



MAISZ - EUFIM SZEMINÁRIUM 2019.

A PÉNZÜGYI SZERVEZETEK INGATLANOKKAL
ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATAINAK KEZELÉSÉRŐL SZÓLÓ

11/2018. (II.27.) SZÁMÚ MNB AJÁNLÁS
ÉRVÉNYESÜLÉSÉNEK TAPASZTALATAI



ELŐZMÉNYEK

HOGY KÉSZÜLT?

MNB CÉLJA, VÁRAKOZÁSAI

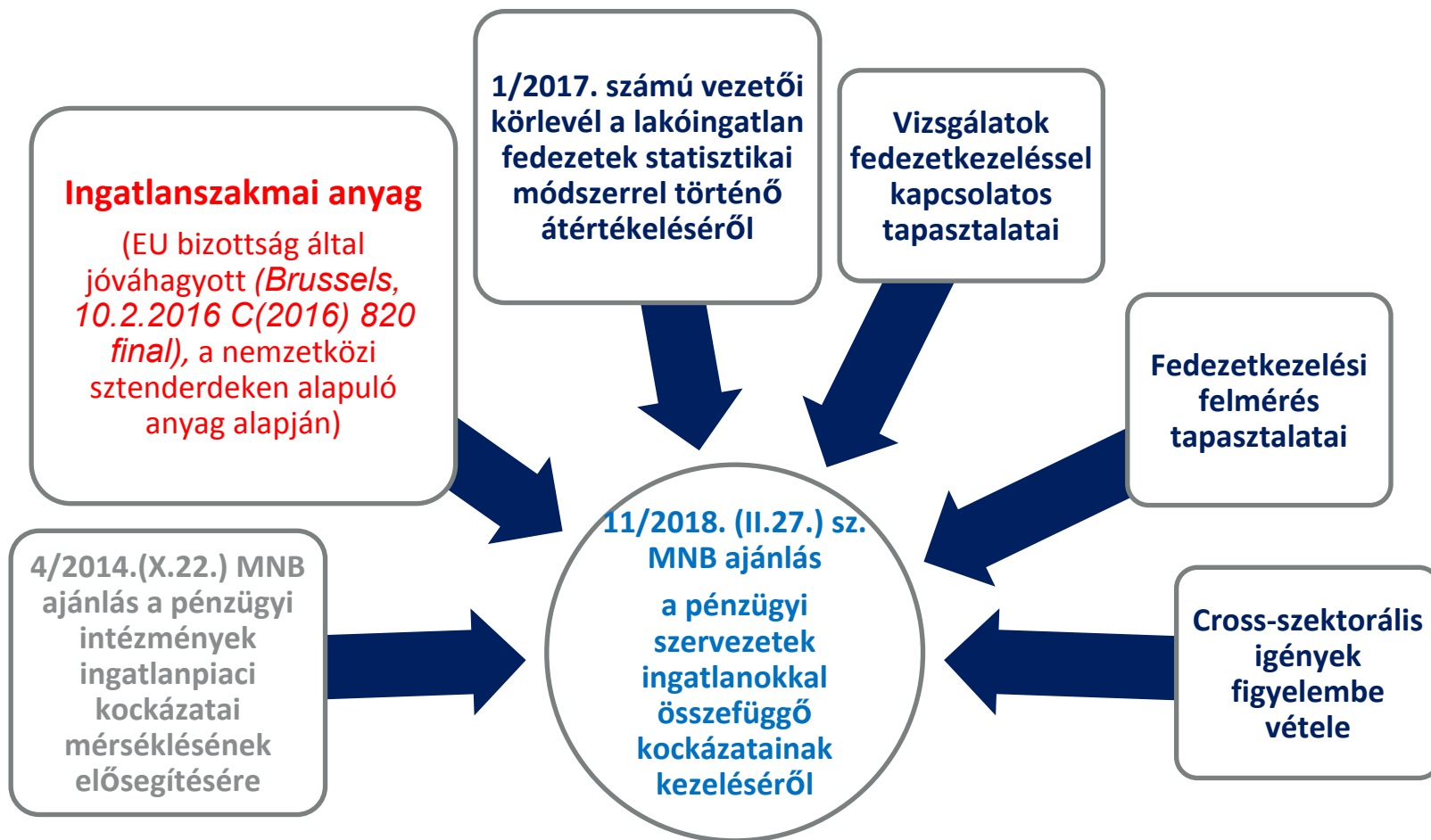
TAPASZTALATOK

- MNB felügyeleti tapasztalatai: a válság idején jellemző volt, hogy a **pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatai** jelentősnek tekinthetők
- Kiemelendő hiányosság volt: az ügyletekhez kapcsolódó ingatlanok **nyilvántartott és valós piaci értékének eltérése**
 - az ingatlanok sok esetben már a **befogadáskor is a valós értéküknél magasabb értéken kerültek be a nyilvántartásokba,**
 - a futamidő alatt **nem történt meg a piaci érték rendszeres és tényleges felülvizsgálata.**
- Az ingatlanokkal összefüggő fokozott kockázatokhoz társult továbbá az, hogy
 - az értékbecslésekre vonatkozó **hatályos magyar szabályozás nem kellően részletes**
 - a **nemzetközi értékbecslési sztenderdek** alkalmazása bár megjelenik, mint követelmény (Lakás tv.), de **nehezen számonkérhető**

- Így az értékbecslések eredményében és minőségében **az értékbecslők eltérő etikai hozzáállása**

MNB számára számos olyan felügyeleti szabályozó eszköz áll rendelkezésre, amelyek nem kötelező erejűek, de alkalmazásukat az MNB vizsgálja és értékeli. Az Ajánlás az MNB által alkalmazni javasolt elvek, módszerek ismertetése.

HOGYAN KÉSZÜLT?



SAKMAI EGYEZTETÉS: 12 szervezet bevonásával, **MAISZ, RICS, IFK, Bankszövetség, BAMOSZ, MAKISZ** (érdemi észrevételt tettek)

ALAPVETŐ CÉL

- hatékony eszköz a **megbízó** pénzügyi szervezetek számára, hogy az ajánlás alapján **egyértelműen megfogalmazzák** az ingatlanértékeléssel kapcsolatos **elvárásaikat** (arányosan!)
- az értékbecslésből az ingatlan, a környezete, az értékét befolyásoló tulajdonságai, aktuális piaca **megismerhető** legyen
- **megérthető** legyen, hogy az értékbecslő hogyan állapította meg a piaci értéket, **transzparens** legyen, hogy minden olyan tényezőt megvizsgált, ami az ingatlan értékét befolyásolhatja

VÁRAKOZÁSOK

- egyértelműbbek lesznek, hogy pénzügyi szervezet számára **ki készíthet értékbecslést**,
- egyértelműbbek lesznek, hogy **mikor, milyen ingatlan érték meghatározása indokolt**,
- áttekinthetőbbek és világosabbak lesznek az **értékbecslések során alkalmazható módszerek**, módszertanok,
- az ügyletek futamideje alatt **megbízhatóan rendelkezésre áll ingatlanok aktuális értéke**
- növekszik az értékbecslések pénzügyi szervezeteken belüli és a pénzügyi szervezetek közötti **összehasonlíthatósága**,
- **javul az értékbecslések minősége és megbízhatósága**, így **csökkennek** a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő **kockázatai**

MEGBÍZÓK ELVÁRÁSAI



Megvalósulás széles skálán mozog.

Alapszintű: értébecslői szerződésben egy hivatkozás

Jó gyakorlat: az ajánlás főbb üzeneteit megértve adaptálva az intézményi sajátosságokra jelennek meg a szabályzatokban, kézikönyvekben

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGISMERHETŐ LEGYEN



Volt olyan észrevétel az ajánlás megjelenésekor, hogy „indokolatlanul nagy részletezettséget kér, túl nagy terjedelműek lesznek a riportok”.

Jellemző tapasztalat, hogy nem lettek hosszabbak az értébecslések, az ajánlás által javasolt tartalmi elemek *(a szándéknak megfelelően)* jól összefoglalhatók, ha valami nem releváns, az nem jelenik meg az anyagban.

AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS MEGÉRTHETŐ LEGYEN



- az egyes értékelési módszerek során elvégzett **számítások, logikus, nyomon követhető, ellenőrizhető** formában,
- minden, **az értéket befolyásoló tényező** részletes bemutatása
- **dokumentáltság** javul (terjedelmi okok, elérhető legyen)

KI KÉSZÍTHET ÉRTÉKBECSLÉST



- **Ingatlanvagyon-értékelő**
- Szakmai felelősségbiztosítás
- **Etikai normák** iránti elkötelezettség, naprakész szakmai felkészültség: tagja valamely elismert szakmai szervezetnek (**RICS, MAISZ - EUFIM** nevesítve)

MIKOR, MILYEN INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA INDOKOLT



A piaci értékből levezetett egyes értékformák (Hbé, likvidációs, stb.) meghatározásának fő felelőse minden esetben a kockázatvállaló pénzügyi szervezet!
Elvárt, hogy határolja körül, hogy az egyes értékformák piaci értékből történő levezetését milyen feltételezések mellett kéri.

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK



Az ajánlás kevésbé a lakó-, jellemzően a jövedelemtermelő ingatlanok értékelésével foglalkozik részletesen.

A piaci öh. módszerrel kapcsolatos tapasztalatunk, hogy

- a csoportos összehasonlítást sikerül kivezetni az eszköztárból
- 3 olyan öh. adat, amikről tudjuk az értékképző tulajdonságait (*jobb mint a 0 információtartalmú tény*)
- dokumentáltság javult

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK



Hozamszámítással kapcsolatos tapasztalat, hogy figyelembe vételre kerülnek az ajánlás fő üzenetei:

- hozamráták levezetésre, bemutatásra kerülnek
- bérleti díjak (becsült piaci, szerződések alapján fennálló bérleti díjak megfelelő alkalmazása), értékelésre, bemutatásra kerülnek, dokumentáltak
- cash-flowk részletesettsége, időtávja indokolt mértékű

A projektek értékelése szempontjából elsődleges **maradványelvű módszer** összefoglalása hiánypótló volt.

MEGBÍZHATÓAN RENDELKEZÉSRE ÁLL AZ INGATLANOK AKTUÁLIS ÉRTÉKE



Ingatlanfedezet értékének rendszeres felülvizsgálata

- kereskedelmi ingatlanoknál legalább évente,
 - lakóingatlanoknál pedig legalább háromévente
- a nyilvántartásokban jelezni kell, ha az érték nem teljeskörű értékbecsléssel került megállapításra, így többletkockázatot tartalmazhat*

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ÉS FELTÉTELEZÉSEK



Az ajánlásban szereplő korlátozó feltételek és feltételezések arányosak, elvárható mértékű vizsgálatokról, ellenőrzésről szólnak.

Tapasztalat, hogy a „minden a megbízói adatszolgáltatáson alapul, nem vizsgáltam semmit” típusú korlátozások nem jellemzőek.

Koncentráció – ahol nem volt szempont, ott figyelnek rá

Értébecslés díjának kiegyenlítése az értébecslési megbízási szerződés megkötésekor – nem pénzügyi szervezet megbízásával kapcsolatos problémakör

Ajánlás felülvizsgálata a tapasztalatok függvényében



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

palfia@mnb.hu

+36 (20) 386 1129