

A NEM IGAZSÁGÜGYI ÉRTÉKBECSLÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA

Ingyatlan- és vagyonértékelés

Az FHB Ingatlan Zrt. az elmúlt években kialakította a SAP-FÉT fedezetértékelést támogató rendszert, mely rendszer tartalmazza az FHB e téren több mint 10 éves fennállása alatt összegyűjtött tudásbázist. A megvalósított rendszer kiválóan alkalmas az értékelési szakvélemények elektronikus megrendelésére, egységes formában történő elkészítésére, továbbítására, az értékelési szakvéleményekhez kapcsolódó dokumentáció elektronikus kezelésére, az adatok nyilvántartására és a végdokumentáció elektronikus átadására, valamint – a FÉT minősítő rendszere alapján – az értékbecslői hálózat folyamatos szakmai monitoringjára, a javítva visszaküldött szakvéleményeken keresztül pedig a folyamatos szakmai képzésre.

Az FHB bankcsoport a korszerű informatikai megoldásokat szem előtt tartva az SAP vállalatirányítási rendszert vezette be. A fedezetértékelési rendszer alapja az SAP-RE FX modul, a felhasználói megjelenítő felület vékony kliens technológiával készült, JAVA programnyelven.

Az FHB Ingatlan Zrt. több mint 70 céggel áll megbízási szerződésben, így értékbecslői hálózata a teljes országra kiterjed. Megyéenként 2-5 értékbecslő cég áll rendelkezésre a munka ellátásra. A területi lefedettség biztosítja a megfelelő szakmai hozzáértést és a piaci rálátást, valamint a piac változásainak folyamatos nyomon követését.

A korszerű informatikai rendszer és az országos hálózat lehetővé teszi, hogy az értékelést lakóingatlanok esetén 4, ipari és kereskedelmi ingatlanok esetén 8 munkanapon belül elkészítsük, és annak végeredményét megrendelőinknek elektronikus formában átadjuk.

Az FHB Ingatlan Zrt. a saját eszköztárával, a saját értékbecslői körének bevonásával, a törvényi előírásoknak, illetve a szolgáltatási szerződésben rögzített feltételeknek megfelelően végzi az értékbecslést, illetve a HB érték megállapítását, szükség esetén a Jelzálogbank bevonásával. Az elkészült értékbecslés összes adata, valamint az összes csatolandó objektum – fényképek, tulajdoni lap másolat, stb. – egy erre kialakított interfészen átadásra kerülnek a Megbízó számára. A Megrendelő érintett szervezeti egysége, vagyis a konkrét megrendelő elektronikus levélben értesül a fedezetértékelés elkészültéről.

Az FHB Ingatlan Zrt. szigorúan bizalmasan, külön kezeli az összes adatot, ugyanakkor a beérkező anyagok ellenőrzése kapcsán felhasználja az adatbázisban tárolt több milliós tévyszámú összehasonlító adatot, ezzel is növelve az értékbecslés megbízhatóságát, pontosságát.

FHB Ingatlan Zrt. tevékenységének jogszabályi keretei

Az Ingatlan Zrt. értékelési tevékenységét a hatályos jogszabályok és nemzetközi normák alapján végzi, melyek a következők:

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

- 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet
- EVS 2012 (Tegova, Európai értékelési szabványok)
- RICS (Red Book)

Tekintettel arra, hogy a forgalmi érték meghatározásra vonatkozóan nincs más magyarországi szabályozás, ezért minden ingatlan értékbecslő cég ezt a két rendeletet használja. A rendelet alapján történik az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása. A hitelbiztosítéki érték a szerződés teljesítése során nem kerül meghatározásra.

Értékelési módszerek

Az értékelési tevékenység során alkalmazott jogszabályok szerint a főbb értékelési módszerek a következők:

- Piaci összehasonlító módszer
- Hozamszámításon alapuló módszer
- Újraelőállítási költségen alapuló módszer

A fentiekben felsorolt három értékelési módszerből, a bérleti díj meghatározásához a piaci összehasonlító értékelési módszert kívánjuk alkalmazni.

Erre vonatkozóan létezik egy minta, szakvélemény, melyet minden szakértőnknek alkalmaznia kell.

Minden esetben helyszíni szemlét is végzünk, amennyiben be tudunk jutni az ingatlanba. Ezt követően az ingatlan forgalmi értékéből (vissza)számítva megtörténik a bérleti díj visszaellenőrzése vagy kiszámítása. A megajánlott díj tartalmazza a helyszíni szemle költségét is.

Az FHB által kialakított ingatlan és vagyonértékelési tevékenység előnyei

- Gyors, éles üzemben használt, jól működő, workflow vezérelt fedezetértékelés, az elkészült értékbecslésekről automatikus, azonnali e-mail értesítéssel.
- A fedezetértékelési folyamat során felmerült akadályokról – nem elérhető az ügyfél, nincsenek megfelelő dokumentumok, stb. – azonnal értesítést küld a rendszer a megrendelőnek.
- Értékbecslések darabszámával arányos működési költség.
- A fedezetértékelés terén szerzett, több mint egy évtizedes tapasztalat hasznosítása a szolgáltatás igénybevétele révén.
- Az értékbecslőkkel való kapcsolattartás, szerződéskötés és minden egyéb adminisztráció informatikai rendszerben történő nyilvántartása.
- A rendszer havonta, az összegyűjtött adatok alapján automatikusan generálja a számlázáshoz szükséges analitikus információt, s el is készíti a számlát.
- A Megrendelő döntési szabadsága megmarad: ha változik az üzleti modell, vagy a folyamat a szolgáltatás rövid átfutási idővel követi az üzleti igényeket.
- A szerződött értékbecslők egységes rendszert használnak, amely támogatja a prudens értékelési folyamatot, összehasonlító adatokat biztosít, így csökkenti a hibás értékelések kockázatát.

- A rendszer havonta, automatikusan, egységes szempontok szerint, a szubjektív szempontokat kizárva minősíti az értébecslők munkáját. Ez folyamatos, egyedi értébecslő szintű monitoringot biztosít. A minősítési kritériumokat a Megrendelő saját maga szabhatja meg.
- A rendszer megfelel a Basel irányelveknek, s így megfelelést biztosít a Megrendelő számára is, beleértve a szükséges forgalmi érték aktualizálást.
- A rendszert a PSZÁF sikeresen auditálta.
- A fedezetértékelési tevékenység rendelkezik ISO 9001:2001 minősítéssel.
- A rendszer támogatja az éves, automatikus felülvizsgálatot, amely a Megrendelő által előre megadott paraméterek mentén mintavételes eljárással választja ki a felülvizsgálandó ingatlanokat, melyek reprezentálják a Megrendelő portfólióját.
- A rendszerbe negyedévente betöltésre kerülnek az APEH által szolgáltatott visszterhes vagyónátruházású ingatlanok adatai, amely adatokat a rendszer statisztikai és ellenőrzési célból használ, ezzel is növelve az értébecslések pontosságát.

Fedezetértékelés: FHB specifikus megfogalmazás, az értébecslési tevékenység fedezetértékelési tevékenységet jelent a bankcsoporton belül, ezért a fedezet értékelést az értébecslés szinonimájaként használjuk.

Szakmai standardoknak való megfelelés

Értébecslőkkel szemben támasztott szakmai követelmények:

- felsőfokú agrár, műszaki, jogi vagy közgazdasági végzettség és egyetemi képzés keretében nyert ingatlanértékelői, ingatlangazdálkodói, ingatlanszakértői végzettség,
- felsőfokú alapvégzettség mellett szakirányú igazságügyi szakértői igazolvány,
- felsőfokú agrár, műszaki, jogi vagy közgazdasági végzettség és egyéb képzés keretében nyert ingatlanszakértői végzettség,
- minimálisan 3 év értébecslői szakterületen szerzett szakmai tapasztalat, valamint a magyarországi ingatlanpiac kellő ismerete.
- Magyarországon bejegyzett szakmai szervezeti tagság.
- 100 millió Ft összegre vonatkozó ingatlanszakmai felelősségbiztosítás.
- Folyamatos minőségbiztosítás TEGOVA által kiadott EVS irányelvek alapján.

A dokumentumokat minden esetben a képviselőre jogosult és a helyszíni szemlét végző értébecslő aláírásával adjuk át elektronikus (e-mail) formában, szükség esetén nyomtatott formában is.

Budapest, 2014. április 29.

.....
 Dr. Kó Tamás
 vezérigazgató
 FHB Ingatlan Zrt.