

**EUROPEAN  
VALUATION  
STANDARDS**

**EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK 2009  
HATODIK KIADÁS**



The European Group of Valuers' Associations

[www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Hatodik kiadás, 2009

ISBN 978-90-9024138-8

© TEGoVA

Nyomtatva Belgiumban, Gillis nv/sa

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>Elnöki előszó .....</b>	<b>5</b>
<b>Az EVS Szerkesztő Bizottság tagjai .....</b>	<b>7</b>
<b>Bevezetés .....</b>	<b>8</b>
 <b>1. RÉSZ EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK</b>	
<b>EVS1 Piaci érték .....</b>	<b>15</b>
<b>EVS2 Nem piaci érték alapú értékelési bázis .....</b>	<b>29</b>
<b>EVS3 Minősített értékelő .....</b>	<b>38</b>
<b>EVS4 Az értékelési folyamat.....</b>	<b>46</b>
<b>EVS5 Értékelési jelentés .....</b>	<b>53</b>
 <b>2. Rész EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI ALKALMAZÁSOK</b>	
<b>EVA1 Értékelés pénzügyi beszámoló céljára .....</b>	<b>58</b>
<b>EVA2 Értékelés kölcsön ügyletek céljaira .....</b>	<b>68</b>
<b>EVA3 Értékpapírok fedezetéül szolgáló ingatlanok értékelése .....</b>	<b>77</b>
<b>EVA4 A biztosítási érték felmérése.....</b>	<b>83</b>
<b>EVA5 A befektetési érték (tőkeérték) alkalmazása egyéni befektetőknél .....</b>	<b>88</b>
 <b>Glosszárrium .....</b>	 <b>92</b>
 <b>A TEGoVA tagok.....</b>	 <b>95</b>

## ELNÖKI ELŐSZÓ

*Az értékelési szakmának Európában az általánosan elfogadott normák, valamint az európai és nemzeti törvényi előírások keretei között a legjobb gyakorlatot kell biztosítani. Az EVS legújabb kiadása a korábbi változatok alapján és az aktuális EU törvényi előírások figyelembe vételével készült azzal a céllal, hogy a legjobb gyakorlatot kínálja az európai értékelők számára. Az Európára egységes szabványok kidolgozásának háttérében az olyan következetes értékelések iránti európai igény húzódik meg, amelyek minőségileg egy közös viszonyítási alapnak tekinthetők a beruházók, a pénzügyi szektor és az értékelők számára az EU-ban és azon kívül egyaránt.*

*A határokon átnyúló befektetések, és a vállalatok globalizálódása már jó ideje felvetette az igényt az összehangolt szabványok kidolgozása iránt, ennek megfelelően az EVS meghatározza azokat a kereteket, amelyek között az értékelők dolgozhatnak, hogy megvalósítsák megbízóik törekvéseit.*

*Európa, régóta működő piacgazdaságainak jó része érett ingatlanpiaccal rendelkezik. Más országokban ezek a piacok még mindig kezdeti stádiumban vannak, az értékelési gyakorlat kevésbé kialakult. Az EVS 2009-es kiadása minden értékelő számára közös megközelítési módot kínál, ami az értékelések felhasználóiiban kellő bizalmat ébreszthet a helyben készített értékelési jelentések iránt.*

*A recessziós nyomás okozta globális pénzügyi válság miatti piaci bizonytalanság valódi kihívást jelent az értékelők számára. Az európai referencia szabványok kidolgozása segítséget nyújt az értékelőknek abban, hogy egységes következtésre jusson, és egyben segíti a piaci bizalom kialakulását.*

*A TEGoVA tevékenységének fontos területe az értékelők képzése. A TEGoVA kiemelten törekszik arra, hogy Európa szerte növelje az értékelőknek nyújtott képzés színvonalát, elsősorban azokban a térségekben, ahol az értékelés viszonylag új tevékenység, az EVS-t pedig e folyamat részének tekinti.*

*Az EVS 2009 a vonatkozó szabványokat általánosságban fogalmazza meg, tekintet nélkül az egyes országokra jellemző tényezőkre. Ezen tényezők figyelembe vételére a TEGoVA internetes oldalán közzétett tanulmányban kerül majd sor a modern, transz-európai értékelési szektor munkájának elősegítése érdekében.*

*A TEGoVA hálával tartozik mindazoknak, akik idejüket áldozták e szabványok elkészítésére. Én, mint a TEGoVA elnöke külön köszönetemet fejezem ki az egész munkacsoportnak, a Szerkesztő Bizottságnak és különösen John Hockey-nak, a*

*Jeremy Moody elnökének, aki a szövegezési és szerkesztési munka nagy részét magára vállalta, valamint a TEGoVA Titkárság munkatársainak, Michael MacBriennek, Gabriela Cupernek és François Isnard-nak az egész anyag létrehozásában játszott szerepükért.*

*Az eredmény a TEGoVA kiváló terméke, amely tagjainkat, és rajtuk keresztül az ügyfeleinket szolgálja, valamint mindazokat, akik ezekben a változó időkben az ingatlanba helyezik bizalmukat.*



**Roger Messenger BSc FRICS IRRV MCI Arb az Igazgatóság Elnöke**

*2009. január*

## AZ EVS SZERKESZTŐ BIZOTTSÁG TAGJAI

**Sven Bienert** -ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BEWERTUNGSSTANDARDS (ÖII)  
*Osztrák Ingatlan Értékelő és Értékelési Szabványok Intézete*

**Leandro Escobar** -ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES  
DE VALORACIÓN (ATASA)  
*Spanyol Értékelő Vállalkozások Szakmai Szövetsége*

**Wolfgang Glunz** -BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN  
VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)  
*Német Állami Felmérők Szövetsége*

**Krzysztof Grzesik** -POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN  
RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)  
*Lengyel Értékelői Társaságok Szövetsége*

**John Hockey** (*Elnök*)

**Jeremy Moody** -CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL  
VALUERS (CAAV) (UK) – MEZŐGAZDASÁGI ÉRTÉKELŐK  
KÖZPONTI SZÖVETSÉGE (CAAV) (EGYESÜLT KIRÁLYSÁG)

**Christoph Pöttinger** -BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN  
VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)  
*Német Állami Felmérők Szövetsége*

**Raymond Trotz** -VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V.  
(vdp) *Német Pfandbrief Bankok Szövetsége*

## **EVS 2009 - BEVEZETÉS**

**1.1.** Míg az ingatlantörvény megalkotása a tagországok belső ügye marad, az EU tevékenységének és törvényhozásának jelentős és egyre erőteljesebb hatása van az ingatlanvagyonra, és arra, hogy az embereknek és a vállalkozásoknak mennyi előnyük származik belőle. Az EU állampolgárait általánosságban megilleti a jog, hogy az Unión belül bárhol éljenek és dolgozzanak. Létezik központi közös valuta és egységes belső piac, többek között a tőke és a szolgáltatások szabad mozgásával, amely biztosítja a jogot az Unión belül az ingatlanba való akadálytalan befektetésre és az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására, beleértve az értékelési szolgáltatásokat is.

**1.2.** Ennek megfelelően a határokon átnyúló ingatlanbefektetések exponenciális növekedést mutatnak az 1990-es évek elejének nagyon alacsony szintjéhez képest. És várhatóan még tovább fognak növekedni, mivel a befektetők pán-európai viszonylatban új lehetőségeket, új piaci szegmenseket keresnek, ill. ingatlan portfólióikban igyekeznek megosztani a földrajzi kockázatot.

**1.3.** Erre válaszul egy új EU törvénykezés került elfogadásra, ill. kidolgozásra, és az európai ingatlanszektor az EU törvényhozóknak olyan új kezdeményezéseket javasol, amelyek megteremtik a törvényi kereteket az optimális pán-európai ingatlan-befektetési környezet számára:

- *A 2006. június 14-i 2006/48/EK sz. Direktíva a hitelintézeti vállalkozások létrehozásáról és működéséről Tőkekövetelmény Irányelvként* is ismert, ill. hivatkozott. Ez hatással van a bérbeadási célú ingatlan értékelésekre, az érték, az értékelési kritériumok, a monitoring és újraértékelés, valamint az értékelők képesítésének és függetlenségének meghatározásával.
- *A Szolgáltatási Irányelv (2006/123/EC Irányelv, 2006. december 12.)* többek között az értékelési szolgáltatásokat nyújtókra és igénybe vevőkre vonatkozik. A direktíva részletes rendelkezéseket tartalmaz, amelyek tiltják és lebontják a szolgáltatásokkal szembeni nemzeti akadályokat, és olyan magatartási normákat írnak elő, amelyek célja, hogy megkönnyítsék a szolgáltatások nyújtását, különös tekintettel az ingatlanközvetítőkre.
- *A Bizottság Jelzáloghitelről szóló Fehér Könyve* fontos lépést jelent a valódi EU lakásfinanszírozási piac megteremtése felé, amelynek előre láthatóan pozitív hatásai lesznek a jelzálog újrafinanszírozásra, az újrafinanszírozási piacok bővülésére, valamint a lakás-finanszírozási termékek fejlődésének ösztönzésére. A Fehér Könyv hangsúlyozza a

közös európai normák fontosságát az ingatlan értékelés területén.

- A Bizottság foglalkozik a nyílt végű ingatlanalapoknak adandó EU menlevéllel a TEGoVA-t is magába foglaló európai ingatlanszektor szövetség aktív bevonásával. Az értékelés kulcsfontosságú téma.
- A TEGoVA-t is magában foglaló európai ingatlanpiaci szövetség támogatja az EU-s jogi keretek kidolgozását az Ingatlan Befektetési Érdekszövetség, az EU REIT számára, elhárítva a még mindig meglévő akadályokat pl. a pán-európai ingatlan befektetések előtt: a verseny torzítása, a szakosodás akadályozása, a beruházások működésére gyakorolt káros hatások, a kisebb tagországokat érő hátrányok, a tőke rossz elosztása. Az értékelés itt is központi fontosságú kérdés.

**1.4.** Az Európai Értékelési Szabványoknak (EVS) különösen nagy jelentőségük van, ha figyelembe vesszük az EU tagországok polgárainak az egyes országok közötti egyre nagyobb mozgását, valamint a pán-európai ingatlanbefektetések gyors fejlődését, amely tendenciákat még tovább erősít az egyre inkább ingatlan-központú EU törvénykezés. Az EU szabályok ingatlan értékelésre gyakorolt hatásának következetesnek, valamint az értékelési megközelítések, és folyamatok kölcsönös megértésén alapulónak kell lennie. Az egyre inkább képlékeny pán-európai (és határokon átnyúló) befektetési piac esetében különösen fontos, hogy egyetértés és bizalom legyen az értékelők minősítését illetően, valamint a tekintetben, hogy az értékelő elegendő piacismerettel és megfelelő képesítéssel rendelkezik - egy adott ingatlan értékének meghatározásához.

**1.5.** A követelmények kielégítése érdekében az EVS 2009 célja:

- az értékelési szabványokról adott világos útmutatással az értékelők segítése a megbízóik számára koherens jelentések készítésében;
- a következetesség elősegítése az érték és az értékelési megközelítések szabványos definícióit használva;
- lehetővé tenni, hogy az értékelést igénybe vevők teljes körűen ismerjék és értsék az egyes szakkifejezéseket és definíciókat annak érdekében, hogy jobban hasznosítani tudják az utasításaik alapján részükre készített értékeléseket;
- referencia biztosítása a 'minősített értékelő' vonatkozásában. A TEGoVA ezt továbbfejlesztette a *Minősített Európai Értékelő* programmal;
- az értékelő szerep általános ismertségének növelése;
- olyan szabványok nyújtása, amelyek alkalmazásával világos és jól alátámasztott értékelési jelentések és tanúsítványok készíthetők, amelyek megfelelnek mind az EU, mind a nemzeti törvényi előírásoknak, valamint az értékelési és számviteli szabványoknak;
- az ingatlan befektetési szektor által a pénzügyi teljesítményt kifejező indexek létrehozásához felhasznált értékelések következetességének



elősegítése;

- az összhang biztosítása a nemzeti és EU szabályozások és a legjobb gyakorlatokra vonatkozó ajánlások között.

**1.6.** Mivel az értékelési elemzés az évek során fokozatosan alakult ki, ezért általában egyetértés van a Szabványok, Alkalmazások az egyéb szövegek megfogalmazói között a koncepciók tekintetében. Minden egyes új kiadvány egy lépéssel tovább viszi ezt a folyamatot. Jelen szöveg nem csupán az EVS 2003 megfelelő részeit fejleszti tovább, de megerősíti az IVS 2005 és IVS 2007 fejlesztései is azzal, hogy szövegeit megfelelően idézi.

**1.7.** Az EVS 2009 az értékelési kérdéseket európai kontextusban vizsgálja, és kiemelten foglalkozik az EU és EEA törvényhozás értékelési követelményeivel és definícióival. Öt fő szabványt határoz meg:

- EVS1 a piaci érték
- EVS2 az egyéb értékelési alapok
- EVS3 a minősített értékelő
- EVS4 az értékelési folyamat, és
- EVS5 az értékelési jelentés.

Az EVS1 és 2 szabványok az alapfogalmakkal foglalkoznak, az EVS3 etikai kérdéseket tárgyal, az EVS4 és 5 szabványok pedig inkább technikai kérdéseket vizsgálnak. Ezek alkotják azután az öt Európai Értékelési Alkalmazást (EVA 1 - 5), amelyek figyelembe veszik a szabványok különböző általános célokra (pénzügyi jelentés, kölcsön nyújtás, értékpapírosítás, biztosítás és befektetés) való felhasználását, amelyekhez ingatlan értékelésre van szükség.

**1.8.** Az általános normákat meghatározó EVS 2009 szabványt a továbbiakban konkrétabb iránymutatásokkal fogjuk kiegészíteni, amelyek az egyes ingatlan területeken, az aktuális gyakorlati kérdésekben és más témákban való alkalmazásukat tárgyalják, figyelemmel az országokat jellemző körülményekre és törvényi előírásokra. Ezeket a TEGoVA internetes oldalán, a [www.tegova.org](http://www.tegova.org)-on kívánjuk közzétenni.

**1.9.** Az EVS 2009 szabványok nem írják elő meghatározott értékelési módszerek alkalmazását, ezek szakmai megítélését minden egyes esetben az értékelőre bízák figyelemmel a konkrét körülményekre.

**1.10.** A helyes értékelési alap kiválasztása szempontjából döntő fontosságú, hogy milyen célra készül az értékelés. Ezt az értékelőnek a megbízás elfogadásakor, a megbízás feltételeinek meghatározásakor a megbízóval és más tanácsadókkal közösen kell meghatároznia. Tekintettel a jó szakmai gyakorlat, a következetesség és átláthatóság kiemelkedően fontos követelményeire csak olyan elfogadott értékelési alapok és értékelési gyakorlat alkalmazása jöhet

szóba, amelyek kompatibilisak az európai és nemzeti törvényekkel, és ahol a vevői igények érvényesíthetők. Ez sok esetben a piaci érték (lásd EVS1), de előfordulhat, hogy más értékelési alapot kell használni a törvény, a körülmények, vagy a megbízó utasításainak figyelembe vételével, ha a piaci értéket alátámasztó feltevések nem megfelelőek. Az eredmény nem egy piaci érték lesz, de követheti valamely másik értékelési alapot, ahogy azt alábbiakban az EVS2-ben tárgyaljuk.

**1.11.** Az EVS korábbi kiadásainak felülvizsgálatára és aktualizálására azért került sor, hogy figyelembe tudjuk venni az időközben bekövetkezett változásokat, beleértve a szabvány érvényességi körének kiterjesztését a pénzügyi jelentésekhez készülő értékeléseken túlmenően a legkülönbözőbb kereskedelmi célú értékelő jelentésekre. A 2009. évi kiadás ezt a folyamatot viszi tovább, és 2009. január 1-i hatállyal felváltja az EVS 2003-t.

## **1. RÉSZ**

### **EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK**

#### **EVS1 – Piaci érték**

Ha a törvény másként nem rendelkezik az értékelőknek a piaci érték alábbi definícióját kell alapul venniük:

“Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy esetleges vevő és esetleges eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

#### **EVS2 – Nem piaci érték alapú értékelés**

Mielőtt az értékelő a piaci értéken kívül bármilyen más értékelési alapot venne figyelembe, meg kell határoznia, hogy milyen célból történik az értékelés.

Csak a nemzetközi gyakorlattal, az európai és nemzeti törvényekkel, szabályokkal és megbízói igényekkel összhangban levő értékelési alapok és olyan jelentéskészítési gyakorlat alkalmazható, amelyre vonatkoznak az átláthatóság, a következetesség és a koherencia kiemelkedő fontosságú elvei.

Más értékelési alap igénybe vételére akkor kerülhet sor, ha a törvényi előírások, a körülmények, ill. a megbízói utasítások ezt megkövetelik, ha a piaci értéket alátámasztó hipotézisek nem alkalmazhatók, vagy nem elégíthetők ki. Az értékelés eredménye nem piaci érték lesz.

#### **EVS3 – Minősített értékelő**

A jelen Szabványok alapján végzett minden értékelést Minősített értékelőnek kell végeznie, vagy annak szigorú felügyelete mellett kell lefolytatni.

Az értékelőknek minden körülmények között a legmagasabb szintű tisztességet és feddhetetlenséget kell tanúsítaniuk, és tevékenységüket úgy kell végezniük, hogy az ne okozzon kárt a megbízóknak, a társadalomnak, saját szakmájuknak, ill. nemzeti szakmai értékelési szervezetüknek.

Minden Minősített értékelőnek, és az őket képviselő szakmai szervezeteknek be kell tartaniuk a TEGoVA által megfogalmazott Szakmai Etikai kódexet, és Tagjaik Szövetségének Magatartási Kódexét.

#### **EVS4 – Az értékelési folyamat**

A megbízási feltételeket, és az értékelés végzésének alapját az értékelési jelentés

kiadása előtt írásban kell lefektetni.

Az értékelést vizsgálatnak kell megelőznie, írásban kell elkészíteni és benyújtani szakmai normáknak megfelelően.

### **EVS5 – Értékelési jelentés**

Az értékelést világos, írásos formában, a szakmai normáknak megfelelően kell elkészíteni oly módon, hogy az utasítások, a cél, az értékelési alap, a módszer, a következtetések és az értékelés jövőbeni felhasználása tekintetében átlátható legyen.

# **EVS1 PIACI ÉRTÉK**

## **TARTALOM**

- 1 Bevezetés**
- 12 Hatálya**
- 13 Európai Értékelési Szabvány 1: a piaci érték és a piaci bérlet meghatározása**
- 14 A piaci érték definíciója az EU és EEA törvényhozásban**
- 15 Magyarázat**

## **EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNY 1**

*Ha a törvény másként nem rendeli az értékelőknek a piaci érték alábbi definícióját kell használniuk:*

*“Az a becsült összeg, amelyért az értelemszerű napján az ingatlan gazdát cserélhet egy esetleges vevő és esetleges eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”*

## 1. Bevezetés

**1.1.** A piaci érték fontos szempont ahhoz, hogy olyan megalapozott elvárást alakítsunk ki valaminek az árával kapcsolatban, amely egyformán semleges a vevő és az eladó számára. A piac, ahol az érték meghatározásra kerül a kereskedés tárgyának függvényében változhat, míg a piaci feltételek is változnak a kereslet és kínálat, a tudás, a divat, a szabályok, az elvárások, a hitelfeltételek, a profittal kapcsolatos várakozások és egyéb körülmények függvényében. Az “érték” nem egy speciális árat, nem egy bizonyos összeget jelent, amelyet a felek között létrejövő ügylet során fizetni kell. Az egyén szintjén egy vagyontárgynak az értéke a számára való hasznosságát fejezi ki a rendelkezésre álló forrásaihoz és lehetőségeihez viszonyítva. A versenypiaci körülmények között inkább egy becsült összeget jelent, amelynek megfizetése ésszerűen elvárható, a legvalószínűbb ár az értékelés napján fennálló piaci viszonyok között. Míg a szóban forgó vagyontárgynak a piacon megjelenő egyének számára különböző értéke lehet, piaci értéke az aktuális piacon becsült ár azon feltételezések alapján, amelyek szándékosan semlegesek annak érdekében, hogy mind a vevők, mind az eladók számára szabványos értékelési alapot alakítsanak ki.

**1.2.** Egy vagyontárgy “piaci értékét” “aktuális értéként, eladhatósági értéként kell értelmezni” (*Oxford Angol Szótár*) függetlenül a valódi üzletfelektől. Az értékelés szempontjából ez az értékelési időpontjában fennálló értéket jelenti.

**1.3.** Bárhogyan is állapítottuk meg a piaci értéket, annak próbája végső soron az, hogy a piacon jelen lévő felektől ténylegesen elvárható-e, hogy ezt a becsült értéket megfizessék, ezért fontos, hogy ahol csak lehetséges alaposan elemezzük a jó minőségű, összehasonlítható bizonyítékokat. A tisztán elméleti alapon végzett értékelést mindenképpen alá kell vetni ennek a végső próbának. Ennek különösen az ingatlanok értékelésekor van jelentősége tekintettel az érintett vagyonelemek és a piac általános természetére, főként ingadozások idején.

## 2. Hatálya

**2.1.** Az EU törvények számos helyen hivatkoznak a „piaci értékre”. Többségük a pénzügyi eszközökre, vagy a vállalkozások globális tőkésítésére vonatkozik. Ezek általában a hivatalos ügyletek, és más piacok árain, ill. értékein alapulnak, ahol főként homogén, helyettesíthető, vagy széles körű forgalmat lebonyolító eszközökkel kereskednek, amelyek többnyire azonnal

eladhatók bármilyen áron.

**2.2. Az EVS1 kifejezetten hivatkozik:**

- *az ingatlanra és ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogokra*, ami kevésbé homogén eszközosztály, és amelyre az azonnali, likvid és ismert piaci viszonyok ritkán vonatkoznak, de ahol a piaci értéket többnyire meg kell határozni
- *a piacképességre*, vagyis a jogi és fizikai értelemben való eladhatóságra.

**2.3.** Számos pénzügyi eszközzel éles ellentétben az ingatlan jogi, és fizikai értelemben egyaránt sokkal egyedibb, ritkábban kereskednek vele, a vevőnek és eladónak eltérő motivációi vannak, nagyobbak az ügyleti költségek, hosszabb időt vesz igénybe a piaci értékesítés és a vásárlás, és nehezebb megszerezni, ill. lebontani. Mindezen jellemzők alapján az ingatlan értékelése nem más, mint művészet, ami gondosságot, az adott piac ismeretét, kutatást és a piaci ismeretek felhasználását, objektivitást, az elvárt követelmények felmérését és megítélését – egyszóval szakértelmet igényel.

**2.4.** A piaci értéknek a TEGoVA által jóváhagyott, a 3.1 pontban ismertetett meghatározása az 5. részben ismertetett feltételezésekre épül.

### **3. A piaci érték TEGoVA által elfogadott definíciója**

**3.1. Ha a törvény (lásd lent) másként nem rendelkezik, a “piaci érték”:**

**“Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy esetleges vevő és esetleges eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”**

**3.2.** Az EVS 2003-hoz hasonlóan a TEGoVA itt is azt ajánlja, hogy a piaci érték ezen definícióját, amely megegyezik a 2006/48/EK *Direktíva* meghatározásával tekintsük alapdefiníciónak, és az alábbi, 5. részben meghatározottak szerint értelmezzük, kivéve azokat az eseteket, ahol a törvény kifejezetten másként rendelkezik.

**3.3.** Ennek következtében, és a piaci érték definícióját alkalmazva a haszonbérletek esetében a TEGoVA elfogadta a “piaci bérleti díj” definícióját, amit általában éves számadat formájában fejeznek ki:

**“A becsült bérleti díj azon összeg, amelyen az ingatlan az értékelés napján bérbe adható az esetleges bérbeadó és az esetleges bérlő között létrejött bérleti szerződés feltételei alapján megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”**

## 4. A piaci érték meghatározása az EU és EEA törvényhozásban

**4.1.** Az EU törvényhozásban a piaci értéknek számos definíciója létezik, mindegyik meghatározott célra szolgál – az EU törvény nem tartalmaz általános megfogalmazást. A jogi esetek és más rendelkezések elemzése és tanulmányozása után (különös tekintettel az 1997-es állami támogatási szabályokra (lásd 4.3.1), amely az EU és EEA intézmények által gyakorlati helyzetekben a legalaposabban elemzett szabályozásnak tekinthető) megállapítható, hogy ezek a definíciók a gyakorlatban összhangban vannak az EVS1 szabvány meghatározásaival.

**4.2.1.** *A Tőkekövetelmény Direktíva definíciója* - Az EVS1-ben szereplő definíciót (mint ahogy fent már jeleztük) használja jelenleg az EU törvénykezés is az ingatlanok értékének becslésére kiegészítő tényezőként hitelintézetek esetében, lényegében a 2. Bázeli Megállapodás végrehajtási utasításaként (lásd: az Európa Parlament 2006/48/EK számú Direktívája, valamint az Európa Tanács 2006. június 14-i rendelkezése a hitelintézetek üzleti tevékenységének beindításáról és folytatásáról (átdolgozás) (az EEA szempontjából fontos szövege), lásd: A Hitelezés kockázat-csökkentéséről szóló rendelkezés VIII. melléklete, 3. része 1.5.1. pont 63 paragrafus [Ingatlanfedezeti]).

**4.2.2.** A Direktíva 84. - 89. cikkelyének céljaira az V. rész (A körültekintő felügyelet és közzététel elvei és technikai eszközei), 2. fejezet (A körültekintő felügyelet technikai eszközei), 3. szakasz (Minimális hitelkockázati saját tőke követelmények), 2. alpontja meghatározza a belső besorolás-alapú megközelítés EU-s jogi kereteit. A 76. cikkely biztosítja, hogy ez a megközelítés felhasználható legyen az intézmények „kockázat-kitettségi összegének” meghatározására, vagyis hogy összehangolja azt a 75. cikkely szerinti saját alapjainak minimál összegével. A 91. cikkely értelmében az IRB megközelítés megfelelhet a kölcsönkockázat csökkentésének. Így tehát, ha egy hitelintézet az ingatlan alapján ad kölcsönt, ezek a szabályok rendkívüli fontosságúak mind a mérlegben tartandó tőkeösszeg, mind a hitelkockázat kezelése szempontjából.

**4.2.3.** Ezt a definíciót közvetlenül követi a Tőkekövetelmények direktíva fejezet ugyanazon paragrafusában a meghatározás: “A piaci értéket átláthatóan és jól érthetően kell dokumentálni” Ez inkább eljárási követelményként jelentkezik a direktíva alkalmazásakor, s nem annyira az ingatlan piaci értékének a meghatározásában segít, ezért az alábbiakban az EVS5 pontban foglalkozunk vele.

**4.3.1.** A definíciók alkalmazásra kerülnek az *Állami támogatás közleményben* és a *Biztosítási Számlák Direktívában* - A második definíció használatos az EU alábbiakat szabályozó törvényhozásban:



□ Azon szabályok, amelyek alapján értékelhető, hogy egy ingatlannak az Európai Gazdasági Közösség területén állami hatóságok általi értékesítése egy üzleti vállalkozásnak, ami esetlegesen torzíthatja a nemzetközi versenyt, potenciálisan illegális állami támogatásként vizsgálendő-e. Ezen szabályok a *Bizottsági közlemény a földterületek és épületek állami hatóság általi értékesítésében szereplő állami támogatási elemekről* (OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710(01)) tartalmaz, amelyeket a következő rendelet kiterjesztett az EFTA tagállamokra is: az *EFTA Felügyeleti Hatóság 1999. november 17-i 275/99/COL. számú határozata a földterületek és épületek hatóságok által értékesítéséhez nyújtott állami támogatási elemek irányelveiről, az állami támogatásokkal kapcsolatos eljárási és lényegi szabályok 20. módosítása*.

□ A biztosítási vállalkozások számára a "földterületek és épületek" piaci értékének a meghatározásához szükséges elszámolások az *1991. december 19-i 91/674/EGK számú, a biztosítási kötelezettségek éves és konszolidált értékének a kiszámításáról szóló direktívának megfelelően*.

A rendelet megállapítja, hogy a fentiek végrehajtásához:

- "A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen a földterület és az épületek az értékesíteni kívánó eladó és a piaci feltételeknek megfelelően vásárolni kívánó vevő között megkötendő magánjogi szerződés keretében értékesíthetők az értékelés napján, feltételezve, hogy az ingatlan a nyilvánosság számára ismert, a piaci feltételek pedig megengedik az ingatlan normál értékesítését, az értékesítési ügylet megtárgyalásához pedig az ingatlan jellegének megfelelően kellő idő áll rendelkezésre."

*Az Állami támogatások közzétételéről szóló rendelkezés II.2.(a) pontja (utolsó paragrafus) és a 91/674/EGK Direktíva 49(2) cikkelye.*

**4.3.2.** 2006-ig ezt a definíciót használták az ingatlanértékelésben is a hitelintézetek által nyújtott hitelek biztosítékával kapcsolatosan. Ennek a helyébe lépett 2006-ban a TEGoVA piaci érték definíciója.

**4.3.3.** Az *Állami támogatás közzétételében*, ahol a szóban forgó értéket "értékesítés feltételek nélküli ajánlattal" eljárásban határozzák meg egy "megfelelően nyilvános, nyitott és feltétel nélküli, leginkább egy árverési eljáráshoz hasonlítható ajánlattételi eljárás során, a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el piaci értéknek".

**4.4.** *ÁFA definíció* - A harmadik definíció az ÁFA-ra vonatkozik. A 2006. november 28-án elfogadott Tanácsi Direktíva (2006/112/EK) 135. és 137. cikkelye értelmében az ÁFA kivethető az ingatlanokra.

Ez a konszolidált ÁFA törvény tartalmazza a Hatodik ÁFA Direktívát (77/338/EGK), ebben is annak 13A. és 13B. cikkelyét. A Direktíva 72. cikkely, VII. cím (Adóköteles összeg), 1. fejezete (Definíció) tartalmazza az ÁFA rendszerre vonatkozó nyitott piaci érték általános megfogalmazását.

“ A Direktíva értelmében a ‘nyílt piaci érték’ azt a teljes összeget jelenti, amelyet tisztességes verseny feltételei között az áruk és szolgáltatások szállításával azonos marketing szakaszban lévő vevőnek fizetnie kell az áruk és szolgáltatások megszerzéséért azon tagállam területén, ahol a termék, ill. szolgáltatás adóztatásra kerül.”

Mivel ez a meghatározás vonatkozik minden ügyletre, minden árura vagy szolgáltatásra, a meghatározás külön nem tér ki az ingatlanokra. Ugyanakkor ez a definíció alkalmazható az adott ingatlanokra vonatkozóan hipotetikus felek között a piaci viszonyoknak megfelelően bekövetkező feltételezett tranzakcióra.

**4.5. EU elszámolási definíció** - Egy további kikötést tartalmaz az EU saját belső elszámolási rendszere arra az esetre, amikor az állóeszközök becslésére kerül sor (konkrétan a földterület és az ingatlanok esetében) egy EU intézmény számlájára. Minden visszteher nélkül megszerzett vagyont piaci értéken kell felbecsülni, aminek meghatározása a következő :

“Az az ár, amelyet vevő az ingatlanért hajlandó megfizetni, figyelembe véve az ingatlan állapotát és elhelyezkedését, feltételezve, hogy az ingatlan használata a továbbiakban is folytatható.”

*A 2000. december 29-én kiadott, 2909/2000. számú Bizottsági Szabályozás (EK) 19(2) cikkelyének megfelelően az Európai Uniónak a nem pénzügyi állóeszközök elszámolásáról.*

## **5. Magyarázat**

**5.1.** Az EVS1 által használt meghatározásnak az előnye, az egyéb rendelkezésre álló EU definíciókkal szemben, hogy meghatározza kulcsfontosságú fogalmakat, például:

- ☐ az eredmény,
- ☐ az értékelt ingatlan,
- ☐ az ügylet,
- ☐ az értékelés időpontja,
- ☐ a szándékot nyilvánító és versengő hipotetikus felek mibenléte,
- ☐ a szükséges marketing,
- ☐ a felek megfontolásai
- ☐ egyebek.

Ez a magyarázat sorba veszi az egyes fogalmak definícióit és feltárja azok jelentését, keresve az ingatlanok piaci értékét.

### **5.2. Az EVS1 definíciója:**

- ☐ Ugyanaz, mint az EVS 2003-ban és a 2006/48/EK Direktívában

alkalmazott definíció.

□ Virtuálisan ugyanaz, mint az IVS 2007-ben alkalmazott definíció, az eltérés abból áll, hogy az IVS "egy" ingatlanról, az EVS1 "az" ingatlanról szól, de ez semmilyen szempontból nem jelent szignifikáns különbséget.

□ Az Európai Unió tagállamaiban a piaci értékre alkalmazott legtöbb definícióval konzisztens, valamint

□ Felhasználható a piaci érték alapdefiníciójának általános megfogalmazásához .

Ugyanezeket a kiemelt fontosságú pontokat alkalmazza a TEGoVA által jóváhagyott "piaci bérleti díj" definíciója a fenti 3.3. pontban. Az EVS1 definíciójából levezetett megfogalmazás kisebb eltéréseket mutat az IVS 2007-ben használt definícióhoz képest, de az eltérés nem jelentős.

### **5.3. Az eredmény**

**5.3.1.** "A *becsült összeg ...*" - Ez a meghatározás a pénzben (általában a helyi valutában) kifejezett árat jelenti, amely a piaci feltételek mellett kifizethető az adott ingatlanért. A piaci érték a piacon az értékelés időpontjában elérhető legvalószínűbb árat jelenti a piaci érték definíciójának megfelelően. Ez az eladó által elérhető legjobb ár és a vevő által elérhető legelőnyösebb ár.

**5.3.2.** Ez az értékelés kifejezetten figyelmen kívül hagyja a becsült ár felfelé vagy lefelé történő befolyásolását bármely feltétel vagy körülmény által, amilyen például a nem tipikus finanszírozás, az értékesítési és visszabérlési rendelkezések, a vásárláshoz kapcsolódó bármely fél részéről nyújtott ellenszolgáltatás vagy koncesszió, illetve a speciális érték bármely eleme.

**5.3.3.** A speciális értéket az EVS2 – 'A piaci értéktől eltérő egyéb értékelési alap' határozza meg.

**5.3.4.** A speciális értéket speciális szinergikus értéként, vagy egyéb módon, az 1997. évi, az EU-s állami támogatásról szóló szabályok gyakorlati alkalmazásakor lehet figyelembe venni.

### **5.4. Az értékelt ingatlan**

**5.4.1.** "... az *ingatlan ...*" - Ebben az esetben az adott ingatlant kell megvizsgálni annak jogi, fizikai, gazdasági és egyéb jellemzőivel együtt, figyelembe véve az adott ingatlan kínálta minden aktuális lehetőséget és nehézséget. Ez a meghatározás szerepel a piaci bérleti díj meghatározásában a fenti 3.3. pontban, amely szerint figyelembe kell venni a bérleti szerződés rendelkezéseit.

**5.4.2.** Az alapot elvileg az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb használata

adja:

**5.4.3.** “A leggazdaságosabb és legjobb használat” fogalmát az IVSC definiálta. A definíció általános használata széles körben terjedt el Észak-Amerikában, az egyes európai országok törvényeiben pontosabban meghatározott, mint: “Az ingatlan lehető legjobb kihasználása, ami fizikailag lehetséges, indokolt, törvényileg megengedett, pénzügyileg megvalósítható, és ami az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.” (Nemzetközi Értékelési Szabványok Tanács - International Valuation Standards Council (IVSC), Nemzetközi Értékelési Szabványok (International Valuation Standards), nyolcadik kiadás, 2007, 28. és 368. oldal)

**5.4.4.** Az IVS definícióját ebben az összefüggésben az ingatlan "legvalószínűbb használata" értelemben használjuk. Ez azt a fogalmat is magában foglalja, hogy a használat észszerű legyen (lásd az IVS 2007. évi kiadásában a 173-4. oldalakat). Alapvetően olyan használatról legyen szó, amelyre vonatkozóan a feltételezett tranzakció egy megalapozott értéken várhatóan végbemegy.

**5.4.5.** Az értékelőknek azt is figyelembe kell venniük, ha az ingatlan vételára az ingatlanon felül valami más értéket is magában foglal. Lakóingatlan esetében ilyen kiegészítő értékek lehetnek például a szőnyegek, a függönyök és a különböző berendezések.

**5.4.6.** Amikor különleges feltételeket kell alkalmazni az adás-vétellel kapcsolatosan, akkor az állami támogatásról szóló rendelkezések kizárólag a "feltételek nélküli" ajánlatot veszik figyelembe, s minden lehetséges vevőnek eleget kell tennie a kötelezettségeknek függetlenül attól, hogy vállalkozásról van-e szó, vagy sem, s attól is, milyen jellegű üzleti tevékenységet folytatnak.

**5.4.7.** Az 1997. évi állami támogatásról szóló szabályok a következőket írják elő egy feltétel nélküli ajánlatra: “... amikor egy vevő, függetlenül attól, hogy üzleti tevékenységet folytat, vagy sem, és függetlenül a folytatott üzleti tevékenység jellegétől, belátása szerint szerezhethet meg földterületeket és épületeket, és használhatja azokat saját céljaira, akkor megfelelő korlátozásokat kell alkalmazni a köz sérelmének a megelőzése, a környezetvédelem vagy a kifejezetten spekulációs ajánlatok kiküszöbölése érdekében. Az adott országban, a földterületek és az épületek használatára vonatkozó, érvényes települési és regionális területrendezési előírások nem befolyásolják egy ajánlat feltétel nélküli jellegét.”

*Állami támogatásról szóló közlemény II.1.(b)*

## **5.5. Az ügylet**

**5.5.1.** “... *értéken valószínűleg értékesíthető*...” - Ez egy becsült összeg, s nem előre meghatározott vagy aktuális vételár. Ez azt az árat jelenti, amellyel a piaci feltételezések szerint az értékelés napján le lehet bonyolítani az ügyletet. Ez az összeg a piaci értékdefiníció minden egyéb elemének megfelel.

**5.5.2.** A "valószínűleg" szó használata észszerű elvárásra utal. Az értékelőnek nem szabad irreális feltételezéseket tennie a piaci feltételekről vagy olyan piaci értékszintet becsülnie, ami meghaladja az észszerűen elérhető értéket.

**5.5.3.** Az állami támogatási előírások olyan árat feltételeznek, amellyel a földterületeket vagy az ingatlanokat “*magánjogi megállapodásban lehet értékesíteni*”. A "lehet" szócska a tranzakció hipotetikus jellegét tükrözi. Nem az elképzelhető legjobb elérhető árra kell ekkor gondolunk, hanem egy olyan észszerű megfontolások alapján feltételezett árra, amelyben a felek meg tudnának egyezni.

**5.5.4.** A hipotetikus értékesítés a "magánjogi szerződéseknél" fordul elő, megegyezés tárgya.

## **5.6. Az értékelés időpontja**

**5.6.1.** “... *az értékelés időpontjában ...*” - Ebben az esetben a becsült piaci érték meghatározott időponthoz kötődik. Ez az időpont rendszerint az a **nap**, amelyen a feltételezések szerint a hipotetikus eladás végbemehet, s ez a nap általában nem azonos azzal a nappal, amelyen a szóban forgó értékelést elvégezték. Mivel a piacok és a piaci feltételek változhatnak, elképzelhető, hogy más időpontban a becsült érték helytelen vagy nem megfelelő lesz. Az értékelt összeg az aktuális piaci állapotot és az értékelés napján érvényes körülményeket tükrözi, és nem múltbéli vagy jövőbéli értéket. Eltérhet egymástól az értékelés napja és az értékelési jelentés elkészítésének a napja, de az értékelési jelentés elkészítésének a napja természetesen nem előzheti meg az értékelés napját. A definíció egyidejűleg feltételezi a vételi szerződés megkötését és lebonyolítását anélkül, hogy megváltozna az ár, ami egyébként egy piaci áras tranzakcióban lenne elérhető.

**5.6.2.** A piaci érték nem az érték hosszú távra szóló felmérését jelenti, az kizárólag a feltételezett tranzakció időpontjára vonatkozik.

**5.6.3.** Az EVS 2009 előírások ‘az értékelés időpontja’ és az ‘értékelési időpont’ kifejezéseket használják annak az időpontnak a meghatározására, amikor az értékelést elvégzik, vagy kitűzik (és amelyre vonatkozóan fontosak lehetnek az alátámasztó bizonyítékok), és nem az a rendszerint későbbi időpont, amikor elkészítik az értékelést és átadják az értékelési jelentés formájában az ügyfélnek. Az értékelési jelentés soha nem lehet korábbi, mint maga az

értékelés, hiszen lehetnek olyan körülmények, amelyek még nem következtek be, amelyek esetleg nem következnek be, s amelyre vonatkozóan fontos bizonyítékot kell találni.

**5.6.4.** Az értékelés időpontja nem lehet későbbi a jelentés összeállításának időpontjánál. Ha elfogadjuk, hogy a szerződés hipotetikus megkötésére az értékelés napján kerül sor, akkor ezzel biztosítandó, hogy az értékelés azokat a tényezőket veszi figyelembe, amelyek figyelembevételét a szerződő felek az adott időpontban elvárják.

### **5.7. A szerződő felek – hipotetikus, tranzakcióra kész és versenyképes**

**5.7.1.** “...*a tranzakcióra kész vevő*...” - Ez a meghatározás egy feltételezett vevőre, s nem az adott vásárlóra vonatkozik. Ez a személy motivált, de nem kényszerített az adott vásárlásra. Ez a vevő nem túl mohó és nem akar bármi áron vásárolni.

**5.7.2.** Ez a vevő tehát a pillanatnyi piac reális feltételeinek és az adott piaci várakozásoknak megfelelően vásárol, s nem egy elképzelt vagy hipotetikus, nem létező és előre nem is jelezhető piac feltételeinek megfelelően. A feltételezett vevő nem akar magasabb árat fizetni, mint amennyit a piaci adottságok megkövetelnek tőle. Az adott ingatlan tulajdonosa is azok közé sorolható, akik a piacot alkotják.

**5.7.3.** Ennek megfelelően a motivált vásárló nem tekinthető vonakodó vagy nem készséges vevőnek. A motivált vásárló gyakorlati üzletemberként viszonyul az ügylethez.

**5.7.4.** Az állami támogatásról szóló előírásokban szerepel, hogy a "piaci jelen lévő vevő" nem kapcsolódik az eladóhoz, s független az eladótól.

**5.7.5.** “... *és a tranzakcióra kész eladó között* ...” - Itt is hipotetikus eladóról van szó, akit inkább az aktuális eladónak tekinthetünk. A tranzakcióra kész eladó nem lép fel túl mohón, nem is kényszeríti arra semmi, hogy bármilyen áron eladja az ingatlant, nem is készül olyan árat fenntartani az adott ingatlannal kapcsolatosan, amely ár az adott piaci feltételek ismeretében nem tekinthető észszerűnek. A tranzakcióra kész eladó arra motivált, hogy a piaci feltételek közepette a nyitott piacon elérhető lehető legjobb áron adja el az ingatlant a megfelelő marketing akció után. Az aktuális tulajdonos tényleges körülményeivel itt nem kell foglalkoznunk, mivel a "tranzakcióra kész eladó" egy hipotetikus tulajdonos.

**5.7.6.** Ebből adódóan az ingatlant a valós világ feltételei szerint értékelik, a feltételezett vevő és eladó hipotetikus szerződő felek, akik ugyanakkor az adott piaci feltételek között tevékenykednek. Az a követelmény, hogy mindkét félnek

akarnia kell a tranzakciót, feszültséget kelt közöttük, s ebben a feszültséggel terhes térben kell értékelni a piaci értéket.

**5.7.7.** A piaci érték ebből adódóan független az értékelésre megbízást adó fél céljaitól.

**5.7.8.** “... *piaci feltételeknek megfelelő tranzakcióban...*” - A piaci feltételeknek megfelelő tranzakció két fél között, amelyek között nem áll fenn olyan különleges kapcsolat (például: anyavállalat és leányvállalat vagy bérbeadó és bérlő), melyből adódóan az árszint egy speciális értékelem miatt nem jellemző a piaci viszonyokra, vagy túlzott. A piaci értéken végzett tranzakcióban feltételezzük, hogy a két fél között nincs speciális kapcsolat, mindegyik fél függetlenül jár el.

## **5.8. A marketing**

**5.8.1.** “... *megfelelő marketing tevékenységet követően...*” - Az ingatlan megfelelő módon kerül ki a piacra annak érdekében, hogy a piaci érték definíciójából adódóan a lehető legjobb ár elérésével lehessen azt értékesíteni. A marketing tevékenység mértéke és köre a piaci feltételektől függően változhat, de elegendő kell legyen ahhoz, hogy kellő számú potenciális vevő figyelmét felkeltse. Ennek a marketing tevékenységnek az időtartama megelőzi az értékelés időpontját.

**5.8.2.** Az EU állami támogatásról szóló irányvonalak útmutatása szerint az ingatlant

“ismétlődően vagy megfelelően hosszú ideig kell meghirdetni (legalább két hónapig) az adott ország sajtójában, az ingatlanújságokban vagy egyéb megfelelő kiadványokban, bevonva az ingatlanügynökségek közvetítését is, a lehetséges vevők széles körét kell megszólítani, az összes lehetséges vevő regisztrálásával.”

*Állami támogatási közlemény II.1.(a), 1. bekezdés.*

Az EU és az EEA előírások célja, hogy a tranzakciókat piaci értéken bonyolítsák le, amikor az ügylet nemzetközi ajánlattevőket is vonzhat, akkor ennek megfelelően kell az ingatlant meghirdetni, és

“minden ajánlatot közzé kell tenni az érintett ügyfelek között Európában és nemzetközi téren”.

*Állami támogatási közlemény II.1.(a), 2. bekezdés.*

**5.8.3.** Az állami támogatásról szóló irányelvek előírják, hogy az értékesítést olyan feltételek között kell lebonyolítani, amelyek lehetővé teszik a “szabályos ügyintézés” - nem bonyolítható le az ügylet indokolatlan sietséggel, ami korlátozhatja a piaci megfelelő felmérését vagy arra kényszerítheti a tulajdonost,

hogy ne a kellő megfontoltsággal, hanem kapkodva értékesítse az ingatlant. Az irányelvek *"normál időtartamról"* szólnak, amely alatt az *"ingatlan jellegének megfelelően"* kellő idő áll rendelkezésre a tárgyalások lebonyolítására.

**5.8.4.** Ezek a tényezők, az előnyben részesített ajánlattevők általános rangsorolása (a piaci értéket meghatározó piaci feltételek meghatározása) határozza meg a hipotetikus vevő által megkövetelt minőségeket.

## **5.9. A felek ügyismerete**

**5.9.1.** *"... mindegyik fél a kellő információk birtokában jár el ..."* - Ez a meghatározás feltételezi, hogy a tranzakcióra kész eladó és vevő egyaránt rendelkezik a megfelelő információkkal az ingatlan jellegéről és jellemzőiről, annak jelenlegi és lehetséges használatáról, az értékelés időpontjában érvényes piaci állapotokról.

**5.9.2.** A feleknek fel kell mérniük, mi várható az adott időpontban. Különösen fontos, hogy a feltételezett vevő több információval rendelkezzen az értékelésről, mint az ingatlan ajánlattevők egy része, vagy valamennyi. Ez az ismeret nem korlátozódik az ingatlanra, hanem kiterjed a piaci feltételekre is, s ismernie kell azokat a bizonyítékokat (a rendelkezésre álló összehasonlító adatokkal együtt), amelyek alapján az ingatlan értékét meg lehet ítélni.

**5.9.3.** *"...körültekintően..."* - Mindegyik félről feltételezhető, hogy saját érdekében jár el a fenti ismeretanyag birtokában, körültekintően törekszik arra, hogy az adott tranzakcióban a számára lehető legjobb árat érje el. Körültekintéssel kell felmérnie a piaci feltételeket az értékelés időpontjában, és nem veszi figyelembe a későbbi időponthoz kapcsolódó utólagos információkat. Nem feltétlenül elővigyázatlan az az eladó, aki a korábbi piaci árszinthez képest alacsonyabb áron értékesíti az ingatlant. Ilyen esetekben, akárcsak a változó árakkal dolgozó piacokon végrehajtott bármely más értékesítésnél és vásárlásnál, a körültekintő vevő az adott időpontban rendelkezésre álló piaci információknak megfelelően jár el.

**5.9.4.** *"... kényszer nélkül ..."* - Ez azt jelenti, hogy mindegyik fél motivált a tranzakció lebonyolításában, egyik felet sem kényszerítik vagy akadályozzák a lebonyolítással kapcsolatosan.

## **5.10. Egyéb kérdések**

**5.10.1.** *A dokumentáció* - A piaci érték a dokumentációtól függetlenül létezik, a jelen szabvány hatálya alá tartozó profi értékelést áttekinthető és érthető formában az EVS4 előírásainak megfelelően kell leírni a megbízó és bárki más számára, aki erre a dokumentációra kíván támaszkodni vagy fel kívánja azt mérni.



**5.10.2.** A piaci értéket a vállalt kötelezettségeknek és az értékelési jelentés szabályainak megfelelően kell meghatározni.

**5.10.3.** *Tranzakciós költségek és adók* - A piaci érték az ingatlan becsült értéke, nem tartalmazza az eladáshoz és a vásárláshoz kapcsolódó járulékos költségeket, valamint a tranzakcióhoz kapcsolódó adókat. A piaci érték a piaci szereplőkhöz kapcsolódó minden olyan tételt tükröz, és tükrözheti az olyan hatásokat is, mint a tranzakciós költségek vagy az adók, de ezeket a piaci értéktől külön megadott összeg formájában. Ezek a tényezők befolyásolhatják az értéket, de nem részei annak.

**5.10.4.** A piaci érték az értékelt ingatlannal kapcsolatos tranzakció tényleges végrehajtásához kapcsolódó adózás előtti érték. Az ügyletet terhelő adók vagy a hozzáadott értékadó (forgalmi adók) befolyásolhatják a lehetséges felek viselkedését a tágabb piaci keretek között, s ennek megfelelően az egyéb faktorokkal együtt befolyásolhatják az értéket, de a tranzakcióhoz kapcsolódó speciális adózás meghaladja a piaci érték kereteit.

**5.10.5.** Az ezzel kapcsolatos helyzet (természetesen kifejezetten számviteli célokra) a különböző nemzeti törvényekben eltérő lehet. Az EU törvénykezés bizonyos körülményei eltérő megközelítést tesznek indokolttá. Az *1991. december 19-i keltezésű, a biztosítási vállalkozások éves elszámolásáról és konszolidált elszámolásáról szóló 91/674/EGK Direktíva* 49(5) cikkelye a következőket írja elő:

“Amikor a mérlegkészítés napján vagy ahhoz képest rövid időn belül földterületet vagy épületeket értékesítenek, az elért értéket ... csökkenteni kell az aktuális vagy a becsült realizálási költségekkel.”

**5.10.6.** Ilyen esetekben az értékelő választhatja azt a megoldást, hogy meghatározza a piaci értéket az értékesítéshez kapcsolódó költségekkel és azok nélkül egyaránt. Ebben az esetben pontosan meg kell adnia, csökkentette-e az értéket ezekkel a költségekkel, s ha igen, akkor a csökkentés mértékét minden beazonosított költségnél fel kell tüntetnie.

## EVS2

### NEM PIACI ÉRTÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉSI BÁZIS

#### TARTALOMJEGYZÉK

1	Bevezetés
42	Alkalmazási terület
43	Az érték alapja
	4. Méltányos érték
	4.3. Speciális érték
	4.3.5. Szinergikus (kapcsolódó) érték
4	Befektetési érték vagy tőkeérték
45	Hitelbiztosítéki érték
46	Biztosítási érték
47	Alternatív használati érték
48	Kényszereladási érték
49	Értékcsökkentett pótlási költség

#### 2. EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNY (EUROPEAN VALUATION STANDARD 2)

*Az értékelő ebben az esetben a piaci értéktől eltérő bázist használ az értékeléshez.*

*Kizárólag olyan értékelési bázisokat és jelentési gyakorlatokat szabad alkalmazni, amelyek megfelelnek a nemzetközi gyakorlatnak, az európai törvényeknek, az adott ország törvényeinek, előírásainak, betartva az átláthatóság, következetesség és koherencia alapelveit.*

*Nem piaci alapú értékelés alkalmazható akkor, ha ezt törvény, a körülmények vagy a vevő utasítása írja elő, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősíthetők vagy nem fogadhatók el. Az eredmény ebben az esetben nem piaci érték lesz.*

#### 1. Bevezetés

Bár a kvalifikált szakmai értékelések többségét a piaci érték alapon végzik, lehetnek olyan körülmények, amelyek szükségessé teszik alternatív értékelési bázisok alkalmazását, vagy amelyek között előnyösebb az alternatív értékelési bázisok igénybe vétele. Nagyon fontos, hogy az értékelő és az értékelés

felhasználója egyaránt értse a piaci érték vagy egyéb alapon készített értékelések közötti különbséget, figyelembe véve az eltérő értékelési alap alkalmazásából kényszerűen keletkező eltérések hatásait.

## **2. Alkalmazási terület**

Az EVS2 meghatározza, magyarázza és megkülönbözteti a nem piaci érték alapú értékelési eljárásokat.

## **3. Az érték alapja**

**3.1. Definíció** -“ Egy adott időpontban végzett értékelés alapvető felmérési elveinek a meghatározása ” (IVSC), 2007, 84. és 337. oldal)

### **3.2. Magyarázat**

**3.2.1.** Az értékelési bázist meg kell különböztetni azoktól a módszerektől és technikáktól, amelyeket a választott értékelési bázis alkalmazása során használnak. Az értékelési jelentésben fel kell tüntetni az értékelés során alkalmazott kikötéseket és módszereket.

**3.2.2.** Amikor az EVS 2009 egyik értékelési bázisa sem használható fel egy megbízás teljesítéséhez, akkor feltétlenül pontosan és átláthatóan kell definiálni az alkalmazott értékelési bázist. Az értékelőnek meg kell magyaráznia, miért döntött az elfogadott értékelési alapoktól való eltérés mellett. Azt is meg kell adni, ha az értékelés eredménye nem tükrözi a piaci érték alapján végzett értékelés során kapható értéket. Minden feltételezést vagy speciális feltételezést fel kell tüntetni az értékelési jelentésben.

**3.2.3.** Az értékelési bázis (vagy az értékelési megközelítés) egy módszer, amely az értékelés meghatározására használható a rendelkezésre álló tények alapján. Az értékelés alapját elvileg a bevétel, a költség és az értékcsökkentett pótlási költség adja.

## **4. Méltányos érték**

**4.1. Definíció** - “ Az az összeg, amelyen egy ingatlan tulajdonost cserél a tranzakcióra kész felek között egy a piaci feltételeknek megfelelő tranzakcióban, vagy amelyre kötelezettséget lehet vállalni.” (Nemzetközi Számviteli Szabványok Tanács (International Accounting Standards Board - IASB), Nemzetközi Számviteli Szabvány (International Accounting Standard -IAS) 16, 6. paragrafus).

### **4.2. Magyarázat**

**4.2.1.** A méltányos érték egy elfogadott és engedélyezett értékelési bázis, amely megfelel a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards - IFRS) előírásainak, és amelyet kiegészítő feltételek figyelembevételével határoznak meg, rendszerint a piaci érték meghatározásához használt faktorok alapján.

**4.2.2.** A tisztességes érték gyakran szerepel a pénzügyi jelentés alapjaként (lásd az EVA1 rendelkezéseit), ahol gyakran nem különböztethető meg a piaci értéktől. Az EVA1 rendelkezéseinek megfelelően, nemzetközileg foglalkoznak ennek a definíciónak a lehetséges felülvizsgálatával, s kaphatja a következő megfogalmazást: “egy ingatlan adásvétele során megszerezhető ár, amelyik kifizethető, vagy kötelezettségként elfogadható a piaci résztvevők közötti rendes tranzakció során a felmérés időpontjában”. A módosításról folytatott viták még nem vezettek eredményre, ebből adódóan a TEGoVA a fenti 4.1. pontban megadott definíciót fogadja el.

**4.2.3.** “A felek között elérhető méltányos ár sok esetben megegyezik a piacon általában elérhető összeggel, vannak azonban olyan esetek is, amikor a *méltányos érték* meghatározásakor olyan tényezőket is figyelembe vesznek, amelyeket a *piaci érték* meghatározásakor figyelmen kívül hagynak.” (IVSC, 2007, 90-91. oldal)

**4.2.4.** Értékelési alapként kevésbé specifikus és pontos feltételezéseken alapul, mint a piaci érték. Bár alkalmazása sok esetben a számviteli követelményekre vezethető vissza, sok esetben azért használják, mert az ingatlan értékét speciális vagy várható ingatlan-tranzakcióhoz akarják meghatározni. Mivel ez az eljárás mód viszonylag szubjektívnek tekinthető, a Pénzügyi Számviteli Szabványok Tanácsa (Financial Accounting Standards Board's - FASB's) a *Pénzügyi Számviteli Szabványok Közleményében (Statement of Financial Accounting Standards) 157. szám, Méltányos érték felmérése (2006. szeptember)* kiadványában “hangsúlyozza, hogy a méltányos érték egy piaci alapú felmérés eredménye, és nem egy entitásra jellemző felmérése. A méltányos értéket olyan feltételezések alapján kell meghatározni, amelyeket a piaci résztvevők elfogadnának és elvileg alkalmaznának az adott ingatlannal vagy kötelezettséggel kapcsolatosan.”

**4.2.5.** A méltányos érték olyan árat jelent, amelyet az adott felek tisztességesnek tartanak, de amelyből nem adódik, hogy az ingatlant ennek megfelelően értékesítik.

**4.3. Speciális érték** - A méltányos érték meghatározásakor használt kevesebb speciális feltételezés egyik fontos következménye, hogy megengedi annak az egyedi értéknek az elismerését, amit az ingatlan egy ajánlattevőnek jelenthet.

**4.3.1. A speciális érték definíciója** a következő: “A piaci értéken felüli olyan összeg, amely az ingatlan azon sajátos jellemzőit is figyelembe veszi, amelyek kizárólag egy speciális érdekeltségű vásárló számára értékesek” (IVSC, 2007, 88. oldal) – Megjegyzés: A 411. oldalon megtalálható szójegyzékben az IVS nem szerepelteti az adott cikkelyt.

**4.3.2. A speciális érdekeltségű vásárló** fogalmát a következők szerint határozza meg: “olyan vevő, akinek a számára az adott ingatlan speciális értéket képvisel azokból az előnyökből adódóan, amelyeket a tulajdonlásból adódóan szerezhet meg, s amelyek a piacon szereplő általános vevők számára nem állnak rendelkezésre” (IVSC, 2007, 409. oldal).

**4.3.3. Magyarázat** – Ha az ingatlan sajátos minősége vagy jellemzői az ingatlant megszerző fél számára a piaci értéknél magasabb árszintet érnek el, ez a fél nevezhető speciális érdekeltségű vásárlónak, az összeg pedig, amely a speciális érdekeltségű vásárló véleménye szerint számára az adott ingatlannal kapcsolatosan megfelelő lenne, nevezhető speciális értéknek.

**4.3.4. A speciális érték** a működő vállalkozási érték egyes elemeihez köthető. Az értékelőnek gondoskodnia kell arról, hogy minden alkalmazott speciális feltételezésnél világosan megjelenjenek azok a kritériumok, amelyek biztosítják az eltérést a piaci értéktől.

**4.3.5. Szinergikus érték** - Ez a speciális értéken belül egy külön osztály, amellyel az értékelők általában találkoznak, s amelyet rendszerint kapcsolódó értéknek ismernek.

**4.3.6. Definíció** - A fogalom definíciójaként a következőt találjuk: “egy érték két vagy több érdek kombinálásával létrehozott kiegészítő eleme, amelynél a kombinált érdek értéke nagyobb, mint az eredeti érdekek összege” (IVSC, 2007, 88. és 414. oldal).

**4.3.7. Magyarázat** - Amikor olyan speciális értéket kapunk, amely érdekek összekapcsolásából keletkezett és nagyobb értéket képvisel, mint a szóban forgó érdekek értékeinek az összege, akkor ezt az értéket gyakran nevezik szinergikus értéknek vagy kapcsolódó értéknek. A kötelezettségvállalás és az értékelési jelentés feltételei között pontosan meg kell adni, hol szükségesek, s hol ajánlatosak ilyen értékek. A piaci érték is felhasználható ahhoz, hogy a két számítási bázis közötti különbséget be tudjuk azonosítani.

**4.3.8.** Gyakran előfordul, hogy egy ingatlan, sok esetben egy szomszédos ingatlan, megszerzése extra értékeket jelent a vevő számára. Fontos lehet a bérbeadó és a bérlő között létrejövő tranzakció. Ugyanakkor azokban az esetekben, amikor az ingatlan különböző lehetséges ajánlattevőnek is felkínálja

kapcsolódó érték lehetőségét, akkor ez már inkább a piaci érték funkciójaként tekinthető.

## **5. Befektetési érték vagy tőkeérték**

**5.1. Definíció** - "Az ingatlan értéke egy bizonyos befektető, vagy befektetők csoportja számára, adott befektetési vagy üzemeltetési célokra. Ez a szubjektív koncepció összefüggésbe hoz egy meghatározott ingatlant egy meghatározott befektetővel, befektetői csoporttal vagy egységgel, meghatározható befektetési célok és/vagy kritériumok alapján." (IVSC, 2007, 88. és 377. oldal).

### **5.2. Magyarázat**

**5.2.1.** Amikor az értékelés alapját az jelenti, milyen összegre kész ajánlatot tenni az adott vevő, akkor ez az értékelés nem törközi az ingatlanpiac általános megítélését. Nem várható el, hogy az ilyen értékelés azonos értékű legyen a más bázissal készített értékelésekkel, beleértve a piaci értéket is. Ilyen értékelések lehetnek:

- ☐ az érték meghatározása egy meghatározott befektetőre vonatkozóan, amikor a feltételek erre a befektetőre érvényesek, és nem egy hipotetikus félre;
- ☐ nem feltételezett a felek közötti ingatlancsere.

**5.2.2.** Ennek a definíciónak az alkalmazásával az EVA5 foglalkozik.

## **6. Hitelbiztosítéki érték**

**6.1. Definíció** - Az ingatlan értékét az ingatlan jövőbeli forgalmazhatóságának a felelősségteljes becslésével határozzák meg, az ingatlan hosszú lejáratú és tényekkel alátámasztható jellemzőinek, az általános és a helyi piaci feltételeknek, a jelenlegi használatnak és az ingatlan lehetséges használati formáinak a figyelembe vételével. A hitelbiztosítéki érték meghatározásakor a spekulatív elemeket nem veszik figyelembe.

### **6.2. Magyarázat**

**6.2.1.** A fenti definíció szerepel a *2006/48/EK direktíva (Tőkekövetelmény Direktíva)* VIII. melléklet, 645. paragrafusában az ingatlanpiac tőkekövetelményeivel és a hitelintézetek kockázatkezelésével összefüggésben.

**6.2.2.** *2006/48/EK Direktíva*, az Európai törvényhozás II. Bázeli Egyezményének a transzponálása, az ingatlant biztosítékként vagy kockázat-csökkentő eszközként fogadja el, amelynek igénybevételekor a hitelintézetek

például alacsonyabb szintű tőkekövetelményeket támasztanak. A Direktíva a következőket határozza meg:

“az ingatlant független ingatlan-értékelőnek kell felbecsülnie, vagy az ingatlant a piaci értéknél alacsonyabb értékkel kell figyelembe venni. Azokban a tagállamokban, amelyekben szigorúbb követelményeket léptetett életbe a törvényhozás vagy a szabályozás a jelzálog összeg meghatározásához, az ingatlan értékelését elvégezheti független ingatlan-értékelő, vagy azt a jelzálog értéknél alacsonyabb szinttel kell figyelembe venni” (VIII. számú melléklet, 3. rész, 3., 62.bek.).

**6.2.3.** Gyakorlati szempontból a 2006-os definíció megegyezik az elődjével, a 2000/12-es Likviditási Direktíva 62. cikkelyében megadott definícióval, azzal a különbséggel, hogy a 2006. évi Direktíva nyomatékosan előírja az érték ingatlan-értékelő részéről történő meghatározását.

**6.2.4.** A hitelbiztosítéki érték (MLV) koncepciója különleges érték az egyes európai országokban a hosszú lejáratú hitelezési programok keretén belül. A hitelbiztosítéki érték alkalmazása kockázati érték megközelítést jelent a hitelintézetek kockázatvállalásában, amikor speciális biztosítéki követelményeket vesznek figyelembe. A banki felügyeletet is kockázatkezelési eszköznek tekinti. A piaci érték koncepciót ugyanakkor általánosan a pillanatnyi piaci értékelés megjelenítésének tekintik, amelyik egy meghatározott időpontban érvényes értékelés (lásd az EVS1 és az EVA2 előírásokat).

## **7. Biztosítási érték**

**7.1. Definíció** - 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.

**7.2. Magyarázat** - A biztosítási érték kevesebb, mint a kockázat bekövetkezésekor elszenvedett kár és pénzügyi veszteség, mivel a biztosított nem fedezett veszteségrésszel is rendelkezik.

**7.3.** A biztosítási érték alapján végzett értékeléssel és a módszer alkalmazásával az EVA4: A biztosítandó érték felmérése rész foglalkozik.

## **8. Alternatív használati érték**

**8.1. Definíció** - Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti nem feltételezve, hogy az értékelés időpontjában a jelenlegi használat

folytatódik.

**8.2. Magyarázat** - Mivel a piaci érték az ingatlan használatától függetlenül a lehető legjobb elérhető árat jeleníteni meg, szükség lehet olyan értékelésre, amely figyelembe veszi a jelenlegi használatot is. Ilyen eset lehet például egy működő vállalkozás értékelése. Amikor az értékelés nem veszi figyelembe az adott használat jövőbeli folytatását, akkor beszélünk alternatív használati értékről. Ez az érték nem tükrözi a tevékenység megszüntetéséhez kapcsolódó költségeket.

**8.3.** Ennek az értékelési bázisnak az alkalmazása fontos lehet ott, ahol az értékcsökkentett pótlási értéket számítják ki.

## **9. Kényszereladási érték**

**9.1. Definíció** - Kényszereladási értéket határoznak meg az adott ingatlanra vonatkozóan akkor, ha az eladónak bármilyen kényszerítő körülmény miatt kell értékesítenie az ingatlant.

**9.2. Magyarázat** - Ez az értékelési mód akkor szükséges, amikor az eladót bármi az ingatlan értékesítésére kényszeríti, vagy amikor az értékesítésre rendkívül szoros határidő áll rendelkezésre. Általában ezt az értékelési módot kell alkalmazni, amikor az ingatlan értékesítésére rendelkezésre álló idő túlságosan rövid ahhoz, hogy el lehessen végezni a legjobb ajánlat begyűjtéséhez szükséges marketing tevékenységeket. Általánosan fogalmazva a potenciális vevők tudják, hogy az eladó értékesítési kényszer alatt áll, ezért alacsonyabb árral adhatnak ajánlatot, mint tennék azt normál körülmények között. A jelentkező speciális kényszerek jellege határozza meg azt a helyzetet, amelyben a hipotetikus tranzakció végbemegy - ha nem lennének ezek a speciális kényszerek, akkor egyszerűen a piaci értéket lehetne alkalmazni.

**9.3.** A kényszereladási érték kizárólag az összes lényeges kényszerítő körülmény azonosítását követően alkalmazható. Ezek a körülmények írják le azt a helyzetet, amelyben a hipotetikus tranzakció végbemegy. Tekinthető ez az értékelési forma speciális feltételezéseken alapuló piaci érték meghatározásának is.

**9.4.** Az értékelőnek ismernie kell az eladónál jelentkező fontos kényszerítő körülményeket és meg kell állapítania azok időkorlátait. Az értéknek tehát tükröznie kell a különböző speciális körülményeket. A piaci érték nem lehet az értékelés alapja, mivel nincs elméletileg értékesítésre kész eladó, hanem egy adott ingatlanról van szó az adott kényszerítő körülményekkel együtt.

## **10. Értékcsökkentett pótlási költség**



**10.1.** Az értékcsökkentett pótlási költség (DRC) olyan módszernek tekinthető, amelyben a piaci értéket nem a legjobb feltételekkel állapítják meg.

**10.2. Definíció** - Az értékcsökkentett pótlási költség definíciója szerint: “egy vagyontárgy annak modern megfelelőjével való helyettesítésének a költsége, levonva az összegből a fizikai állapotromlás, az avulás és a javítás költségeit” (IVSC, 2007, 108, 146., 257. és 351. oldal).

### **10.3. Magyarázat**

**10.3.1.** Az értékcsökkentett pótlási költség fogalmát vállalkozói módszerként is ismerik. Ezt az eljárást lehet felhasználni ahhoz, hogy az ingatlanokra olyan értéket határozzanak meg, amelyekre nem áll rendelkezésre fontos direkt összehasonlítási alap, s amelyik számos piaci faktort figyelembe vesz. Gyakran használják ezt a módszert a szokatlan vagy megkülönböztető jellemzőkkel bíró ingatlanoknál, amelyek nem felelnek meg az általános követelményeknek, legyen szó tervezésükről, kivitelezésükről, elhelyezkedésükről, vagy bármely más térbeli jellemzőjükről.

**10.3.2.** Egyes országokban ezt az eljárást ismerik el értékelési alapként, általában a piaci érték meghatározásához vezető értékelési megközelítésnek tartják. Az elméleti alátámasztás, vagyis a költség és az érték közötti kapcsolat viszonylagos fogalom, nem egy biztonságos viszonyítás, mivel a költség mindössze az egyik faktor a meghatározásban, s nem feltételezhető, hogy a költségek felhasználása megfontolt és sikeres volt. Ebből adódóan ezt a módszert kizárólag akkor használjuk, amikor másik eljárás mód alkalmazása nem jöhet szóba, vagy amikor az adott ország adózási rendje szükségessé teszi.

**10.3.3.** Az értékelőnek figyelembe kell venni a földterület és az épületek aktuális használati állapot szerinti piaci értékét, amihez hozzá kell adnia egy hasonló ingatlan beszerzésének hipotetikus költségeit, valamint az elvégzendő fontos munkák költségeit. Az így kapott bruttó összegből levonásokat kell végezni azoknak a faktoroknak megfelelően, amelyek befolyásolják a létező ingatlan értékét az összehasonlításban alapul vett pótlási ingatlannal összehasonlítva. Olyan faktorokat kell figyelembe venni, mint például: értékcsökkenés, életkor, állapot, gazdasági és funkcionális elhasználódás.

**10.3.4.** Ennek a módszernek az alkalmazása *többek között* megköveteli az érvényes építési szabályok, az aktuális épület-fenntartási költségek és a fontos egészségügyi és biztonsági szabályozások ismeretét.

**10.3.5.** Az értékcsökkenési ráta megválasztása az értékelő megítélésétől függ.

**10.3.6.** Németországban ezt a módszert a könyv szerinti érték módszerének nevezik, az értékelő ezzel lezáró korrekciót végez, amely tükrözi szakmai

véleményét arról, hogyan zárulna az adott tranzakció hipotetikus feltételek között, vagy a piaci érték meghatározásával.

## **EVS3 A MINŐSÍTETT ÉRTÉKELŐ**

### **TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1</b>	<b>Bevezetés</b>
<b>12</b>	<b>Alkalmazási terület</b>
<b>13</b>	<b>Általános tudnivalók</b>

### 3. EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNY

*Az itt tárgyalt szabványoknak megfelelően végzett minden értékelést egy Minősített értékelőnek kell végeznie, vagy azt minősített értékelő szoros ellenőrzése alatt kell elvégezni.*

*Az értékelőknek minden körülmények között maximális becsületességet és feddhetetlenséget kell tanúsítani, és tevékenységüket úgy kell végezniük, hogy az ne okozzon kárt a megbízóknak, a társadalomnak, saját szakmájuknak, illetve nemzeti szakmai értékelési szervezetüknek.*

*Minden minősített értékelőnek és az őket képviselő szakmai szervezeteknek be kell tartaniuk a TEGoVA által megfogalmazott Szakmai Etikai Kódexet és Tagjaik Szövetségének Magatartási Kódexét.*

#### 1. Bevezetés

Ahhoz, hogy egy ügyfél megbízhatóan támaszkodhasson az értékelésre, az értékelőnek szakmailag felkészültnek, megfelelően képzettnek, hozzáértőnek, tapasztaltnak és objektívnek kell lennie.

#### 2. Alkalmazási terület

Ez a szabvány azokra érvényes, akiket az értékelési felelősség terhel. Az értékelési jelentést minősített értékelőnek kell aláírnia, aki ezzel az aláírásával felelősséget is vállal a jelentésért. Az értékelési jelentés elkészítésében részt vevő valamennyi értékelőnek megfelelő tapasztalattal kell rendelkeznie, a munkát a szakmai előírások szerint kell végeznie, az értékelési kérdésekkel kapcsolatosan pedig eleget kell tennie a jelen szabvány követelményeinek.

#### 3. Általános tudnivalók

**3.1.** Az értékelést minősített értékelőnek kell végeznie, az értékelésnek meg kell felelnie a szakmai követelményeknek. A minősített értékelő többnyire természetes személy, egyes országokban azonban az értékelést jogi személyiségű vállalat is elvégezheti bizonyos esetekben. Ebben az esetben az értékelés érdemi részét az adott értékelő vállalathoz tartozó minősített személyek végzik.

**3.2.** Az értékelő rendelkezzen az értékelés jellegének és mértékének megfelelő szakmai képzettséggel, tudással és szakértelemmel, és minden olyan

tényezőt ki kell zárnia, ami veszélyeztetheti az objektív értékelést.

**3.3.** Az értékelő munkájára vonatkozó feltételeket az értékelés megkezdése előtt írásban és pontosan érthetően kell meghatározni (a továbbiakban lásd az EVS4 rendelkezéseit).

**3.4.** Gyakran törvények vagy rendeletek szabályozzák azokat az értékeléseket, amelyek tárgya a közösség, vagy amelyhez harmadik fél is kapcsolódik. Sok esetben az értékelőnek speciális követelményeknek kell eleget tennie annak érdekében, hogy az eljárását minden tekintetben objektívnek és függetlennek lehessen tekinteni. A legtöbb értékelésre ugyanakkor nem érvényes speciális kritérium, az értékelőkkel szemben támasztott egyetlen követelmény, hogy ismerjék a lehetséges érdekellentéteket.

## **4. A minősített értékelő**

**4.1. Definíció - A minősített értékelő (beleértve az értékelést végző vállalkozások számára dolgozó értékelőket is)** felelős az értékelések elkészítéséért és felülvizsgálatáért, viseli az értékelésekben foglaltakért a felelősséget a pénzügyi rendelkezéseknek és az egyéb hatósági rendelkezéseknek megfelelően. Minősített értékelő lehet az a kifogástalan erkölcsű személy, aki a következőkkel rendelkezik:

(i) vagy:

- egyetemi végzettség, posztgraduális diploma vagy egyéb elfogadott felsőoktatási vagy szakoktatásban szervezett bizonyítvány az értékbecslés szakterületével kapcsolatosan, amely eleget tesz a TEGoVA Minimális Képzettségi Követelményeinek (MER); továbbá legalább két éves szakmai gyakorlat az ingatlanértékelésben; továbbá szakmai tudásának megőrzése és bővítése a felnőttoktatásban szervezett megfelelő programokban való részvétellel; vagy

- hosszú idejű megfelelő szakmai tapasztalat; vagy

- az adott személy 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) rendelkezik a kellő helyi ismerettel és tapasztalattal ahhoz, hogy az adott helyen és az adott ingatlan-kategóriákban ingatan-értékelést végezzen vagy, feltárva a hiányosságait a megbízás elfogadását megelőzően a megbízó előtt, elfogadja hozzáértő és kompetens személy(ek) segítségét a feladat elvégzéséhez,

(iii) ha az adott országban érvényes törvények vagy rendelkezések engedélyhez kötik az ingatlan-értékelési tevékenység folytatását vagy a tagságot szakmai szervezetben;

(iv) eleget kell tenni az értékeléshez kapcsolódó minden törvényi, szabályozási, etikai és szerződéses követelménynek;

(v) eleget kell tenni az előírásoknak és az értékelőket tömörítő TEGoVA tagszervezetek által elfogadott szakmai eljárási kódex követelményeinek, valamint a TEGoVA szakmai etikai és magatartási kódexében (lásd a TEGoVA honlapját) meghatározott minimális szabványkövetelményeknek, amennyiben azok nem ellentétesek az adott ország vagy az EU törvényeivel; továbbá

(vi) ha kereskedelmi szempontból elfogadható és a szakmai szervezet által megkövetelt, rendelkeznie kell a vállalt munka értékének megfelelő szakmai felelősség biztosítással.

## **4.2. A vagyonértékelő európai definíciója az állami támogatási szabályok szempontjából**

**4.2.1.** Az 1997. évi bizottsági előírások meghatározzák a "vagyonértékelő" fogalmát a fent említett szabályok szerint végzett értékelésekhez (*Bizottsági közlemény az állami támogatási elemekről a földterület és az épületek állami intézmények általi értékesítéséhez (OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710 és ennek kiterjesztése az EFTA országokra a EFTA Felügyeleti hatósági döntéssel, száma: 275/99/COL, a kiadás ideje: 1999. november 17., amely irányelveket fogalmaz meg az állami támogatási elemekre vonatkozóan a földterület és az épületek állami intézmények által értékesítésére vonatkozóan, valamint ennek 20. módosítása az állami támogatások eljárási és lényegi szabályaira vonatkozóan).*

**4.2.2.** Az 1997. szabályok értelmében az értékelő "olyan jó hírnévvel bíró személy", aki:

- akkreditált oktatási intézmény vagy ezzel egyenértékű felsőoktatási intézmény által kiadott, megfelelő képesítéssel rendelkezik,
- megfelelő gyakorlattal és szakismerettel rendelkezik földterület és épületek értékelésében az adott helyen és az adott ingatlan kategóriában.

Ha valamely tagországban nincs megfelelő felsőoktatási képzés, akkor a vagyonértékelőnek valamely elismert, a földterület és az épületek értékelésével foglalkozó szakmai szervezetben kell tagsággal rendelkeznie, vagy:

- ☐ bíróság vagy azonos státuszú lévő hatóság által kinevezettnek kell lennie,
- ☐ rendelkeznie kell megfelelő középfokú végzettséggel és megfelelő gyakorlattal, ami legalább hároméves gyakorlatot jelent a szakmai vizsga letételét követően, valamint rendelkeznie kell kellő ismeretekkel az adott helyen a földterületek és az épületek értékelésében.

Az értékelő feladatainak ellátásában függetlenül járjon el, azaz állami hatóság sem adhat neki utasításokat az értékelés eredményét illetően. Az állami értékelési irodák, vagy alkalmazottak akkor tekinthetők függetlennek, ha értékelésükkel kapcsolatosan minden meg nem engedhető befolyásolás lehetősége kizárt.”

*Állami támogatási közlemény II.2.(a)*

**4.3. Nemzeti törvényhozás** - Egyes európai országokban sajátos minősítési rendszerek működnek az értékelők nemzeti törvények és előírások szerinti minősítésére. Az EN 45013 európai szabvány, a minősítő testületekre vonatkozóan 1990-ben lépett hatályba. Az Európai Akkreditációk Sokoldalú elismeréséről szóló Megállapodás elősegíti a minősítések kölcsönös elismerését. Ahhoz, hogy jóváhagyjanak egy e szabvány szerinti képesítést szükség van a képzésre, a szakmai etika előírások betartására, a szabványoknak való megfelelő ellenőrzésre és a minősítés időközönkénti megismétlésére. 2006-ban az EN 45013 szabványból létrejött az egész világra érvényes ISO/IEC 17024 szabvány.

**4.4. Elismert európai értékelő (REV)** - A TEGoVA létrehozta az Elfogadott európai értékelő rendszert, amely lehetővé teszi az egyéni értékelőknek, hogy szakmai szövetségeiken keresztül megerősített státuszt kapjanak a TEGoVA minimális képzettségi követelményeit meghaladóan, amellyel biztosítani tudják megbízóikat hozzáértésükről, különösen más országok esetében. A REV követelmények megtalálhatók a TEGoVA honlapján.

**4.5. A TEGoVA minimális képzési követelményei (MER)** - A szakmai hozzáértési szabványok támogatására létrehozott képzési stratégia részeként a TEGoVA tagszervezetei számára meghatározta a minimális képzettségi követelményeket (MER), amelyben előírja a tagszervezeteknek, hogy 2003. január 1-ét követően kötelezően alkalmazzák ezeket az előírásokat minden választott értékelő esetében. A TEGoVA követelmények részletesen megtalálhatók a TEGoVA honlapján. Számos tagszervezet ezeknél szigorúbb minősítési követelményeket ír elő.

**4.6. Folyamatos szakmai fejlődés** - A minősített értékelő köteles fejleszteni szakmai tudását, lépést tartani minden fontosabb fejlesztéssel, legyen az törvényhozási, technikai vagy bármilyen más jellegű. Rendelkezzen a minősített értékelő az értékelések végrehajtásához és eredményességének a biztosításához a megfelelő kereskedelmi és szakmai tudással.

## **5. Magyarázat**

**5.1. Általában** - Az értékelők kötelesek biztosítani a szakmai szabványok rendelkezéseiben megadott követelmények kielégítését a szakértelemmel, a

hozzaértéssel és a függetlenséggel kapcsolatban. Ebből az következik, hogy a megbízást vállaló értékelő köteles az értékelés elvégzése előtt megkérdezni az ügyfelet a megbízás jellegéről és az értékelés céljáról. Képes legyen az értékelő eleget tenni a megbízó igényeinek éppen úgy, mint a feladattal kapcsolatosan fontos törvényeknek, előírásoknak és magatartási kódexeknek.

## **5.2. Érdekellentét**

**5.2.1.** Az értékelő szakmai objektivitására vonatkozó követelmények azt jelentik, hogy fel kell deríteni minden olyan körülményt, amely érdekellentétet okozhat. A megbízás elfogadása előtt meg kell kérnie a megbízót, hogy azonosítsa az ügyletben érdekelt vagy ahhoz kapcsolódó többi ügyfelet, akik érdekellentétet jelenthetnek az értékelő, az értékelő partnerei, együttműködő társai vagy közeli családtagjai számára.

**5.2.2.** Amennyiben ilyen konfliktus lehetősége felmerül, erről írásban kell tájékoztatni a megbízót, aki ezt követően dönthet arról, hogy továbbra is fenntartja a megbízást vagy nem. Az értékelőnek minden általa összeállított bizonylatban vagy jelentésben pontosan meg kell adnia a körülményeket.

**5.2.3.** Előfordulhatnak olyan esetek és olyan körülmények is, amikor az értékelő, a megbízó kifejezett kívánsága ellenére is úgy dönt, hogy visszautasítja a megbízást.

## **5.3. Az értékelő függetlensége**

**5.3.1.** Az értékelőnek mindig objektívnek kell lennie és a szakmai szempontok szerint kell eljárnia az érték becslése és meghatározása során. Sok esetben szükséges és szakmailag megkövetelt, hogy az értékelő (ha vállalkozás keretében végzi az értékelést, akkor az értékelő vállalat) bizonyítani tudja az értékelés eredményében érdekelt mindegyik féltől való függetlenségét. Az értékelő függetlenségével és objektivitásával kapcsolatban lehetséges érdekellentét vagy fenyegetettség esetén a megbízót erről írásban tájékoztatni kell és az értékelési jelentésben is rögzíteni kell a tényt.

**5.3.2.** Ha értékelők közösen kapnak megbízást egy feladat ellátására, akkor rájuk egyénileg és közösen is a fent meghatározott függetlenségi és objektivitási előírások érvényesek.

**5.3.3.** Előfordulhatnak olyan esetek is, amikor a megbízóval vagy más érdekelt féllel való kapcsolatban feltétlenül szükségessé válik, hogy az értékelő ne csupán hozzáértő módon járjon el, de függetlenül is, kizárva minden létező és lehetséges érdekellentét lehetőségét, amely csak előre látható abban az időpontban, amikor elfogadta a megbízást.

**5.3.4.** Amikor az adott országban nemzeti előírások szabályozzák az objektivitás és a függetlenség kérdését, akkor ezeknek is eleget tenni, s ezt fel kell tüntetni a jelentésben.

**5.3.5. EU definíciók** - *2006/48/EK Direktíva*: a hitelintézetek által kölcsön biztosítéknak használt ingatlan értékelésének ellenőrzésére került bevezetésre a "független értékelő" meghatározás, lásd a VIII. számú melléklet, 2. rész, 1.4, paragrafus 8(b) pont az alábbiak szerint:

“az értékelés elvégzéséhez szükséges képesítésekkel, képességekkel és gyakorlattal rendelkező személy, aki független a hitelre vonatkozó döntési folyamattól.”

**5.3.6.** Az 1997. évi állami támogatási szabályokról szóló rendelet előírja: “az értékelő legyen független feladata elvégzésében” (a teljes szöveget lásd a fenti 4.2.2. pontban).

#### **5.4. Az értékelő felelőssége**

**5.4.1.** Az értékelő szakmai feladat elvégzésére kap megbízást, értékelnie kell egy adott ingatlan értékét, az értékelés alapján pedig a megbízó meg tudja hozni az ingatlannal kapcsolatos döntéseit. Az értékelő szerepét és feladatát a felelőssége határozza meg, a feladat elvégzésében jelentkező minden hiányosság veszteséget okozhat a megbízó, és jogi következményeket az értékelő számára.

**5.4.2.** A körülményekről és az adott országban érvényes törvényektől függően a felelősség akkor merülhet fel, ha a veszteséget a szükséges szakmai hozzáértés és gondosság hiánya és elmaradása, a szerződés megszegése vagy más hasonló cselekedet okozza.

**5.4.3.** Ennek a felelősségnek a mértékét az írásban adott megbízás és a vállalási feltételek határozzák meg, valamint az értékelési jelentésben megadott megfogalmazás és minősítések.

**5.4.4.** Az értékelő a megbízóval kötött szerződésben korlátozza felelősségét. Azon esetek kivételével, amikor a jelentést nyilvánvalóan harmadik fél számára is hozzáférhetővé kell tenni (például abban az esetben, ha az ingatlant biztosítékként használják fel), a jelentés felhasználását korlátozni lehet a megbízó ügyfélre és harmadik féllel szemben a felelősséget nyomatékosan ki lehet zárni.

**5.4.5.** Számos országban azonban szigorúan korlátozzák a felelősséget törvényileg, vagy más módon, érdemes tehát az értékelőnek a szerződés megkötése előtt tájékozódni ezekről a korlátozásokról.

**5.4.6.** Szakemberként az értékelőnek alapvetően a megbízóval szemben van



kötelezettsége. A felelősség korlátozása semmilyen módon nem csökkentheti az értékelés szakmai értékét.

**5.4.7.** Az értékelő olyan feladatokat vállaljon, amelyek szakmai kompetenciájához tartoznak, a kapott megbízásokat maximális szakmai felelősséggel végezze el, az érték meghatározása előtt mérje fel az ingatlant és tárjon fel minden fontos körülményt, készítsen a felmérésről hangfelvételeket és a jelentést is maximális szakmaisággal készítse el.

**5.4.8.** *A szakértelem elismert korlátai* - Az értékelőnek nem kell elfogadnia olyan megbízásokat, amelyek nem tartoznak a szakterületéhez. Bonyolult, összetett megbízások esetén az értékelő a feladat megfelelő végrehajtása érdekében igénybe vehet szükség esetén speciális szaktudással rendelkező szakértőket. Ilyenek lehetnek például: geológiai, ásványtani szempontok, ásványok fontossága, könyvelési, számviteli vagy jogi szempontok. Ilyen körülmények jelentkezésekor az értékelő köteles tájékoztatni arról a megbízót, hogy a megbízás teljesítéséhez speciális szakértőt von be a munkába. A felelősséggel és a lehetőségekkel kapcsolatos bizonytalanságok megelőzése érdekében ajánlatos az értékelőnek felkérni a megbízóját, hogy - amennyiben erre lehetőség kínálkozik - közvetlenül adjon megbízást a szakértőnek, s ne az értékelő közvetítésével.

**5.4.9.** *A szakmai kárfelelősség biztosítása* - Az értékelés alapján az értékelőnél jelentkező kötelezettség (az ehhez esetleg kapcsolódó jogi eljárások költségeit vagy a vita időszaka alatt esetleg felmerülő kamat terheket is beleértve) gyakran meghaladja az értékelő személyes vagy az értékelő társaság anyagi lehetőségeit, ezért számos országban szakmai felelősség biztosítást kötnek az értékelők. Figyelembe véve, hogy ez a biztosítási fedezet garanciát jelent a megbízó számára, sok szakmai szövetség a minősített értékelők szövetségi tagságát a megfelelő biztosítási fedezet meglététől teszik függővé. Ezt azonban nem követelik meg, ill. nem is lehetséges minden országban, ahol pedig nyílik lehetőség ilyen biztosítás megkötésére, ott sem minden esetben kötelező előírás.

## EVS4 AZ ÉRTÉKELÉSI FOLYAMAT

### TARTALOMJEGYZÉK

1	Bevezetés
12	Alkalmazási terület
13	Megbízási feltételek
14	Kapcsolattartás a megbízó tanácsadóival
15	Magyarázat
16	Az értékelés támogatása
17	Értékelési beszámolók

### 4. EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNY

*A megbízási feltételeket és az értékelés elvégzésének az alapját az értékelési jelentés átadása előtt írásban rögzíteni kell.*

*Az értékelést a szakmai követelményeknek megfelelően kell elvégezni, a jelentést írásban átadni.*

#### 1. Bevezetés

Az értékelést a szakmai előírásoknak megfelelően kell elvégezni az értékelt ingatlanra vonatkozóan, minden fellelhető tényt és bizonyítékot figyelembe véve. Olyan eredményt kell produkálni, amely vita esetén is védhető.

#### 2. Alkalmazási terület

A szabvány az értékelési jelentés elkészítésének eljárásbeli lépéseit veszi számba - a megbízási feltételektől kezdődően. A szabvány hatálya kiterjed az ingatlan megtekintésére és felülvizsgálatára, valamint az értékelési jelentés összeállítására. Végül pedig foglalkozik a kész értékelés felülvizsgálatának a szempontjaival is.

#### 3. Megbízási feltételek

A részletes megbízási feltételek meghatározzák az értékelési feltételeket, az értékelő felelősségét, valamint a díjazását. A megbízási feltételeket írásban kell rögzíteni. A feltételekről a munka megkezdése előtt kell megállapodni annak érdekében, hogy azokat ismerje a megbízó, amikor megbízást ad az értékelés

elvégzésére, továbbá ismerjék a folyamatban részt vevő hitelnyújtók vagy a pénzügyi, ill. felszámolási folyamatok egyéb szereplőit. Amennyiben a megbízás adását követően merülnek fel addig ismeretlen szempontok, azokat írásban kell rögzíteni a félreértések és a jogi következmények elkerülése érdekében.

#### **4. Kapcsolattartás a megbízó tanácsadóival, könyvvizsgálóival és egyéb felekkel**

Az értékelőnek kapcsolatot kell tartania a megbízó egyéb tanácsadóival is a szükséges információk beszerzése érdekében. Amikor az értékelés eredményét pénzügyi döntés meghozatalakor veszik figyelembe, fontos, hogy az értékelő szorosan együttműködjön a könyvvizsgálókkal annak érdekében, hogy a kitűzött feltételeknek megfelelően, a konzisztencia biztosításával és a megfelelő értékelési alappal végezze el a rábízott feladatot.

#### **5. Magyarázat**

**5.1.** Az értékelők teljes mértékben felelősek az alábbiak garantálásáért:

- (i) rendelkeznek a szükséges hozzáértéssel, képzettséggel és minősítéssel, a feladat ellátását semmilyen jelenlegi, lehetséges, feltételezett vagy más módon jelentkező érdekellentét nem lehetetleníti el, vagy ha mégis, akkor megteszik az érdekellentét megszüntetéséhez szükséges intézkedéseket, nem fenyegeti a feladat ellátását valós vagy kézzel fogható hiányosság, tehát minden szempontból alkalmasak a kapott megbízás teljesítésére;
- (ii) a megbízásuk egyértelműen, világosan megfogalmazott, tartalmazza a fontos megbízási feltételeket, megfelel a megbízó, a törvények, a rendelkezések kikötéseinek és feltételeinek, megfelel a titoktartási és a szakmai etikai követelményeknek. A megbízás feltételeiben köteles a két fél nyomatékosan megállapodni új vagy megismételt megbízás esetében is;
- (iii) a szabványoktól való, a megbízó által kért minden eltérést nyomatékosan rögzíteni kell a megbízásban és az értékelési jelentésben. Fontos feltétel annak a biztosítása, hogy a szabványelőírásoktól való eltérés nem vezetheti félre vagy nem zavarhatja meg a jelentés felhasználóját a tett minősítésekkel vagy feltételezésekkel.

**5.2.** Az értékelő köteles a jó üzleti gyakorlatban megkövetelt pontossággal eleget tenni a megbízó igényeinek és követelményeinek. Minden későbbi felülvizsgálatban vagy vitában rendkívül fontos tehát, hogy a megbízási feltételeket írásba foglalják.

**5.3.** Előre nem látható események, például jogviták az eredeti értékelési eljárás befejezését követően több évvel is felmerülhetnek. Hosszabb idő

elteltével nehezen lehet tisztázni a történeti összefüggéseket és a speciális feltételek mögött rejlő okokat, ha azokat nem rögzítették az eredeti eljárás során írásban. Az ilyen írásos feljegyzésekből az is kiderülhet, ha az értékelést nem arra a célra használták fel, mint amire készítették.

**5.4.** Eltekintve attól, hogy milyen előnyöket jelent az értékelő számára a megbízás elfogadása előtt elkészített és megállapodott írásos megbízás a későbbiekben, az írásos forma azt is biztosítja, hogy megbízó és a megbízó szakmai tanácsadói tudják, mit is várhatnak el az értékelés eredményeként, s fel tudják mérni azt is, hogy azt kapták-e, amit vártak.

**5.5. Alvállalkozói értékelések** - A megbízó előzetes jóváhagyását kell beszerezni abban az esetben, ha az értékelő a munkát alvállalkozásba kívánja adni szakterületi értékelőknek, vagy ha harmadik fél szakmai közreműködése szükséges az értékelés elkészítéséhez. Ezt a jóváhagyást is írásban kell megadni, és csatolni kell azt az értékelési jelentéshez.

**5.6. Harmadik félnek átadott értékelések** - Kockázatot jelent az elkészített értékelések bármilyen célra történő átadása harmadik félnek, illetve az elkészített jelentések nem a szándékolt célra való felhasználása. Éppen ezért a megbízási feltételekben ki kell zárni harmadik fél felelősségét, meg kell adni, hogy az értékelést kizárólag a megbízó használhatja fel saját céljára.

**5.7. A szabványok előírásaival nem összhangban levő értékelések** - Ha arra kéri fel az értékelőt, hogy az értékelést olyan alapon végezze el, amely összeegyeztethetetlen a szabványok előírásaival vagy azok megsértését jelentené, az értékelő köteles erre felhívni a megbízó figyelmét a megbízás kezdetekor, a jelentésben pedig fel kell tüntetnie a szabványelőírásoktól való eltérés tényét.

**5.8. Korlátozott információ alapján, vagy különleges feltételezésekkel készített értékelés** - Előállhat olyan helyzet, amikor a rendelkezésre álló információk korlátozottak, nem megfelelő, vagy szűk időkeret áll rendelkezésre az értékelő számára a feladat elvégzéséhez. Bizonyos esetekben a jelentést a vezetőség számára belső használatra kell elkészíteni, más esetekben a jelentés vállalat átvétele vagy beolvasztása miatt szükséges, s ezekben az esetekben fontos tényező az idő. Ilyenkor az értékelő köteles biztosítani, hogy a jelentés kizárólag a megbízás kezdetekor meghatározott időpontban kerülhessen nyilvánosságra.

**5.9.** Az értékelőnek speciális feltételezéseket kell tennie vagy az értékelést a megbízó által tett speciális feltételezések alapján kell elvégeznie. Ilyen esetek lehetnek:

- ☐ szabad tulajdon, amikor az ingatlan bérbe adott;

- ☐ értékelés egy feltételezett építési tartalom alapján, ami eltér a tényleges engedélytől;
- ☐ feltételezések értékelési bázisként tűzkárosodást elszenvedett ingatlannal kapcsolatosan;
- ☐ speciális feltételezések kereskedelmi ingatlan értékeléséhez.

Ilyen körülmények között fontos, hogy a megbízási feltételek pontosan rögzítsék, hogy az értékelési jelentés és minden azon alapuló közzététel megfelelő az előírásoknak. Meg kell határozni az értékelési megbízás feltételeit, az értékelés célját és összefüggéseit, az esetleges korlátozásokat, a tett feltételezéseket, a felhasznált információk pontossága iránti bizalmat, az értékelés által képviselt véleményt, valamint azt is, mennyiben nem felel meg az értékelés az előírásoknak.

**5.10.** Kivételes esetben helyénvaló és ajánlatos lehet az értékelések közzététel jóváhagyásának az előírása, amikor az értékelési közzététel a korlátozások alkalmazásáról tartalmaz adatokat, amennyiben:

- (i) az értékelő megvizsgálta a szóban forgó ingatlant és ismeri annak feltételeit, ismeri a piaci viszonyokat és a helyi viszonyokat; vagy
- (ii) az értékelő kellő részletességű kiegészítő információt kapott a menedzsmenttől és/vagy társaság belső értékelőjétől a jelentés elkészítéséhez annak érdekében, hogy ez pótolja az értékelő saját felméréseiben kényszerűen jelentkező hiányosságokat.

## **6. Az értékelés támogatása**

**6.1.** A szakmai értékelés magában foglalja azt is, hogy az értékelő megismerje a szóban forgó ingatlant, feltárjon és igazoljon minden olyan tény, ami fontos lehet az ingatlan értékével kapcsolatosan. Az értékelés minősége függ a felhasznált információk minőségétől, az értékelőnek ezért minden információforrás hitelességéről meg kell győződnie, és meg kell határoznia az információk keletkezésének az időpontját. Ugyancsak figyelembe kell venni a szóban forgó ingatlannal kapcsolatosan fontos piaci feltételeket, és meg kell adni, mely döntésekhez szolgáltattak alapot a piaci feltételek.

**6.2. Az ingatlan szemrevételezése-** A megbízás tárgyát képező ingatlan személyes megismerésének részét képezi, hogy az értékelő saját szemével győződik meg az ingatlan állapotáról és adottságairól. Ez a megtekintés rendszerint kiterjed az épületek belsejére, elhelyezkedésére és a környezetére is, és minden tényről rögzít, ami fontos lehet az ingatlan értékével kapcsolatban. Kivételes esetben, amikor erre a megbízástól utasítást kap, vagy így állapodik meg a megbízóval, végezhet korlátozott felmérést, vagy megbízhat harmadik

felet a megbízás tárgyát képező ingatlan megtekintésére és felmérésére. Ezekről a körülményekről be kell számolnia az értékelési jelentésben. A harmadik féllel elvégeztetett szemrevételezés kockázatot jelent a szemrevételezéses felmérés minőségét és az eredmények értelmezését tekintve. Ez a kockázat nem jelentkezik, ha az értékelő végzi a szemrevételezéses felmérést. Ügyelnie kell az értékelőnek arra, hogy következtetései másként alakulhatnak, ha saját maga végzi a felmérést.

**6.3.** A helyszíni vizsgálat jellege függ az ingatlantól, az adott országban érvényes nemzeti előírásoktól, szokásoktól és gyakorlattól, de minden esetben köteles az értékelő feljegyezni az ingatlan azon fontos jellemzőit, amelyek befolyásolják az ingatlan értékét.

**6.4.** Az ingatlan felülvizsgálatának a jellege és a mértéke függ az értékelés céljától, valamint a megbízóval egyeztetett értékelési alaptól. Jelentkezhetnek olyan körülmények, például a portfólió felülvizsgálat esetén, hogy a felülvizsgálatot kizárólag az épület külsejére és helyszínére kell korlátozni, vagy elegendő a felmérést a dokumentumok alapján elvégezni. Ha egyáltalán nem kerül sor az ingatlan megtekintésére és felülvizsgálatára, vagy nem lehet a felmérést az összes szükséges információ begyűjtésére alkalmas módon elvégezni, ezt a tényt és a korlátozás okát fel kell tüntetni az értékelési jelentésben, vagy olyan faktorként kell megadni, amely jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét, ha nem kerül sor a meghatározására.

**6.5.** Figyelembe kell venni az ingatlannal kapcsolatos fontos pénzügyi, jogi és szabályozási szempontokat, beleértve a *2002. december 16-i, 2002/91/EK számú, az épületek energetikai teljesítményéről szóló Direktíva* által megkövetelt energiagazdálkodási bizonylatot is, valamint a környezetvédelmi szabályozásokból adódó egyéb szempontokat.

**6.6.** Az ingatlan felmérését követően az értékelők megfelelő összehasonlítási adatokat keresnek és vesznek figyelembe (az értékelésre vagy a bérbeadásra vonatkozóan, amire éppen szükség van), és felülvizsgálják azokat az árak és/vagy a bérleti díjak alapján.

**6.7.** Amikor az értékelő felismeri a piac bizonytalanságát, gyorsan változó állapotát vagy az értékelés megbízhatóságát kockázató egyéb tényező jut tudomására, ezeket a tényezőket figyelembe kell vennie és fel kell tüntetnie a felmérésben.

## **7. Az értékelés felülvizsgálata**

**7.1** Az értékelő kaphat megbízást arra, hogy vizsgáljon meg egy másik értékelő által elkészített értékelést. Ennek a felkérésnek számtalan oka lehet, az

esetleges pereskedés vagy bármely más kényes ügy. Bizonyos körülmények között visszamenőleges értékeléseket kell végezni. Ilyen esetekben az értékelőnek rendkívüli gondossággal kell eljárnia, mielőtt elvállalná másik értékelő munkájának a felülvizsgálatát. Vannak ugyanakkor olyan esetek, amikor egy felülvizsgálat megerősítheti a bizalmat vagy eloszlathatja a felmerült kétségeket.

**7.2.** Az alábbi esetekben érdemes az értékelőnek korábbi értékelés felülvizsgálatára vállalkoznia:

- ☐ ha az értékelés egy belső értékelés alátámasztását szolgálja,
- ☐ ha az értékelő független értékelők csapatának a tevékenységét koordinálja, és
- ☐ ha az ingatlanok reprezentatív mintája az értékelés általános helyességének az igazolására szolgál.

**7.3.** A felülvizsgálatot végző értékelő számára adott megbízás sokféle lehet, a módszertanra és a szabályelőírások betartására vonatkozó általános észrevételektől egészen az egyedi értékelés speciális és alapos áttekintésének a szükségességéig.

**7.4.** Esetenként az értékelő a menedzsment által készített értékelés felülvizsgálatára, vevőnek vagy harmadik félnek készített belső értékelés felülvizsgálatára is kaphat megbízást, de felkérhetik az értékelő számára már ismert tulajdonságok újraértékelésére is. Ilyen esetekben az értékelő előre meghatározza egy közösen aláírt megállapodásban a megbízás feltételeit, a konkrét korlátozásokat és értékelési jelentés ebből adódó minősítését. Az értékelő részéről általában célszerű megvitatni az esetet az eredeti értékelést végző ingatlanértékelővel, bár ez bizonyos esetekben, például peres ügyekben, lehetetlen. A felülvizsgálatot végző értékelő tisztázza a megbízási feltételek között, hogy milyen feladatokat kell elvégeznie. A jelentésben közölni kell, hogy került-e sor az eredeti értékelés elkészítőjével egyeztetésre vagy sem.

**7.5.** Az ilyen felülvizsgálat esetében az értékelési jelentés olykor korlátozódhat az elfogadott bázis alapján a helyesség kommentálására, a reprezentatív keresztmetszet mintaértékelésére, általánosabb megítélésre, illetve annak a felmérésére, hogy az értékelés eleget tesz-e az európai értékelési szabványok előírásainak.

**7.6.** A felülvizsgálatot végző értékelő (legalább) minden olyan ténynek és információnak legyen birtokában, amely fontos volt az első értékelés időpontjában. Jobban alátámasztott a felülvizsgálat, ha a felülvizsgáló értékelő - akár csak egy első értékelésnél - maga is személyesen szemrevételezi az ingatlant, s elvégző minden szükséges adatgyűjtést. Amennyiben nem tudja beszerezni ezeket az információkat, akkor minden korlátozást fel kell jegyeznie,

hiszen a megbízó az értékelő által megfogalmazott álláspontot használja fel, s próbálkozik a hiányzó információk felkutatásával (kivéve azt az esetet, amikor valamilyen vita megoldására indított eljárás teszi ezt szükségessé). A nem megfelelően megalapozott kritikai észrevételek a rágalmazás kategóriájába tartoznak.

## **EVS5 ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS**

### **TARTALOMJEGYZÉK**

- 1 Bevezetés**
- 12 Alkalmazási terület**
- 13 Értékelési jelentés**
- 14 Értékelési jelentés vagy bizonyítvány**
- 15 Az értékelési jelentés tartalma**

### **5. EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNY**

*Az értékelési jelentést világosan érthető, írásos formában, a szakmai előírásoknak megfelelően kell előterjeszteni a megbízás, a cél, az alap, a módszer, a következtetés és az értékelés jövőbeli felhasználása tekintetében átlátható módon.*

#### **1. Bevezetés**

Az értékelő által végzett értékelés eredményét érthető és hatékony formában kell átadni a megbízónak. Az értékelési jelentés lesz az a dokumentum, amelynek alapján a megbízó meghozza a döntéseit, ezért fontos, hogy az értékelési jelentés tartalma pontos legyen, és legyenek pontosan az értékelés tárgyával kapcsolatos minősítései is.

#### **2. Alkalmazási terület**

Jelen szabvány azon értékelési jelentést vizsgálja, amelyben az értékelő beszámol a megbízójának a meghatározott értékről.



### **3. Értékelési jelentés**

**3.1.** A piaci értékkel és a hitelbiztosítéki értékkel foglalkozó *2006/48/EK Direktíva* a következő meghatározásokat adja:

“A piaci értéket átláthatóan, áttekinthetően és érthetően kell dokumentálni.”, valamint

“A hitelbiztosítéki értéket átláthatóan, áttekinthetően és érthetően kell dokumentálni.”

**3.2.** Az értékelés legyen világosan érthető és egyértelmű vélemény, amely kellő részletességgel indokolja a megállapított érték helyességét. Az értékelési jelentésből derüljön ki, milyen feltételekben állapodott meg az értékelő a megbízóval, és adjon meg minden olyan tényezőt, ami fontos a megbízással kapcsolatban, s ami lehetetlenné teszi az ingatlan valós helyzetének a félreértelmezését.

**3.3.** Az értékelési jelentést írásban kell elkészíteni, a felhasználók és a vevők számára egyaránt megbízható és átfogó módon. Feleljen meg az EVS1 szabványban a piaci értékre megadott definíciónak, illetve feleljen meg az értékelő és a megbízó által elfogadott bármely más értékelési alapnak.

**3.4.** Az értékelő ismertesse a megbízást, adja meg képzettségét és a minősítéseit, az ingatlan fontos jellemzőit, az alkalmazott feltételezéseket, a jelentés esetleges korlátozottságát, valamint az értékelési következtetésből adódó értéket.

**3.5.** Ha az értékelt ingatlan piaci viszonyai, s ez a bizonytalanság kihat az értékelésre is, az értékelőnek körültekintően kell eljárnia, s ezt a ténytet fel kell tüntetnie a megbízónak.

**3.6.** Az értékelőnek azt az időszakot is érdemes figyelembe venni és meghatározni, amelynek az elteltét követően az értékelés érvényét veszíti. Különösen fontos lehet ez olyan időszakokban, amikor gyorsan változnak az ingatlan-értékek. Egyes országokban az ott érvényes törvények vagy a szerződéses rendelkezések határozzák meg ezt az időszakot.

### **4. Értékelési jelentés vagy tanúsítvány**

**4.1.** Az értékelési jelentésnek tartalmaznia kell a megbízás tárgyát és feltételeit, az értékelés bázisát és célját, a meghatározott értéket alátámasztó analíziseket, adott esetben tartalmaznia kell az összehasonlításnál felhasznált szempontokat. Meg kell magyarázni az értékelés során végzett analitikai folyamatokat és be kell mutatni a véleményét alátámasztó információkat.

**4.2.** Az értékelési tanúsítvány része lehet az értékelési jelentésnek és ilyenkor

az értékelőnek az értékre vonatkozó összegző megállapításait tartalmazza. Kivételes esetekben, amikor az adott ország törvényei vagy az ott alkalmazott gyakorlat megköveteli, akkor az értékelőnek igazolásba kell adnia az ingatlan értékelése során megállapított összeget, amelynek a következőket kell tartalmaznia:

- ☐ a megbízó neve és címe,
- ☐ az ingatlanra vonatkozó adatok,
- ☐ az értékelési időpontja,
- ☐ a megbízás célja,
- ☐ a tanúsítvány kiállításának a napja,
- ☐ az értékelés alapjául szolgáló feltételezések,
- ☐ az értékelő neve, címe és képesítése.

**4.3.** A jelentés vagy a tanúsítvány nem lehet félreérthető, semmilyen módon nem vezetheti félre az olvasóját, s nem kelthet helytelen benyomásokat. A jelentést vagy a tanúsítványt írásban kell rögzíteni olyan megfogalmazásban, hogy az ingatlant vagy az értékeléseket nem ismerő személy is megértse azt.

**4.4.** A jelentésnek vagy a tanúsítványnak objektívnek kell lenni. Biztosítani kell az értékelőnek, hogy a jelentés vagy a tanúsítvány mentes legyen minden érdekellentétől. Az értékelő nem engedhet sem a megbízó, sem harmadik fél nyomásának, mely nyomás arra irányul, hogy az értékelő az érdekeiknek megfelelő értékelési eredményt mutasson be, s más módon sem befolyásolhatják az értékelést. Adott esetben köteles az értékelő visszautasítani a beavatkozást annak érdekében, hogy ne kockáztathassák objektivitásának csorbíthatatlan hírét.

**4.5.** A jelentés vagy a tanúsítvány formája és felépítése az értékelő belátásától függ, de eleget kell tennie a megbízó által támasztott speciális megbízási követelményeknek, és figyelembe kell venni az értékelés célját, azt, amire a megbízó fel kívánja használni az értékelést.

**4.6.** Jelentés tervezetek - Lehetnek olyan körülmények, amikor előnyös az értékelésről jelentés-tervezetet vagy rövidített jelentést készíteni akár olyan formában is, ami nem felel meg az európai értékelési szabvány előírásainak. Ilyen esetben hivatkozni kell a később elkészítendő részletes jelentésre vagy egy korábbi, átfogó tanúsítványra.

## **5. Az értékelési jelentés tartalma**

**5.1.** Az értékelési jelentés a következőket tartalmazza:

- ☐ az ingatlan leírása, beleértve annak a feltüntetését, minek alapján került sor a terület felmérésre,
- ☐ a jogi környezet összefoglalása (birtoklás, bérlok, fejlesztési felügyelet,

stb.),

- ☐ az ingatlan piaci helyzetének ismertetése,
- ☐ az értékelési módszertan és analízis leírása.

**5.2.** Ajánlatos, hogy minden értékelés tartalmazzon megállapítást arról, hogy a minősített értékelő felelőssége a megbízó felé megfelel a jelen európai értékelési szabvány előírásainak. Kivételes esetekben jelezni kell a szabvány előírásoktól való minden eltérés mértékét és okát, valamint azt is, ha az értékelési folyamatban bármely kulcsfontosságú rész kimaradt.

**5.3.** Az értékelőnek meg kell erősítenie, hogy a feladat ellátása közben megismerte azokat a tényezőket, amelyek befolyásolták a meghatározott érték számszerűségét. Lehet ilyen tényező például a terület vagy az ingatlanhoz közel fekvő területek lehetséges fertőzöttsége, ártalmas és veszélyes anyagok jelenléte.

**5.4.** *Hozzáadott értékadó, forgalmi adó* - Ha szükséges, az értékelésben meg kell adni a forgalmi adó kulcsát, ha van ilyen adó, ha azt alkalmazták az értékelés időpontjában az érintett ország előírásainak megfelelő ingatlanoknál. Az ingatlan tranzakciójával kapcsolatosan felmerülő bármely forgalmi adót külön fel kell tüntetni a jelentésben.

## **2. RÉSZ**

### **EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI ALKALMAZÁSOK**

**EVA1 - Értékelés pénzügyi beszámoló számára**

**EVA2 - Értékelés kölcsön ügyletek céljaira**

**EVA3 – Értékpapírok fedezetéül szolgáló ingatlanok értékelése**

**EVA4 - A biztosítási érték felmérése**

**EVA5 -A befektetési érték (tőkeérték) alkalmazása egyéni befektetőknél**

#### **EVA1**

# ÉRTÉKELÉS PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ SZÁMÁRA

## TARTALOMJEGYZÉK

1	Bevezetés
12	Keret a pénzügyi beszámolók, eredmény-kimutatások elkészítéséhez és bemutatásához
13	A vagyoni eszközök besorolása
14	Az értékelés megfelelő bázisának a kiválasztása
15	Valós érték
16	Felosztás földterület és épületek között
17	Záró rendelkezések

### 1. Bevezetés

**1.1.** A pénzügyi jelentések konzisztenciájának és összehasonlíthatóságának a biztosítása érdekében az EU több mint 25 év alatt több számviteli szabályt dolgozott ki, amelyeket a következő direktívákban foglaltak össze: 78/660/EGK, 83/349/EGK, 86/635/EGK és 91/674/EGK meghatározott típusú társaságok, bankok és egyéb pénzügyi intézetek, valamint biztosító társaságok éves és konszolidált elszámolásáról.

**1.2.** Az Európai Parlament és a Tanács 2002. július 19-én kiadott, 1606/2002. számú Rendelet megköveteli a tagállamok törvénykezése szerint működő részvénytársaságoktól, hogy 2005. január 1-től kezdődően minden pénzügyi évről a konszolidált mérlegüket az Európai Bizottság által elfogadott Nemzetközi Számviteli Szabványoknak (International Accounting Standards - IAS) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards - IFRS) megfelelően készítsék el, amelyeket a Nemzetközi Számviteli Szabvány Bizottság (International Accounting Standards Committee - IASC, 2001.- áprilisáig) és a Nemzetközi Számviteli Szabványtanács (International Accounting Standards Board - IASB, 2001. áprilisától) fogadott el annak érdekében, hogy kiváló minőségű, konzisztens és egységes számviteli szabványok alapján lehessen dolgozni.

**1.3.** Az EU azóta a legtöbb Nemzetközi Számviteli Szabványt / Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványt bevezette a Regulációs Bizottság (EK) 2003. szeptember 29-én kiadott, 1725/2003. számú Bizottsági Rendeletével, amely a 1606/2002. (EK) Rendeletnek megfelelően adaptált bizonyos nemzetközi számviteli szabványokat.

**1.4.** Az ingatlanra és az ingatlanként viselkedő vagyontárgyakra vonatkozóan

alkalmazható IAS/IFRS szabványok a következők:

- ☐ IFRS 6: Exploration for and Evaluation of Mineral Resources (Ásványi anyagok feltárása és felmérése),
- ☐ IAS 2: Inventories (Készletek),
- ☐ IAS 11: Construction Contracts (Építési szerződések),
- ☐ IAS 16: Property, Plant and Equipment (Ingatlanok, gépek és berendezések ),
- ☐ IAS 17: Leases (Lízing),
- ☐ IAS 40: Investment Property (Befektetési célú ingatlanok),
- ☐ IAS 41: Agriculture (Mezőgazdaság).

**1.5.** Az EU nem törekedett külön Európai Számviteli Szabvány összeállítására az ingatlanok értékelésére vonatkozóan, ehelyett a Nemzetközi Számviteli Szabványok adaptálását és az azoknak való megfelelést szorgalmazza.

**1.6.** A mérlegbeszámolók számára készített értékeléseket az értékelőknek a megbízó vállalat igazgatóival és könyvvizsgálóival egyeztetve, az EU irányvonalaknak, a nemzeti törvényeknek és előírásoknak, a nemzeti és a nemzetközi szabványoknak, a vállalkozás stratégiájának, a szóban forgó ingatlan használati céljának és ebből adódó besorolásának a figyelembevételével kell elkészíteniük.

## **2. Az éves beszámolók elkészítésének és bemutatásának a keretei** (kivonat az IASB technikai összefoglalásaiból)

**2.1.** Az itt ismertetett "*keretet*" az IASB 2001. áprilisában fogadta el, a keret meghatározza a pénzügyi beszámolók készítésének a koncepcióját. A pénzügyi beszámolók céljára készített értékelések készítőinek ismerniük kell ezt a koncepciót.

**2.2.** A *pénzügyi beszámolók tárgya* információk nyújtása egy adott egység pénzügyi helyzetéről, teljesítményéről, a pénzügyi helyzetében bekövetkezett változásokról. Ezek a beszámolók a gazdasági döntések meghozatalához biztosítanak háttéranyagot a felhasználók számára. A mérlegbeszámolókat rendszerint annak a feltételezésével készítik el, hogy az egység működő konszern és a belátható jövőben folytatni is kívánja a működését.

**2.3.** A *minőségi jellemzők* a mérlegbeszámolókból megadott információk használhatóságát határozzák meg. Ezeknek az információknak érthetőnek, relevánsnak, megbízhatónak és összehasonlíthatónak kell lenniük.

**2.4.** Az *eszközök becslése és felmérése*. A pénzügyi helyzet felméréséhez kapcsolódó közvetlen elemek: az eszközök, a kötelezettségek és a saját tőke.

(i) a vagyoni eszköz a vállalkozás által ellenőrzött forrás, amely lehet múltbéli események eredménye és olyan esemény, amelyből a jövőben a vállalkozás számára gazdasági előnyök folynak be.

(ii) A kötelezettség a vállalkozás jelenlegi kötelezettsége múltbéli események alapján, amelynek a rendezése várhatóan azzal jár, hogy a vállalkozásnak csökkentenie kell a gazdasági előnyből adódó forrásait.

(iii) A saját tőke a vállalkozás eszközeinek az értéke csökkentve a vállalkozás kötelezettségeinek az értékével.

A felmérés az a folyamat, amelynek során meghatározzák a pénzügyi beszámolóknak, a mérlegekben és az eredmény-kimutatásban szereplő tételek pénzbeli értékét. Ehhez ki kell választani a felmérés megfelelő bázisát.

### 3. Az eszközök osztályba sorolása

**3.1.** Az eszközök osztályba sorolása befolyásolja az értékelési bázist és az értékelési jelentések összeállítását egyaránt. A földterületeket és az épületeket általában öt kategóriába sorolják a pénzügyi beszámoló elkészítésekor:

(i) a tulajdonos által elfoglalt ingatlan, amelyet a vállalkozása céljára használ fel, legyen az speciális vagy általános jellegű;

(ii) beruházás bevétel vagy tőkenyereség generálásához;

(iii) többlet a vállalkozás igényeihez képest;

~~(iii)~~(iv) kereskedelmi készlet, forgóeszközként besorolva; és

~~(iii)~~(v) lízingek.

**3.2 Ingatlanok, gépek és berendezések** - Az IAS 16 ezeket olyan “reálisan létező tételeknek tekinti, amelyek szükségesek a termeléshez vagy áruk és szolgáltatások szállításához, másoknak vagy adminisztrációs célokra való bérbeadáshoz, és amelyek élettartama várhatóan meghaladja egy elszámolási időszak kereteit”. Az IAS 16 előírásait a **tulajdonos által elfoglalt ingatlanok** esetében alkalmazzuk, amely fogalom magyarázatát az IAS 40 a következőképpen adja meg: a tulajdonos vagy bérlő általi pénzügyi lízing esetében a termelésre, áruk és szolgáltatások szállítására vagy adminisztrációs célokra használt ingatlanok.

**3.3. Befektetési célú ingatlanok** - Az IAS 40 definíciója szerint ezek: “Ingatlan (földterület vagy épület, vagy egy épület része, vagy mindkettő) amelyet annak érdekében szerez meg (a tulajdonos vagy a bérlő pénzügyi lízing esetében), hogy abból kamathoz vagy tőkegyarapodáshoz jusson, illetve mindkettőhöz az alábbiak érdekében:

- felhasználás a termelésben vagy áruk és szolgáltatások szállításában vagy adminisztrációs célokra, vagy

- értékesítés rendes üzleti forgalomban.”

A befektetési ingatlant az alábbi esetekben kell eszköznek tekinteni:

- ☐ valószínűsíthető, hogy a befektetési ingatlanhoz a jövőben gazdasági előnyök kapcsolódnak, és ezek az előnyök a vállalkozáshoz folynak be, és
- ☐ a befektetési ingatlan költségeit megbízhatóan fel lehet mérni.

**3.4. A működési igényekhez képesti ingatlan-többlet** - Olyan földterület épülettel vagy anélkül, ami a vállalkozás jövőben várható működését tekintve többletként jelentkezik, rendszerint értékesítési céllal tartják.

**3.5. Kereskedelmi készlet** - Bizonyos ingatlanokat kereskedelmi célokra lehet értékesíteni, ezeket nem állóeszközként sorolják be a mérleg elkészítésekor, hanem forgóeszközként.

**3.6. Lízing** - Az IAS 17 feladata a megfelelő számviteli politikák és közzétételek meghatározása a bérbeadó és a bérlő számára, pénzügyi és működési lízingek esetében.

**3.7. Pénzügyi lízingről** van szó abban az esetben, amikor lényegében a tulajdonnal kapcsolatos minden a kockázatot és juttatást átszármaztatnak. Minden egyéb lízing a *működési lízing* fogalomkörébe tartozik. Egy lízinget keletkezésekor kell osztályba besorolni (IAS 17.4). Az, hogy a lízing pénzügyi, vagy működési, inkább függ a tranzakció lényegétől, mint a lízingformáktól. Amikor például a lízingszerződés a lízingjogviszony lejártakor átszármaztatja az ingatlan tulajdonjogát a bérlőre, vagy olyan árral biztosít vételi opciót a bérlő számára, ami várhatóan alacsonyabb az opció gyakorlásának az időpontjában a piaci viszonyoknak megfelelő értéknél, akkor a lízinget rendszerint pénzügyi lízingként sorolják be.

**3.8. Földterület és épületek bérbeadásakor** általában erre a célra különválasztják a földterületet és az épületelemeket. A lízing fizetési feltételeiről a földterülettel és az épületekkel kapcsolatosan azok tényleges piaci értékéből kiindulva állapodnak meg. A földterületi elemet rendszerint működési lízingként sorolják be, az épületelemeket pedig pénzügyi lízingként, az IAS 17 (IAS 17.15) osztályba sorolási kritériumainak megfelelően.

## 4. Az értékelés konzisztens bázisának kiválasztása

**4.1.** A Nemzetközi Számviteli Standardok jelenleg két modellt fogadnak el az ingatlanvagyon felmérésére a mérlegbeszámolóban:

- ☐ A költségmodell: vagyoni eszközként való elismerés után “egy ingatlant, gépet, vagy berendezést költségén kell figyelembe venni, amit csökkenteni kell a

felhalmozott leírások és az értékcsökkenési veszteségek értékével” (IAS 16, 28.,bek.), valamint

□ a valós érték modell azt az értéket veszi figyelembe, amelyen az ingatlant értékesíteni lehet, vagy amelyen az ingatlanra vonatkozóan kötelezettségeket lehet vállalni, az ingatlant ismerő, a tranzakcióra kész felek között a piaci viszonyoknak megfelelő tranzakció keretén belül (IAS 40).

**4.2.** Az ingatlan-értékelésben alkalmazható és számviteli szempontból legfontosabb három Nemzetközi Számviteli Szabvány a következő: IAS 16 (tulajdonos által használt ingatlan, gépek és berendezések), IAS 17 (lízingek) és IAS 40 (befektetési célú ingatlan). Az alábbi magyarázat erre a három szabványra összpontosítja a figyelmét.

### **4.3. IAS 16 - Ingatlan, gépek és berendezések**

**4.3.1. *Felmérés a figyelembevételnél*** - Egy ingatlant, gépet és berendezést, amelyet eszközként kell figyelembe venni, a költsége alapján értékeljük. Ez a költség az adott tétel újrabeszerzési értéke a figyelembevétel dátumakor. A költség magában foglalja a vételárat, a behozatali költségeket, vámokat, a vissza nem igényelhető adókat; a kereskedelmi árengedményekkel való csökkentés után.

**4.3.2. *Felmérés a figyelembe vétel után*** - Ha egy vállalkozás a költségmodellt vagy az újraértékelési modellt választja számviteli politikájában, ezt a politikát kell alkalmaznia a teljes ingatlan, gépek és berendezések osztályban is.

**4.3.3.** Az újraértékelési modell a következőket írja elő: “minden ingatlan, gép és berendezés tételt, amelynek a piaci értéke megbízhatóan meghatározható, újraértékelt összeggel kell figyelembe venni. Ennek az újraértékelt összegnek az alapja az újraértékelés időpontjában elfogadott valós piaci érték, csökkentve az akkumulált leírásokkal és elhasználódási veszteségekkel. Az újraértékelést megfelelő szabályossággal kell elvégezni annak érdekében, hogy a figyelembe vett összeg ne térjen el attól az összegtől, amelyet a mérlegkészítés időpontjában tényleges használati értéként határoztak meg” (IAS 16, 31. bek.).

### **4.4. IAS 17 - Lízingek**

**4.4.1.** A lízingidőszak kezdetekor a bérbevevő a pénzügyi lízinget a tartozik és követel oldalon az eszköz valós piaci értéke és minimális bérleti díjfizetés napi értéke közül az alacsonyabb értékkel veszi figyelembe (IAS 17.20). A pénzügyi lízing sorba tartozó eszközök leírási politikája ugyanaz, mint a tulajdonban lévő eszközöké. Amikor nem észszerű, hogy a bérbevevő a lízingidőszak végén megszerezze az eszköz tulajdonjogát, akkor az eszköz



értékcsökkentése a lízingidőszaknál vagy az eszköz élettartamánál rövidebb idő alatt mehet végbe (IAS 17.27).

**4.4.2.** A működési lízingek esetében a lízingdíj fizetését költségként kell lineárisan figyelembe venni az eredmény-kimutatásban a lízing időtartama alatt, kivéve azt az esetet, amikor ettől eltérő kimutatás bázis jobban tükrözi a felhasználó előnyeinek időkeretét" (IAS 17.33).

#### **4.5. IAS -40 Befektetési célú ingatlan**

Az IAS 40 rendelkezéseit alkalmazzuk azoknál a földterületeknél vagy épületeknél, amelyeket kamatbevétel, tőkegyarapítás, vagy mindkettő érdekében tartanak. A befektetési célú ingatlan nyilvántartása költségen történik. Az első felmérésben a tranzakciós költséget is figyelembe venni. Könyvelés után a befektetési célú ingatlant költségen vagy méltányos értéken kell nyilvántartani. Amikor a vállalkozás a költségmodell alkalmazása mellett dönt, akkor is meg kell állapítania a befektetési célú ingatlan méltányos értékét.

### **5. Méltányos érték**

**5.1.** Az IAS 16 az alábbiaknak megfelelően magyarázza meg a méltányos érték fogalmát:

- ☐ "A földterület és az épületek méltányos értékét (fair value) rendszerint a piaci feltételek alapján határozzák meg szakmailag kvalifikált ingatlan-értékelők." (IAS 16, 32. paragrafus).
- ☐ "Amikor az adott ingatlan speciális jellegéből adódóan nem áll rendelkezésre piaci összehasonlítási alap a méltányos érték meghatározásához... és az adott ingatlan értékesítésére ritkán kerül sor, akkor az érintett vállalat felbecsülheti a méltányos értéket a bekerülési érték vagy az értékcsökkentett újrabeszerezési költség alapján." (IAS 16, 33. bek.).

**5.2.** Az IAS 40 értelmében egy ingatlan méltányos értéke a mérlegkészítés időpontjában fennálló valós piaci viszonyokat tükrözi (IAS 40, 38. paragrafus). A legjobb értékelési alapot a méltányos érték megállapításához egy ugyanazon a helyen lévő és ugyanolyan feltételekkel rendelkező, hasonló lízingfeltételekkel, ill. hasonló szerződéses feltételekkel rendelkező ingatlan aktív piaci ára jelenti (IAS 40, 45. bek.).

**5.3.** Ha nem áll rendelkezésre az aktív piacról összehasonlító ár, akkor az értékelő számos információforrást vehet figyelembe, többek között az alábbiakat:

- (i) napi árak más jellegű, más helyen lévő és más feltételekkel bíró (vagy más lízingfeltételekkel és egyéb szerződéses feltételekkel rendelkező) ingatlanok aktív piaci forgalmából, az eltérések megfelelő figyelembevételével;

(ii) hasonló ingatlanokra vonatkozó korábbi árak kevésbé aktív piacokról, az adott árakkal végrehajtott tranzakciókat követően végbement gazdasági változások figyelembevételével; és

(iii) jövőbeli, megbízhatóan várható cash flow (készpénz) mozgások alapján diszkontált cash flow kivetítések, amelyek alapjául bármilyen létező lízing vagy egyéb szerződéses viszony szolgál, valamint (amikor csak lehetséges) külső tényezők, mint például az ugyanazon a helyen található és ugyanolyan feltételekkel rendelkező ingatlanok napi piaci árára vonatkozó adatok, valamint olyan diszkontkamatlábak, amelyek tükrözik a folyamatos piaci értékelés összecszerű bizonytalanságát és a cash flow időbeli lefolyásában jelentkező bizonytalanságot (IAS 40, 46. bek.).

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

**5.4.** Az IVSC és a TEGoVA szemléletmódjában az a közös, hogy a méltányos értékre vonatkozó követelménynek az értékelő a piaci érték (EVS1) alkalmazásával tesz eleget, a méltányos érték és a piaci érték azonban nem feltétlenül azonos, különösen akkor nem, amikor az adott körülmények között a piaci érték nem határozható meg azonnal.

**5.5. Új útmutató a méltányos érték meghatározásához.** A Nemzetközi Számviteli Standard Testület jelenleg dolgozza át az IAS/IFRS szabványokban alkalmazott méltányos érték felmérési gyakorlatot annak érdekében, hogy növelje a konzisztenciát a méltányos érték meghatározási folyamatában, és kizárólagos útmutatást adjon az IFRS szabványok által megkövetelt minden méltányos érték meghatározásához. A *Méltányos érték meghatározása vitadokumentumot* az IASB 2006. novemberében adta ki. Ez a dokumentum tartalmazza a méltányos érték definícióját, az érték meghatározására szolgáló módszereket és a kapcsolódó közzétételi kérdéseket. A méltányos érték alábbi új definícióját ajánlották megvitatásra:

“ Méltányos értéknek tekinthető az az ár, amely egy vagyontárgy átadásakor kapható, vagy kötelezettség átadásakor fizetendő a piaci szereplők közötti normál ügylet során a felmérés időpontjában.”

A *vitairat* felveti a kérdést, hogy a kilépési ár alkalmasabb eszköz lenne-e a vagyontárgy méltányos értékének a meghatározására, mivel az tartalmazza az adott eszközhöz kapcsolódó jövőbeli bevételekre vonatkozó feltételezéseket is a piaci résztvevők szempontjából. Ez egy szélesebb alapokon nyugvó piaci bázisú értékbecslés lenne, amelyik nem az adott vállalkozás kilátásait veszi alapul.

**5.6.** A *vitairat* leírja a méltányos érték becsléséhez felhasznált bázisok háromszintű minőségi besorolását is:

- A legmagasabb besorolást az 1. szint jelenti, amely az aktív piaci viszonyok alapján ad meg arányosított árakat hasonló eszközökre vagy kötelezettségekre, amelyeket így nem kell kiigazítani;
- a 2. szint az aktív piacon hasonló eszközökkel vagy kötelezettségekkel kapcsolatban, inaktív piacon azonos vagy hasonló eszközökre vagy kötelezettségekre vonatkozóan megfigyelhető árakat tartalmazza, de tartalmaz további megfigyelhető következtetéseket magára az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozóan, valamint tartalmazza a szükségesnek ítélt egyéb korrekciókat is; és
- a legalacsonyabb besorolási szint, a 3. szint, amelynél az árak nem határozhatók meg direkt vagy indirekt módszerekkel a piaci feltételek között. Ezt akkor alkalmazzuk, ha az 1. és a 2. szint szerinti bázisok nem állnak rendelkezésre.

**5.7.** A vitairat közzétételét a piaci érték meghatározásáról szóló IFRS szabvány tervezete követi 2009 első felében. Az itt tárgyalt IFRS szabvány bevezetése 2010-ben várható. A felülvizsgálat befejezéséig a TEGoVA azt javasolja, hogy a pénzügyi beszámolók számára készült értékelésben kövessék a jelenleg érvényes EVS előírásokat.

## **6. Arányos felosztás földterület és épületek között**

**6.1.** Az arányos felosztásra annak érdekében van szükség, hogy pontos elszámolást lehessen készíteni az értékcsökkenéshez, mégpedig a pénzügyi beszámolók, a mérlegek számára. Ez a technikai feladat nem tévesztendő össze az értékeléssel. Az EU irányvonalak, a nemzetközi és a nemzeti számviteli szabványok egyaránt megkövetelik ezt az arányos felosztást az értékcsökkenés meghatározásához.

**6.2.** Az értékcsökkenés az állóeszköz használat, az idő előrehaladása, ill. a technológiai vagy piaci változásokból adódó elavulás miatti kopásának, elhasználódásának vagy bármely más értékcsökkenésének a meghatározása. Az épületek és - korlátozottabb mértékben - a földterületek értékcsökkenését jellemzően úgy határozzuk meg, hogy az eszköz élettartamára feltételezett és becsült elhasználódás értékének megfelelő arányú részét hozzárendeljük az egyes elszámolási évekhez. Ehhez meg kell határozni az épületek hasznos gazdasági élettartamát és az épületek értékének vagy költségének az arányát, és ezt az arányosított felosztási értéket tekintjük értékcsökkenési összegnek.

**6.3.** Az ehhez kapcsolódó gyakorlati megoldásban fel kell mérni az értékcsökkenési összeget, az eredő összeget vagy a földterületi elemet, valamint a hátralévő hasznos gazdasági élettartamot. Az értékfelmérés felelőssége az igazgatókat (vagy a szervezeti felépítésben hozzájuk hasonló szerepet

betöltőket) terheli, akik ebben a kérdésben rendszerint konzultálnak az ingatlan-értékelőkkel és egyéb tanácsadóikkal.

**6.4.** Az értékcsökkenési összeg meghatározásához az arányos felosztást az alábbi módszerek egyikével lehet elvégezni:

(i) A földterület értékének a levonása az eszköz költségéből vagy az eszköz értékelt összegéből az adott használat szempontjából lényeges időpontban. Sok esetben kellően bizonyított a földterület értéke, amelynek alapján el lehet végezni a spekulatív arányos felosztást. Amikor ez nem járható út, akkor a(ii) pontbeli módszert kell alkalmazni.

(ii) Az épületek nettó folyó pótlási költségének a meghatározása, amivel az értékelés időpontjában lehet a vagyon értékét meghatározni a vállalkozás számára.

Bármelyik megközelítési módot is választják, a választott módszert kell alkalmazni a későbbi beszámolási időszakokban is.

**6.5.** A földterületi elemet üres földterületnek kell tekinteni, amely a vállalkozás céljára fejleszthető állapotban van. Nem lehet figyelembe venni az olyan fejlesztéseket, mint például az utak, a kerítések, szilárd burkolattal ellátott felületek, amelyeket az épületelemekben kell figyelembe venni és az értéküket csökkenteni.

## **7. Záró rendelkezések**

**7.1.** A pénzügyi beszámolók számára készített értékeléseket világosan, érthető formában kell elkészíteni. Ezek az értékelések legalább az alábbi információkat tartalmazzák:

- (i) a megbízás, az értékelés időpontja és rendeltetése;
- (ii) az értékelés bázisa, beleértve az érték típusát és definícióját;
- (iii) az ingatlan jogcíme és eszközként való besorolása;
- (iv) az ingatlan és az ingatlan helyének azonosítása;
- (v) a felülvizsgálat időpontja és terjedelme;
- (vi) törvényi keretek;
- (vii) bármilyen speciális feltételezés és korlátozó feltétel;
- (viii) üzemek, gépek és berendezések;
- (ix) megfelelés az Európai Értékelési Standardok előírásainak;
- (x) alkalmazott értékelési módszerek; és
- (xi) az értékelés szempontjából fontos egyéb kérdések.

Az értékelési jelentés tartalmáról további részleteket az EVS5 szabvány tartalmaz.

## **EVA2 ÉRTÉKELÉS KÖLCSÖNÜGYLETEKHEZ**

### **TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1</b>	<b>Bevezetés</b>
<b>12</b>	<b>A földterület és ingatlan kategóriák magyarázata</b>
<b>13</b>	<b>Az értékelés szokásos alapja</b>
<b>14</b>	<b>A hitelbiztosítéki érték alkalmazása</b>
<b>15</b>	<b>Az értékelő felelőssége és kötelezettségei</b>
<b>16</b>	<b>Kényszer alatti értékesítések és felszámolási értékesítések</b>

#### **1. Bevezetés**

**1.1.** Az EVA2 előírásait alkalmazzuk minden olyan esetben, amikor az értékelőnek tanácsot kell adniuk, vagy jelentést kell készíteniük intézményeknek vagy másoknak az ingatlan-alapú kölcsönügylettel kapcsolatban, ill. ha az értékelés célja kölcsönre, jelzálogra vagy kötelezvényre vonatkozik.

**1.2.** Az EVA2 előírásokat kell alkalmazni azokkal az értékelésekkel kapcsolatosan, amelyeket új kölcsön, kölcsön megújítása vagy kiegészítő kölcsön előtt és annak tervezésekor az ilyen kölcsönökhöz kapcsolódóan készítenek el. Akkor is ezeket az előírásokat kell alkalmazni, ha a hitelnyújtó újra birtokba veszi az ingatlant vagy vagyongondnoknak nevezik ki abban az esetben, ha elmaradnak a teljesítések és/vagy az ingatlannal való rendelkezési joggal kapcsolatosan intézkedésekre kerül sor.

**1.3.** A hitelnyújtó intézetek megbízható értékelések iránti igénye nem csupán a hitelnyújtásban magától értetődően szokásos kereskedői gondosság miatt szükséges, de a II. Bázeli Egyezmény előírásaiból adódóan is, amelyek szabályozzák a hitelstruktúrákat (lásd a hitelintézetekről szóló 2006/48/EK EU Direktívát).

**1.4.** Ebből a két tényezőtől adódóan a hitelnyújtási célokra végzett ingatlan-értékeléshez nagy bizalmi felelősség kapcsolódik. Egyéb tényezők mellett az alábbiakat kell figyelembe venni:

- az értékelés célja;
- a megbízó által kért értékelési alap;

- a kölcsön struktúrájához kapcsolódó kockázat objektív felmérése;
- a javasolt kölcsön nyújtási időtartam (futamidő); és

az értékelési adatok, a piaci összefüggések és a cash flow adatok feltüntetése a beszámolóban.

**1.5.** Ha meghatározott ingatlannal biztosítanak hitelnyújtási megállapodásokat, akkor az értékelőtől jellemzően azt kérik, hogy az értékelést piaci érték (lásd az EVS1 előírásokat) alapján készítse el. Egyes országokban előírják a hitelbiztosítéki érték (lásd az EVS2 előírásokat) meghatározását.

## **2. A föld és ingatlan kategóriák magyarázata**

**2.1.** Öt kategóriát különböztetünk meg:

- (i) befektetési célú ingatlanok;
- (ii) a tulajdonos által használt ingatlanok;
- (iii) fejlesztési célú ingatlanok;
- (iv) az általában a kereskedelmi potenciál alapján értékelt ingatlanok;
- (v) elhasználódó eszközök, ásványvagyon, stb.

A speciális ingatlanok általában nem alkalmasak hitel biztosítékként csak olyan bázissal, amely az ingatlan alternatív használati lehetőségeit veszi figyelembe.

**2.2. Befektetési célú ingatlanok** - A jövedelemtermelő ingatlanokat egyedileg kell értékelni. Portfólió esetében el lehet végezni külön az értékelést, a jelentésben a szóban forgó ingatlan folyó értékét kell felbecsülni, mintha befektetési portfólió részeként kerülne sor az értékesítésére, az alkalmazható piaci engedmények vagy prémiumok figyelembe vételével. A két érték között pontos megkülönböztetés szükséges.

**2.3. Tulajdonos által használt ingatlanok** - Az ilyen ingatlanokat a piaci érték vagy a hitelbiztosítéki érték alapján kell értékelni, mintha üres lenne, és alkalmas lenne bérbeadásra vagy értékesítésre.

**2.4. Fejlesztési célú ingatlanok** - 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 értékét is folyó értéken.

**2.5.** A fejlesztési ingatlanok számos problémát vetnek fel az értékelők számára, az értékelésnek mindig tartalmaznia kell megvalósíthatósági elemzést is. A hitelnyújtót tájékoztatni kell a fejlesztési értékek változékonyságáról (a

kamat, a hozam, a költség és a határidők változásától függően) a kockázat-értékelés keretén belül. Szükséges esetben megfelelő és világosan érthető magyarázatokkal kell ellátni és bemutatni az értékelési módszereket, a pénz folyamatokat, a diszkontált cash flow elemzést, a maradvány értékeket, valamint az összehasonlító adatokat.

**2.6. Az ingatlanok értékelése általában kereskedelmi potenciáljuk alapján történik.** - Vonatkozik ez a szállodákra, a középületekre és a vendéglátó-ipari egységekre, a magántulajdonban lévő egészségügyi intézményekre és a legtöbb szabadidős létesítményre. Ezek értékelésénél általában gondosan kell mérlegelni a számviteli adatok és a tervadatok alapján a nettó bevétel várható szintjét. Nem tartalmazza ez a becslés a szokásos kereskedelmi képességeket meghaladó lehetőségekkel rendelkező üzemeltetőből adódó speciális goodwill lehetőségeit. Ilyen esetekben a hitelnyújtónak pontosan kell ismernie azt a jelentős különbséget, ami működő üzemvitel és bármely más eset között jelentkezik:

- ☐ megszüntették az üzleti tevékenységet;
- ☐ eltávolították a leltárba vett eszközöket;
- ☐ megszüntették az engedélyeket / a felhatalmazásokat, a franchise megállapodásokat vagy engedélyeket, vagy azok megmaradása veszélybe került;
- ☐ megrongálták az ingatlant; vagy
- ☐ más olyan körülmény merült fel, amely veszélyeztetheti az ingatlan jövőbeli pénzügyi teljesítményét.

**2.7. Az értékelőnek ki kell térnie a biztosítékként felkínált ingatlan státuszában a jövőben lehetséges változásokra, az ingatlan sebezhetőségére az ingatlan használójával, kialakításával, a kulturális szokásokkal, valamint a szabályozókkal kapcsolatosan.** Bizonyos esetekben az alternatív használati érték vagy a kikényszerített értékesítési 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.

**2.8. Speciálisan fogyatkozó értékű eszközök** - Egyes országok joggyakorlatában a speciálisan fogyatkozó értékű eszközöket nem lehet hitel biztosítékként felhasználni. Amikor az ilyen eszköz felhasználható biztosítékként, akkor az értékeléshez speciális problémák kapcsolódnak. Ebből adódóan a hitelnyújtók nem kedvelik túlságosan az ásványtermelő ingatlanokat és az egyéb elhasználandó eszközöket kínáló ingatlanokat biztosítéki eszközként. Amikor javasolt a hitelnyújtás, akkor különösen nagy figyelmet kell fordítani a hitel időtartamának és pénzügyi profiljának a megtervezésére, beleértve a kamatfizetési és a tőke visszafizetési határidőket, és ezeket összhangba kell

hozni a speciálisan fogyatkozó értékű eszközök kitermelési lehetőségének az időtartamával. Az ilyen eszközök kitermelését és a termelésben való felhasználását meg kell tervezni.

### **3. Szokásosan alkalmazott értékalapok**

**3.1.** A piaci érték (MV), mint leggyakrabban alkalmazott értékelési alap meghatározásával részletesen foglalkozik az EVS1, a TEGoVA által elfogadott definíciónak megfelelően, valamint az EU törvényhozásban megadott egyéb definícióknak megfelelően.

**3.2.** Az EU törvényhozásban meghatározott hitelbiztosítéki érték (MLV) rövid magyarázatát az EVS2 tartalmazza. Ennek alkalmazásával itt foglalkozunk részletesebben.

### **4. A hitelbiztosítéki érték alkalmazása**

**Megjegyzés:** – *Ez a rész az Európai Jelzálog Szövetség által elkészített magyarázatokon alapul.*

**4.1.** A hitelbiztosítéki érték különösen releváns eszköz a hitelintézeteknél az ingatlanok kezességi értékének a meghatározásához, és alapkén elfogadott. A biztosíték *hosszú időre elfogadható* értékbecslést tesz lehetővé, felhasználható a hitelekre vonatkozó döntések meghozatalában, például a következők esetében: hitel/érték arány, amortizációs struktúra, hitelnyújtási időtartam, finanszírozás-kezelés és kockázatkezelés. A hitelbiztosítéki érték a mérési alap akkor is, ha azt kell meghatározni, hogy a jelzálogba vett ingatlan megfelelő hitelbiztosítékot jelent-e hosszú távon. A hitelnyújtó választhatja megfelelő hitel/érték arány alkalmazását is.

**4.2.** A hitelbiztosítéki érték annyiban tér el a piaci értéktől, hogy a hitelbiztosítéki érték az ingatlan értékének hosszú távú felmérésére alkalmas. A piaci érték kizárólag az értékelés időpontjára érvényes értékbecslés.

**4.3.** Ennek megfelelően jelentős az eltérés a piaci érték és a hitelbiztosítéki érték között. A piaci érték nemzetközileg elfogadott eszköz az ingatlan adott pillanatban fennálló értékének a meghatározására. A piaci érték azt az értéket becsüli meg, amellyel az értékelés időpontjában értékesíteni lehet az adott ingatlant, ugyanakkor ez az érték az idő múlásával változhat, olykor akár viharos gyorsasággal is. A hitelbiztosítéki érték célja ezzel szemben a jelzálogkölsön biztosítékaként figyelembe vett ingatlan hosszú távon is megalapozott értékének a felmérése, mely érték követi a piaci változásokat. A rövidtávú piaci változások gondos figyelembe vételéhez ugyancsak alkalmas a hitelbiztosítéki érték, bár a legtöbb piaci feltétel esetében bizonyos mértékben kevésbé, mint a piaci érték, ugyanakkor jobb alapot biztosít a piac hosszú távú



hatásainak a felméréséhez.

**4.4.** Nagyon stabil piaci feltételek között a hitelbiztosítéki értéket nem lehet megkülönböztetni a piaci értéktől. Ugyanakkor változékony piaci feltételek közepette a piaci érték és a hitelbiztosítéki érték között markáns eltérés mutatkozik az idő múlásával. Nem egyszerű ugyanakkor a két számítási alap közötti standard, ill. tartós arány meghatározása.

**4.5.** A hitelbiztosítéki érték sokféleképpen felhasználható a kockázatkezelési eljárásban, például az alábbiakkal kapcsolatban:

- (i) ingatlan fedezetű kölcsön;
- (ii) hitelintézetek tőkekövetelményei a *Tőkekövetelmények Direktíva* előírásainak megfelelően;
- (iii) jelzálogkölcsönök konszolidálása ingatlannal fedezett jelzálogkötvényekkel;
- (iv) az ingatlanok és az ingatlanhitelek fedezetét jelentő tőkepiaci termékek fejlesztése forgalmazható eszközökkel (például az EVA3 szabványban tárgyalt jelzálog-fedezeti biztosítékok).

**4.6.** A hitelbiztosítéki érték koncepcióját az EU törvények (lásd fent az EVS2 előírásait) és az egyes országok nemzeti törvényei és előírásai határozzák meg.

**4.7.** A hitelbiztosítéki értékének a meghatározása függhet az ingatlan jellegétől, az ingatlan helyéből adódó piac sajátos jogi, történelmi vagy egyéb jellemzőitől, annak a három nemzetközileg is elfogadott értékelési módszernek az alkalmazásától, amelyek lehetővé teszik az értékelést:

- ☐ értékesítések összehasonlításán alapuló megközelítés,
- ☐ bevétel tőkésítési megközelítés,
- ☐ költségalapú megközelítés.

**4.8.** A hitelbiztosítéki érték annyiban tér el a piaci értéktől, hogy nem tekinthető "pillanatnyi értéknek", ugyanakkor megalapozott elvárásokat tartalmaz az érték hosszú távú alakulásával kapcsolatban. A rövidtávú piaci változásokat vagy az ideiglenes piaci trendeket több eljárási lépésben kell kiküszöbölni. Egy ingatlan hitelbiztosítéki értékének a meghatározásakor az értékelőnek az alábbi kulcskérdéseket kell szem előtt tartania:

(i) Az ingatlan jövőbeli forgalomképességét és értékesíthetőségét gondosan és körültekintően kell felmérni. A felmérésben alapul vett időtávlatok túlnyúlnak a rövidtávú piaci feltételezéseken és hosszú távú felmérést engednek meg.

(ii) Figyelembe kell venni az ingatlan hosszú távon fenntartható értékelési szempontjait, mint például az ingatlan elhelyezkedését, szerkezetét és kialakítását.

(iii) A hitelbiztosítéki érték megállapításakor használt, az ingatlanból várható jövedelmet nem szabad nagyobb értékkel figyelembe venni, mint amit az adott ingatlantípus megalapozott kamatbevétele jelenthet az adott helyi piac szokásosan alkalmazott értékelési módszereinél, figyelmen kívül hagyva minden aktuális kamatnövelési elemet, és kiegészítésképpen jelentkező szokatlan vagy rendkívüli cash flow pénzmozgásokat. Ez a múltbeli és aktuális hosszú lejáratú piaci trendek alapján megalapozott hozam figyelembe vételét jelenti ez, figyelmen kívül hagyva a jövőben várható esetleges jövedelemnövelő bizonytalan elemeket.

(iv) A kamatlábak meghatározása tehát a hosszú lejáratú piaci trendeken alapul, és nem veszi figyelembe a befektetés megtérülésekor jelentkező rövid lejáratú feltételezéseket. Az ingatlan megalapozott bevételektermelő képességét kell alapul venni, figyelembe kell venni a többcélú vagy a megfelelő alternatív használati lehetőségeket, valamint az ingatlan jövőbeli forgalmazhatóságát is.

(v) Az értékelőnek teljes mértékben le kell vonnia az adminisztrációs költségeket, az elhasználódások, az újrabeszerezések, az éves karbantartások, a használat hiányából adódó költségeket, annak a kockázatát, hogy a bérlő nem tesz eleget kötelezettségeinek, valamint a bérléshez kapcsolódó egyéb kockázatokat.

(vi) Amikor a hitelbiztosítéki érték meghatározását az összehasonlító vagy az értékcsökkenést pótló költség megközelítéssel végzik el, akkor a következőket is figyelembe kell venni: az összehasonlításhoz figyelembe vett értékek megbízhatósága, szükséges esetén megfelelő diszkontálás alkalmazásával.

(vii) A hitelbiztosítéki érték alapját általában az ingatlan adott használata jelenti. A hitelbiztosítéki érték kiszámítását bizonyos körülmények között a jobb alternatív használat alapján kell elvégezni, amikor például a használat megváltoztatása vagy fejlesztése tervezett. A spekulatív vagy átmeneti használat nem vehető figyelembe.

(viii) További követelmények például: megfelelés a nemzeti előírásoknak, átláthatóság, az értékelés tartalma és összehasonlíthatósága, a törvények rendelkezéseinek a betartása a hitelbiztosítéki érték kiszámításakor.

#### **4.9. A fent felsorolt elvek további magyarázatot igényelnek:**

(i) *Jövőbeni forgalmazhatóság* - Az értékelőnek fel kell tárnia azokat a helyzeteket, amikor a napi értékek a piacon kialakult hiány miatti eredménytelenséghez kapcsolódó rövid lejáratú keresletet tükröznek, mely eredménytelenség a fejlesztési ciklusban keletkezhet (a túlkínálatot követően az adott ingatlantípus kínálatának a csökkenése), vagy amikor beazonosítható faktorok kockáztatják az ingatlan jövőbeli forgalmazhatóságát, például, amikor a vevők ízlésében jelentkező divatáramlat eltorzítja az adott piacot.

(ii) *Normál és helyi piaci feltételek* - Egyes ingatlanok esetében az értékelőnek meg kell vizsgálnia a tágabb értelemben vett gazdasági és

társadalmi tényezők lehetséges hatását is. Ilyen tényezők lehetnek: demográfiai elemzések, vagyoni helyzet, jövedelmi viszonyok, foglalkoztatási és társadalmi-kulturális kiadási szokások a vonzáskörzeten belül, szállítási infrastruktúra, jogi és politikai kockázatok, finanszírozási költségek, valamint a tőkepiaci kapcsolatok, árfolyam-változások és a gazdasági növekedés várható üteme. Az értékelők felelőssége mérvadó és hiteles információk rendelkezésre bocsátása a fejlesztés, a vásárlás, a megtartás és használat kérdéseikhez kapcsolódó döntések meghozatalához, a helyi trendek felmérése, megbízható értékek nyújtása értékeléseik alátámasztásához, mindössze azokat az adatokat hagyva figyelmen kívül, amelyek kivételesen indokolhatók az adott körülményekkel. Ha ilyen adatok nem állnak rendelkezésre, az értékelőnek igazolnia kell, hogy az értékelés piaci adatokon alapul.

(iii) *Jelenlegi használat* - Mivel ingatlanok esetében nem ritka, hogy egy alternatív használattal magasabb értéket lehet elérni, a hitelnyújtónak minden lehetőséget ismernie kell, amivel az értéket növelni lehet. A hitelbiztosítéki érték alapja azonban alapvetően az ingatlan aktuális használatától függ, kivéve az olyan eseteket, amikor a sajátos körülmények egy küszöbön álló újrafelértékelést tesznek szükségessé, amikor is valóságosabb képet adhat az alternatív használat alapján végzett értékelés.

(iv) *A spekulatív elemek kikiűszöbölése* - Az értékelőnek azonosítania kell minden olyan aktuális piaci elemet, amely nem fenntartható, például, ha az alapfeltételek által már nem támogatott emelkedő vagy csökkenő tendencia felnagyítva jelenik meg a ciklus végén.

(v) *Világosan érthető és átlátható dokumentáció* - A hitelnyújtónak meg kell bíznia az értékelésben. Ennek érdekében átlátható és pontosan meghatározott értékelési módszereket kell alkalmazni, és azokat részletesen le kell írni az értékelő jelentésében. Kizárólag széles körben elfogadott értékelési módszereket szabad alkalmazni, leginkább a bevétel-tőkésítési megközelítést (befektetési célú módszer), vagy az összehasonlító megközelítést. Gyakran alkalmazzák a költség-alapú megközelítést jogi eljárásokban, vagy amikor a piaci információk korlátozottan állnak rendelkezésre. Amikor az értékelők stabil piacokon tevékenykednek, amelyeket a tulajdonos által használat jellemez, ajánlatosabb lehet ennek a módszernek az alkalmazása az adatok ellenőrzéséhez, és nem primer értékelési módszerként. A költség-alapú megközelítés alkalmazása akkor merül fel, ha olyan speciális ingatlantípusról van szó, amelyet általában nem értékesítenek és vásárolnak, esetleg olyan ingatlanról, amelyik nem tekinthető alkalmasnak hitelnyújtási (vagy biztosítéknyújtási) célokra.

**4.10.** A hitelbiztosítéki érték meghatározására megbízást kapott értékelő tehát megadja a jelentésében az ingatlan piaci értékét, és megalapozottan értelmezi és magyarázza a lehetséges értékkülönbséget, ha van ilyen. Amikor világosan és érthetően megmagyarázza az értékelő a hitelbiztosítéki érték meghatározásának a módját, akkor nincs okunk feltételezni, hogy a két alapszámítási mód

eredménye között bármiféle mértékadó arány jelentkezik - az egyik értékből levezetett egyszerű százalékos arány megadása nem megfelelő ebben az esetben.

## **5. Az értékelő felelőssége és kötelezettségei**

**5.1.** Biztosítékként szolgáló ingatlannal kapcsolatos kérdésekben az értékelő kizárólag akkor vállalhatja el a feladatot, ha legalább az EVS3 szabványban meghatározott képzettségi és gyakorlati követelményeknek eleget tesz.

**5.2.** Az értékelőnek tudnia kell tanácsokkal szolgálni a hasonló ingatlanokhoz vagy az adott szektorhoz kötődő kockázatokról, ha ezt elvárják tőle. Általában a hitelnyújtó feladata a hitelfelvevő pénzügyi helyzetéből adódó kockázatok felmérése, vagy a hitelfelvevő általános helyzetének a felmérése a földrajzi fekvéssel, az adott szektorban elfoglalt helyzetével és bizonytalanságával kapcsolatosan. Az értékelő minden olyan kérdésben igénybe veheti szakértők segítségét, amelyhez speciális ismeretre van szükség.

**5.3.** Az értékeléssel kapcsolatos ügyek a hitellel érintett ingatlanra vonatkoznak és függenek az ingatlan típusától, földrajzi és szektorbeli adottságaitól, az ügyfél megbízhatóságától, de különösen abban az országban alkalmazott felszámolási eljárások gyakorlatától, amelyben a szóban forgó ingatlan megtalálható.

## **6. Kényszerű értékesítések és felszámolási értékelések**

**6.1.** “A hitelintézetek kérhetik kényszerű vagy felszámolási értékelés elvégzését értékesítési bázissal vagy időhatárt megszabva a biztosítékként figyelembe vett ingatlan értékesítéséhez. Az elérhető árral kapcsolatos korlátozás hatása azoktól a speciális körülményektől függ, amelyek között megvalósul az értékesítés, ezért nem lenne reális az értékelő számára úgy megállapítani az árat, hogy nem ismeri a korlátozás okait, vagy azokat a körülményeket, amelyek között felkínálják az ingatlant értékesítésre. Alternatív értékelés végezhető meghatározott feltételezések alapján, de az értékelő köteles felhívni a hitelnyújtó figyelmét arra a tényre, hogy ez a véleménye kizárólag az értékelés időpontjában érvényes és nem veszi figyelembe a jövőbeli változásokat akár a piaci, akár az értékesítési feltételekben.” (IVS, 2007 140-141. oldal).

**6.2.** Meg kell jegyezni, hogy az EVS2 meghatározza, mely értékelések nem tesznek eleget a piaci érték (vagy a hitelbiztosítéki érték) definíciójának.

**6.3.** Bizonyos körülmények között, amikor az értékelőt nem a piaci érték alapján végzendő értékelés lebonyolításával bízzák meg, kizárólag abban az esetben vállalhatja el a feladatot, ha a megadott értékelési alap nem mond ellent

a helyi törvények és rendelkezések előírásainak, és más módon sem lehet félrevezető. Ilyen esetben az értékelők szokásosan megadják a piaci érték vagy más megfelelő információ alapján meghatározott ingatlanértéket is az alternatív (de nem a piaci értéket figyelembe vevő) értékelési alapon meghatározott érték mellett.

## EVA3

### ÉRTÉKPAPÍROK FEDEZETÉÜL SZOLGÁLÓ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

#### TARTALOMJEGYZÉK

1	Bevezetés
12	Alkalmazási terület
13	Definíciók
14	Az alkalmazás meghatározása
15	Magyarázat

*Megjegyzés - Lásd egyebekben az "Európai Ingatlanpiaci és Piaci Tanácsadót: Az értékelők kézikönyve" (TEGoVA, 2003, [www.tegova.org](http://www.tegova.org))*

#### 1. Bevezetés

**1.1.** Az ingatlan biztosítékba adása a tőkepiacokon a finanszírozási eszközök beszerzésének fontos forrásává vált, és fontos eszköz a hitelnyújtó intézetek és az ingatlanfinanszírozásban részt vállaló egyéb szerelők kezében is. Az ingatlan biztosítékba adása úgy határozható meg, mint az a folyamat, amikor az ingatlanhoz kapcsolódó eszközöket forgalmazható értékpapírrá alakítják át, amikor a tartozást vagy a tőkekamatokat ingatlanhoz kapcsolják hozzá (például a jelzálogkölcsön esetében), tehát olyan formába öntik, amelyet értékesíteni lehet a befektetők felé az elérhető hozam reményében. Az ilyen eszköz létrehozója (jellemzően hitelintézet) az érdekeltségét speciális hordozó eszközre (SPV) viszi át, majd ezeket az értékpapírokat beviszi a tőkepiacokra, ahol azokat rendszerint pénzintézetek (például biztosító társaságok, nyugdíjalapok vagy hitelintézetek) vásárolják meg.

**1.2.** A biztosítékok létrehozója számára előnyös az ingatlanhoz kapcsolódó

eszközök kivétele a mérlegkimutatásból. Ezzel javíthatja a pénzügyi arányokat, növelheti a tőkemegtérülést, és biztosítja a kockázati alapú tőkeszabványok előírásainak való megfelelést (például: 2006/48/EK sz. II. Bázeli Direktíva, valamint a nemzeti szabályozások).

**1.3.** Ezek a biztosítékok lehetőséget kínálnak vásárolóiknak finanszírozásuk diverzifikálására, valamint a jobb összhang elérésére a hitelek és a finanszírozási időtartam között.

**1.4.** Amikor az ingatlan alapú értékpapírokat jelzálog alapján bocsátják ki (vagy kölcsön biztosítékként használják), a befektetők elvileg a következő változásoknak vannak kitéve:

- a jelzálogkölcsönt biztosító ingatlanok alapjául szolgáló érték, és
- az ezekből a jelzálogokból származó bevétel.

A befektetők ezért rendszerint külső hitelminősítéseket használnak az adott biztosítékhoz kapcsolódó hitel minőségének, strukturális integritásának és egyéb jellemzőinek a felméréséhez.

**1.5.** Mivel minden befektetési döntés az ingatlan hosszú lejáratú, a biztosíték lejáratáig tartó jövedelemtermelő képességén alapul, az ingatlan értékelése alapvetően fontos az ingatlan biztosítékoknál.

## **2. Alkalmazási terület**

**2.1.** Ezt az EVA szabványt a biztosítéki értékek meghatározásához szükséges ingatlan-értékeléshez használják fel a biztosítékok nyújtónál és vásárlóknál egyaránt. Az értékelés célja nem maga a biztosíték. Elsődleges alkalmazási terület a jelzálogkölcsönök területe, de ugyanezeket az elveket fel lehet használni egyéb ingatlan formájában nyújtott biztosítékok esetében is. Döntően fontos a piachoz és az ingatlanhoz kapcsolódó kockázatok azonosítása. Ezt az EVA szabványt alkalmazzuk az ilyen ingatlanok újraértékelésekor és a biztosítékként adott ingatlanok értékének folyamatos felülvizsgálatához (monitoring) is, ami segíti az értékváltozások meghatározását.

**2.2.** A REIT-tel, az ingatlanalapokkal és az ingatlan egység alapokkal kapcsolatos értékelések az *EVA5 A befektetési érték (tőkeérték) alkalmazása egyedi befejezetők esetében* szabványban szerepelnek.

**2.3.** A vagyoni eszközökhöz kapcsolódó egyéb kockázatok felmérése, például a hitelszolgálati fedezet és a hitelfelvevő hitelminősítése, nem tartozik az ingatlan-érzékelő feladatai közé, s ezért ezzel nem is foglalkozik az EVA.

## **3. Definíciók**

**3.1.** *Az ingatlan biztosítékba adása* az az eljárás, amelynek során létrehozzák és forgalmazzák az ingatlanhoz tartozó tartozásokat és tőkekamatokat felölélő pénzügyi eszközöket, amelyeket ezt követően pénzügyi szakmai szervezetek kezelnek a biztosítékok piacain.

**3.2.** *Az ingatlanhoz kapcsolódó eszközfedezetű biztosítékok (PRABS)* olyan befektetési eszközök, amelyeket a pénzáramlást generáló eszközökből állítanak össze és értékesítenek egy csódtól mentes speciális célú vállalkozás (SPV) formájában. Ezek az eszközök lehetnek jelzálog- alapú értékpapírok (MBS) vagy ingatlan alapú értékpapírok, amikor az eszköz maga az ingatlan. Egyes eszközök a kettő kombinációjaként jönnek létre, mint például a PRABS, amelyek alapja az ingatlanprojektből származó bevétel. Általában két MBS típusról beszélünk, amelyek tükrözik a kiskereskedelmi és a nagykereskedelmi portfóliók közötti különbséget:

- *Lakossági jelzálog-fedezetű értékpapírok (RMBS)*, amelyek alapja a lakóingatlanra nyújtott jelzálogkölcsön.

- *Kereskedelmi jelzálog-fedezetű értékpapírok (CMBS)*, amelyek alapja a kereskedelmi jelzálogkölcsön.

**3.3.** *Speciális célú vállalkozás (SPV):* speciális eszközök megszerzése és finanszírozása érdekében létrehozott vállalkozások. Rendszerint az alapul szolgáló eszközöket birtokló intézet adja ki. Gyakran kapnak különleges jogi státuszt, hogy kötelezettségeik teljesítését garantálják akkor is, ha az anyavállalat csődbe megy – ezért is nevezik ezeket "csódtól mentes"vállalkozásoknak.

**3.4.** *Nettó eszközérték:* az eszközök napi összesített értéke mínusz, a kötelezettségek.

**3.5.** Esetenként szükség lehet a fenntartható *nettó eszközérték, vagy a fenntartható eszközérték meghatározására. Ilyenkor* egy eszköz azon fenntartható értékét határozzák meg, amelyet az adott eszköz hosszabb távon is elérhet és megőrizhet. Ezt a koncepciót használják az ilyen típusú biztosítékok létrehozásakor az értékelő ügynökségek, a befektetők és a portfólió biztosítók. A becsléshez felhasználják a hitelbiztosítéki értéket vagy a piaci értéket, függően a piaci ciklustól és az olyan lehetséges destabilizáló tényezőktől, mint a piac instabilitása és a spekulációs tevékenység. A becslés tükrözi a ciklus várható folyamatát, a változékonysággal kapcsolatos feltételezéseket és az adott piacon folyó spekulációt. Koncepciójában a fenntartható nettó eszközérték hasonló a hitelbiztosítéki értékhez.

**3.6.** A piaci érték definícióját lásd az EVS1-ben.

**3.7.** A hitelbiztosítéki érték definícióját lásd az EVS2-ben.

**3.8.** Ebben az összefüggésben a *kockázati profil* a biztosítékként használt ingatlanhoz vagy az ingatlanok csoportjához kapcsolódó kockázatok részletes összesítése. A fő kockázati kategóriákat az alábbiak szerint lehet meghatározni:

- piaci kockázatok,
- az ingatlanhoz kapcsolódó kockázatok, azokat is beleértve, amelyek az ingatlan helyszínéhez és a javasolt fejlesztéshez kapcsolódnak,
- pénzügyi és jogi kockázatok.

Pénzügyi kockázatok.

Az értékelő szerepe rendszerint csak az első két – a piachoz és ingatlanhoz kötődő – kockázatra szorítkozik.

#### **4. Az alkalmazás meghatározása**

**4.1.** Ha az értékelés hitel ingatlannal vagy ingatlan-portfólióval való biztosításához szükséges, akkor az értékelést rendszerint az ingatlan piaci értéke alapján végzik el. Egyes törvények lehetővé teszik a hitelbiztosítéki érték alapú számítást is.

**4.2.** Amikor biztosítéki célokra kell elvégezni az értékelést, akkor az értékelőknek a figyelmüket a piacra és az ingatlanhoz kapcsolódó olyan kockázatokra kell fordítaniuk, amelyek fontosak lehetnek a jelzálogként adandó ingatlannál úgy, hogy abból a felek megismerjék:

- ☐ az adott ingatlanok piaci értékét (és/vagy hitelbiztosítéki értékét),
- ☐ a portfólió nettó eszközértékét, vagy fenntartható eszközértékét,
- ☐ a kapcsolódó piaci és ingatlan kockázatok, mindezekkel megkönnyítve a jelzálogkölsön portfóliók, a portfólió besorolások és a befektetői döntések meghozatalát.

**4.3.** A TEGoVA azt ajánlja az értékelőknek, hogy két lépésben végezzék el a feladatukat: az első lépés az ingatlan hagyományos értékelése, a második pedig az ingatlanhoz kapcsolódó speciális kockázati profil felbecslése. Ha egy teljes ingatlanok portfólióra kell elvégezni az értékelést, az értékelés és a kockázatfelmérés a teljes portfólióra vonatkozzon.

#### **5. Magyarázat**

**5.1.** Az első lépés a felmérés alapjául szolgáló egyes ingatlanok számbavétele. Az értékelőnek meg kell határoznia a piaci értéket (és/vagy a hitelbiztosítéki értéket) arra az időpontra vonatkozóan, amikor jóváhagyják a jelzálogkölsönt az adott ingatlanra vonatkozóan. Az EVA1 és az EVA2 rendelkezései szerint kell eljárnia. Ha nem végezték el ezt a felmérést az eredeti jelzálogkölsön



megállapodás időpontjában, akkor el kell végezni azt minden egyes ingatlannál arra az időpontra vonatkozóan, amikor értékesítik a jelzálogot a speciális célú vállalkozás számára. Egyes hitelintézetek speciális feltételeket határozhatnak meg, amelyeket figyelembe kell venni az értékelés elvégzésekor és az adott tanácsokban.

**5.2.** Az értékelőnek el kell készítenie egy *strukturált kockázatfelmérést* (a piacot és kapcsolódó kockázatokat egyaránt figyelembe véve) a jelzálogkölsön portfólióban szereplő minden ingatlannál arra az időpontra, amikor a mérvadó jelzálogkölsönöket nyújtották. Ha nem végezték el a felmérést az eredeti ingatlanok finanszírozásakor, erre akkor kell sort keríteni, amikor a jelzálogkölsönöket értékesítették a speciális célú vállalkozásnak.

**5.3.** Az értékeléseket és a kockázat-felméréseket a piaci feltételek figyelembe vételével kell elvégezni. Ezért az értékelési jelentésben rögzíteni kell a vizsgált ingatlanok, vagy a hasonló ingatlanok piacán megjelenő szokatlan bizonytalanságot. Bizonyos törvények előírják, hogy ilyen szokatlan változások megjelenésekor csökkenteni kell az értékelés eredményét.

**5.4.** A *második lépésben*, amikor az ingatlanok portfólióját értékelik a teljes portfólió értékelendő, meghatározva a nettó eszközértéket és/vagy a fenntartható eszközértéket.

**5.5.** A magánbefektetők által birtokban tartott lakáscélú ingatlanok jelzálogkölsön portfóliójának az értékeléséhez meg kell vizsgálni a hasonló jellegű ingatlanok csoportját („csoportanalízis”). Az összehasonlításához választott ingatlanok hasonló életkorúak, hasonlóan jövedelemtermelők legyenek, s egyéb tulajdonságaik is összehasonlíthatók legyenek. A csoporton belül az egyes ingatlanok értékét egyszerűsített módszerrel lehet felülvizsgálni (ilyen az íróasztalnál végzett értékelés), olyan faktorok figyelembevételével, amelyek a leginkább hasonló mértékben befolyásolják az értékeket. Ha előzőleg nem került sor az ingatlanok értékelésére, akkor ebben a stádiumban kell azt elvégezni. A csoporton belüli ingatlanok értékét ezután össze kell adni, ez az összesítés adja a csoport értékét, de az egész csoportra vonatkozóan el kell végezni a kockázatfelmérést is. Végül az egyes csoportok értékeit használjuk fel a teljes portfólió nettó eszközértékének a meghatározásához, mely nettó eszközértékre vonatkozóan ismét el kell végezni a kockázatfelmérést.

**5.6.** Amikor üzleti vagy intézményi befektetők által tulajdonolt lakóingatlanok, és kereskedelmi ingatlanok vagy vegyes használatú ingatlanok jelzálogkölsön portfólióinak az értékelését kell elvégezni, a kiinduló értékelés alapján kell igazolni az egyes ingatlanok piaci értékének a helyességét. Szükséges esetben módosítani kell a piaci értéket az adott piaci helyzet és az előre látható hosszú távú piaci változások figyelembevételével. Amikor nem

számították ki korábban a piaci értéket, akkor ezt ebben a szakaszban kell elvégezni. Szükséges tehát az egyes ingatlanok kockázatfelmérése is. Az egyes ingatlanértékekből lehet levezetni a nettó eszközértéket és a teljes portfólió kockázati profilját.

**5.7.** Ugyanezt az eljárásmódot lehet alkalmazni a *fenntartható nettó eszközérték* és a jelzálog-alapú érték meghatározására is, ha ezek meghatározása szükséges.

**5.8.** A kölcsönadó új értékelést kérhet, ha a rendelkezésére álló információk arra engednek következtetni, hogy az ingatlan értéke jelentősen csökkenhet az általános piaci árakhoz képest.

**5.9.** Bizonyos törvényi előírások szabályozzák a biztosított érdekek biztosítékként szolgáló ingatlanok értékelését vagy újraértékelését. Bármely kétely vagy ellentét esetében az adott országban érvényes előírások előnyt élveznek a jelen alkalmazási előírással szemben.

## **EVA4**

### **A BIZTOSÍTÁSI ÉRTÉK FELMÉRÉSE**

*[Az EVA4 szabvány átdolgozott kiadása 2009-ben várható]*

## **TARTALOMJEGYZÉK**

1	<b>Bevezetés</b>
12	<b>Definíciók</b>
13	<b>Ajánlás</b>
14	<b>Értékelési módszer</b>

### **1. Bevezetés**

**1.1.** A biztosítás célja a biztosított megvédeése a veszteségtől. Az értékeléseknek fel kell mérniük a lehetséges veszteségek mértékét, ami megfelelő biztosítás esetében rendszerint fedezi a károsodott ingatlan helyreállításának a költségeit. Ingatlanok esetében a veszteség többnyire az épületekhez kapcsolódik, az értékelőnek az értékelési képességek birtoklása mellett tehát ismernie kell az épületeket és az építési technikákat is.

**1.2.** A biztosítási érték felmérését egyes országokban az "Értékelés biztosítási célokra" című előírás szabályozza.

## **2. Definíciók**

**2.1.** A *biztosítási érték* általában a biztosító fél által elfogadott legnagyobb fedezeti összeget jelenti, amelyet káreset bekövetkeztekor jelentkező kötelezettségeként meg is határoznak a biztosítási szerződésben. Ez az összeg rendszerint a helyreállítás, a helyszín megtisztításának költségeit takarja, – egyes esetekben – az előírásokban meghatározott kiegészítő költség tételekkel együtt.

**2.2.** Az értékelés alapját rendszerint meghatározzák a biztosítási szerződésben, nagy valószínűséggel az alábbiak valamelyikének a formájában:

(i) *Új pótlási költség* ("új a régi helyett") - A fizikai szerkezetek új pótlási költsége az értékelés időpontjában adott helyreállítási költségeket foglalja magában – rendszerint a biztosítási szerződés hatálybalépésének a napján rögzítve. Ez az adott időpontban az épületekre érvényes műszaki normákat veszi alapul, új anyagokkal. A megváltozott építési szabványok miatt szükséges lehet drágább szerkezetek alkalmazása, a régiek cseréje helyett.

(ii) *Indexált új pótlási költség* - Ez az új pótlási költség az építőipari indexált változata. Ez a megközelítés csökkenti az építőipari árak emelkedéséből adódó alulbiztosítás kockázatát.

(iii) *Értékcsökkentett pótlási költség* - Az értékcsökkentett pótlási költség megfelel az új pótlási költségnek, figyelembe véve a szerkezet elöregedését, kopását és elhasználódását. Ez az épület adott állapotban való helyreállítására nyújt fedezetet, s nem egy új épülettel való pótlására.

(iv) *Kizárólag újjáépítési költség* - Ezt a költséget a károsodás előtt és közvetlenül utána is meg lehet határozni. Ha a biztosítási szerződés nem is határozza meg a biztosítási érték ezen alapját, ez akkor is hasznos lehet, ha az épületet le kell bontani, vagy ha a károsodás véglegesen lecsökkentené az értékét.

**2.3.** A biztosítási értékeléseket általában a biztosítási szerződésben meghatározott jövőben bekövetkező eseményekhez kapcsolódva használják fel. Amikor az értékelő biztosítási célokra készíti az értékelését, akkor nagy valószínűséggel nem ismeri a szerződés feltételeit és időpontját, tehát csak

véleményt nyilváníthat a megfelelő helyreállítási költségről az értékelés közzétételének dátumával. Bizonyos esetekben az értékelőnek ki kell hangsúlyoznia, hogy az elkészített értékelés a körülmények megváltozása esetében módosulhat, de módosulhat akkor is, ha a biztosítási szerződés alkalmazására nem kerül sor az értékelési jelentés benyújtását követő meghatározott időtartamon belül. Amikor a megrendelő tudatában van ennek, akkor azt is megítélheti, hogy nagyobb értékű fedezeti szint szükséges-e az adott esetben.

**2.4. Definíció** - Az ingatlan '*biztosítási értéke*' a biztosítási szerződésben meghatározott összeget jelenti, amelyre a biztosító kötelezettséget vállal abban az esetben, ha a biztosítási szerződésben az adott ingatlanra vonatkozóan meghatározott kockázat a biztosítottnak kárt vagy pénzügyi veszteséget okoz.

**2.5.** A biztosító kizárólag a biztosított összeg erejéig kötelezett. Ha a fedezeti összeg kisebb, mint a biztosított ingatlan pótlásának a költsége, akkor *alulbiztosításról* beszélünk. Ekkor a biztosított nem nyerheti vissza a káreset előtti helyzetét. Túlbiztosításról akkor beszélünk, ha a biztosítási díjat szükségtelenül nagy értéken állapítják meg. A kiegészítő költségekre (ilyen például a helyszín megtisztításának vagy fertőtlenítésének a költsége) is meg kell teremteni a fedezetet.

**2.6. Szolgáltatások** - Az ingatlan szerkezetén kívül lehet biztosítani az ingatlannal kapcsolatos kiegészítő jellemzőket, szolgáltatásokat és kárkövetkezményeket is. Ez a lehetőség függ a vonatkozó előírásoktól és a szerződéses feltételektől, és olyan tételekre terjedhet ki, mint például: bérleti díjban realizált veszteség, takarítási költségek, kárköltségek, áttelepítési költségek és védelmi költségek, vagy a rögzítők és a szerelvények költségei. Ha az ingatlan-értékelőnek a felszerelési tárgyak értékét is fel kell mérni, akkor felül kell vizsgálnia a szerződést, valamint azokat az előírásokat, amelyek meghatározzák, mire terjedhet ki az ingatlanok értékelése.

**2.7. Áremelkedések** - Az építési költségek időbeni változása alulbiztosításhoz vagy túlbiztosításhoz vezethet. Meg kell különböztetni a biztosítás megkötésének az időpontja óta bekövetkezett árváltozásokat, valamint a káreset és a helyreállítás között bekövetkezett árváltozásokat.

### 3. Ajánlás

**3.1.** A biztosítási érték feleljen meg annak a veszteségnek, amit a biztosított elszenved a káresemény időpontjában, függetlenül attól, hogy a károsodás az egész ingatlant vagy annak csupán részét éri.

**3.2.** Az értékelőnek legalább az alábbiakat kell figyelembe venni az értékelés

során:

- ☐ az ingatlan (leírása), beleértve az ingatlan elhelyezkedését, a színhely fejlesztését, a szolgáltatásokat és a hozzáférést,
- ☐ az épületek (leírása), beleértve a beltéri és a kültéri létesítményeket (építési mód, szerkezet, méretezés, berendezések és használat), egy átfogó fénykép dokumentációval alátámasztva,
- ☐ ahol ez lényeges, ott a szomszédos ingatlan leírása (különös figyelemmel az épületekre és azok használatára),
- ☐ az ingatlan használati módja (lakás, kereskedelmi, stb. ) ,
- ☐ hivatkozás a fontos engedélyekre (földhasználati terv, építési tervek, használatbavételi engedély, stb.),
- ☐ az ingatlan adottságai és feltételei, beleértve az előregezésből adódó értékcsökkenés felmérését, valamint a károsodásból, a meghibásodásokból és az esedékes javításokból adódó értékcsökkenés felmérését,
- ☐ a helyreállítási költségek specifikálása, a helyreállításhoz kapcsolódó szükséges kiegészítő költségek előrejelzése,
- ☐ a biztosított áfa helyzete (forgalmi adószempontból).

**3.3. A "biztosítási érték" definíciója "újrabeszerzési értéként"**- Az épület helyreállításának a költsége jelentős káreseményt követően nagyban eltérhet attól a költségtől, amivel egy új épület rendes megépítése jár. Az "újrabeszerzési érték" az épület változatlan helyszínen való helyreállításának a költsége a káreseményt követően, változatlan helyszínen. Ennek alapján a helyreállítási költségek meghatározásakor az alábbiakat kell figyelembe venni (az építési költségekhez viszonyítva):

(i) Kár esetén nem veszik figyelembe a helyszín előkészítésével, a szolgáltatások nyújtásával, vagy például (a körülményektől függően) az alapozással kapcsolatos költségeket.

(ii) Káreseményt követően valószínűleg jelentkeznek a bontás, a helyszín megtisztításának, biztonságossá tételének, valamint az újjáépítés előkészítésének a költségei. Szükséges lehet az azbeszt és egyéb anyagok eltávolítása az előírásoknak megfelelően.

(iii) Figyelembe kell venni az energia-takarékossághoz kapcsolódó költségeket, amelyek célja az épület energetikai állapotának a javítása, ami, különösen tűzkár esetében "jelentős felújítást" jelent. Az *Épületek energetikai teljesítményére vonatkozó 2002/91/EK. számú építőipari előírás* megköveteli az épület energetikai teljesítményének korszerűsítését "jelentős felújítások" esetében, amelynek a fogalmát a következőképpen határozza meg: "ahol az épületvázhoz és/vagy az energetikai berendezésekhez (például: fűtés, melegvíz-szolgáltatás, légkondicionálás, szellőztetés és világítás) kapcsolódó teljes felújítási költség meghaladja az épület teljes értékének a 25 %-t, nem számítva a telek értékét, amelyen felépítették az épületet; vagy ahol az épületváz több mint 25 %-ra kiterjed a felújítás" (6. cikkely és 13. pont).

(iv) Az összes szakaszban való egyidejű építés költsége általában kisebb, mint egy adott építési szakasz helyreállítási költsége káreseményt követően.

(v) A szerelési munkák költsége eltérő lehet.

(vi) Eltérőek lehetnek a finanszírozási költségek. A tervezési és az engedélyezés költségek csökkenthetők, ha még megvannak az eredeti engedélyek és tervek.

#### **4. Értékelési módszer**

**4.1.** A költség megközelítést (vagy a vállalkozói módszert) használják az új pótlási költség és az értékcsökkentett pótlási költség meghatározásához. Más értékelési módszerek kizárólag akkor jöhetnek szóba, ha a biztosítási célra meg kell határozni a piacot vagy más értékeket is.

**4.2.** Az alapként szolgáló telket rendszerint nem kell bevonni az értékelési körbe, hacsak nem éri a biztosítási kötvénnyel fedezett károsodás (például: árvíz, szennyeződés vagy földcsuszamlás, sárfolyás), amikor az értékelőnek a telket is értékelnie kell.

**4.3.** Az *értékcsökkentett pótlási költség* meghatározásakor engedmény kizárólag a fizikai rongálódásból adódó értékcsökkenésnél lehetséges, a gazdasági vagy a funkcionális kopás esetében nem, amikor a pótlandó objektum fizikailag elveszett. Az értékcsökkentett pótlási költség felmérése függ többek között az épületek életkorától, várható hátralévő élettartamától, építési, használati módjától és karbantartásától.

**4.4.** A forgalmi adót kizárólag abban az esetben lehet figyelembe venni, ha a biztosított nem jogosult az input adó visszatérítésére.

### **EVA5**

## **A BEFEKTETÉSI ÉRTÉK (TŐKEÉRTÉK) ALKALMAZÁSA EGYÉNI BEFEKTETŐK ESETÉBEN**

### **TARTALOMJEGYZÉK**

1	Bevezetés
12	Definíciók
13	Magyarázat
14	Értékelési módszer

## 1. Bevezetés

Az EVA5 előírásait alkalmazzuk annak a legmagasabb árnak a meghatározásához, amelyet egy befektető fizethet egy ingatlan megvásárlásáért, figyelembe véve azokat az előnyöket, amelyeket az adott befektető el kíván érni az ingatlan megtartásával és használatával.

## 2. Definíciók

**2.1.** Az EVA5 által használt valamennyi értékelési alapot az EVS2 (a piaci értéken kívüli értékelési alapok) határozza meg.

**2.2.** *Egy ingatlan hasznos élettartama:* Az időtartam, amely alatt az ingatlan hatékonyan használható rendeltetésének megfelelően.

## 3. Magyarázat

**3.1. Értékalap** - Ezeket az értékeléseket a tőkeérték vagy a befektetési érték (lásd az EVS2 előírásait) alapján kell elvégezni. az EVS5 előírásainak megfelelően elkészített értékelési jelentésben meg kell határozni ezt az értéket és fel kell tüntetni, hogy a jelentés kizárólag a befektető számára készült (a befektető elvárásainak és feltételezéseinek megfelelően) és nem valamely harmadik fél számára.

**3.2. Információ** - Az értékelőnek a következő információkat kell beszereznie a befektetőtől:

- ☐ vállalkozási vagy befektetési portfóliójának olyan jellemzője, ami kihathat az értékelendő ingatlan által generált jövőbeli cash flow alakulására,
  - ☐ a befektető befektetési kritériumai (például a megcélzott megtérülési ráta vagy a befektetés időtartama),
  - ☐ lízingszerződések,
  - ☐ a pénzügyi teljesítéshez kapcsolódó várt költségvetések,
  - ☐ engedélyek,
  - ☐ földhivatali dokumentumok,
  - ☐ fenntartási költségek,
- és - rendszerint más forrásból beszerezett - további információk az alábbiakkal kapcsolatosan:

- ☐ az ingatlannal kapcsolatos piaci adatok,
- ☐ kamatlábak és azok várható változásai,
- ☐ az ingatlannal való rendelkezés lehetősége,

- ☐ az ingatlanra kiható jogi és fejlesztési felügyeleti kérdések,
- ☐ jelenlegi és várható infláció.

### 3.3. Ingatlankategóriák

**3.3.1.** A befektetési célú ingatlanokat három kategóriába lehet besorolni:

- (i) bevétel generálására és/vagy tőkenyereség elérésére alkalmas ingatlanok;
- (ii) fejlesztés alatt álló ingatlanok;
- (iii) jövőbeli fejlesztésre szánt ingatlanok.

**3.3.2.** A *befektetési célú ingatlanok* általában azokat az ingatlanokat jelentik, amelyeknél az építés már befejeződött, vagy amelyek bérbeadásra, vagy bérletből fakadó bevételszerzésére szolgálnak, amelyről a piaci viszonyok alapján harmadik féllel megállapodnak. Előfordulhat az is, hogy a befektető saját céljára használja fel az ingatlant és így szerez abból bevételt.

**3.3.3.** A *fejlesztés alatt álló ingatlanok* azokat az ingatlanokat ölelik fel, amelyeket üres állapotban szereznek meg azzal a céllal, hogy a lehető legrövidebb időn belül megpróbálják azt bérbe adni harmadik félnek függetlenül attól, hogy szükségesek-e javítási vagy fejlesztési munkák az ingatlanon. Eltekintve azoktól az ingatlanoktól, amelyeknél éppen folynak a munkák, ehhez a kategóriákhoz tartoznak azok az ingatlanok is, amelyeknél a munkákat hamarosan megkezdik, minden szükséges hozzájárulást és engedélyt megkaptak, az építési szerződést pedig már megkötötték.

**3.3.4.** A *jövőbeli fejlesztésre szánt ingatlanok* kategóriájába azokat az ingatlanokat soroljuk, amelyeket későbbi időpontban kívánnak fejleszteni (további, még meg nem szerzett ingatlanokkal együtt, vagy azok nélkül), illetve amelyek nem tartoznak a fenti két kategóriába.

## 4. Értékelési módszer

**4.1.** A tőkeérték vagy a befektetési érték meghatározásához az értékelő rendszerint a diszkontált cash flow módszert vagy azzal egyenértékű technikákat használ. Esetenként alkalmas lehet a maradvány érték módszere is.

**4.2.** A cash flow-t és a költségeket arra az időszakra kell meghatározni, amely alatt a befektető meg kívánja tartani az ingatlant, minden olyan faktor figyelembe vételével, ami kihat ezek értékére. Miután az értékelő a bevételt és a költségeket is felmérte a kockázatokkal együtt, arra az időtartamra, amely alatt a befektető meg kívánja tartani az ingatlant, a cash flow-n belül a végleges tétel a következő lesz:

- ☐ harmadik félnek bérbeadásra vagy a befektető saját használatára



fenntartott ingatlanok esetében a befektető elvárt bevétele az ingatlan végleges eladásából, vagy

□ amikor a befektető hasznos élettartama végéig megtartja az ingatlant, a jövőbeli piaci értékének a felmérése, csökkentve azt az értékesítési költségekkel, valamint a telekérték felmérése olyan időpontra vonatkozóan, amikor feltételezhető, hogy a körülmények megváltozása az ingatlan piaci értékének a megváltozását okozhatja, vagy

□ ha a befektető az ingatlant hasznos élettartamának a lejárta előtt értékesíti, akkor meg kell határozni az ingatlan várható piaci értékét a jövőbeli értékesítés időpontjában, csökkentve azt az értékesítési költségekkel.

**4.3.** Ha egy ingatlan fejlesztése folyamatban van, vagy fejlesztésre elő van irányozva, az értékelőnek meg kell határoznia az értéket az engedélyek beszerzésének, az építkezés befejezésének, az ingatlan bérbeadásának és az első bérleti díjak befolyásának az időpontjára vonatkozóan.

**4.4.** A jövőbeni bevételekkel és költségekkel kapcsolatban alkalmazott diszkont kamatlábat a befektető választja meg az ingatlannal kapcsolatos követelményekből kiindulva.

## GLOSSZARIUM

### **Alternatív használati érték:**

Az ingatlan piaci értéke a jelenlegi használat folytatásának a feltételezése nélkül.

**Eszközérték módszer** – lásd: **értékcsökkentett pótlási költség.**

### **Értékelési alap (bázis):**

Módszerek, amelyek segítségével létrehozható egy értékelési alap, amely a rendelkezésre álló bizonyítékokból kiindulva meghatározza az értéket.

### **Értékalap:**

“Az értékelés alapvető felmérési elveinek a meghatározása adott időpontra vonatkozóan” (IVSC, International Valuation Standards 2007, 84. és 337. oldal).

### **Értékcsökkentett pótlási költség (DRC) (Németországban, Eszközérték módszernek is nevezi):**

“Egy eszköz korszerű megfelelőjével való pótlásának aktuális költsége csökkentve a fizikai kopás, valamint az avulás és javítás minden jelentősebb költségével.” (IVSC, 2007, 108., 146., 257. és 351. oldal).

### **Direktíva:**

EU törvényhozási eszköz. Kötelező az alkalmazása, de a nemzeti hatóságokra hagyja a forma és a módszerek kiválasztását.

**Méltányos érték:**

“Az az összeg, amelyért egy eszköz vagy egy kötelezettség cseréjére sor kerül az ügyletet jól ismerő, annak lebonyolítására kész felek között piaci feltételek között.” (IASB, IAS 16, 6. bek.).

**Kényszereladási érték:**

Ezt az értéket lehet megkapni az ingatlanért, ha az eladót meghatározott körülmények kényszerítik az ingatlan értékesítésére.

**Leggazdaságosabb és legjobb használat:**

“Az ingatlan legvalószínűbb használata, ami fizikailag lehetséges, megfelelően indokolt, jogilag megengedhető, pénzügyileg kifizetődő, és amely az értékelendő ingatlan lehető legnagyobb értékét eredményezi.” (IVSC, 2007, 28. és 368. oldal).

**Biztosítási érték:**

Az ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott összeg, amelynek az értékéig a biztosító kötelezettséget vállal arra az esetre, ha az ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kár vagy pénzügyi veszteség bekövetkezik.

**Befektetési érték (tőkeértéknek is nevezik):**

“Egy adott befektető vagy befektetői csoport számára az ingatlan értéke meghatározott befektetési vagy működtetési célokra. Ez a szubjektív koncepció meghatározott befektetőre, befektetői csoportra vagy vállalkozásra vonatkozik, meghatározható befektetési célokkal és/vagy kritériumokkal.” (IVSC, 2007, 88. és 377. oldal).

**Piaci bérleti díj:**

Annak a bérleti díjnak a becsült összege, amelyért az ingatlant az értékelés időpontjában bérbe lehet adni az arra kész bérbeadó és az arra kész bérbevevő között lebonyolított ügyletben, a bérleti megállapodás feltételeinek megfelelően, piaci feltételek között, megfelelő marketing tevékenységet követően, amikor mindegyik fél a tények ismeretében, gondosan és minden kényszer nélkül jár el.

**Piaci érték:**

Az a becsült összeg, amelynek a fejében az ingatlan tulajdonost cserélhet az értékelés időpontjában az ügylet lebonyolítására kész eladó és vevő között, a piaci feltételeknek megfelelően lebonyolított tranzferben, a szükséges marketing tevékenységet követően, amikor mindegyik fél a tényes ismeretében, gondosan és minden kényszer nélkül jár el.

**Kapcsolódó érték - lásd: Szinergikus érték**

**Hitelbiztosítéki érték:**

Az ingatlannak az ingatlan jövőbeli forgalomképességének a gondos és megalapozott felmérésével fenntartható értéke, figyelembe véve az ingatlan hosszú távú jellemzőit, a szokásos és a helyi piaci viszonyokat, az ingatlan adott és alternatívaként lehetséges használatát. A hitelbiztosítéki érték meghatározásakor a spekulatív elemeket nem veszik figyelembe.

**Szabályozás:**

EU törvényhozási eszköz. Teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó a tagállamokban.

**Speciális érdekeltségű vásárló:**

“Olyan vevő, aki számára az adott vagyontárgynak speciális értéke van. Ez a speciális érték a tulajdonlásából fakadó olyan előnyökből adódik, amelyek a piacon más, átlagos vevő számára nem elérhetőek.” (IVSC, 2007, 409. oldal).

**Speciális érték:**

“A piaci értéken felüli összeg, amely egy vagyontárgy olyan sajátos jellemzőit tükrözi, amelyek kizárólag a speciális érdekeltségű vásárló számára jelentenek külön értéket.” (IVSC, 2007, 88. oldal).

**Szinergikus érték (kapcsolódó értéként is ismert)** - “Két vagy több érdek kombinációjából adódó pótlólagos értékelem, amelynél a kombinált érdek értéke nagyobb, mint az eredeti érdekek összege.” (IVSC, 2007, 88. és 414. oldal)

**Értékelési időpont:**

Az értékelés elkészítésének az időpontja, elvileg az értékelési jelentés befejezésének a napja, vagy az azt megelőző nap. Nem az értékelési jelentés aláírásának az időpontja.

**Tőkeérték - lásd: Befektetési érték**

## **A TEGoVA TAGSZERVEZETEI**

### **Albánia**

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)  
*Albán Ingatlanértékelők Társasága*

### **Ausztria**

- ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG UND BEWERTUNGSSTANDARDS (ÖII)

*Osztrák Ingatlanértékelési és Értékelési Szabvány Intézet*

### **Cseh Köztársaság**

- CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)

*Cseh Becsüsök Kamarája*

### **Dánia**

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)

*Dán Ingatlanértékelési Egyesület*

### **Észtország**

- EESTI KINNISVARA HINDAJATE ÜHING (EKHÜ)

*Észt Becsüsök Társasága*

### **Franciaország**

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)

*Francia Ingatlanértékelési Társaságok Szövetsége*

- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)

*Francia Ingatlanértékelők Kamarája*

- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)

*Közjegyzők Legfelsőbb Tanácsa*

- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)

*Francia Ingatlanértékelési Intézet*

- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)

*Hivatásos Ingatlanértékelők Nemzeti Szövetsége*

### **Németország**

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

*Német Kirendelt Felmérők Szövetsége*

- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)

*Kirendelt, Hites és Kvalifikált Szakértők Szövetségi Szövetsége*

- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER UND SACHSVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)

*Német Ingatlan-tanácsadók, -ügynökök, -kezelők és szakértők Szövetsége*

- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)

*Német Jelzálogkölcson Bankok Szövetsége*

- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)

*Német Nyilvános Bankok Szövetségi Szövetsége*

### **Görögország**

- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ΣΟΕ)  
*Görögországi Hitel Értékelők Testülete (SOE)*

### **Magyarország**

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)

### **Írország**

- ☐ IRISH AUCTIONEERS AND VALUERS INSTITUTE (IAVI)
- ☐ *Ír Becsüsök és Értékelők Intézete*
- ☐ THE SOCIETY OF CHARTERED SURVEYORS (SCS)  
*Hitel Földmérők Társasága*

### **Olaszország**

- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CNGGL)  
*Földmérők Nemzeti Tanácsa*
- ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI (GEOVAL)  
*Értékelők Társasága*
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)  
*Olasz Ingatlanértékelési Intézet*

### **Kazahsztán**

- ҚАЗАҚСТАННЫҢ КӘСІБИ БАҒАЛАУШЫЛАРЫНЫҢ ПАЛ ТАСЫ (ҚКБП) ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА (ППОК)  
*Kazahsztán Hivatásos Értékelőinek a Kamarája (CPA)*

### **Lettország**

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)  
*Ingatlanértékelők Lett Szövetsége*

### **Litvánia**

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)  
*Ingatlanértékelők Litván Szövetsége*

### **Norvégia**

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)  
*Norvég Becsüsök és Értékelők Szövetsége*

## **Lengyelország**

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN  
RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)  
*Az Értékelő Társaságok Lengyel Szövetsége (PFVA)*

## **Románia**

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA  
(ANEVAR)  
*Román Értékelők Nemzeti Szövetsége*

## **Orosz Föderáció**

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)  
*Orosz Ingatlanértékelők Társasága (RSA)*
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)  
*Orosz Ingatlanértékelési Társaságok Szövetsége (PRSA)*
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)  
*Értékelők Orosz Tanácsa (RBA)*

## **Szlovákia**

- SLOVENSKÁ ASOCIÁCIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV (SAEZ)  
*Gazdasági Értékelők Szlovák Szövetsége*

## **Spanyolország**

- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN  
(ATASA)  
*Spanyol Értékelési Társaságok Szakmai Szövetsége*
- CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA  
(CGATE)  
*Spanyol Építészek Főtanácsa*

## **Törökország**

- DEGERLEME UZMANLARI DERNEGI (DUD)  
*Török Értékbecslők Társasága*

## **Egyesült Királyság**

- ☐ CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)  
*Mezőgazdasági Értékelők Központi Szövetsége*
- ☐ INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)  
*Jövedelembecslési és Értékelési Intézet*
- ☐ ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS)  
*Hites Földmérők Királyi Intézete*

## **Egyesült Államok**

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)

## **EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK (EUROPEAN VALUATION STANDARDS)**

A globális banki válsághoz, valamint a recessziós nyomáshoz kapcsolódó piaci bizonytalanság komoly kihívást jelent az ingatlanértékelők számára. Az itt ismertetett Európai Értékelési Standardok segítenek minden szakembert a konzisztens következtetések kialakításában, amivel növelhető a piaci bizalom.

Az értékelés az európai ingatlanpiacok integrálásának kulcsfontosságú kérdése. A régebben kialakult stabil gazdaságok többsége Európában érett, kifejlett ingatlanpiaccal rendelkezik. Más országokban, ahol a piacok még gyermekkorukat élik az értékelési gyakorlat még kevésbé kialakult. Az EVS 2009 az Európai Unió minden értékelőjének közös megközelítést kínál ahhoz, hogy megbízhatóságot a helyben elkészített jelentésekben. Az Európai Szabványok kidolgozásának legfőbb oka az olyan értékelések iránti igény volt, amelyek egész Európában alkalmazhatók és összehasonlíthatók olyan minőséggel, amely az Európai Unión belül és kívül egyaránt közös mércét állít a befektetők, a pénzügyi szektor és az értékelők elé.

Az ingatlanokkal kapcsolatos projektek ma alapvető fontosságúak a gazdasági válság miatt egész Európában. Az olyan nyitott, határokon átívelő befektetésekből adódóan, mint az EU REIT, még fontosabbá vált az értékelés minősége a nyílt végű befektetési alapok és a jelzálogkölcst nyújtó intézetek számára. Az EU törvényeivel kompatibilis EVS 2009, amely alkalmazkodik a különböző európai adottságokhoz és feltételekhez, alkotja ennek a folyamatnak a központi elemét, amelyből az Európai Unió a világ legnagyobb és leghatékonyabban működő ingatlanpiacaként kerül majd ki.

### **Az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja (TEGoVA)**

Az európai ingatlanértékelő szervezetek ernyőszervezete, amelyhez 24 ország 39 szakmai szervezete tartozik, többek között tanácsadó szervezetek, a magánszektorban és az állami szektorban tevékenykedő nagyobb szervezetek, helyi és országos hatáskörrel. Az ernyőszervezet legfontosabb céljai a következők: az értékelési gyakorlatra vonatkozó harmonizált szabványok kidolgozása és terjesztése, az oktatás és a minősítés ('elismert európai értékelő' program szerint), a szabályozás és az értékelői etika minőségének a javítása érdekében. A szabványok az európai törvényhozók és politikusok nyelvével

azonos nyelven beszélnek.

[www.tegova.org](http://www.tegova.org)