



Real Estate

Fedezetek értékelése

Ingatlanok

Kohári Gábor, MRICS
Ingatlan-tanácsadás
Deloitte Zrt.

2013. október 11.



Tartalom

1. Ingatlanfedezetek szerepe
2. Ingatlanok értébecslése – fedezetek értékelése
3. Jogszabályi környezet
4. Számviteli követelmények
5. Értékkategóriák
6. Felügyelet szerepe
7. Hitelintézeti belső szabályzatok
8. Monitoring
9. Példák
- 10.Összefoglalás

Ingatlanfedezetek szerepe

Hitelezés megtérülésének biztosítása

Hitelbiztosítéki ingatlan:

- A hitelezés megtérülésére pótlólagos biztosítéka
- Az első és másodlagos biztosítékok szerepe
- Hiteltörlesztés futamideje alatti piaci volatilitás (hosszú táv)
- Fedezetérvényesítés (elérhető ár)
- Fedezetbevonás és fedezetek értékelés (jogszabályok és belső szabályzatok)



Ingatlanok értékbecslése-Fedezetek értékelése

Tevékenységi kör és felelősség

Szereplők:

- Jogalkotó
- Hitelintézet,
- Értékbecslő,
- Könyvvizsgáló és
- Hatóság / Felügyelet



Jogszabályi környezet

Ingatlanfedezetekre vonatkozó szabályozás

Hitelbiztosítéki érték: „a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök **hosszú lejáratából** származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben **bármelyik tulajdonost** megilletnek”.

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 2. § (1) bekezdés, és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet 3 § (1)

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

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

A fedezetértékelés számviteli követelményei:

250/2000 (XII. 24.) Korm. Rendelet IV. melléklete a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló-készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

Számviteli követelmények

250/2000 (XII. 24) Korm. Rendelet IV. melléklet

Fedezet értékelés alapja*

- **Piaci Értéke** (ha van „piaci ára”)
- Értékbecslő szakértő, vagyonértékelő vagy könyvvizsgáló által **„felülvizsgált értéke”**, ha nincs piaca, vagy nincs megbízható értékítéletet tükröző „piaci ára”

**hatályos jog alapján*

Figyelembe kell venni

- Bejegyzés **ranghelyét**, az előző ranghelyeken szereplő bejegyzések az értékhez viszonyított arányát
- Piaci Érték vagy általános értékelési módszerekkel meghatározott érték **diszkontfaktorokkal** való figyelembe vétele fedezettípusonként

Alátámasztó bizonylatok

- Hitelintézet rendelkezésére kell bocsátani a **dokumentációkat**, okiratokat és szerződéseket

Fedezetek értékelését végző 3. fél esetén:

- Rögzíteni kell a 3. féllel szemben támasztott általános minimális **elvárásokat** a szerződésben (és a jelentésben)

Biztosítékok kizárása

- Nem vehető figyelembe az olyan biztosíték amelyet az ügyfél vagy harmadik személy már más jogügylet biztosítékául adott, de ide nem értve az ingatlanra vonatkozó jelzáloggal terhelt zálogtárgyat (itt arányosítás!)

Értékkategóriák

Eltérő feladatok és szempontok

Értékelési szempont / jellemző	Ingatlan Piaci Érték	Javasolt Hitelbiztosítéki Érték	Biztosíték Fedezeti Értéke
Ingatlan-értékbecslői kompetencia	✓	✓	
Hitelintézeti feladatkör (jellemzően)			✓
Alternatív (fejl.) használat figyel. vétele*			✓
Speciális feltételezések (alapeset) **			
Jelzálogteher nélküli állapotra	✓	✓	
Jelzálogterhekre korrekció			✓
Hosszú távú kockázatok	(✓)	✓	✓
Jövőben bármely tulajdonosra	✓	✓	✓
Megvalósult tranzakciók	✓	✓	(✓)
„Óvatos” értékbecslés	✓	✓	✓

* Fejlesztett használat figyelembe vételét kizárja a PM rendelet a Hitelbiztosítéki értéknél

** Talajszennyezés, rekultivációs költségek – további teendő!

Felügyelet szerepe

Belső szabályzatokra vonatkozó korábbi ajánlások – 2013. II.

A hitelintézetek belső szabályzatában kell rögzíteni:

- Az **ingatlanértékelésre** vonatkozó előírásokat, melyek tartalmazzák a rendszeres felülvizsgálatokat,
- Az ingatlanok **vagyonbiztosítására** vonatkozó feltételeket,
- A **fedezet-nyilvántartás** pontos szabályait,
- Az elvárt **LTV arány** kiszámításának módszerét,
- Valamint ugyanazon ingatlanfedezet **több ügyletbe** való bevonásának feltételrendszerét.

*A belső szabályzat a **fedezetek elismerésének minimumkövetelményeit** is megjelenítette.*

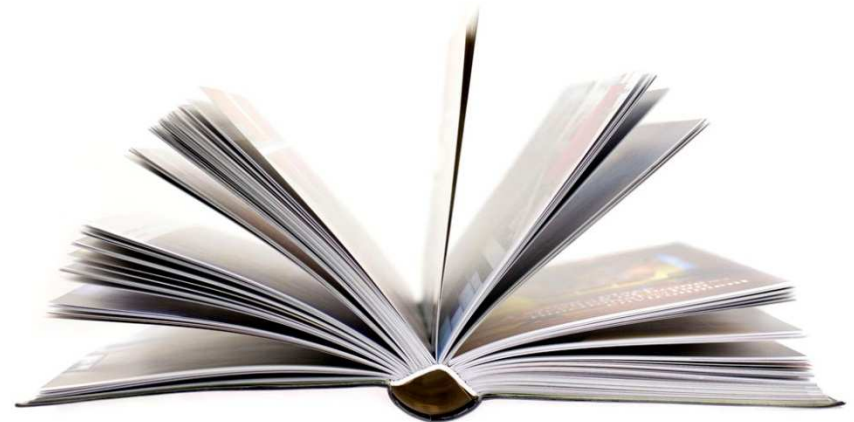
PSZÁF 4/2013. (II. 12.) számú ajánlása (PSZÁF – MNB 2013. október 1-től)

Az ingatlan hitelbiztosítéki vagy fedezeti értékének együttes kezelése az ajánlásban

Hitelintézeti belső szabályzatok

Hitel kihelyezéskor meg kell megfelelni az előírásoknak (példák)

- **Magyarország** területén vagy külföldön is
- Tényleges (fizikai) és telekkönyvi **státusza** azonos,
- **Funkciókra** vonatkozó korlátozások (pl. ipari vagy üdülő ingatlan nem)
- Végleges és jogerős **használatbavételi engedéllyel** rendelkezzen,
- **Birtoklást** jelentősen **korlátozó jog** (pl. hasznélvezet) nem lehet az ingatlanon kivéve bérleti jogviszonyt.
- Egyes **esetekben csak határozatlan** idejű bérleti szerződés lehet érvényben, pl. max. 3-6 hónapos felmondási idővel
- A tevékenységhez szükséges **hatósági engedéllyel** rendelkezzen,



Nincs egységes követelményrendszer Magyarországon !

Hitelintézeti belső szabályzatok

Legjellemzőbb kizáró okok (eltérőek a hitelintézeteknél !)

- Az ingatlant **perfeljegyzés** terheli
- Az ingatlant **végrehajtási jog**, visszavásárlási jog vagy tartási és életjáradéki jog terheli
- A finanszírozandó ingatlan **az eredeti céljára nem használható.**
- A megépült **felépítmény** nem került a tulajdoni lapra bejegyzésre, **telekalakítás** folyamatban van,
- Az ingatlan alapterületének valóságos és telekkönyvezett **nagysága** (jelentősen) eltér,
- Az ingatlan **besorolása** nem a tényleges használatnak megfelelő
- Átlagosnál **gyengébb likviditású** ingatlan (nehezen értékesíthető),

***Nincs egységes követelményrendszer Magyarországon !
Értékbecslés során ezekre különös tekintettel kell lenni.***

Hitelintézeti belső szabályzatok

Ingatlant terhelő jogok

Főszabály: A kölcsönügylet fedezetként elfogadható ingatlan alapesetben **csak per-, teher- és igénymentes lehet**, néhány kivételt:

- Egyéb építésügyi korlátozás, bejegyzés iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
- Vízvezetési és bányaszolgalmi jog,
- Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog.
- Földmérési jelek,
- Természetvédelmi vagy műemlékjelleg fennállása,

Lehet még:

- Haszonélvezeti jog, vagy özvegyi jog, öröklési jog és használati jog,

Monitoring

Jogi státusz és hasznosíthatóság változása

Jogi állapot megváltozása:

- Tulajdonos (tulajdoni közösség),
- Övezeti besorolás,
- Építési engedély és egyéb engedélyek érvényessége,
- Koncessziók érvényessége,
- Jelzálog ranghely (pl. lemondás),
- Terhek (hosszú távú bérlet, használati jog, haszonélvezet, stb.),
- Műemlékvédelem,

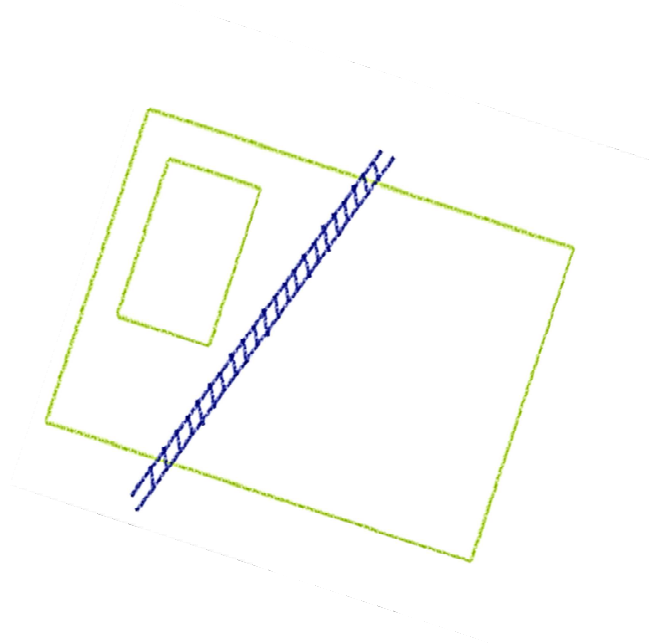
Hasznosíthatóság megváltozása:

- Egybérlet / többbérlet iroda / raktár
- Tényleges funkció szerint nincs és nem várható kereslet középtávon egy adott régióban (pl. ipari terület)
- Technikai fejlődés és funkciók iránti kereslet lényeges változása, iparági trendek (pl. üzlet, autószalon)
- Pótlólagos beruházásokra vonatkozó hatósági előírások (infrastruktúra fejlesztése)

Példa I

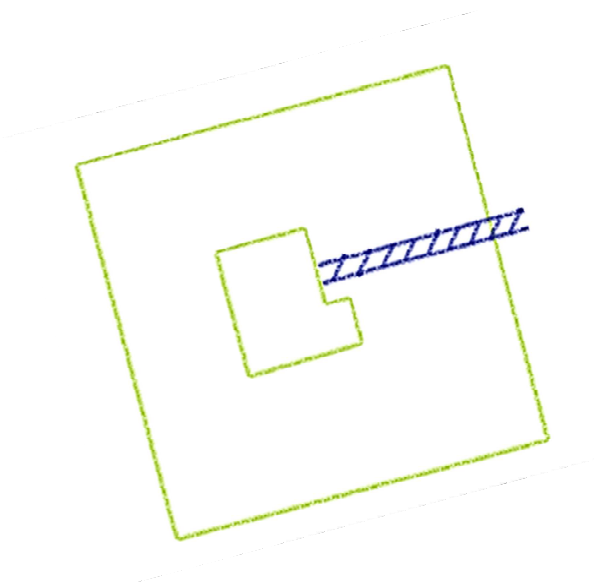
”Vegyes” tulajdonviszonyok összetartozó ingatlanoknál

1. eset



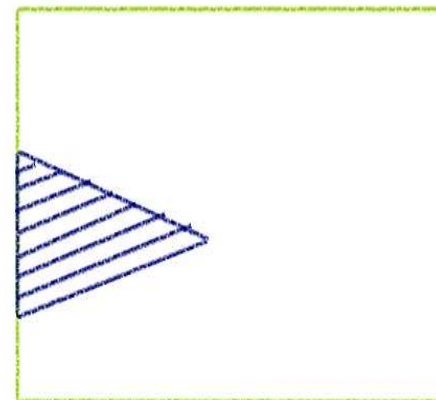
Telektömböt ketté
szelő út

2. eset



Idegen tulajdonú út
”szolgalmi” út

3. eset



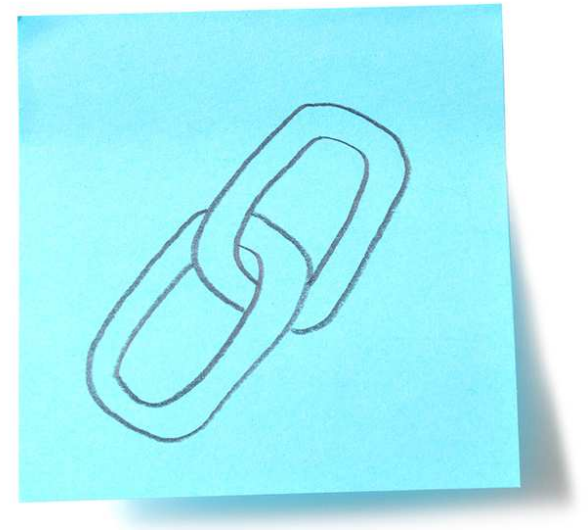
Beékelődő
telekrész

Példa II

Osztatlan közös tulajdon, mint fedezet

Közös tulajdon fedezetként való figyelembevétele korlátozott.
Főbb feltételek:

- Használati **megosztási szerződés**,
- **Elővásárlási jogról** szóló **lemondása**.
- **Önállóan is forgalomképes** (műszakilag elhatárolt és önálló bejárattal és közmű méréssel)



Összefoglalás

- Értékbecslő szerepe
- Hitelintézet szerepe (portfólió megoldások)
- Egyéb szakértők szerepe (jogi, környezetvédelmi, műszaki, stb.)
- Jogszabályok
- Elérhető ár (visszacsatolás az értékbecslőnek is!)



Fontosabb hazai jogszabályok, ajánlások és előírások

“Hasznos források”

- **25/1997.(VIII.1.) PM rendelet** a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról,
- **54/1997.(VIII.1.) FM rendelet** a termőföld hitelbiztosítéki értékének megállapításáról,
- **250/2000 (XII. 24.) Korm. Rendelet IV. melléklete** a pénzügyi vállalkozások éves beszámolókéészítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- **EVS 2012** (European Valuation Standards)
- **196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet** a hitelkockázat kezeléséről és tőkekövetelményének megállapításáról,
- **PSZÁF elnökének 4/2013. (II. 12.) számú ajánlása** (*PSZÁF – MNB 2013. október 1-től*)



Real Estate

Köszönöm a figyelmet!

Kohári Gábor, MRICS
Igazgató helyettes, Ingatlan-tanácsadás
Deloitte Zrt.
GKohari@deloittece.com

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, amelyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy. A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: www.deloitte.hu/magunkrol.