak
 - 6,6 százalékkal magasabb tőkehozam
 - 7,5 százalékkal magasabb piaci érték

azonban, ahogy azt már említettük, sok tényező befolyásolhatja ezt.

3.2.3 Az egyéb említett nemzetközi szabványok közé tartozik a DGNB Németországban, a CASBEE Japánban, a Green Star és a NABERS Ausztráliában. Az egyes országok saját nemzeti szabványokkal vagy kódexekkel rendelkezhetnek. Minden egyes rendszer különböző a tekintetben, hogy mit és miként értékel, és mindegyiket rendszeresen felülvizsgálják. Az értékelési módszereik gyakran inkább előírnak, nem pedig alapul szolgáló elveket használnak az értékelések elkészítéséhez.

3.2.4 Létezik néhány értékelési forma a meglévő épületek minősítésére. Az energiahatékonysági tanúsítvány leíró módszert kínál az energiahatékonysági minősítésekhez az EU-ban, míg az Amerikai Épületulajdonosok és -gazdálkodók kidolgozták a Go Green kezdeményezést.

3.2.5 Az összes megközelítést rendszerint különböző módokon és különböző országokban alkalmazzák, így még az energiahatékonysági tanúsítványok is eltérőek az egyes uniós tagállamokban, ami a nemzetközi ismertség és értékelés problémáit veti fel az összehasonlító információk tekintetében. *(Megjegyzés - az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010. évi irányelv az európai Bizottságnak előírja, hogy önkéntes közös európai uniós tanúsítási rendszert fogadjon el a nem lakáscélú épületek energiahatékonyságára vonatkozóan (11(9) cikk) és ez várhatóan 2012-ben fog befejeződni (lásd EVA8)).*

3.2.6 A fenntarthatóságra vonatkozó politikák és elvárások továbbra is változni és fejlődni fognak. Ezért a fejlesztésszabályozás vagy építésszabályozási rendszerek által az új épületekre előírt kötelező szabványok egyre inkább a még többet követelő alacsony energiaigényű vagy passzív házakra vonatkozó szabványokra, illetve a megújuló energiaforrások használatára, valamint az általánosabb fenntarthatósági kritériumokra fognak összpontosítani. Bizonyos területeken ezek a szabályozott előírások vagy felváltják az önkéntes zöldépület-minősítési eszközöket, vagy azokat arra ösztönzik, hogy még szigorúbb normákat írjanak elő. Az épületek energiahatékonyágáról szóló irányelv rendelkezik arról, hogy az új épületeknek 2018-ra (állami épületek), illetve 2020-ra (magán-épületek) „közel nulla energiaigényű épületeknek” kell lenniük (lásd EVA8).

3.3 „Zöld bérbeadás”

3.3.1 Egyre vitatottabb a „zöld bérbeadás” fogalma, amely szintén hatással lehet néhány ingatlan értékelésére. A zöld bérbeadás még gyerekcipőben jár, és talán Ausztráliában a legfejlettebb, a piacon széles körben elfogadott definíciója még nem létezik.

3.3.2 A zöld bérbeadás körüli viták a főbérlő és bérlő környezetvédelmi kérdésekre vonatkozó közös érdekeinek gyakori egyensúlyhiánya miatt alakultak ki. Egy ingatlan teljesítményének javításához gyakran hosszú megtérülési idővel járó tőkebefektetés szükséges. A főbérlők és befektetők gyakran nem hajlandók ilyen költségekbe verni magukat megfelelő megtérülés nélkül, míg az albérlők óvatossá lehetnek egy olyan ingatlanba történő befektetéssel, amely nem a saját tulajdonuk, illetve amelyet csak egy rövid bérleti időszak alatt birtokolnak. A zöld bérbeadás, ami gyakorlatban csak a saját kereskedelmi vagy személyes okokból érdekelt felek között jön létre, igyekszik kezelni a felek között az azonosított fenntarthatósági kérdéseket, és megfelelni az egyre több törvényi normának.

3.3.3 Általánosságban a zöld bérbeadás fenntartható/energiahatékony ingatlan bérbeadására vonatkozik a fenntarthatóságot előmozdító feltételek mellett. Ezek a gyakorlatban nagymértékben változó feltételek gyakran zöld vagy energiahatékony szabványokra, az energiahatékonyági mérésekhez kapcsolódó üzemeltetési ellenőrzésekre és auditokra vonatkoznak. Néhány főbérlő zöld bérbeadást csak néhány alapvető zöld kötelezettség mellett biztosít, például együttműködés az energiatakarékossági kezdeményezésekben, az energiára, vízre és hulladékra vonatkozó információk biztosítása, fenntartható anyagok felhasználása és az épület energiahatékonyágát károsító tevékenységek tiltása – „Világoszöld bérbeadás”. A skála másik oldalán olyan előírások lehetnek, amelyek az energia-, hulladék- és vízfelhasználásra célértékeket határoz meg, ideértve a külön méréseket, bejelentéseket, bérleti díj felülvizsgálati feltételezéseket, módosításokat és helyreállítást – „Sötétzöld bérbeadás”. Ezek olyan témákat ölelhetnek fel, mint a hulladék ártalmatlanítás vagy az illékony organikus vegyszerek használatának elkerülése a tisztítószerekben. A bérbeadások ösztönző és szankcionáló klauzulákat tartalmazhatnak a megállapodott szolgáltatás és energiahatékonyági szintek alapján, ami befolyásolhatja a bérleti díjat, vagy a bérleti szerződés lejáratakor fejlesztésként vagy rongálásként értékelhető.

3.3.4 Az ausztrál kormány egy sor zöld bérbeadási mintaprogramot tett közzé a különböző bérleményekre vonatkozóan, ami a bérlő számára előírja, hogy az ingatlant hatékonyan üzemeltesse és a legnagyobb környezetvédelmi hasznot hozza ki belőle a leghatékonyabb berendezések, szerelvények, világítási és fűtési rendszerek használatával egy energiagazdálkodási terv, és egy büntethető beszámolási és auditálási keretrendszer alapján. Más joghatóságokban, például az Egyesült Királyságban ma már rendelkezésre állnak precedensek. Ezek egy sor olyan témáról rendelkeznek, amelyekben a főbérlőnek és a bérlőnek meg kell állapodnia. Ilyenek többek között a következők:

- a főbérlő a bérlőnek az ingatlan energetikai és környezetvédelmi üzemeltetésére vonatkozó kézikönyvet ad;
- energiahatékonysági célértékek – az energiahatékonysági tanúsítvány minősítésének fenntartása és javítása; bármilyen hiba esetén a felelős fél pénzügyi büntetéssel sújtható
- ha a főbérlő elmulasztja teljesíteni az energiahatékonyság fejlesztésére vonatkozó vállalt kötelezettségeit, a bérleti díjból engedmény adható;
- a bérlő biztosítja, hogy energiafogyasztása hatékony és a főbérlőt ellátja az energia- és vízfelhasználásra vonatkozóan teljes körű adatokkal;
- a főbérlő és a bérlő energia- és fenntarthatósági hatékonysági jelentéseket készít;
- az ingatlan környezetvédelmi teljesítményét jelentősen csökkentő módosításokat teljes mértékben meg lehet tiltani;
- mivel a bérlő valószínűleg nem a legmegfelelőbb személy arra, hogy az ingatlanon az energiahatékonyságot javító módosításokat hajtson végre, lehetnek olyan rendelkezések, amelyek engedélyezik számára, hogy az ilyen módosításokat a bérleti idő végére hagyja, a főbérlő pedig eltekint attól, hogy ez az ingatlan állapota romlásának tekinthető;
- az energiahatékonysági tanúsítás szerinti minősítés romlása az ingatlan állapota romlásának tekinthető;
- szolgáltatási költségek – amikor az ingatlannak számos bérlője van, a főbérlő fenntarthatja a jogot, hogy a szolgáltatási költségeket úgy súlyozza, illetve a súlyozást úgy módosítsa, hogy az tükrözze a bérlők relatív környezeti teljesítményét, ami a későbbiek során a bérleti díj felülvizsgálatakor egy összehasonlító tényezőként szolgálhat;
- a több hasznosítóval rendelkező ingatlannál vezetői bizottságot lehet felállítani, amelynek a főbérlő is tagja.

3.3.5 Zöld bérbeadás mérlegelésekor ésszerű lehet az aktuális állapotra vonatkozó nyilvántartás készítése energetikai és környezeti audit alkalmazásával egy olyan kiindulási alap meghatározása érdekében, amely mentén megítélhetők a bérbeadás kérdései és az azzal járó kötelezettségek.

4. Értékbecslés és fenntarthatóság

4.1 Az értékbecslő az értékről alkotott véleményét csak a rendelkezésre álló adatok alapján tudja megadni, ami ennél fogva tükrözi a piac tapasztalatait. Ez a szakvélemény

nem mondhatja ki, hogy valaminek értékkel kell rendelkeznie, csak azt állapíthatja meg, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján meghatározott értékkel bír. Ezt a szakvéleményt alá kell támasztani és úgy kell elkészíteni, hogy a rendelkezésre álló adatok korlátain belül, a megbízó támaszkodhasson rá abból a célból, amely célból az értékbecslési megbízást adta.

4.2 Nem lehet általános szabályt felállítani a környezetvédelmi kérdések alapján tipikusan alkalmazható felárakra vagy árengedményekre vonatkozóan. Még ha ezek a kérdések fontosak is a piacon, sok múlik az olyan tényezőkön, mint a piac állapota, az információk átláthatósága, az elhelyezkedés, az ágazat, a régió környezeti kockázatainak való kitettség és a fogyasztók ismeretei.

4.3 A piacok a környezetvédelmi szempontok alapján majd különbséget tehetnek az ingatlanok értékei között. Ennélfogva előfordulhat, hogy a jelentősen energiahatékony, alacsony energiafogyasztású épületek, vagy az elismert zöld tanúsítással rendelkező ingatlanok néhány piacon elkezdjenek majd többletértéket vonzani. Várhatóan ez egy ideig fenn fog állni, később a piacok elkezdik majd elvárni ezeket a szabványokat, vagy jogszabály írja ezeket elő, és ezt a felárat felváltja majd az egyéb ingatlanokra adott árengedmény. Az ilyen változás az adott piac mechanizmusa lesz, és nem lehet általános szabályt meghatározni arra, hogy e kérdések miként fogják befolyásolni az ingatlanok értékét, a bérleti díjakat és a hozamokat.

4.4 Azok a kérdések, amelyekre a fenntarthatóság fogalma összpontosít, az adott vagyontárgy jellegétől, az adott körülményektől és a jövőbeni vevők viselkedésétől függően lehet, hogy vonatkoznak erre a véleményre, de az is lehet, hogy nem. Ezért ezek relevanciája számos tényezőtől függhet, beleértve annak mértékét, ameddig ezek a kérdések:

- nem externáliák, de vonatkoznak arra az árra, amit valaki fizetni fog
- a vevők számára ösztönzőként vagy elriasztásként érdekesek.

Lényegében ez annak kérdése, hogy az adatok milyen mértékben mutatják meg, hogy a hajlandóságot mutató, jól tájékozott és körültekintő ajánlattevő ezeket számításba fogja venni egy ingatlan árának vagy bérleti díjának mérlegelésekor. A kereskedelmi célú ingatlant vásárló vállalati vevők ezeket másképp ítélik meg, mint azok, akik saját otthon céljára vesznek egy házat.

4.5 Ezt a piaci körülmények is befolyásolhatják. Ott, ahol erős piac van korlátozott épületkínálattal, a piac fenntarthatósági szempontok alapján nem fog különösebben különbséget tenni az ingatlanok között. Azonban mivel ezek a kérdések számítani fognak a vevőknek és a hasznosítóknak, és ahogy egyre több olyan ingatlan áll majd rendelkezésre, amelyek megfelelnek az elismert fenntarthatósági kritériumoknak, a piac valószínűleg különbséget fog tenni, esetleg különösen akkor, amikor rossz a piaci hangulat.

4.6 Létezhetnek olyan ajánlattevők, akik számára a fenntarthatósági kérdések fontosabbak lehetnek. Nyilvánvalóan ezek közé tartoznak majd, akik számára az etikai szempontok jobban számítanak, akár személyes meggyőződésből, akár egy meghatáro-

zott befektetési alap szabályai alapján. Mindig vannak szenvedélyes innováció-pártolók – „korai elfogadók”.

4.7 Mások ezeket olyan kritériumoknak fogják tekinteni, amelyek az értékek lehetséges jövőbeli mozgásaira vonatkoznak. Azt gondolhatják, hogy a speciális szabványoknak megfelelő ingatlanok értékének emelkedése valószínűbb, vagy hogy nagyobb a kockázata annak, hogy az ezeknek nem megfelelő ingatlanok csökkent értéken fognak piacra kerülni. Csak a jövő fogja igazolni, hogy igazuk volt-e vagy tévedtek, akár a piacok jövőbeni reakciójára, akár az általuk kiválasztott speciális kritériumokra vonatkozóan. Amikor az ilyen vásárlók a helyes kritériumokat választják és a piac a várakozásaiknak megfelelő irányba mozdul el, túlteljesíthetik az általános piacot függetlenül attól, hogy előnyös ingatlanokat vesznek-e, vagy a környezeti tényezőkkel szembeni nagyobb kockázatot mutatókat adnak-e el. A piacok természetesen váratlan irányt is vehetnek, vagy egyéb tényezőket tekinthetnek relevánsnak.

4.8 E magatartás elemzésének egyik módja, ha megfigyeljük, hogy ezek a felek az ingatlan értékének saját maguk számára, saját céljuk szempontjából történő meghatározása során döntéseiket az értékesség (befektetési értéként is ismert – lásd EVS2 és EVS5) alapján közelítik meg. Amikor az ingatlan értékessége saját maguk számára a saját kritériumaik alapján jelentősen nagyobb, mint annak piaci értéke, azt lehetőségként értelmezik.

4.9 A bérbe adandó ingatlanok mérlegelésekor a fenntarthatósági kérdések akkor lesznek relevánsak, ha azok a bérlőket magasabb bérleti díj megfizetésére ösztönzik, vagy ha a piac azokat biztosabb jövedelemforrásnak tekinti. Az előbbi az ilyen ingatlanoknak bérlő számára az egyéb ingatlanokhoz viszonyított hasznosságától függ – a bérlőket ritkán érdekli az ingatlan jövőbeli tőkeértéke. Jelentős különbségek lehetnek az energia- és egyéb költséget terén; vonzóbb munkakörnyezetet kínálhatnak a dolgozók számára; elősegíthetik, hogy a bérlő kedvelt arcát mutassa saját ügyfeleinek. Ezek közül néhány szükségszerűen egybeesik annak valószínűségével, hogy legtöbb a fenntarthatóságnak megfelelő épület új épület, így egyéb korszerű szabványoknak is megfelelnek és kisebb a valószínűsége annak, hogy a közeljövőben felújításra szorulnának. A szabványoknak kevésbé megfelelő ingatlanoknál a növekvő számú szabványnak való megfelelés „felújítás” útján nagyobb költségekkel járhat akkor, amikor ez szükségessé válik, akár a piac elvárásai, akár a jogszabályok fejlődésével, vagy értékük csökken a szabványoknak jobban megfelelő ingatlanokéval összehasonlítva.

4.10 Amennyiben a piaci szereplők meghatározott kritériumokat illetően ezt a megközelítést szélesebb körben alkalmaznák, akkor ez idővel befolyásolná a piaci értékeket. Azonban ha a kérdéses kritériumokat nem használják szélesebb körben, azok csak korlátozott számú egyéni piaci szereplő számára maradnak tényezők, akik a piaci árakra kisebb, vagy semmilyen hatást nem gyakorolnak.

4.11 Ezek a kérdések nehezebbek az olyan esetekben, amikor az épületet több különböző célra hasznosítják, és a tulajdonos és a hasznosítók kötelezettségei, érdekei és céljai eltérőek.

4.12 Amikor a piacok mégis a fenntarthatóság nagyobb mértékű értékelése felé mozdulnak el, akár például csak energetikai vagy más okokból, akkor az a piaci érték meghatározása szempontjából relevánssá válik. A gyakorlatban ennek elemzése gyakran nem egy általános fenntarthatósági kérdés, hanem olyan speciális kérdések (pl. energia) szerepének értékelése, amelyek hatással lehetnek az üzemeltetési költségekre, vagy jelenleg kiemelt kérdés a piacon.

4.13 Sokan mondhatják, hogy megfizetik bizonyos általános szabványoknak, például a BREEAM szabványnak való megfelelés felárát, azonban ez a jelenlegi magatartás alapján kétséges. Ezt nehéz megmondani az olyan tényleges tranzakciókra vonatkozó piaci adatokból, amelyeknél gyakran úgy tűnik, hogy a hagyományos tényezők magyarázatot adnak az eredményre.

4.14 Viszont ahogy a jogszabályok, a piaci hangulat és esetleg az adórendszer egyre jobban kikényszeríti a fenntarthatósági kérdéseket, a megfelelés és fejlesztés költségei sok meglévő ingatlan vagy összetettebb fejlesztési tervek esetében (például városi regenerációs programok) az ingatlanok értékét kedvezőtlenül befolyásolhatják.

4.15 „Zöld érték” - A „zöld érték” fogalmát néha említik. A zöld épületekre ugyan különböző definíciók léteznek, a „zöld értékre” nincs általánosan elfogadott definíció. Egyik szinten jelentheti csak azt, hogy az épületek és ingatlanok „fenntartható” tulajdonságait azok értéke tükrözheti.

4.16 Pontosabban, a zöld érték az a többlet érték, amellyel egy zöld épület egy szokásos épülethez viszonyítva rendelkezik. Azonban miközben ez különösen az összehasonlításokban egy hasznos gyors információ lehet, egy ilyen zöld érték önmagában nem létezik, viszont az ingatlan teljes piaci értékének szerves részét képezi és csak elméletileg jelent külön fogalmat.

4.17 **Módszerek** - Míg egyre nagyobb figyelmet kapnak a fenntarthatósági kérdések, gyakran találkozhatunk azzal a nézettel, hogy gyakran a piaci érték nem tükrözi a fenntarthatóságot. Ahogy egy kérdés a vevők számára általánossá válik, bekerül a piaci érték alapjául szolgáló tényezők általános mátrixába. Ennek hatása természetesen nem az lesz, hogy az ingatlan értéke más ingatlanokéval szemben növekszik, hanem az, hogy a szabványoknak kevésbé megfelelő ingatlanok értéke csökken.

4.18 A fenntarthatóságot, az energiahatékonyságot és a zöld jellemzőket az értékbecslés csak akkor tükrözheti, ha azokat megfigyelhető piaci adatok támasztják alá. Nincs okunk azt feltételezni, hogy a fenntarthatóság bármely szempontjának való megfelelés vagy nem megfelelés általában az ingatlan értékének növekedéséhez vagy csökkenéséhez vezet. Egy tulajdonág hatása az idő folyamán változhat a különböző ágazatok, hasznosítási módok vagy régiók között.

4.19 Az összes meglévő értékbecslési módszer – főként a jövedelem, a közvetlen érték összehasonlítás és a pótlási költség módszer – alkalmas a fenntartható épületek értékelésére. Az összehasonlító tranzakciók igazolják a legjobban a piac hajlandóságát arra, hogy fizessen az épületek bizonyos tulajdonságaiért.

4.20 Néhány piacon az értékbecslő elemzése részeként megpróbálhat fejlettebb statisztikai módszereket alkalmazni a zöld érték meghatározására. Ez a rendelkezésre álló adatok minőségétől és körétől függ. Többváltozós regresszió elemzés használata meggyőzheti a tanultabb megbízókat. A feltételes értékelés, a hedonista árazás vagy akár a költség-haszon elemzés is adhat módszereket, azonban ezek bizonytalan, a változó feltételezésekre indokolatlanul érzékeny, széles tartományban szóródó és a piac által nem nyilvánvalóan alátámasztott eredményre vezetnek.

4.21 A diszkontált cashflow (DCF) segítségével figyelembe vehetők és összehasonlíthatók az üzemeltetési és felújítási költségek különböző profiljai.

4.22 Egy gyakorlati probléma az, hogy a fenntarthatósági kérdések nem elszigetelten jelentkeznek, hanem, ahogy azt az előzőekben említettük, egyéb tényezőkkel átfedésben. Az energiahatékonyság például lehet erény, költségmegtakarítás, lehetővé tehet egy jobb minőségű munkakörnyezetet és egy olyan korszerű épület szempontja lehet, amely, mint ilyen, alacsonyabb a fenntartási költségű, kevésbé szorul felújításra és amelynek vonzóbb lehet az elhelyezkedése.

4.23 Gyakorlati szakmaként az értékbecslés megfigyelésre és becslésre támaszkodik. A jelen körülmények között a fenntarthatósági kérdések mérlegelése egy ingatlanal kapcsolatban óvatos elemzést igényel. Valószínűleg csak ritkán fordul elő, hogy a fenntarthatósági kérdés általánosságban legyen lényeges, azonban egyre gyakrabban a speciális kérdések, és különösen meghatározott szabványok lesznek fontosak. A szabványok, tanúsítási és minősítési rendszerek olyan módon összegezhetik és ágyazhatják be például az energiára vonatkozó információkat, hogy azt a piac könnyebben tudja figyelembe venni. Ezért egyre fontosabb tisztában lenni azzal, hogyan kell:

- meghatározni, leírni és értékelni az ingatlanok lényeges jellemzőit;
- értelmezni és értékelni ezeket;
- mérlegelni, hogy ezek már figyelembe lettek-e véve olyan mértékben, mint amilyen mértékben az érték szempontjából relevánsak;
- kiválasztani a fennmaradó lényeges elemek figyelembevételének megfelelő módját úgy, hogy ne legyenek duplán beszámítva.

4.24 Miután a releváns tényezők meghatározása és értékelése ennek megfelelően megtörtént, ezek elvben éppúgy figyelembe vehetők az értékbecsléseknél, mint más speciális tényezők. Ezek nem igényelnek új értékelési módszereket, inkább egy higgadt, gyakorlati értékelést a megbízásban szereplő értékbecslési formának megfelelően. Az értékbecslői jelentésben ezekre a megfelelő mértékben és módon kell kitérni.

4.25 Az, hogy az értékbecslői jelentés milyen mértékben hivatkozik a fenntarthatóságra, az adott körülmények megítélésének kérdése. Ez részben azt fogja tükrözni, hogy a fenntarthatósági kérdések milyen mértékben relevánsak az érték szempontjából, részben pedig a megbízó érdekeit. Ez a két elem azon a ponton találkozik, ahol a fenntarthatósági kérdésekben érdekelt megbízó az értékbecslés elkészítését értékesség alapján rendeli meg.

4.26 A jelentésben szerepeltetni kell az ingatlannak odaítélt bármilyen elismert tanúsítást vagy minősítést.

4.27 Ellenőrzőlista - Amikor a fenntarthatósági kérdések az értékbecslés szempontjából relevánsak, az értékbecslőnek össze kell gyűjtene a megfelelő információkat, azokat értékelnie és jelentésében szerepeltetnie kell a jelentés szokásos szerkezetén belül vagy egy külön fejezetben, az adott helyzettől függően mellékletekkel vagy anélkül. Az ingatlanok sokfélesége és a fenntarthatóság fejlődő természete együttesen azt jelenti, hogy egy általános ellenőrzőlista nem lehet teljes körű, azonban az ingatlantól függően megfelelő lehet a következők közül néhány, vagy az összes nem teljes körű elem mérlegelésére.

4.28 Az ingatlan szokásos leírása mellett a mérlegelendő tényezők a következők lehetnek:

- építőanyagok;
- az ingatlanok bármilyen szennyeződése, például fejlesztési célú barnamezős területek;
- természeti katasztrófák, például árvíz, földrengés vagy lavina kockázata;
- megfelelés a vonatkozó építési szabványoknak;
- szigetelés és kapcsolódó jellemzők, azok speciális jellemzői (például hőhidak vagy bizonyos ablaktípusok) és folytonosság a tartósság, regionális és jogszabályban rögzített építési szabványok szempontjából;
- az építési szolgáltatások természete és komplexitása;
- az épületben lévő fűtő, hűtő és egyéb célú berendezések kora és minősége (hatékonysága), és a speciális épületelemek karbantartásának vagy lecserélésének megvalósíthatósága (például olajtüzelésű fűtőrendszerek cseréje egy olyan alternatív rendszerre, amellyel csökkenthetők az általános rezsiköltségek);
- energiahatékonyság, energiahatékonysági tanúsítás minősítése és javasolt intézkedések annak javítására, energiaforrások (megújuló?) és nettó energiaszükséglet;
- vízhatékonyság, különösen vízhiányos területeken, szűrkevíz felhasználásával, víz újrahasznosítása, esővízgyűjtés, stb.;
- rezsiköltségek;
- alapterület a hasznosíthatóság, alkalmazhatóság és költséghatékonyság szempontjából;
- a használók termelékenységére és jólétére gyakorolt hatás;
- a felújítás valószínű időzítése és költsége;
- piaci magatartás a fenntarthatóságra vonatkozóan és hajlandóság, hogy többet fizessenek a zöld tulajdonságokért;

- jogszabályi előírások;
- lehetséges pénzügyi támogatás;
- vonatkozó tanúsítások és minősítések;
- bérbeadás feltételei (zöld bérbeadás)

4.29 Az ingatlan általánosabb vizsgálata:

- megfelel-e a legjobb gyakorlat elvének?
- a hiányosságok gazdaságosan pótolhatók-e?
- hogyan viszonyul a vizsgált területen található többi épülethez?
- a fenntarthatósági kérdések befolyásolják-e a lehetséges bérlők keresletét és az általuk fizetendő bérleti díjat?
- befolyásolják-e a más befektetők által elvárt hozamokat?
- melyek a folyó kiadások, és milyen az esetleges felújítási költségek lehetséges időzítése és mértéke?

4.30 Miközben a jelen dokumentum a fenntarthatóságot elsősorban a mai viták kiemelkedő részét képező környezetvédelmi feltételek szempontjából vizsgálta meg, az ingatlan alkalmazkodóképességének és rugalmasságának, valamint az általa annak érdekében nyújtott tér és létesítmények egyéb gyakorlati kérdései szintén az ingatlan azon képességének szempontjait képezhetik, hogy jelentősebb változtatás nélkül használható maradjon. Amikor nagyobb földterület érintett, például mezőgazdasági vagy fejlesztési célú terület, az egyéb releváns kérdések kiterjedhetnek a biodiverzitásra és a diffúz szennyezésekre. Amikor környezeti hatásvizsgálatra van szükség, ahhoz mindenképpen meg kell vizsgálni a fenntarthatósági kérdéseket.

Távolság-, kiterjedés- és űrtartalommérési kódex

Megjegyzés – Ez a kódex nem azt határozza meg, hogy a különböző típusú ingatlanokat miként kell mérni, mivel az a helyi piactól függ. Azt ismerteti, hogy mit jelent egy adott mérési alap, és melyek azok az ingatlantípusok és értékelések, amelyeknél ezeket rendszerint alkalmazzák.

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Általános definíciók**
4. **Épületfelmérések a gyakorlatban**
5. **Kapcsolódó dokumentumok**

1. Bevezető

1.1 Az Európai Építőipari Közgazdászok Tanácsának (CEEC) legfrissebb kutatása kimutatta, hogy míg az összes európai ország hasonló mérési alapokat használ az épületek alapterületének meghatározására, az egyes országok között jelentős eltérések vannak a komponensek csoportosításának és jelölésének terén. Ez azt jelenti, hogy a különböző típusú területek összehasonlítása gyakran nagymértékben félrevezető.

1.2 Jelen dokumentum elismeri, hogy jelenleg lehetetlen az ingatlanok felmérésére vonatkozó határon átnyúló szabályokat egy közös kódexben egységesíteni. Ezért jelen dokumentum útmutatóként szolgál az ingatlanok értékbecslés készítése céljából történő felmérésére használt alapok és módszerek tekintetében.

1.3 Jelen dokumentum elismeri, hogy jelenleg lehetetlen a terek és területek felmérésére vonatkozó határon átnyúló szabályokat és általános gyakorlatot egységesíteni. E dokumentumban foglaltak ezért ingatlan-értékbecslések céljára kizárólag útmutatóként szolgálnak.

1.4 A jelen dokumentumban ismertetett módszereket a CEN (Comité Européen de Normalisation - Európai Szabványügyi Bizottság) 2011-ben a 15221-6 EN szabványban a létesítménygazdálkodással összefüggésben tette közzé. Léteznek egyéb kódexek és ezek közül néhányat e dokumentum utolsó fejezete, a „Kapcsolódó dokumentumok” is megemlíti.

2. Hatókör

2.1 E kódex a területek és épületek távolságának, kiterjedésének és úrtartalmának felmérését tárgyalja, és útmutatásul szolgál az európai értékbecslők számára, mivel sok európai ország jelenleg eltérő szabályokat és definíciókat használ ezek, például az épületek alapterületének felmérésére. Ez megnehezíti a különböző országokból származó adatok olyan módon történő összehasonlítását és értelmezését, hogy az az értékbecslők vagy a megbízók számára pontos vagy hasznos legyen. Ennek összetettebb következményei vannak a számos egyéb döntéshozó, például építészek, közgazdászok és befektetők, tulajdonosok és bérlők, politikusok és ügyintézők által esetlegesen elvégzett összehasonlításokat illetően.

2.2 A jelen kódex számos gyakran használt mérésre határoz meg definíciót, továbbá megemlíti néhány olyan ingatlan- vagy értékbecslés típust, amelyeknél ezeket rendszerint alkalmazzák, hogy ezek érthetőek legyenek és használatukkal az egyes országok adatai összehasonlíthatók legyenek, és ily módon segítsék az ingatlan-értékbecsléseket és a különböző országok összehasonlítható ingatlanjainak egymáshoz viszonyítását.

2.3 Ez a kódex nem azt határozza meg, hogy a különböző típusú ingatlanokat miként kell részleteiben felmérni, mivel az a helyi piactól függ. Az értékbecslői jelentésekben adott esetben egyértelműen szerepeltetni kell, és ki kell fejteni a felhasznált mérési alapokat, és meg kell határozni minden nem szokásos alapot, vagy az e dokumentumban ismertetett módszerektől való eltérést.

3. Általános definíciók

3.1 Felméréseket rendszerint a metrikus rendszer használatával készítene és dokumentálnak, azonban nem mindig a Mértékegységek Nemzetközi Rendszerével (SI). Mindazonáltal az egyes országok és ágazatok hagyományosan a nemzetközi gyakorlatban általánosan elfogadott, vagy a piaci gyakorlatnak megfelelő birodalmi vagy helyi mértékegységeket használnak.

3.2 A jogszabályi előírásoktól vagy a megbízó rendelkezéseitől függően a használt mértékegységek és a tizedesjegyek számának megválasztása gyakorlati kérdés az értékbecslő számára, amelyet az ingatlan adott körülményeinek és a megbízó esetleges szükségleteinek megfelelően határoz meg.

3.3 Egységek

- A távolság a hosszúság mértéke egy dimenzióban, és nagyságát méterben (m) fejezzük ki.
- a terület kétdimenziós mérték, és négyzetméterben (m²) fejezzük ki, azonban az olyan piacok, mint például az Egyesült Királyság irodapiaca négyzetlábát (ft²) használnak.
- A nagyobb területek, vidéki ingatlanok és régebbi épületek formája rendszerint

nem szabályos. Az ilyen területek felmérésekor nagy gondot kell fordítani arra, hogy a mérés pontos legyen, esetleg földmérés segítségével vagy digitális térképek használatával. A területek kifejezhetők hektárban, azonban az Egyesült Királyság rendszerint holdat használ, és más országban néhány ágazat saját hagyományos mértékegységekkel rendelkezhet.

- Az űrtartalmat három dimenzióban mérjük, és nagyságát köbméterben (m^3) fejezzük ki.

3.4 Távolság

- A bruttó hossz vagy a külső határoló falak külső felületei, vagy a belső határoló falak középpontjai közötti horizontális távolság. A választás alapját meg kell határozni.
- A nettó hossz a külső határoló falak belső felületei közötti horizontális távolság, figyelmen kívül hagyva az olyan belső szerkezeti elemeket, például az olyan támaszpilléreket és támfalakat, amelyek nem minősülnek teljes falnak.
- A bruttó magasságot a befejezett padozat teteje és
 - az e felett elhelyezkedő helyiség befejezett padozatának teteje, vagy
 - az e felett elhelyezkedő tetőszerkezet teteje közötti vertikális távolságként mérjük.
- A nettó magasságot a befejezett padozat teteje és a felette elhelyezkedő mennyezet, emelet vagy tető alja közötti vertikális távolságként mérjük, figyelmen kívül hagyva az olyan belső szerkezeti elemeket, amelyek nem minősülnek teljes falnak.
- A szabad magasságot a befejezett padozat teteje és a felette elhelyezkedő almennezet alapzata közötti vertikális távolságként mérjük.

Területek és űrtartalmak

- A bruttó területek nagyságát a bruttó hosszak használatával lehet meghatározni.
- A nettó területek nagyságát a nettó hosszak használatával lehet meghatározni.
- A bruttó űrtartalmak nagyságát a bruttó hosszak használatával lehet meghatározni.
- A nettó űrtartalmak nagyságát a nettó hosszak használatával lehet meghatározni.

3.5 Ingatlanhatárok és telekterületek

- A telek területe az ingatlan határain belül elhelyezkedő terület. Erre a kormányzati intézmények (pl. földhivatal, telekkönyv vagy helyi hatóság) az alaprajz alapján hivatkozhatnak. A telek területe adott esetben felosztható beépített és nem beépített területre:
 - A beépített terület a telek területének az a része, amelyet a talajszint alatt és felett is befejezett állapotú épületek borítanak.
 - A nem beépített terület a telek területének az a fennmaradó része, amely nem minősül beépített területnek.

3.6 Külső határok meghatározása - Az értékbecslőnek körültekintően kell megállapítania, hogy pontosan tisztában van-e az adott ingatlan határaival. Fontos megállapítani, hogy egy határoló elem az ingatlanhoz tartozik-e, illetve hogy mely határoló elemek

tartoznak az ingatlanhoz, és meg kell győződnie afelől, hogy melyik a szomszédos épület határoló vonala. Ez vonatkozik az épületek közötti válaszfalakra is.

3.7 Előfordulhat, hogy az ingatlan értébecslő számára dokumentált területe nem pontos. A régi dokumentáció elavult lehet.

3.8 Lehet például, hogy a területet kötelezően megvásárolták, vagy felosztották. Az ingatlanok területe akkor is módosul, ha a határok a szomszédok közötti megállapodás eredményeképp módosulnak, akik megállapodásukat nem mindig jelentik be hivatalosan.

3.9 Az olyan határok, mint az erdőszélek, fasorok, sövények és folyók nem feltétlenül adnak pontos meghatározást, és az évek során változhatnak is. Lehet, hogy a kerítéseket és egyéb jelöléseket nem megfelelően helyezték el, vagy azokat elmozdították és ennek következtében a digitális térképek elkészítéséhez használt GPS koordináták nem a valós elhelyezkedést jelölik.

3.10 Amikor a határok nincsenek pontosan dokumentálva, vagy vitatottak, létezhetnek olyan helyi gyakorlatok vagy értelmezések, amelyek vélelmekkel szolgálhatnak a határ meghatározásához.

3.11 Határok kimérése - a földmérés a múltban a területhatárok kimérésének (irány és távolság, ill. referenciapontok) rendszerével (metes and bounds system) történt. A földterület felmérése és meghatározása azokkal az érdekelt felekkel egyeztetett határainak leírásával történik, akik körbejárták az ingatlan területét, és meghatározták vagy dokumentálták az ennek mentén található határjeleket. Ezek a határjelek lehetnek kövek, fák, fasorok, sövények, árkok, folyók, patakok és öblök, más épületek sarkai vagy mesterséges földmérési pontok. A kimérés az irányt írja le egyik referencia ponttól a következőig, illetve az ezek közötti távolságot.

3.12 A határok dokumentálásának és az azokon belül elhelyezkedő területek mérésének módszerei azóta jelentősen fejlődtek a távolságok és szögek mérésének szintjéről a globális helymeghatározásig és elektronikus térképkészítésig. Minden egyes esetben a mérés csak annyira lesz pontos, mint az alkalmazott módszer korlátai – még a kereskedelmi használatra kapható globális helymeghatározó rendszerek is bizonyos tolerancia határokkal működnek, és működésüket befolyásolhatják katonai vagy egyéb megfontolások.

3.13 Az internet manapság számos lehetőséget kínál egy ingatlan megtekintésére, akár a levegőből vagy az utcáról. Ez hasznos eszköz lehet, talán különösen egy előzetes vagy általános megtekintés esetén. Azonban a képek elavultak lehetnek, és az ingatlan azok elkészülése óta akár változhatott is. A mérések ilyen szolgáltatásokból való nyerése sajátos problémákat hordoz, így nem szabad ezekre alapozni.

3.14 Amikor bármilyen nyilvántartásból dolgozunk, például egy gyors, automatizált értékelés esetén, a mértékekre vonatkozó adatok csak azok keletkezésének dátumára vo-

natkoznak, és ezek azóta nemcsak változásokon mehettek keresztül, de gyűjtésük során hiányosságok vagy hibák fordulhattak elő.

3.15 Miközben a mérések pontossága jelentős mértékben javult, az ingatlan határai, amelyektől ezek függnék bizonytalanok lehetnek, és a körülöttük kialakult viták Európa-szerte sok bírósági ügyet indítottak el.

3.16 Az értékebecslőnek fel kell tüntetnie az értékebecslésében szereplő ingatlanterrület forrását (és annak dátumát).

3.17 Néhány esetben a telek értékét befolyásolhatja a terület domborzata, amelynek következtében nő vagy csökken a hasznosítható terület – a lejtős és dimbes-dombos mezőgazdasági területen egy lapos területhez viszonyítva nagyobb lehet a bevezethető terület.

3.18 A telekterületek típusainak osztályozása

a) természetes táj:

- erdők
- zöld területek egyedi növényekkel
- ültetett területek
- mezőgazdasági területek, amelyeket hasznosításuk, minőségük vagy egyéb jellemzőik szerint tovább lehet osztani, ideértve a támogatási programok speciális szabályi szerinti besorolást
- természetes vizek
- egyéb természetes tájak (homok, szikla)
- árapályal érintett vizekkel szomszédos, vagy azok hullámterén elterülő területek

b) burkolt területek:

- gyalogutak vagy kerékpárutak
- közutak könnyű és nehéz gépjárműveknek
- parkolók belső utakkal
- sportpályák és játszóterek, ideértve a sportolási célú zöldterületeket és úszómedencéket
- vasutak

c) szerkezeti egységek:

- falak és egyéb belső térelhatárolók
- védelmi rendszerek (zaj és fény ellen)
- rámpák, fellépők, lépcsők
- hidak, kéményjárdák
- napellenzők, védett helyek, pergolák
- vízgyűjtők, szökőkutak

d) műszaki egységek:

- vízellátás
- szennyvíz
- gázellátás
- fűtő és hűtőrendszerek
- hőcserélő
- egyéb műszaki egységek

Építkezési területek speciális meghatározásai

3.19 Építési terület a telek területének az a része vagy azon részei, amelyet egy vagy több épület felépítésére használtak vagy szántak.

3.20 Külső térelhatároló (BEA) az építési területnek az a része, amelyet az épület a talajszint felett és alatt is egyaránt maximális kiterjedésével fizikailag elfoglal.

3.21 Építési lábnyom (BFA) az építési területnek az a része, amelyet az épület a talajszint felett maximális kiterjedésével fizikailag elfoglal.

3.22 Bruttó külső terület (vagy Bruttó alapterület (GFA)) a külső térelhatároló falakon belül elhelyezkedő terület, amely magába foglalja az épületet határoló fal vastagságát („extra-muros”).

3.23 Franciaországban a **Surface Hors œuvre Nette (SHON)** a függőleges cirkulációs ürrök, például lépcsőnyílások és liftaknak területének levonása után nagyjából a GFA-nak felel meg. Ezt az adatot fejlesztésszabályozási célokra és adminisztratív engedélyekhez használják fel.

3.24 A külső építési terület (ECA) maguk az épületet határoló falak.

3.25 Bruttó belső terület (vagy Belső alapterület (IFA)) a bruttó külső terület a külső építési terület levonása után („intra muros”). Ezért, $GIA = GFA - ECA$.

3.26 A belső építési terület (ICA) az épület belső szerkezeti elemeinek területe az épület határoló falain belül, így rögzítve a teherhordó oszlopok és támfalak által elfoglalt területet

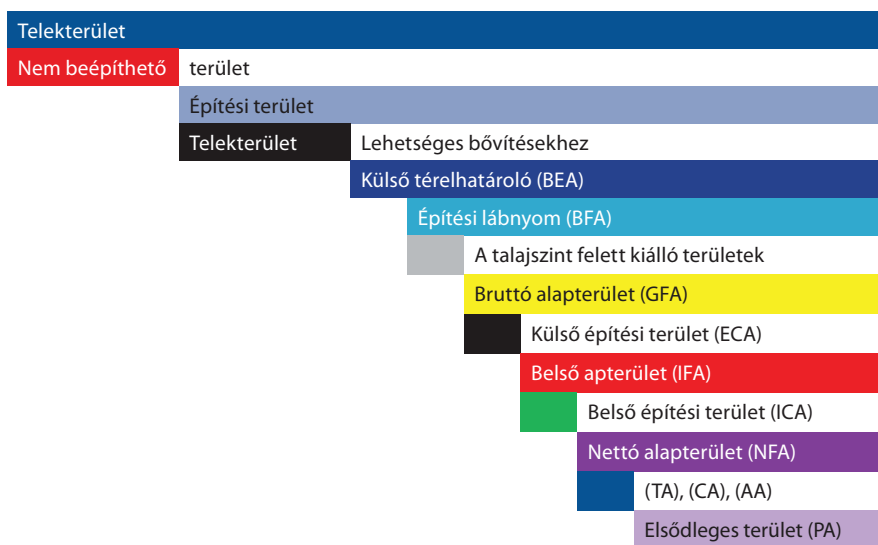
3.27 Nettó alapterület (NFA) (vagy Tényleges alapterület vagy Kiadható alapterület) a Belső alapterület (IFA) a belső építési terület (ICA) levonása után. Ezért, $NFA = IFA - ICA$

3.28 Műszaki szolgáltatások (TA), Cirkulációs (CA), Kényelmi (AA), stb. területek azok a területek, amelyek az összes felhasználóval közös, mérése nettó alapterület alapján történik.

3.29 Elsődleges terület (PA) a Nettó alapterületnek (NFA) fő üzleti szükségleteket és fő munkafolyamatokat támogató része, például TA – Műszaki terület, CA - Cirkulációs terület, AA - Kényelmi terület.

3.30 Franciaországban lakóingatlanok esetében a **Surface Loi Carrez** az elsődleges terület, azonban ebbe nem tartoznak bele azok a területek, amelyek belmagassága 1,8 méternél alacsonyabb. Irodák esetében ide tartoznak azok a mellékhelyiségek, amelyeket kizárólag az adott hasznosító használ. Az egyes országok között eltérések lehetnek a tekintetben, hogy az ilyen létesítmények beleszámítanak-e a kiadható területbe, vagy sem.

1. ábra - A különböző területek, és azok kapcsolatainak illusztrálása



4. Épületfelmérések a gyakorlatban

4.1 Ezek a mérések az épületben az adott definíciónak megfelelő minden egyes vonatkozó szinten az összes rendelkezésre álló teret felméri.

4.2 Bruttó alapterület (GFA)

- (a) Minden egyes emeletet fel kell mérni úgy, hogy a mérésben szerepeljenek a határoló falak külső homlokzatai és kiállásai. Ez a mérés az épület határoló falainak teljes vastagságát tartalmazza. A funkcióval nem rendelkező területek, mint a nagy nyitott területek (emelet nélkül) ne szerepeljenek a mérésben – ha ezeket mégis szerepeltetni kell, területüket meg kell határozni.

- (b) A mérés a következők által elfoglalt területeket tartalmazza:
- belső falak, közfalak, oszlopok, lépcsőnyílások, liftek, mozgólépcsők, légvezetékek (vagy egyéb függőleges csövek)
 - liftek gépházai, központi fűtés vagy légkondicionálás (szellőztető berendezés) gépháza, üzemanyagtartályt tároló helyiség, elektromos transzformátorok és/vagy alacsony feszültségű helyiségek, folyosók és egyéb cirkulációs területek, az összes egészségügyi terület
 - oldalt nyitott fedett területek, rámpák, zárt parkolók, tárolók, archívumok (alagsor)

4.3 Belső alapterület (IFA)

- (a) Minden egyes emelet belső alapterületét ki kell számolni az épület külső falainak belső felületei között. A belső alapterület (IFA) a külső építési terület (ECA) levonása után megegyezik a bruttó alapterülettel (GFA).
- (b) A méréseket a padló szintje felett egy meghatározott magasságban kell elvégezni. Ferde mennyezeteknél az értékbecslőnek ki kell fejtenie, hogyan mérte fel a területet. Erre vonatkozóan a Nemzetközi Épülettulajdonosok és -gazdálkodók (BOMA) adtak útmutatást.

4.4 Nettó alapterület (NFA)

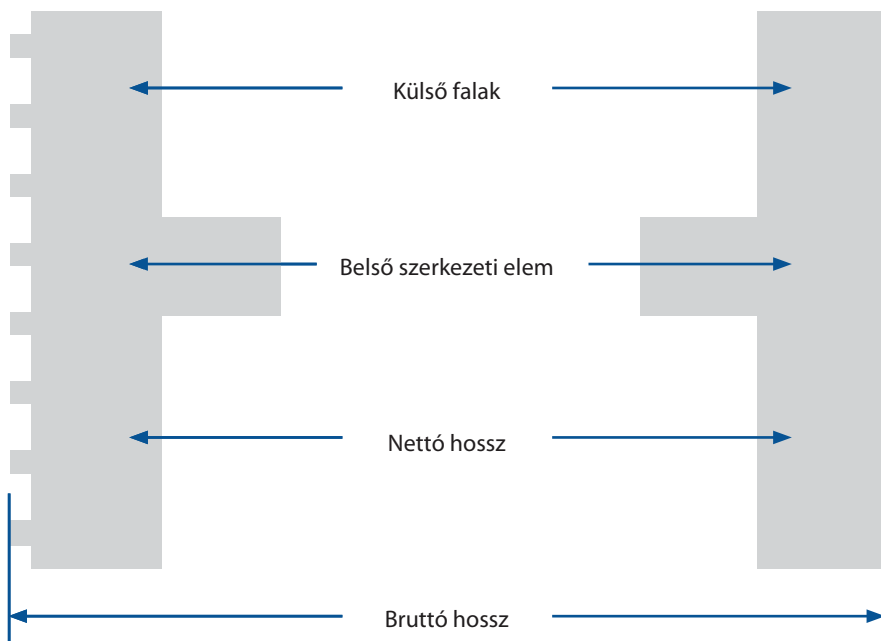
Ez az épületen belüli összes padlófelület által biztosított hasznosítható terület, alábbiak szerint:

- (a) Az egyes padlófelületeket minden szinten az épület külső falainak belső felületei között kell felmérni. A nettó alapterület (NFA) a belső építési terület (ICA) levonása után megegyezik a belső alapterülettel (IFA).
- (b) A méréseket a padló szintje felett egy meghatározott magasságban kell elvégezni. A ferde mennyezeteknél meg kell határozni a mérési szabályokat.
- (c) Az egyes szinteken a következő területeket ki kell hagyni a számításból:
- belső szerkezeti falak
 - függőleges szellőzőcsatornák, kémények, oszlopok, csövek és vezetékek (általában csak az egy négyzetméternél nagyobb területet elfoglaló elemeket kell kihagyni, de az egyes országokban eltérő gyakorlat lehetséges)
 - lépcsőházak és liftnak
 - lift-gépházak, tartály helyiségek, (kivéve a folyamatokhoz használt helyiségeket), transzformátor helyiségek, magas és alacsony feszültségű területek
 - véglegesen beszerelt légkondicionáló, fűtő - vagy hűtőberendezések által elfoglalt terület, és olyan felületre felszerelt csővezeték, amely miatt az adott tér felhasználásának céljára használhatatlanná válik. Ez nem vonatkozik a bérlő által vagy megbízásából felszerelt vagy az épületben speciális célokra használt berendezésekre, például a számítógépek üzemeltetésére, feldolgozásra vagy gyártásra.

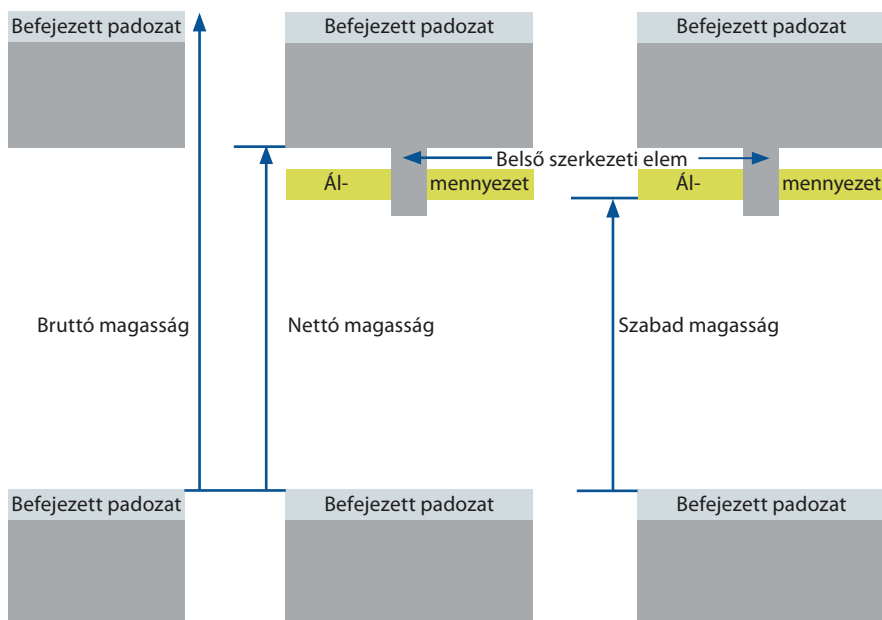
E terület irodaépületek esetében történő kiszámításakor az egyes szinteken a következő területeket kell figyelmen kívül hagyni:

- (a) azokat a területeket, amelyek az épület létesítményeinek vagy szolgáltatásainak vannak fenntartva, nem pedig az épület használóinak kizárólagos használatára
- (b) közforgalmú utaknak fenntartott közös használatú tereket és azokat, amelyeket az épület használói nem kizárólagosan használnak. (Megjegyzés: egy emelet felosztásával további bérlők befogadása érdekében kialakított további közös területeket a számításokban figyelembe kell venni)
- (c) az épület olyan részeit, mint az előcsarnokok, előterek, teraszok, amelyeket a többi használó közösen használ. Néhány esetben ezek a részek az épület használói között feloszthatók.

2. ábra - Az épületek területeinek felmérését szolgáló alapok illusztrálása



3. ábra - Az épületek magasságainak felmérését szolgáló alapok



Zónákra osztás

4.5 Néhány ingatlan esetében, különösen a kiskereskedelmi ágazatban, az épület homlokzatától számított meghatározott mélységben található terület az értékbecslés szempontjából jelentős tényező lehet. Jellemzően a homlokzathoz legközelebb fekvő területet „A” zónaként jelölhetik meg, és ennek területegységre vetített értéke a legmagasabb – a kiskereskedelemben ez biztosíthatja a legnagyobb forgalmat. Az e mögött egyre nagyobb mélységben elhelyezkedő területek (B, C és stb. zónák) mindegyik rendelkezik értékkel, rendszerint az „A” zóna értékének meghatározott arányában, és a homlokzattól való távolság (mélység) növekedésével, ez általában csökken. Ez az adott épület kereskedelmi hasznossága értékelésének és az összehasonlítható épületek elemzésének is eszköze.

4.6 A zónákra osztás körüli viták a beépített mélységgel lehetnek összefüggésben, ami az épület mélységét annak kereskedelmi homlokzatától hátrafelé, egy közforgalmú utcáig méri, amelyen belül megfelelő zónák kerültek kialakításra.

4.7 Fontos, hogy az értékbecslő az összehasonlítható ingatlanok elemzésében és az adott ingatlan értékbecslésében ugyanazokat a zónamélységeket használja. A használt mélységek országonként és épülettípusonként eltérőek lehetnek, de például az Egyesült Királyságban gyakran használnak 6 méteres mélységeket.

Különös rendelkezések

4.8 Adott esetben a helyiség magasságát dokumentálni kell. A ferde mennyezettel rendelkező helyiségek esetében használt mérési módszereket ismertetni kell.

4.9 A félemeleteket, akár ideiglenesek, akár véglegesek, valamint a felettük és alattuk található szabad magasságot dokumentálni kell.

4.10 A speciális célokat szolgáló területeket, például a speciális méretű raklapok vagy hasonló elemek tárolására szolgáló területeket és magasságokat szintén dokumentálni kell.

4.11 Egy épület párkánymagassága vagy a bejárat magassága a szállításban, raktározásban vagy mezőgazdaságban használt épületek esetében kulcsfontosságú mérce.

Speciális mérési alapok használata

4.12 Bruttó alapterület (GFA)

- Építési költségek (a biztosítási érték megállapítása céljából is)
- Beépíthetőség
- Tervezés
- Zónákra osztás

4.13 Belső alapterület (IFA)

- Építésköltség-becslés
- Ipari épület, üzlet és raktár
- Értékelési gyakorlat

4.14 Nettó alapterület (NFA)

- Képviseleti és értékelési gyakorlat
- Szolgáltatási költségek felosztása

4.15 Építési lábnyom

- Területhasznosítás

4.16 Külső térelhatároló

- Területhasznosítás

5. Kapcsolódó dokumentumok

- ASTM (hivatalos nevén: Amerikai Anyagvizsgáló Társaság) - E 1836/E 1836M-09e1 - Standard gyakorlat az épületek alapterületének felmérésére a létesítmény-gazdálkodásban

NB Ez a gyakorlati dokumentum az Egyesült Államokban történő felhasználásra készült. A1 mellékletében útmutatást ad az irodaépületekre vonat-

kozóan, azonban használatát az olyan bérbeadási tárgyalások során kifejezetten kerülik, amelyeknél az Amerikai Nemzeti Szabványügyi Intézet által kiadott olyan amerikai nemzeti szabványokra hivatkoznak, mint az ANSI/BOMA Z65.1-2010 (a BOMA szabvány).

- BOMA (Nemzetközi Épülettulajdonosok és -gazdálkodók) - A terület felmérésére vonatkozó hat szabvány:
 - *Irodaépületek: Standardizált mérési módszerek (ANSI/BOMA Z65.1 – 2010) E-könyv*
 - *Kiskereskedelmi épületek: Standardizált mérési módszer E-könyv (ANSI/BOMA Z65.5-2010)*
 - *Többlakásos lakóépületek: Standardizált mérési módszerek (ANSI/BOMA Z65.4-2010) E-könyv*
 - *Épületek bruttó területe: Standardizált mérési módszerek (ANSI/BOMA Z65.3 – 2009) E-könyv*
 - *Ipari épületek: Standardizált mérési módszerek (ANSI/BOMA Z65.2–2009) E-könyv*
 - *Vegyes használatú ingatlanok: Standardizált mérési módszerek E-könyv*

A CEN (Comité Européen de Normalisation - Európai Szabványügyi Bizottság) által a 2011. október 19-én kiadott EN 15221-6 - *Terek és területek felmérése a létesítmény-gazdálkodásban szabvány* – (a CEN nemzeti tagjainak a szabványnak ezt az új változatát 2012 áprilisáig kell kiadniuk, és az előző szabványokat két éven belül vissza kell vonniuk)

- IPD (Investment Property Databank - Befektetési Ingatlan Adatbank) - Térkódex
- ISO 9836 - *Épületek teljesítménynormái - A terület és tér mutatószámok meghatározása és kiszámítása*
- Meghatározott országokban választható vagy kötelező használatra kidolgozott szabványok például a következők:
 - Németország = DIN 277 és GIF Mietflächenrichtlinie für gewerblichen Raum (MF-G)
 - Norvégia
 - Épületek területe és úrtartalma (Norsk Standard NS 3940:2007 Arealvolumberegning av bygninger)
 - Útmutatás az értébecslési szakmának a lakóépületek területeinek felméréséhez (Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling av Boliger - 2009)
 - Spanyolország - Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA). "Estándar ATASA de Medición de Superficies de Inmuebles". ATASA. Madrid, 2011.
 - Egyesült Királyság - RICS *Mérési gyakorlati kódex*

Információs dokumentum

Az érték arányos felosztása telek és épületek között

1. **Bevezető**
2. **Hatókör**
3. **Definíciók**
4. **Magyarázat**

1. Bevezető

1.1 Az értékbecslők gyakran találkoznak olyan helyzetekkel, amikor az ingatlan értékét annak különböző elemei között fel kell osztani. Különösen az EVA1 Értékelés pénzügyi jelentés céljából utal az érték felosztására.

1.2 Ez az információs dokumentum megvizsgálja az érték telek és a telekhez kapcsolódó és rendszerint külön nem értékesíthető épületek közötti felosztását. Ezért ez az ingatlanok osztatlan közös részeinek értékelésétől elkülönülő témakör. Az érték felosztására sor kerülhet olyan esetekben is, amelyek berendezéseket és gépeket, vagy immateriális javakat érintenek.

2. Hatókör

2.1 A jelen információs dokumentum célja, hogy elemezze az értékbecslő által az ingatlan értékének arányos felosztására használt módszert. Erre pénzügyi jelentések céljából, egy bérbeadás IFRS szerinti besorolása vagy adózási megfontolások miatt lehet szükség. Előfordulhat, hogy az értéket a bérleti díjak felülvizsgálata esetén, vagy a felek közötti megállapodások alkalmazása érdekében kell felosztani. Az EU irányelvek, a nemzetközi és a nemzeti számviteli szabványok egyaránt megkövetelik ezt az arányos felosztást az értékcsökkenés meghatározásához.

2.2 Egy ingatlanra megállapított érték arányos telek és a telekhez kapcsolódó épületek arányos felosztásához kapcsolódó gyakori kifejezések:

- pótlási költség (új pótlási költség, vagy új pótlás indexált költsége);
- értékcsökkenés;
- értékcsökkentett pótlási költség
- hasznos élettartam;

és ezek meghatározása alább olvasható. Azonban használatuk az értébecslő megbízható ítéletétől függjön, mind az alkalmazott módszer, mind pedig a tekintetben, hogy van-e szükség további korrekcióra egy olyan válasz eléréséhez, amely hitelesen tükrözi az érték különböző komponensek közötti felosztását az ingatlan adott körülményei között.

3. Definíciók

3.1 Egy ingatlan értékének telek és a telekhez kapcsolódó ingatlanok közötti arányos felosztásának néhány módszere az épület pótlási költségére támaszkodik. A pótlási költség különböző definíciói az épület leggyakoribb használatán alapulnak, kiszámítva az újjáépítés költségeit, például biztosítási célból. Csakhogy az értékcsökkentett pótlási költség nem mindig jelenti az épület pótlását pontosan annak meglévő formájában, hanem inkább az annak célját szolgáló korszerű épületet jelenti az e célra szükséges méretekkel és a jelenleg elvárt anyagok és technikák felhasználásával, illetve előírt szabványoknak megfelelően felépítve.

3.2 Egy épület **pótlási költsége** az épület használati funkcióinak betöltését lehetővé tevő pótlásának költsége. Ezt vagy az új pótlás költségével, vagy az új pótlás indexált költségével lehet megbecsülni. Ez tartalmazza az építkezéssel kapcsolatos költségeket is.

3.3 **Új pótlás költsége („Régi helyett új”)** - A fizikai szerkezet új pótlásának költsége, amely az értékelési napon érvényes újjáépítési költségeket használja. Ez az építés új anyagokkal történő kivitelezésének aktuális műszaki szabványain alapul. A megváltozott építési szabványok előírásai alapján az épületelem pótlása költségesebb lehet, mintha egyszerűen a régi elemet pótoltuk volna (EVA4).

3.4 A jelenlegi épület kevésbé hasznos vagy hatékony lehet, mint egy modern épület. Ezért amikor egy épületet a kora, kialakítása vagy kivitelezésének jellege miatt nem lehet a meglévő állapotában szabályszerűen újjáépíteni, az értébecslő ehelyett egy korszerű, helyettes épület költségeit becsülheti meg. Azok a célok, amelyek miatt az épületre szükség van, egy újbóli felépítés esetén más arányokat vagy elrendezést kívánhatnak meg, vagy a szolgáltatásokra, például az információs technológiára más előírások vonatkozhatnak. A régi épületnek lehet, hogy nagyobb volt a belmagassága, rossz volt az elrendezése vagy zavaró díszítéssel vagy egyéb tulajdonságokkal rendelkezett, amelyeket egy új épületbe nem alkalmaznának. Amikor az értébecslő ilyen korszerű egyenértékű épületet feltételez, az feleljen meg az épület aktuális használatához szükséges minőségnek, specifikációnak, és tartalmazza az ehhez szükséges szolgáltatásokat.

3.5 **Új pótlás indexált költsége** - Ez az új pótlási költségeket elismert építőipari indexekkel korrigálja. (EVA4).

3.6 **Értékcsökkentett pótlási költség** - Ez az új pótlás költségének felel meg, csökkentve az épület avulásának és elhasználódásának költségeivel. Ez a fedezet csak az épület aktuális állapotában történő helyreállítását, nem pedig az épület új épülettel történő pótlását veszi figyelembe. (EVA4)

3.7 Az értékcsökkenés egy állóeszköz elhasználódásának, felhasználásának vagy egyéb értékcsökkenésének mértéke, függetlenül attól, hogy az a használat, az idő múlása vagy a technológiai vagy piaci változásokból eredő avulás miatt következett be.

3.8 A hasznos élettartam az az időszak, amelyen keresztül az épület céljának megfelelően gazdaságosan használható.

3.9 Többlet telek (vagy felesleges telek) az ingatlanon belül az a terület, amely az épület működési céljai szempontjából nem nélkülözhetetlen. Sok esetben ez azoknak a korszerű egyenértékű épületeknek a megvizsgálása után határozható meg, amelyekre a pótlási költség becslése történt, nem pedig a meglévő épületek alapján. Ez módosítja a többlet telek területét, sőt, továbbiakat hozhat létre.

4. Magyarázat

4.1 Az érték arányos felosztása az ingatlan komponensei között nem számít értékbecslésnek. Az érték felosztásának eredményét nem szabad az adott komponens piaci értékének megfelelő értéknek venni.

4.2 Az érték felosztása tekintetében az értékbecslő döntése és az általa kiválasztott módszertan határozza meg az ahhoz szükséges korrekciókat, hogy az érték felosztására reális és megalapozott eredményt kapjon.

4.3 Az érték felosztásának kiindulási pontja rendszerint vagy:

- az ingatlan a három nemzetközileg elismert értékelési módszer megfelelő alkalmazásával megállapított
- piaci értéke; vagy
- a tranzakció ára.

4.4 Néhány joghatóságban bizonyos ingatlan-osztályokban az érték felosztására létezhetnek jogszabályok, kormányzati intézmények vagy a helyi gyakorlat alapján meghatározott irányelvek. Ahol ilyen az értékelésre ilyen irányelvek vannak érvényben, ott ezeket alkalmazni kell, vagy adott esetben lehet. Az értékbecslőnek a használt módszert valószínűleg ki kell fejtenie vagy indokolnia kell.

4.5 Amikor az az előírás, hogy az értéket a telek és a telekhez kapcsolódó épületek között fel kell osztani, az érték felosztásának rendszerint a következő eljárások egyikét figyelembe kell venni:

- (a) a telek meglévő használati értékének levonása a vonatkozó napon az ingatlan értékéből vagy árából;
- (b) az épületek értékcsökkentett pótlási költségének levonása a vonatkozó napon az ingatlan értékéből vagy árából;

Olyan összehasonlítható ingatlanok és összehasonlítható telkek komponenseit is lehet elemezni, amelyekre megbízható adatok állnak rendelkezésre. Noha az érték piaci érté-

kekből származik, ennek eredménye az alkotóelemek összehasonlító értékelése, nem pedig az egyes elemek piaci értéke lesz.

4.6 Amikor az értékbecslő az épület értékcsökkentett pótlási költségét használja, az alkalmazott érték változhat attól függően, hogy figyelembe vette-e az épület lehetséges gazdasági avulását. Ez jobban befolyásolhatja az érték arányos felosztását, például olyan esetekben, amikor egy gyárat azonos teljesítmény eléréséhez újonnan korszerű gépesítéssel felszerelt kisebb épületként lehet felépíteni, és így kisebb lesz a telekigénye, ezáltal telek szabadul fel (lásd alább 4.8 bekezdést).

4.7 A telek - Az ingatlan telek komponense alatt a csupasz telket értjük fejlesztés nélkül, de építési engedéllyel és az épületekre vonatkozó használatbavételi engedéllyel. Feltesszük, hogy a meglévő szolgáltatások bekötésre rendelkezésre állnak, azonban figyelmen kívül hagyjuk az összes épített fejlesztést, mint például utakat, kerítéseket, aszfaltozott területeket és egyéb terepmunkát, mivel ezeket értékcsökkenteni kell. Így az értékbecslés a helyszín és elhelyezkedésének előnyeit és hátrányait fogja tükrözni. Ez nem tartalmazhatja az érintett épületek szükségessé meghaladó fejlesztési lehetőségeit.

4.8 Az érték arányos felosztása nem tartalmazza a „többlet telket” vagy a „felesleges telket”. A többlet telket, ha van ilyen, meg kell határozni, és azt piaci érték alapon külön kell értékelni minden fejlesztési lehetőségével együtt.

4.9 Az érték arányos felosztása a gyakorlatban - Bármely eljárás a rendelkezésre álló információk relevanciájától és következetességétől függ. Nem valószínű, hogy a két módszer azonos eredményt fog adni, még akkor sem, ha azokat megfelelő adatok támasztják alá, mivel különböző fogalmakat alkalmaznak, és a teljes ingatlan értéke eltérhet az ingatlan egyes részei értékének összegétől. Még akkor is, ha csak egyetlen módszert használ az értékbecslő, szakmai ítélőképessége alapján fogja a választást, valamint az érték arányos felosztására használt eljárást, illetve a végső számadat elérését szolgáló utólagos korrekciót igazolni.

4.10 Ha az épület komponensnek a 4.5.(a) pontban ismertetett eljárás szerint tulajdonított értéke magasabb, mint az épület állapotromlásra alkalmazott pótlási költsége, és az érték felosztására értékcsökkenési célra van szükség, javasolt az értékbecslőnek alaposan elemeznie a megállapított értéket. Lehetséges, hogy ez az érték magában foglalja az immateriális javak vagy személyes vagyontárgyak hasznait. Előfordulhat, hogy az immateriális javakat értékcsökkenési vagy éves állapotromlási vizsgálat alá vetik, és hogy az immateriális komponensek hasznos élettartama gyakran különbözik az épületek hasznos élettartamától.

4.11 A 4.5(b) pontban ismertetett eljárást rendszerint a következő esetekben alkalmazzák:

- (a) amikor az adott földterületre vonatkozóan kevés vagy semmilyen adat nem áll rendelkezésre;

- (b) olyan joghatóságban, amelyekben az épület könyv szerinti értéke után épületadót kell fizetni;
- (c) amikor olyan ingatlant kell értékelni, amelynél az épületnek más tulajdonosa is van, illetve ahol közös érdekeltségekhez fűződő jogok létezhetnek;
- (d) amikor a 4.5(a) pontban foglalt eljárás olyan értéket eredményez, amely tartalmazza az immateriális javakat és személyes vagyontárgyakat is, ami korlátozhatja az így levont számadat értékét.

4.12 Az épületekkel és a hozzájuk kapcsolódó földterülettel összehasonlítható ingatlanok komponens értékelési elemzése segítheti az egyes alkotóelemek felosztott értékének meghatározását. Ez az összevethető ingatlanok elemzésének módszere, amely nem tévesztendő össze az adott ingatlan tételekre bontott értékelésével. Az egyéb ingatlanok elemzésének megfelelőnek kell lennie az adott ingatlan szempontjából, hogy megkönnyítse például a következők értékének fenntartható megállapítását:

- a nem fejlesztett, de közművesített telek összehasonlítható potenciálja;
- az épületek jellege és terjedelme;
- a relatív előnyök és hátrányok;
- méret és elhelyezkedés.

Az értékbecslőnek a teljes értékbecslés során következetes módszert kell használnia. Az elv az, hogy az érték arányos felosztásának követnie kell az elemzést, amelyhez egyszerűen egy összehasonlítható eszközre van szükség. A komponensek külön nem adhatók el, és így valószínűleg nem rendelkeznek a külön értékesítéssel elérhető értékkel. A feladat itt az összehasonlító ingatlanok értékének elemzése azok komponensei szerint, ezt követően pedig ezekkel az értékekkel kell dolgozni (amelyek néha elkülönítve alacsonynak tűnhetnek) az adott ingatlan értékének megállapításakor: „Elemzés közben kell értékelni”.

4.13 Alkalmanként az értékbecslőnek egy ingatlan-portfólióra vonatkozóan kell az értéket a földterület és az épületek között arányosan felosztania. Ennek egyik módszere a megfelelő felosztási arány megállapítása az ingatlanok reprezentatív mintájára, majd ennek olyan mértékű extrapolálása a nagyobb portfólióra, amilyen mértékben a portfólióban lévő ingatlanok összehasonlíthatók. Ezt a mintán alapuló módszert nem szabad meggondolatlanul a portfólióban lévő olyan ingatlanokra használni, amelyekhez nem tartozik épület, vagy amelyek a mintától jelentős mértékben különböznek.

4.14 Az IFRS célokból történő néhány értékbecslés előírja az épület felosztott értékének további felosztását a különböző hasznos élettartammal és így eltérő amortizációs kulcsokkal rendelkező elemek között (ezt néha „komponensekre bontásnak” nevezik). Javasolt az értékbecslőnek, a teljes ingatlan értékének megfelelő felosztására vonatkozó egyértelmű korlátozások mellett, ezt gyakorlati úton megközelítenie úgy, hogy csak azokat a jellemzőket határozza meg, amelyek jellegükben jelentős mértékben eltérnek, kivéve, ha ettől eltérő kifejezett megbízást kap. A komponensek túlzott felbontása valószínűtlen értékekhez vezethet, amelyek kevésbé segítik a megbízót vagy egyéb tanácsadókat, továbbá olyan eredményekhez vezet, amelyek szükségszerűen jelentősen

különböznek az alkalmazott feltételezések és értelmezések szerint elkészített értékbecslésektől.

4.15 Különösen fontos az érték arányos felosztására vonatkozó pontos feljegyzések készítése és megőrzése. Amikor az értékbecslés számviteli célokra készül, például állami megbízók számára, valószínűleg sor kerül majd annak auditálására, ugyanakkor ezek a feljegyzések megkönnyítik az adatok értelmezését is az érték egy későbbi felosztásához.

Információs dokumentum

Értékbecslők képesítése

1. Az értékbecslési gyakorlat számos európai országban személyes képesítési programokon alapul, amelyek célja az értékbecslők szakmai képesítésének biztosítása és/vagy fejlesztése. A vonatkozó európai szabályt (Euronorm EN 45013) a közelmúltban egyesítették az ISO/IEC 17024 nemzetközi szabvánnyal. Ennek célja a személyek képesítését végző szervezetek (képesítő testületek) számára egy globálisan elfogadott referenciamérték elérése és előmozdítása. A személyek képesítése az egyik eszköz annak biztosítására, hogy a képesített személyek megfeleljenek a képesítési program követelményeinek. Az illető képesítési program megbízhatósága a képesített személyek szakértelmének egy globálisan elfogadott értékelése, az azt követő felülvizsgálata és időszakos újra értékelése révén biztosított.

2. A szabvány meghatározza azokat a követelményeket, amelyek biztosítják, hogy a személyek (pl. értékbecslők) képesítési programjait kezelő képesítési testületek következetes, összehasonlítható és megbízható módon működjenek. Ezeket a követelményeket minimum követelménynek kell tekinteni, és ezért előfordulhat, hogy válaszul a piac kinyilvánított plusz szükségleteire/kíválmaira, vagy speciális kormányzati előírásokra ezeket további követelményekkel kell kiegészíteni.

3. A képesítési testületeknek az akkreditációt az ISO/IEC 17024 szabványnak megfelelően, saját akkreditációs testületükön vagy más európai akkreditációs testületen keresztül kell jóváhagyniuk. A nemzeti akkreditációs testületnek a Többoldalú Képesítési Megállapodás (EA) tagjának kell lennie; azonban az akkreditációs testületnek nem kell feltétlenül a képesítési testület székhelye szerinti országban lennie.

Minimum követelmények

4. Az ISO/IEC 17024 szabvány a képesítési testület felépítésével és irányításával, a képesítési program jellemzőivel, a jelentkezők számára rendelkezésre bocsátandó információkkal és a képesítési testület újraképesítési kezdeményezéseivel foglalkozik. Pontosabban, egy képesítő testületnek bizonyos számú követelménynek kell megfelelnie ahhoz, hogy akkreditált legyen, és bizonyos számú képzési és szakmai követelményt kell felállítania a jelöltjei számára. Az ismeretek és a szakképzettség pontos szintjét a nemzeti képesítő testületnek kell meghatároznia.

5. Az értékbecslők szintjén a személyes szakértelem igazolása tartalmazza azokat

a képzettségre, tudásra, szakértelemre és tapasztatokra vonatkozó előírásokat, amelyeknek egy képesített személy meg kell feleljen.

Akkreditációs előírások

6. Ahhoz, hogy a nemzeti képesítési testület akkreditált legyen, meg kell felelnie egy nemzeti akkreditációs testület előírásainak; nevezetesen, egy minőségbiztosítási kézikönyvet kell készítenie.

7. A nemzeti képesítési testületek általában a jelentkezők számára a következő minimum követelmények teljesítését írják elő:

- megfelelő egyetemi végzettség és az ingatlan-értékbecslésben szerzett szakmai tapasztalat;
- az egyetemi végzettség hiányát pótolhatja az ingatlan szakmában és/vagy ingatlan-értékbecslésben szerzett több éves szakmai tapasztalat;
- különböző ingatlan típusokra vonatkozó értékbecslések (értékbecslői jelentések) benyújtása.

Képesítési vizsga

8. A vizsgának függetlennek kell lennie és a szakértelemre vonatkozó érvényes tesztből kell állnia. A nemzeti képesítő testületek jelöltjeik számára a következőket írják elő:

- írásbeli vizsga, amely során legalább egy teljes értékbecslést kell készíteni; és
- a jelölt szóbeli vizsgáztatása (egyéni vagy csoportosan).

Vizsgaanyag

9. Minden képesítési testületnek a következő témaköröket felölelő vizsgaanyagot kell kidolgoznia:

- nemzeti ingatlanpiac és/vagy európai ingatlanpiacok (alapok);
- nemzeti értékbecslési módszerek és/vagy európai értékbecslési módszerek (alapok);
- alapvető szakmai ismeretek és épület-közgazdaságtan;
- földnyilvántartás (ha az érintett országban van ilyen);
- közgazdaságtan/üzemgazdaságtan;
- matematika/statisztika;
- a fő értékbecslői szervezetek rendszerei, oktatás, stb. (nemzeti és nemzetközi (Európa));
- vonatkozó jogi keretrendszer.

Szakmai etika

10. A képesítési testületek általában képesített értékbecslőik számára előírják a szakmai-etikai követelmények betartását, amelyek többek között a következőket tartalmazzák:

- Diszkréció/titoktartás – az értékbecslő köteles az összes dokumentumot és információt diszkréten kezelni és a megszerzett információkat kizárólag az elkészítendő értékbecsléshez felhasználni.
- Objektivitás – az értékbecslő köteles az értékbecslést legjobb tudása és hite szerint elfogulatlanul és objektív módon elkészíteni.
- Pártatlanság/függetlenség – az, hogy az értékbecslő kereső foglalkozásban áll, nem zárja ki automatikusan a pártatlanságot és függetlenséget. Garantálni kell, hogy az értékbecslőt megállapításainak szakmai tartalmát tekintve ne kössék előírások.
- Szakmai kompetencia és tisztesség – az értékbecslő csak olyan megbízásokat fogadhat el, amelyekhez rendelkezik a szükséges szakértelemmel, szakképzettséggel és tapasztalatokkal.

Monitoring és szakmai továbbképzés

11. Az oklevél érvényessége alatt a képesített értékbecslőket folyamatosan figyelemmel kísérik. Elvben a képesítő testületek képesített értékbecslőiket kötelezik arra, hogy minden évben egy előre meghatározott szakmai továbbképzésen vegyenek részt. Emellett előírják az értékbecslői jelentések benyújtását, hogy ellenőrizzék annak megfelelését a meghatározott minőségi normáknak.

Az oklevél maximális érvényessége / ismételt képesítés

12. A képesítő testületek által kibocsátott oklevelek érvényessége nem korlátlan. Az oklevelek érvényessége bizonyos számú évben, általában öt évben van maximálva.

13. Az oklevél lejáratát megelőzően az értékbecslőnek egy ismételt képesítési folyamaton kell átesnie. Az ismételt képesítésben való részvételhez a képesített értékbecslőnek a megfigyelt időszak alatt pozitív értékelést kell szereznie, pl. az éves szakmai továbbképzés igazolása és a nyújtott értékbecslési szolgáltatások pozitív értékelése. Az ismételt képesítés szóbeli vizsgán alapul.

Auditálás

14. A képesítő testületek az illetékes akkreditációs testület folyamatos felülvizsgálata alá tartoznak. A felülvizsgálat általában a következő területekre tér ki:

- a képesítési dokumentumok módosításai;
- a képesítési folyamat megbízhatósága;
- a vizsgáztatás minősítése;
- a vizsgáztatók képzettsége.

Európai ingatlan- és piaci minősítés: Értékbecslői útmutató

- 1. Bevezető**
- 2. Definíciók**
- 3. Minősítési rendszer**
- 4. Projektek minősítése**
- 5. Minősítési sablonok**

1. Bevezető

1.1 A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság és az európai intézmények által meghatározott egyre kockázatérzékenyebb környezetben a minősítési rendszerek jelentősége nagymértékben növekedett nemcsak a tőkepiaci befektetők, de a bankfelügyelet összefüggésében is. A minősítés a szokásos definíció szerint valaminek az értékelése vagy felmérése minőség vagy mennyiség szempontjából, vagy a kettő kombinációja alapján.

1.2 A minősítési eszközöket először minősítő ügynökségek dolgozták ki kockázatértékelési célokból az értékpapírok tőkepiaci kibocsátóinak megbízásából. A Bazel Egyezmények bevezetése óta a külső és belső banki minősítési rendszerek szintén döntő szerepet játszanak a banki felügyeletben. Az utóbbi időben a minősítő rendszerek egyéb ágazatokban, például az ingatlanágazatban is elterjedtek.

1.3 2004-ben a TEGoVA az ingatlanok minőségének meghatározására kidolgozta az Ingatlan- és Piaci Minősítést (PaM). Az ingatlan- és piaci minősítési rendszer lehetővé teszi az ingatlanok standardizált és objektív kockázatértékelését, azonosítja a kockázatokot és feltárja a lehetőségeket. Ez az eszköz nemcsak az átláthatóságot biztosítja az ingatlanokkal összefüggő kockázat tekintetében, hanem számos egyéb célra is felhasználható, például ingatlanportfólió-elemzésre és -kontrollingra, ingatlan portfóliók kockázatbecslésére értékpapírosítási célból, vagy ingatlanbefektetési döntések elemzésére. Mivel ez a minősítési rendszer a „kockázatokot és lehetőségeket” mutatja ki, különösen alkalmas a pénzügyi szolgáltatók vagy ingatlan-befektetők kockázati kitettséget mérő portfólió-kezelési eszköznek. Ennek révén hozzájárul az ingatlan-értékbecslések nagyfokú átláthatóságához.

1.4 2004 óta az éghajlatváltozás és a fenntarthatóság kérdése egyre meghatározóbbá vált az ingatlan ágazat, következésképpen az értékbecslői szakma szempontjából. Az értékbecslőktől elvárják, hogy megbecsüljék a fenntarthatósági kérdések ingatlanok értékére gyakorolt hatását.

Az ingatlan- és piaci minősítési rendszer ezeket a kérdéseket az ingatlan kritériumosztályon belül az „ökológiai fenntarthatóság” alkritériumon keresztül tükrözheti, azonban nem biztosít egy új sajátos „fenntarthatóság” vagy „zöld érték” kritériumosztályt. Az adott szakvélemény arra vonatkozik, hogy miként kell a fenntarthatósági kérdéseket a mögöttes mérési standardokon keresztül, nemzeti szinten figyelembe venni.

1.5 Az ingatlan- és piaci minősítési rendszer célja, hogy az ingatlanok minőségét saját piacokon belül standardizált módon mérje. Ez a módszer az ingatlan piaci értékén alapul.

2. Definíciók

2.1 A minősítés definíciója befejezett ingatlanok tekintetében

2.1.1 Az ingatlan- és piaci minősítés egy standardizált folyamat valamely ingatlan fenntartható minőségének kimutatására saját piacán belül. Ennek a minőségnek a megállapítása a középtávú értékesítési kilátások alapján, az összes ingatlanra vonatkozó és piaci információkhoz hozzáférő felek között kialakult áron történik. Ezért az ingatlan- és piaci minősítés jövőorientált.

2.2 A minősítés definíciója fejlesztések tekintetében

2.2.1 A projekt fejlesztések minősítése egy standardizált folyamat valamely projekt minőségének kimutatására saját piacán belül, figyelembe véve a feltételezetten befejezett ingatlan fenntartható minőségét és a fejlesztési kockázatokat és lehetőségeket. Ennek a minőségnek a megállapítása a projekt minősítés napján fennálló értékesítési kilátásai alapján, az összes ingatlanra vonatkozó és piaci információkhoz hozzáférő szakértők között kialakult megfelelő áron történik.

2.2.2 Mivel az ilyen ingatlan körülményei a fejlesztés alatt folyamatosan változnak (az építési engedélyek állapota, kivitelezés előrehaladása, értékesítési helyzet, stb.), az értékesítés kilátásait csak a minősítés napjára vonatkozóan lehet meghatározni.

3. Minősítési rendszer

3.1 Minősítési skála

3.1.1 Az ingatlan- és piaci minősítés a minősítő ügynökségek és a bankok belső minősítési rendszere által használt sémát követi. A skála 10 fokozatból áll, ahol az 1 a kiváló, az 5 az átlagos, a 10 pedig a katasztrofális minősítést jelenti. Az 5 alatti minősítés lehetőségeket jelent, az 5 feletti minősítés pedig kockázatokat.

3.1.2 Az ingatlan- és piaci minősítés 4 ingatlantípust különböztet meg: a lakóingatlanok, a kiskereskedelmi ingatlanok, az irodaingatlanok, valamint a raktár-, elosztó és termelő épületek típusait.

3.2 Kritériumosztályok

3.2.1 Egy ingatlan fenntartható minőségét befolyásoló alapvető jellemzők a következő négy kritériumosztályba sorolhatók: piac, elhelyezkedés, ingatlan és az ingatlan cashflow-jának minősége.

3.2.2 Minden egyes kritériumosztályhoz több alkritériumosztály tartozik, amelyek súlyozása az egyes ingatlanok saját piacukon belüli középtávú értékesítési kilátásaira gyakorolt hatásuk alapján történik. Objektív vagy mérhető alkritérium például a vásárlóerő-adatok vagy a térhatékonyság. Szubjektív alkritérium például a felépítés minősége vagy a telek elhelyezkedése. Az egyes alkritériumok súlyozása az értékelt ingatlantípustól függően eltérő lehet.

3.3 Mérési standardok

3.3.1 Míg a mérhető alkritériumok értékelése egy standardizált összehasonlítás alapján egyszerű, az ingatlan- és piaci minősítés megbízhatósága szempontjából döntő fontosságú, hogy az értékbecslők a szubjektív alkritériumok minősítését azonosan értelmezzék. Ennek eléréséhez az egyes alkritériumokra ingatlantípusonként megkülönböztetett mérési standardokat kell meghatározni nemzeti szinten. Jelen útmutató nem tartalmaz ilyen mérési standardokat. Ezeknek a standardoknak meg kell határozniuk az adott piacon az egyes kritériumok átlagos értékét kifejező szabványt, lehetővé téve ezzel annak megítélést, hogy egy adott ingatlan jobb vagy rosszabb-e ennél az átlagnál.

3.3.2 Fenntarthatósági kérdések nem elszigetelten, hanem számos egyéb tényezővel átfedésben léteznek. Jóllehet ezeket az „ingatlan” kritériumosztályon belül az „ökológiai fenntarthatóság” alkritérium elismeri, a fenntarthatósági kérdések befolyásolják a munkakörnyezet, az elhelyezkedés és magának az ingatlanpiacnak a minőségét is. Ez megmagyarázza, hogy az ingatlan- és piaci minősítés miért nem biztosít egy külön „fenntarthatóság” kritériumosztályt.

3.3.3 Ehelyett az értékbecslőnek a fenntarthatósági kérdéseket az adott mérési standardon belül kell figyelembe vennie, ha azok ott szerepet játszanak. A környezetvédelmi kérdéseket például a „piac” kritériumosztályban a „vis major” alkritériumosztálynál kell értékelni. A fenntarthatósági kérdések befolyásolják a „szociodemográfiai fejlettség” alkritériumot. A fenntarthatósági szempontokat az „elhelyezkedés” kritériumosztályban a „közlekedési infrastruktúra” és „helyi ellátó létesítmények” alkritériumoknál is figyelembe kell venni. Két másik fontos terület, amely érinti a fenntarthatóságot, a „használatosság” harmadik fél által”, illetve a „visszaigényelhető, vissza nem igényelhető működési költségek” a „cashflow minősége” kritériumosztályon belül. A jövőbeni piaci fejlemények tovább alakítják a fenntarthatóság mérési standardokra és a benchmarkingra gyakorolt hatását.

4. Projektek minősítése

4.1 Fejlesztések kritériumosztályai

4.1.1 Egy fejlesztési projekt minősítéséhez az összes fent említett kritériumosztályt úgy kell minősíteni, mintha az ingatlan elkészült volna. Az értékelésnek a feltételezetten elkészült ingatlan értékesítési kilátásaira kell összpontosítania, mivel a fejlesztési projektnek az abba befektetők számára ez a befejezése.

4.1.2 Azonban a projekttel járó fejlesztési kockázatok és lehetőségek felméréshez egy sajátos, ötödik kritériumosztállyal kell a minősítést kiegészíteni. Ebben az összefüggésben a "projekt" a (kereskedelmi és lakóépület célú) épület tervezését, kivitelezését és értékesítését jelenti a fennálló építési szabályozások keretein belül. Nem tartalmazza a tervekben nem szereplő telek fejlesztési engedély nélküli fejlesztését.

5. kritériumosztály: „a fejlesztési projekt fejlesztési kockázatai és lehetőségei”

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
5.1 Bérbeadás és eladás	60%	lásd alább a mátrixot
5.2 Tervezés és engedélyek	15%	
5.3 Kivitelezés és költségek	25%	
A fejlesztési kockázatok és lehetőségek minősítésének eredménye	100%	

4.2 A projekt értékesítési kilátásai

A projekt értékesítési kilátásait a minősítés napján a mellékelt mátrix használatával kell meghatározni, amely figyelembe veszi a feltételezeten befejezett ingatlan minősítésének, valamint a fejlesztés kockázatai és lehetőségei minősítésének összes lehetséges kombinációját.

A befejezett ingatlan minősítése											
katasztrofális	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
nagyon gyenge	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
gyenge	8	8	8	8	9	9	10	10	10	10	10
közepes	7	7	7	7	8	8	8	9	10	10	10
enyhén átlag alatti	6	5	5	5	6	6	7	7	8	9	10
átlagos	5	4	4	4	5	5	6	7	8	9	10
enyhén átlag fölötti	4	3	3	3	4	4	5	6	7	8	10
jó	3	3	3	3	4	5	6	7	8	10	10
nagyon jó	2	2	2	3	3	4	5	6	8	10	10
kiváló	1	1	2	2	3	4	5	6	8	10	10
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		A fejlesztési kockázatok és esélyek minősítése									

5. Minősítési sablonok

5.1 A mellékelt minősítési sablonok a kritériumosztályok teljes skáláját határozzák meg azok alkritériumaival együtt mind a négy ingatlantípus vonatkozásában, és bemutatják az egyes alkritériumokhoz rendelt súlyt azok kritériumosztályán belül, valamint ezek arányát a teljes minősítésen belül.

5.2 Ha az egyik alkritérium nagyon gyenge minősítése csak annak súlya szerint kerülne az eredménybe, akkor a piacot az nem tükrözné. Ehelyett ezt a nagyon gyenge minősítést a teljes kritériumosztályra adott értékelésben kell megjeleníteni. Így, az egyik alkritérium 10-es minősítése a teljes kritériumosztály 10-es minősítését eredményezi.

5.3 Kiskereskedelmi ingatlanok

1. kritériumosztály „piac” (nemzeti és regionális)

Alkritériumok		Súlyozás			
		Alkritérium	Nemzeti/ Regionális	Kritérium- osztály	
1.1	Nemzeti				
1.1.1	Vis major	5%	30%	1. kritérium- osztály	
1.1.2.	Szociodemográfiai fejlettség	20%			
1.1.3	Általános gazdasági fejlettség és nemzetközi vonzerő	20%			
1.1.4	Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15%			
1.1.5	Ingatlanpiac: kiskereskedelmi	40%			
1.2	Regionális				
1.2.1	Vis major	5%	70%		20%
1.2.2	Szociodemográfiai fejlettség	25%			
1.2.3	Gazdasági helyzet és vonzerő	25%			
1.2.4	Ingatlanpiac: kiskereskedelmi	45%			
A piac minősítésének eredménye			100%		

2. kritériumosztály „elhelyezkedés” - kiskereskedelmi

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 Az ingatlan mikroelhelyezkedésének alkalmassága az ingatlan típusának és az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	30%	2. kritérium- osztály 30%
2.2 Az adott városrész és elhelyezkedés arculata	20%	
2.3 A telek és a városrész közlekedési infrastruktúrájának minősége	15%	
2.4 A telek és a városrész ellátó létesítményeinek minősége az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	15%	
2.5 Vis major	20%	
A helyszín minősítésének eredménye	100%	

3. kritériumosztály „ingatlan” - kiskereskedelmi

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Felépítés/kivitelezés jellege	20%	3. kritérium- osztály 20%
3.2 Felszereltség	10%	
3.3 Szerkezeti állapot	15%	
3.4 A telek fekvése	25%	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10%	
3.6 Az építési koncepció jövedelmezősége	20%	
Az ingatlan minősítésének eredménye	100%	

4. kritériumosztály „Az ingatlan cashflow-jának minősége” - kiskereskedelmi

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Bérelő / hasznosító helyzete	20%	4. kritérium- osztály 30%
4.2 A bérleti díj növekedésének potenciálja / értéknövekedési potenciál	30%	
4.3 Bérbeadási kilátások	20%	
4.4 Megüresedett bérlemény / bérbeadási helyzet	10%	
4.5 Visszaigényelhető, vissza nem igényelhető működési költségek	10%	
4.6 Használhatóság harmadik fél által	10%	
Az ingatlan cashflow minősítésének eredménye	100%	

5.4 Lakóingatlanok

1. kritériumosztály „piac” (nemzeti és regionális) - lakó

Alkritériumok		Súlyozás			
		Alkritérium	Nemzeti/ Regionális	Kritérium- osztály	
1.1	Nemzeti				
1.1.1	Vis major	5%			
1.1.2	Szociodemográfiai fejlettség	30%	20%	1. kritérium- osztály	
1.1.3	Általános gazdasági fejlettség és nemzetközi vonzerő	15%			
1.1.4	Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	10%			
1.1.5	Ingatlanpiac: lakó	40%			
1.1.5	Ingatlanpiac: kiskereskedelmi	40%			
1.2	Regionális				
1.2.1	Vis major	5%	80%		20%
1.2.2	Szociodemográfiai fejlettség	35%			
1.2.3	Gazdasági helyzet és vonzerő	15%			
1.2.4	Ingatlanpiac: lakó	45%			
A piac minősítésének eredménye			100%		

2. kritériumosztály „elhelyezkedés” - lakó

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 Az ingatlan mikroelhelyezkedésének alkalmassága az ingatlan típusának és az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	30%	2. kritérium- osztály 30%
2.2 Az adott városrész és elhelyezkedés arculata	20%	
2.3 A telek és a városrész közlekedési infrastruktúrájának minősége	15%	
2.4 A telek és a városrész ellátó létesítményeinek minősége az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	15%	
2.5 Vis major	20%	
A helyszín minősítésének eredménye	100%	

3. kritériumosztály „ingatlan” - lakó

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Felépítés/kivitelezés jellege	20%	3. kritérium- osztály 20%
3.2 Felszereltség	10%	
3.3 Szerkezeti állapot	15%	
3.4 A telek fekvése	25%	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10%	
3.6 Az építési koncepció jövedelmezősége	20%	
Az ingatlan minősítésének eredménye	100%	

4. kritériumosztály „Az ingatlan cashflow-jának minősége” - lakó

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Bérló / hasznosító helyzete	20%	4. kritérium- osztály 30%
4.2 A bérleti díj növekedésének potenciálja / értéknövekedési potenciál	30%	
4.3 Bérbeadási kilátások / helyettesíthetőség	20%	
4.4 Megüresedett bérlemény / bérbeadási helyzet	10%	
4.5 Visszaigényelhető, vissza nem igényelhető működési költségek	10%	
4.6 Használhatóság harmadik fél által	10%	
Az ingatlan cashflow minősítésének eredménye	100%	

5.5 Iroda ingatlanok

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

Alkritériumok		Súlyozás			
		Alkritérium	Nemzeti/ Regionális	Kritérium- osztály	
1.1	Nemzeti				
1.1.1	Vis major	5%			
1.1.2	Szociodemográfiai fejlettség	10%	30%	1. kritérium- osztály	
1.1.3	Általános gazdasági fejlettség és nemzetközi vonzerő	30%			
1.1.4	Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15%			
1.1.5	Ingatlanpiac: iroda	40%			
1.1.5	Ingatlanpiac: kiskereskedelmi	40%			
1.2	Regionális				
1.2.1	Vis major	5%	70%		20%
1.2.2	Szociodemográfiai fejlettség	15%			
1.2.3	Gazdasági helyzet és vonzerő	35%			
1.2.4	Ingatlanpiac: iroda	45%			
A piac minősítésének eredménye			100%		

2. kritériumosztály „elhelyezkedés” – iroda

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 Az ingatlan mikroelhelyezkedésének alkalmassága az ingatlan típusának és az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	25%	2. kritérium- osztály 30%
2.2 Az adott városrész (iroda negyed) és elhelyezkedés arculata	15%	
2.3 A telek és a városrész közlekedési infrastruktúrájának minősége	25%	
2.4 A telek és a városrész ellátó létesítményeinek minősége az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	15%	
2.5 Vis major	20%	
A helyszín minősítésének eredménye	100%	

3. kritériumosztály „ingatlan” - iroda

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Felépítés/kivitelezés jellege	20%	3. kritérium- osztály 20%
3.2 Felszereltség	10%	
3.3 Szerkezeti állapot	15%	
3.4 A telek fekvése	25%	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10%	
3.6 Az építési koncepció jövedelmezősége	20%	
Az ingatlan minősítésének eredménye	100%	

4. kritériumosztály „Az ingatlan cashflow-jának minősége” - iroda

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Bérló / hasznosító helyzete	20%	4. kritérium- osztály 30%
4.2 A bérleti díj növekedésének potenciálja / értéknövekedési potenciál	30%	
4.3 Bérbeadási kilátások	20%	
4.4 Megüresedett bérlemény / bérbeadási helyzet	10%	
4.5 Visszaigényelhető, vissza nem igényelhető működési költségek	10%	
4.6 Használhatóság harmadik fél által	10%	
Az ingatlan cashflow minősítésének eredménye	100%	

5.6 Raktár-, elosztó és termelő épületek

1. kritériumosztály „piac” (nemzeti és regionális) - Raktározás, elosztás és termelés

Alkritériumok		Súlyozás		
		Alkritérium	Nemzeti/ Regionális	Kritérium- osztály
1.1	Nemzeti			
1.1.1	Vis major	5%		
1.1.2	Szociodemográfiai fejlettség	15%	30%	1. kritérium- osztály
1.1.3	Általános gazdasági fejlettség és nemzetközi vonzerő	25%		
1.1.4	Politikai, jogi, adózási és pénzügyi feltételek	15%		
1.1.5	Ingatlanpiac: Raktározás, elosztás és termelés	40%		
1.2	Regionális			
1.2.1	Vis maior	5%	70%	20%
1.2.2	Szociodemográfiai fejlettség	20%		
1.2.3	Gazdasági helyzet és vonzerő	30%		
1.2.4	Ingatlanpiac: Raktározás, elosztás és termelés	45%		
A piac minősítésének eredménye			100%	

2. kritériumosztály „elhelyezkedés” - Raktározás, elosztás és termelés

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium- osztály
2.1 Az ingatlan mikroelhelyezkedésének alkalmassága az ingatlan típusának és az ingatlan megcélzott hasznosítóinak szempontjából	10%	2. kritérium- osztály 40%
2.2 A hasznosítás szempontjából releváns feltételek (előírások, rendeletek, stb.)	25%	
2.3 A telek és a városrész közlekedési infrastruktúrájának minősége	40%	
2.4 Gazdasági helyzet	20%	
2.5 Vis major	5%	
A helyszín minősítésének eredménye	100%	

3. kritériumosztály „ingatlan” - Raktározás, elosztás és termelés

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
3.1 Felépítés/kivitelezés jellege	10%	3. kritérium- osztály 20%
3.2 Felszereltség	10%	
3.3 Szerkezeti állapot	20%	
3.4 A telek fekvése	25%	
3.5 Ökológiai fenntarthatóság	10%	
3.6 Az építési koncepció jövedelmezősége	25%	
Az ingatlan minősítésének eredménye	100%	

4. kritériumosztály „Az ingatlan cashflow-jának minősége” - Raktározás, elosztás és termelés

Alkritériumok	Súlyozás	
	Alkritérium	Kritérium-osztály
4.1 Bérelő / hasznosító helyzete	20%	4. kritérium- osztály 20%
4.2 A bérleti díj növekedésének potenciálja / értéknövekedési potenciál	25%	
4.3 Bérbeadási kilátások	25%	
4.4 Megüresedett bérlemény / bérbeadási helyzet	10%	
4.5 Visszaigényelhető, vissza nem igényelhető működési költségek	10%	
4.6 Használhatóság harmadik fél által	10%	
Az ingatlan cashflow minősítésének eredménye	100%	

Az Európai Jelzálogszövetség kockázati kritériumok profilja értékbecslések céljára

Ajánlás - Kockázati kritériumok profilja értékbecslések céljára

Bevezető

Az Európai Jelzálogszövetség javaslata szerint bizonyos kockázati kritériumokat (lásd mellékelt kockázati profilt) kell használni ingatlan-értékbecslések hitelbiztosítéki célokra történő készítésekor és értelmezésekor. Ezek a kritériumok a jelzáloghitelezési értéket vagy piaci értéket használó értékbecslésekre vonatkoznak, és az értékelési módszertől függetlenül lehet ezeket figyelembe venni. Emellett léteznek egyéb olyan kritériumok is, amelyeket a szakemberek a kockázatbecsléskor figyelembe vehetnek, ilyenek például a társasági kockázatok és pénzügyi kockázatok.

A kockázati profilt a kölcsönnyújtók olyan további információszerzésre használhatják, amely javítja a kockázat felismerését és kezelését. A profil célja az értékbecslések minőségének javítása azáltal, hogy olyan területekre tér ki, amelyek a jelzáloghitelezőket érdekelhetik.

A kockázati profil logikai alapja

A kockázati profil az Európai Jelzálogszövetség (EMF) Összehasonlító tanulmány a hitelbiztosítéki célokra készített ingatlan-értékbecslésekről az Európai Unióban című, immár 6. tanulmányának megállapításaira épül, különös tekintettel az értékbecslések nemzeti és határon átnyúló felhasználására a vonatkozó szabályozások és/vagy önszabályozás mellett. Az ingatlan-értékbecslést a jelzáloghitelezők egyre inkább a hitelkockázat optimális felméréseinek és kezelésének fő kritériumaként ismerik el, különösen a Bázel II és a tőkekövetelmény irányelv kockázatérzékeny megközelítésére tekintettel.

E tekintetben a kockázati profil a kockázat kezelésének és csökkentésének eszközeként tekinthető. Hasznosnak bizonyulhat az értékbecslések minőségének javítása és az értékbecslések megbízhatóságának fokozása terén.

Értékbecslési és hitelezési gyakorlatok

Számos tagállamban az ingatlan-értékbecslés a kölcsönnyújtás folyamatában a kockázatbecsléstől eltérő, azonban azt kiegészítő folyamat. Egy értékbecslést készítő független

vállalat például elvállalhatja az előbbi, míg az utóbbit a hitelezőnél házon belül készítik. Ez tükrözi az Európai Unió belüli eltérő értékbecslési hagyományokat. Néhány tagállamban az értékbecslést a hitelező házon belül végzi el, és az a kockázatbecslési folyamat szerves részét képezi. Más tagállamokban az értékbecslői szakma a hitelezőtől függetlenül működik.

Az utóbbi esetben az értékbecslők nem rendelkeznek információval a pénzügyi megállapodásokra vagy a kölcsönnevőre vonatkozóan. A hitelfedezeti arány például a „pénzügyi kockázatok” csoportba tartozik. Az értékbecslőnek az érték meghatározásakor nem szabad figyelembe vennie a hitelfedezeti arányt. A hitelezők azonban rendelkeznek olyan információkkal, amelyeket az értékbecslői jelentéssel együtt fel tudnak használni. Ezért amikor az értékbecslő hitelezési célra készít értékbecslést, figyelembe kell vennie a piaci és a helyszínrre vonatkozó kockázatokat, az ingatlan kivitelezéssel kapcsolatos kockázatait, a bérlet és haszonbérlet minőségét, valamint az adóügyi és jogi kockázatokat. A jelzáloghitel-kérelem megvizsgálásakor a hitelezőnek figyelembe kell vennie az egyéb, például a pénzügyi kockázatokat is.

Különböző értékbecslési módszerek

A profil nem kapcsolódik egy meghatározott értékbecslési módszerhez (pl. összehasonlító, jövedelmi, stb.), ami más értékbecslési módszerrel készült értékbecslést felhasználó személyek számára lehetővé teszi, hogy a kockázati profilt bármilyen értékbecslői jelentés értelmezéséhez felhasználja. Amikor az értékbecslés a piaci érték felhasználásával készül, jelezni lehet, hogy az értékbecslés a ciklus csúcsán készült, és lehetséges, hogy az nem lesz fenntartható, és előfordulhat, hogy az ingatlant a meghatározott áron nem lehet megvenni vagy eladni. Amikor az értékbecslés a jelzáloghitelezési érték felhasználásával készül, jelezni lehet, hogy ez a fenntartható érték.

Kockázati kritériumok profilja értékbecslésekhez Minden ingatlantípus

A hitelbiztosítéki célra készült ingatlan-értékbecsléseknek a következő kockázati kritériumokat kell tükrözniük:

1. Piaci kockázatok

- Időzítés (aktuális piaci feltételek)
- Piaci ciklusok
- A piac volatilitása / stabilitása / likviditása
- Kereslet és kínálat
- A piac gazdasági stabilitása
- Piaci szerkezetek

- A regionális piacok vonzereje
- A befektetők vagy hasznosítók által meghatározott piac
- A piaci résztvevők magatartása
- Demográfiai trendek
- Munkaerő kínálat
- Egyéb befektetési lehetőségek

2. Az elhelyezkedés kockázatai

- A közvetlen szomszédság és a tágabb (mikro- és makro-)környezet rendezése és fejlesztése
- A régió, a város és a körzet fejlesztése
- Verseny: a helyi gazdaság mikro trendjei / egyéb alternatív befektetési lehetőségek helyi szinten
- A helyszín alkalmassága befektetésekre, bevételtermelésre és értéknövekedésre
- Infrastruktúra
- Közművek / helyi ellátás
- A helyszín vonzereje vállalatok számára

3. Az ingatlan kivitelezéssel kapcsolatos kockázatai

- Fizikai / építészeti problémák / az ingatlan minősége (felszereltség, kor stb.)
- Karbantartási követelmények
- Gazdasági hatékonyság
- Környezeti hatékonyság
- Piacképesség és alkalmasság harmadik fél használók számára
- Rugalmasság egyéb hasznosítás típus szempontjából
- Szennyezés / szennyezett földterület
- Helyreállítási költségek

4. Bérlok/haszonbérlok

- Bérlok erőssége
- Bérlok hírneve
- Cashflow-kockázatok
- Befektető erőssége

5. Adóügyi kockázatok

- Aktuális adózási helyzet
- Potenciális pozitív / negatív változások
- Helyi adórendszer
- Regionális adókedvezmények

6. Jogi kockázatok

- Tulajdonjog
- Építési engedély
- Országspecifikus haszonbérleti szerkezetek
- Támogatások
- A végrehajtás (ismételt birtokbavétel) és kényszereladás hatékonysága
- Szennyezési felelősség

A TEGoVA gyakorlati dokumentumainak besorolása

1. Bevezető

Jelen besorolás célja, hogy a TEGoVA által kiadott különböző típusú *gyakorlati dokumentumokat* katalógusba rendezze.

2. Hatókör

Jelen besorolás a TEGoVA által készített összes gyakorlati dokumentumra, a belső felhasználású dokumentumokra, és a tagokkal kapcsolatos dokumentumokra egyaránt vonatkozik. Azonban adott esetben néhány *gyakorlati dokumentumot* a TEGoVA tagságon kívül is terjeszthetnek.

3. Definíciók

3.1 TEGoVA Gyakorlati dokumentum. Írásos munka, amelyet a TEGoVA készít el vagy támogat, és az értékbecsléssel kapcsolatos bármilyen kérdéssel foglalkozik, szabványt, iránymutatást, információt vagy állásfoglalást testesít meg az értékbecslési munka minőségének javítása érdekében, a tudomány, technológia és tapasztalatok révén megállapított eredmények alapján.

3.2 TEGoVA Szabvány. Az értékbecslői munka alapvető elemeire vonatkozó, Európa-szerte elfogadott fogalmakat, definíciókat és követelményeket ismertető *TEGoVA gyakorlati dokumentum*. A *TEGoVA szabványokat* a Közgyűlés hagyja jóvá.

3.3 TEGoVA Alkalmazás. *TEGoVA gyakorlati dokumentum*, amely tartalmazza a *TEGoVA szabványok* alkalmazását speciális értékbecslési célokra. A *TEGoVA alkalmazásokat* a TEGoVA Igazgatósága hagyja jóvá.

3.4 TEGoVA Iránymutatás. *Szabványokon és alkalmazásokon* alapuló *TEGoVA gyakorlati dokumentum*, amely speciális területeken iránymutatással szolgál a szerte Európában fontos értékbecslési módszerek, foratókönyvek eljárások és ingatlantípusok tekintetében. A *TEGoVA iránymutatást* a TEGoVA Igazgatósága hagyja jóvá.

3.5 TEGoVA Információs dokumentum. Az értékbecslési kérdésekre vonatkozóan információval szolgáló *TEGoVA gyakorlati dokumentum*. A *TEGoVA információs dokumentumot* a TEGoVA Igazgatósága hagyja jóvá.

3.6 TEGoVA Kódex. A TEGoVA által kidolgozott szabályok, módszerek és alapelvek rendszerezett gyűjteménye. A *TEGoVA kódexet* a TEGoVA Igazgatósága hagyja jóvá.

3.7 TEGoVA Állásfoglalás. Valamely értékbecslési problémával foglalkozó és azt véleményező *TEGoVA gyakorlati dokumentum*, amely a konzultációs válaszokat is tartalmazza. A *TEGoVA állásfoglalást* a TEGoVA Igazgatósága hagyja jóvá.

3.8 Európai Értékbecslési Szabványok (EVS). A *TEGoVA gyakorlati dokumentumainak* időszakosan frissített gyűjteménye, amely tartalmazza az összes *TEGoVA szabványt*, valamint az *alkalmazásokat, iránymutatásokat és információs dokumentumokat*.

4. Tartalomjegyzék

4.1 Amikor csak lehet, a TEGoVA gyakorlati dokumentumainak felépítése a következő legyen:

1. Bevezető
2. Hatókör
3. Definíciók
4. Tartalom
5. Egyéb rendelkezések

4.2 Jóváhagyás előtt a TEGoVA gyakorlati dokumentumainak a következő fázisok közül néhányon vagy az összesen át kell menniük:

- EVSB belső tervezet(ek)
- EVSB konzultációs tervezet(ek) a levelező tagok számára
- TEGoVA igazgatósági konzultációs tervezet(ek)
- TEGoVA tagsági konzultációs tervezet(ek)
- Korlátozott tervezet(ek)
- Nyilvános tervezet(ek)
- Javasolt TEGoVA gyakorlati dokumentum
- Jóváhagyott változat

5. Záró rendelkezés

Ezt a besorolást a TEGoVA Közgyűlése fogadta el. Ennek bármilyen módosítását az Igazgatóság elé kell terjeszteni az EVSB kérésének megfelelően.

Fogalomtár

Alternatív hasznosítási érték

Az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Az értékbecslés alapja

Meghatározott célra történő értékbecslés alapvető feltételezéseinek megállapítása.

Befektetési érték (Értékesség)

„A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos, vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra” (IVSC, 2011, 12. o.).

Biztosítási érték

„Azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár, vagy pénzügyi veszteség következik be.” Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt. Ez egy olyan kérdés, amely nemcsak a biztosított és a biztosító, hanem mások, például az ingatlan fedezete mellett kölcsönt nyújtó személy számára is lényeges lehet.

Egyesítési érték - lásd Szinergikus érték

Eszközérték módszer - lásd Értékcsökkentett pótlási költség

Értékbecslői jelentés

Egy olyan dokumentum, amely részletesen leírja egy megbízás hatókörét, fő feltételezéseit, értékbecslési módszereit és következtetéseit.

Értékcsökkentett pótlási költség (DRC) - (A vállalkozó szempontjain alapuló módszerként, Németországban pedig Eszközérték módszerként is ismert)

Egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás, és a szükséges javítások költségeit.

Értékelési nap

Az a nap, amelyre az értékről alkotott vélemény vonatkozik (és amelyen az értéket alátámasztó adatok relevánsak), amely nem lehet későbbi, mint az értékbecslői jelentés elkészítésének dátuma.

Értékesség - lásd Befektetési érték**Feltételezés**

Az értékbecslő által az ingatlannal kapcsolatban (a megbízás alapján vagy más módon) feltételezett tény vagy körülmény, amelyet nem tud, nem tudhat vagy ésszerűen nem tud megállapítani.

Irányelv

EU-s jogalkotási eszköz. Az elérendő eredmény szempontjából kötelező érvényű, azonban az elérés módját és módszereit a nemzeti hatóságokra bízta.

Jelzáloghitelezési érték

„Az ingatlan azon értéke, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba vesznek az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát és megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.”

Jövőbeni érték - lásd Remélt érték**Kényszereladási érték**

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben lévő eladótól.

Legmagasabb és legjobb használat

Az a használat, amely az értékelési napon megengedett és ésszerű elvárások alapján a legmagasabb értéket kínálja.

Piaci bérleti díj

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy halandóságot mutató bérbeadó és egy halandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy halandóságot mutató vevő és egy halandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Remélt érték (Jövőbeni érték)

Az az érték, amelyet a piac - az értékelési napon - az ingatlan körülményeinek lehetséges változásából eredő magasabb érték lehetőségéért kínál.

Rendelet

EU-s jogalkotási eszköz. Teljes mértékben kötelező érvényű és közvetlenül alkalmazandó az összes tagállamban.

Speciális érték

Egy olyan értékbecslés, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Speciális feltételezés

Az ingatlanra vonatkozó olyan tény vagy körülmény, amelyet az értékbecslő feltételez, vagy a megbízás szerint feltételeznie kell, és amely eltér az értékelési napon igazolható feltételezésektől.

Speciális vásárló

Olyan vásárló, aki egy eszköz hasznosságát más piaci szereplőkhöz viszonyítva optimalizálja, és akinek az árról alkotott elképzelése megegyezik a speciális értékkel.

Szinergikus érték (Egyesítési érték) – „Kettő vagy több eszköz vagy érdekeltség összevonásával létrehozott pótlólagos értékelem, amelyben a kombinált érték nagyobb, mint a különböző értékek összege” (IVSC, 2011, 12. o.)

Valós (Méltányos) érték (általános)

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényről teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Valós (Méltányos) érték (számviteli célokra)

„Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.” Nemzetközi Számviteli Szabvány Testület (IASB), Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) 13, 1. bek.

Európai Értékbecslési Szabványügyi Testületi tagság

John Hockey - Elnök

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Bevételeminősítési és Értékbecslési Intézet, Egyesült Királyság

Leandro S. Escobar Torres

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Értékbecsléssel Foglalkozó Vállalatok Spanyolországi Szakmai Egyesülete

Wolfgang Kälberer

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)
Németországi Jelzálogbankok Egyesülete

Eric Larsen

NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)
Norvég Földmérők és Értékbecslők Egyesülete

Jeremy Moody

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Mezőgazdasági Értékbecslők Központi Egyesülete, Egyesült Királyság

Adrian Vascu

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)
Romániai Értékbecslők Egyesülete

A TEGoVA tagszervezetei

Albánia

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
Albán Ingatlan-értékbecslői Közösség

Ausztria

- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER
Osztrák Ingatlanszakértők Egyesülete

Belgium

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB)-KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN)
Belga Közjegyzők Királyi Szövetsége

Bulgária

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)
Független Bolgár Értékbecslők Kamarája

Cseh Köztársaság

- ČESKÁ KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)
Cseh Értékbecslői Kamara

Dánia

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
Okleveles Ingatlanügynökök Dán Egyesülete

Egyesült Arab Emírátsok

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري
Dubai Ingatlanforgalmi Minisztérium

Egyesült Államok

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)
Értékbecslő Intézet

Egyesült Királyság

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Mezőgazdasági értékbecslők Központi Egyesülete
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Bevételmínősítési és Értékbecslési Intézet

Franciaország

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)
Ingatlan-értékbecslő Vállalkozások Franciaországi Egyesülete
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)
Franciaországi Ingatlan-értékbecslők Kamarája
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)
Földértékbecslők Konföderációja
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)
A Közjegyzői Szakma Legfelsőbb Tanácsa
- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)
Az Ingatlan-értékbecslés Francia Intézete
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)
Ingatlanszakértők Országos Egyesülete

Görögország

- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ΣΟΕ)
Görögországi Felesketett Értékbecslők Testülete
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)
Görög Értékbecslők Egyesülete

Kazahsztán

- ҚАЗАҚСТАННЫҢ КӘСІБИ БАҒАЛАУШЫЛАРЫНЫҢ ПАЛ ТАСЫ (ҚКБП)
ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА (ППОК)
Kazahsztán Hivatásos Értékbecslőinek Kamarája

Koszovó

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)
Koszovói Értékbecslők Egyesülete

Lengyelország

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Értékbecslői Egyesületek Lengyel Szövetsége

Lettország

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)
Ingatlan-értékbecslők Lettországi Egyesülete

Litvánia

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)
Ingatlan-értékbecslők Litvániai Egyesülete

Magyarország

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)

Németország

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
Nyilvánosan Kinevezett Földmérők Németországi Egyesülete
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
Nyilvánosan Képesített és Minősített Szakértők Egyesülete
- HYPZERT GMBH
Képesítő Testület
- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH
Hajóértékelő Vállalat
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER UND SACHSVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)
Német Ingatlanszakmai Egyesület
- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)
Német Jelzálogbankok Egyesülete
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)
Német Állami Bankok Egyesülete

Norvégia

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)
Norvég Földmérők és Értékbecslők Egyesülete

Olaszország

- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CNGGL)
Földmérők Országos Tanácsa
- CRIF CERTIFICATION SERVICES (CCS)
Képesítő Testület
- ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI (GEOVAL)
Hivatásos Értékbecslők Egyesülete
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)
Ingatlan-értékbecslés Olasz Intézete

Oroszországi Föderáció

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)
Értékbecslők Orosz Közössége
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Az Értékbecslők Orosz Közösségének Társulása
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)
Értékbecslők Orosz Testülete

Portugália

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL)
Portugál Értékbecslő Vállalatok Szakmai Egyesülete

Románia

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)
Ingatlan-értékbecslők Romániai Egyesülete

Spanyolország

- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Spanyolországi Értékbecslő Vállalatok Szakmai Egyesülete

Svédország

- ASPECT/SFF
Svéd Ingatlan-értékbecslői Közösség

Szerbia

- NACIONALDO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)
Szerb Értékbecslők Országos Egyesülete
- UDRUZENJE SUDSKIH VESTAKA D.O.O. BEOGRADA (USVB)
Bírósági Szakértők Egyesülete Kft., Belgrád

Szlovákia

- SLOVENSKÁ ASOCIÁCIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV (SAEZ)
Ingatlan-értékbecslők Szlovákiai Egyesülete

JEGYZETEK

[illegible]

EURÓPAI ÉRTÉKBECSLÉSI SZABVÁNYOK 2012 HETEDIK KIADÁS

Az Értékbecslői Egyesületek Európai Csoportja (TEGoVA) értékbecslők, illetve értékbecslő vállalkozások 27 országban működő 46 országos egyesületének gyűjtőszervezete, amely egyesíti az egyéni vállalkozóként vagy ingatlantanácsadóknál, magán- és állami vállalatoknál, befektetési alapoknál, bankoknál és kormányhivataloknál dolgozó hivatásos értékbecslőket.

Európai Értékbecslési Szabványával, a Minimális Oktatási Követelményekkel és az Elismert Európai Értékbecslői programmal meghatározza az értékbecslési gyakorlat, oktatás és képesítés, valamint a vállalatirányítás és az értékbecslői szakmai etika európai szabványait. Az értékbecslésekkel kapcsolatban az európai jogalkotók és politikusok felé egységes álláspontot képvisel.

ISBN 978-963-08-4915-9