

## 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

### a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

---

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 27. §-ának *b)* pontjában foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendelem el:

1. §<sup>1</sup> A hitelezőnek a jelzáloghitel, az ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékét az e rendeletben, illetőleg e rendelet alapján készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatban (a továbbiakban: Szabályzat) meghatározottak szerint kell megállapítania.

#### *A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása*

2. § (1)<sup>2</sup> A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2)<sup>3</sup> A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható:

*a)* a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;

*b)* statisztikai alapú értékelés;

*c)* a hozamszámításon alapuló értékelés;

*d)* a költségalapú értékelés.

(3)<sup>4</sup> A (2) bekezdés *a)*, *c)* és *d)* pontjában megjelölt értékelési módszerek ismertetését az 1-3. számú mellékletek tartalmazzák. A (2) bekezdés *b)* pontjában megjelölt értékelési módszer alkalmazási feltételeit az 5. számú melléklet tartalmazza.

(4)<sup>5</sup> Az értékelést - a (8) bekezdésben foglalt kivételekkel - a (2) bekezdés *a)*, *c)* és *d)* pontjában megjelölt módszerek közül legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

(5)<sup>6</sup> A hitelbiztosítéki érték - lakóingatlanokat kivéve - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(6)<sup>7</sup> A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelező a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt. Az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál.

(7)<sup>8</sup> A hitelező belső értékfigyelési rendszert köteles kiépíteni.

(8)<sup>9</sup> Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

3. § (1) A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;

b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;

c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;

d)<sup>10</sup> a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (különös tekintettel a védelemre, az állagmegőrzésre és az értékesítési költségekre).

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kockázatok csökkentése érdekében

a) hosszú távú, legalább a jelzáloghitel lejáratáig terjedő időtartamra vonatkozóan előrejelzést kell készíteni az ingatlan piaci környezetére, használatára, állapotára, és csak azon jellemzők vehetők figyelembe, amelyek tartósan fennmaradnak;

b) a beépítetlen vagy minimálisan beépített építési telket kivéve, az ingatlanok csak az értékelés készítésének időpontjában fennálló és nem a lehetséges fejlesztett használata vehető figyelembe;

c)<sup>11</sup> ha a körülmények az ingatlanhoz kapcsolódó, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogra vagy fel nem jegyzett tényre utalnak, ezt az érintett szakhatóság megkeresése, illetve szerződésen alapuló jog esetében a szerződés megvizsgálása útján kell tisztázni;

d) a különböző piaci adatok megbízhatósága érdekében minden, az értékelés során alkalmazott piaci számadatra (ideértve az összehasonlító adásvételi adatokat, a bérleti adatokat és az építési költségeket is) lehetőség szerint legalább három összehasonlító adatot kell megjelölni, dokumentálni oly módon, hogy azok ellenőrizhetőek legyenek;

e) a szakvéleményben felhasznált minden adatot és azok forrását ellenőrizhető módon meg kell jelölni, dokumentálni és értékelni kell azok valóságosságát.

(3) A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

#### ***Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei***

4. §<sup>12</sup> A 2. § (2) bekezdés a), c) és d) pontjában megjelölt módszerek esetén az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeire vonatkozó előírásokat a 4. számú melléklet tartalmazza.

#### ***Az értékelési szakvélemény időbeli hatálya***

5. §<sup>13</sup> A statisztikai alapú értékelés kivételével a hitelező az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

#### ***A Szabályzat***

6. § (1)<sup>14</sup> A hitelező Szabályzata legalább a következőket tartalmazza:

a) az értékelőkkel szemben támasztott szakmai követelményeket, az értékelő személye kiválasztásának módját;

b) az értékelő díjazását, melynek mértéke nem függhet az általa megállapított értéktől;

- c) az értékelések ellenőrzésének rendjét, módszerét;
- d) az értékelő által javasolt hitelbiztosítéki érték elfogadásának szabályait;
- e) a belső értékfigyelési rendszer feladatmeghatározását, amely magában foglalja az ingatlanpiaci folyamatok nyomon követését, valamint az ingatlanok újraértékeltetésének eseteit;
- f)<sup>15</sup> az ingatlan értékelési módszerek részleteit, azok alkalmazásának eseteit;
- g) az értékelési szakvélemények tartalmi, formai, dokumentációs követelményeit.

(2)<sup>16</sup> A hitelezőnek - lakóingatlanra vonatkozó értékelés kivételével - egységes tartalmi, formai és dokumentációs követelményeket kell előírnia. A Szabályzat lakóingatlan tekintetében egyszerűsített adattartalmú értékelési lap alkalmazását rendelheti el.

(3)<sup>17</sup> A hitelező Szabályzatát úgy készíti el, hogy annak alapján az értékelést vagy annak felülvizsgálatát bármely megfelelően felkészült ingatlanértékelő el tudja végezni.

### **Záró rendelkezés**

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

8. §<sup>18</sup> Ez a rendelet a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló, 2014. február 4-i 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

### **1. számú melléklet a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez<sup>19</sup>**

#### ***Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.
  1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

#### 4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## **2. számú melléklet a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez<sup>20</sup>**

### ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték

megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),

- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.



A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### 3. számú melléklet a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez<sup>21</sup>

#### ***Költségalapú módszer***

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek

60-90 év,

- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, tartós létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

#### **4. számú melléklet a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez<sup>22</sup>**

##### ***Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei***

1. A hitelbiztosítéki érték megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni, illetve elektronikus értékelési szakvélemény esetén gondoskodni kell a dokumentum utólagos módosításának megakadályozásáról.

2. Az értékelési szakvélemény kötelező tartalmi elemei:

a) A szakvélemény tartalmazza a következőket:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. az értékelő feladatának pontos meghatározását;
5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott);
6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot;
7. az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat;
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását;
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlanok az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg;
16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát;
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit;

19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;

20. a felépítmények leírását, a távrolól közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását;

21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalommeghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.

b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat.

c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat;

2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;

3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve értékmegállapításához szükségesek;

4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai

5. az ingatlant bemutató külső és belső fotók.

#### **5. számú melléklet a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez<sup>23</sup>**

##### ***Statisztikai alapú értékelés alkalmazásának feltételei***

A jelzálog-hitelintézet abban az esetben állapíthatja meg statisztikai alapú értékeléssel más pénzügyi intézmény által, vagy pénzügyi intézmény megbízásából készített - kilencven napnál régebbi - értékelési szakvélemény alapján az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, ha

a) a Szabályzata tartalmaz rendelkezéseket a statisztikai alapú újraértékelésre vonatkozóan,

b) az ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdése alapján lakóingatlan minősül,

c) az ingatlan a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzésének időpontjában olyan településen található, amely

ca) a Központi Statisztikai Hivatal közigazgatási helynévkönyve alapján városnak minősül, vagy

cb) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó településnek minősül, vagy

cc) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzetéhez tartozó településnek minősül,

és az adott településen a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzését megelőző egy évben az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet alapján teljesített adatszolgáltatás alapján legalább öt ingatlan-adásvételre sor került,

*d)* a statisztikai értékeléshez szükséges adatokat az értékelési szakvélemény tartalmazza,

*e)* az értékelési szakvélemény és mellékletei elektronikus adathordozón a jelzálog-hitelintézet rendelkezésére állnak.