

EVS 2009
FA? 5002

2009. november 5.

Netkovszky Kálmán

RÖVIDÍTÉSEK

EU – Európai Unió

EEA – Európai Környezetvédelmi Tanács

IVSC – Nemzetközi Értékelési Szabványok Tanácsa

IVS – Nemzetközi Értékelési Szabványok

IASC – Nemzetközi Számviteli Szabványok Tanácsa

IAS – Nemzetközi Számviteli Szabványok

FASB's – Pénzügyi - Számviteli Szabványok Tanácsa

EURÓPAI UNIÓ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΟΜΟΤΕΛΕΙΑ

- ✘ 1950. május 9. - Robert Schuman
- ✘ 1951 - Európai Szén és Acélközösség
- ✘ 1958 - Európai Gazdasági Közösség(EGK)
- ✘ 1965 - EU Tanács , Bizottság létrehozása
- ✘ 1978 - Eu Parlament létrehozása
- ✘ 1993 - Maastrichti szerződés>EURÓPAI UNIÓ<
- ✘ 2002 - Pénzügyi unió
- ✘ 2004 - Magyarország csatlakozása

AZ 1950. MÁJUS 9-I NYILATKOZAT

Robert Schuman francia külügyminiszter a sajtó előtt felolvasta azt a nyilatkozatot, melyben felhívta Franciaországot, Németországot és más európai államokat, hogy egyesítsék szén- és acéltermelésüket.

Javaslatának lényege egy nemzetek felett álló európai intézmény volt, melynek feladata a szénbányászat és az acélgyártás irányítása, vagyis azoké az ágazatoké, melyek akkoriban mindennemű katonai hatalom alapját képezték.

Javaslatával azokhoz az országokhoz fordult, melyek a háború folyamán majdnem elpusztították egymást.

A TEGOVA LÉTREJÖTTE ÉS CÉLJAI

1970-es években *Angliában* megalakult az
Állóeszköz-értékelési Szabványok Bizottsága

Céljai:

- + Útmutató (Red Book) elkészítése
- + Folyamatos felülvizsgálata
- + Tanácsadás
- + Kapcsolattartás

1977-ben *Európában* létrejött az Állóeszköz Értékelők Európai csoportja a TEGOVOFA

Résztevők:

Belgium, Franciaország, Németország, Írország és az Egyesült Királyság, vagyonértékelő szervezetei

Az EU növekvő integrációja szükségesé teszi egy egész Európára érvényes szabványrendszer kidolgozását.

1997-ben az EUROVAL-lal egyesül TEGoVA néven

A TEGoVA egy nemzetközi, non-profit szervezet (ASBL), amely a belga jog szerint működik és olyan európai szak-mai testületekből áll, amelyek a tulajdonok értékelésével foglalkoznak.

27 tagországból + 11 megfigyelő országból 38 szakmai szervezet támogatja amely közel 500.000 fő vagyonértékelőt foglal magába.

EVS

Az EVS első és második kiadása (1978)

Azon vállalatok éves mérlegére vonatkozott melyek fel lettek sorolva a Negyedik Tanácsi Direktívában (78/660/EEC) állóeszközök értékelési szabványai

Az EVS harmadik kiadása (1991)

Definiálja a páci értéket, pénzügyi jelentések céljára Éves Konszolidált Számlatükör (91/647/EEC)

Az EVS negyedik kiadása (2000)

Átdolgozta és kiterjesztette a hatáskört pénzügyi jelentéseken kívülre is.

Az ötödik kiadás EVS 2003

Széleskörű nyilvánosság-elektronikus megújítás, gyakorlati ismeretek támogatása

A hatodik kiadás EVS 2009

EVS 2003

Az EVS 2003 első része nem más, mint egy szigorúan megfogalmazott **Szabvány gyűjtemény (S)**.

Összesen kilenc fejezetben, sztenderdben csoportosítja az előírásokat. E szabványok az **értékelési alapelveket** ölelik fel amelyek magukban foglalják

- ✘ az európai környezethez való illeszkedéstől,
- ✘ az értékelőre vonatkozó elvárásokat,
- ✘ az értékelési módszereket, a megbízást és
- ✘ az értékelési jelentés alapelveit.

A sztenderdek után az EVS 2003 magyarázó, kiegészítő fejezetei, az **Útmutatók (GN)** következnek.

Céljuk az ***alapelvek értelmezése és alkalmazása***.

Ezek az útmutatók egy-egy speciális témával foglalkoznak, magyarázzák, kifejtik a sztenderd fogalmait, különleges kérdésekre térnek ki. Míg a sztenderdek a kiadvány célja szerint a teljes értékelői szakmát lefedik, szabályozzák, addig az útmutató fejezetek nem teljes körűen adnak megoldást minden kérdésre, maradnak útmutatóval nem lefedett részterületek. Ezekről folyamatosan készülnek újabb útmutató fejezetek.

EVS 2009

Az útmutatók után az EVS 2003 Függelékei (A) következnek.

Az első és legterjedelmesebb függelék az értékelési módszertant részletezi. A függelékek ezen kívül foglalkoznak a különböző értékelési jogosítványokkal, az etikai kérdésekkel, értékelések megbízásának kondícióival, a javasolt területmérési szabvánnyal és egyéb kérdésekkel.

A függelékbe csatolták azt a magyarázó szótárt, amely az egyes alkalmazott fogalmakat a sztenderdeknek megfelelően értelmezi, magyarázza, egyértelműsíti.

**Az EVS 2009 a bevezetőt követően két fő
részről áll:**

- 1. rész. Európai értékelési szabványok**
- 2. rész Európai értékelési alkalmazások**

Ezt követően glosszárium
(fogalommagyarázat) és a TEGOVA
tagszervezeteinek felsorolása következik.

Az EVS 2009 első része az Európai értékelési szabványok (EVS) öt fejezetet tartalmaz

EVS1. Piaci érték

EVS2. Nem piaci érték alapú értékelés

EVS3. Minősített értékelő

EVS4. Az értékelési folyamat

EVS5. Értékelési jelentés

Az EVS 2009 második része az Európai értékelési alkalmazások (EVA), szintén öt fejezetet tartalmaz

EVA1. Értékelés pénzügyi beszámolók céljára

EVA2. Értékelés kölcsönügyletek céljára

EVA3. Értékpapírok fedezetéül szolgáló ingatlanok értékelése

EVA4. A biztosítási érték felmérése

EVA5. A befektetési érték (tőkeérték) alkalmazása egyéni befektetőknél

Gondolatok az EVS 2009 Bevezetőjéből:

Az ingatlantörvények megalkotása a tagországok belső ügye, az EU állampolgárait azonban megilleti az a jog, hogy az Unión belül bárhol éljenek, dolgozzanak. Ehhez az Unión belül a tőke és a szolgáltatások szabad mozgása biztosítja a lehetőséget az ingatlanbefektetésekre, az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására. Egyik szolgáltatás éppen az értébecslés.

Ennek megfelel az a tény, hogy a határokon átnyúló befektetések exponenciális növekedést mutatnak az utóbbi két évtizedben.

Ennek elősegítésére elfogadásra került az EU törvénykezés, mely megteremtette a lehetőséget a páneurópai ingatlanbefektetésekhöz, nevezetesen:

- 2006/48/EK sz. Tőkekövetelmény direktíva
- 2006/123/EK sz. Szolgáltatási direktíva
- Fehér Könyv – a Jelzáloghitelről

Az EVS 2009 célja

- az értékelési szabványokról világos útmutatást adni
- a következetesség elősegítése
- a szakkifejezések ismertté tétele az értékelés felhasználói számára
- referencia biztosítása a „minősített értékelő”-re
- az értékelő szerep ismertségének növelése
- világos és jól alátámasztott értékelési jelentések készítéséhez szabványok nyújtása
- pénzügyi teljesítményt pontosan kifejező indexek készítésének elősegítése
- összhang biztosítása a nemzeti és az EU-s szabályozásokban

EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK

Az EVS 2009 első része az Európai értékelési szabványok közül

az EVS1 és 2 alapfogalmakat tartalmaz,

az EVS3 etikai kérdéseket tárgyal,

az EVS4 és 5 pedig technikai kérdéseket vizsgál.

EVS1 Piaci érték

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

Ezt alapdefinícióként tartja és ehhez hasonlóan határozza meg a Piaci bérleti díj fogalmát is:

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

Az alapdefiníció meghatározza a kulcsfontosságú fogalmakat:

- eredmény**
- az értékelt ingatlan**
- az ügylet**
- az értékelés időpontja**
- a szándékot nyilvánító és versengő feltételezett felek mibenléte**
- a szükséges marketing**
- a felek megfontolásai**
- egyéb**

**Az „egyebek” közül két dolgot
emelek ki:**

- Dokumentáció fontossága**
- Tranzakciós költségek és *ADÓK* -
a piaci érték nem tartalmazza**

EVS2 Nem piaci érték alapú értékelés

Nem piaci alapú értékelést lehet alkalmazni akkor, ha azt törvény, a körülmények, vagy a megbízó utasítása írja elő, amikor a piaci érték meghatározásához használt feltételezések nem fogadhatók el.

Az értékelés alapja lehet:

jövedelem

költség

amortizált pótlási érték

EVS2 Nem piaci érték alapú értékelés

Méltányos érték

Befektetési érték (tőkeérték)

Hitelbiztosítéki érték

Biztosítási érték

Alternatív használati érték

Kényszereladási érték

Értékcsökkentett pótlási érték

EVS3 Minősített értékelő

- végzettség
- helyismeret
- jogszabályban előírt engedély
- eleget tesz minden törvényi, szabályozási, etikai és szerződéses kötelezettségének
- etikai és magatartási kódex
- biztosítás

Vagyonértékelő európai definíciója:

Olyan jó hírnévvel rendelkező 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 és az adott ingatlankategóriában.

EVS3 Minősített értékelő

Egyéb kitételek:

- érdekelletét**
- függetlenség**
- felelősség**

EVS4 Az értékelési folyamat

Megbízási feltételek

Kapcsolattartás a megbízó tanácsadóival

Az értékelés támogatása

Az értékelés felülvizsgálata

Néhány részlet:

- megbízási feltételeket írásban kell lefektetni,**
- az értékelést szakmai követelményeknek megfelelően kell elvégezni**
- az értékelést írásban kell elvégezni**

EVS5 Értékelési jelentés

Tartalma

- az ingatlan leírása,
- jogi környezet összefoglalását
- ingatlan piac helyzetének ismertetését
- az értékelés módszerét és leírását
- felelősség
- szabványoktól való eltérések okát
- értékbefolyásoló tényezőket
- az érték az adótól független
- értékelési tanúsítvány

Néhány EVS 2003-as definíció

GLOSSZÁRIUM

EVS 2003 209 fogalom
(lásd 7. függelék)

EVS 2009 21 fogalom
(lásd első melléklet)

piaci érték [market value]

Az elfogadott IVSC/TEGoVA definíció a következő:

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az **értékbecslés napján** az ingatlan tulajdonjoga az **önkéntes vásárló** és az **önkéntes eladó** között kicserélődik, megfelelő marketing tevékenységet követően, amelynek során a felek **ésszerűen**, körültekintően és **kényszer nélkül** jártak el.

PIACI BÉRLETI ÉRTÉK

A Piaci Bérleti Érték definíciójának formája ugyanaz, mint a piaci értéké, azzal a különbséggel, hogy a 'becsült összeg' 'becsült bérleti díjjal' helyettesítendő, valamint a 'vevő' 'bérbeadóval', az 'eladó' pedig 'bérlővel', továbbá meg kell határozni azokat a speciális bérleti feltételeket, amelyek az értékelés szempontjából fogadható.

MÉLTÁNYOS ÉRTÉK

A Méltányos Érték könyvviteli fogalom, amelyet a 16. Nemzetközi Könyvviteli Szabvány (International Accounting Standard, IAS 16.6) foglal össze. Méltányos Érték rokon értelmű lehet egy ingatlan piaci értékével. A 16. IAS (Javítva 1998) 30. cikkelye az ingatlanok újraértékelésével foglalkozik, és az alábbiakat szögezi le:

Az ingatlan (telek és épületek) méltányos értéke általában annak Piaci Értéke.

AMORTIZÁLT HELYETTESÍTÉSI KÖLTSÉG

- ✘ Olyan értékelési eljárás, amelyet a meglévő használat szerinti érték, vagy olyan különleges ingatlanok használati értékének kiszámításában alkalmaznak, amelyek ritkán vagy egyáltalán nem kerülnek értékesítésre, vagy bérbeadásra a piacon.
- ✘ A DRC módszer az összes épület, üzem és egyéb helyszíni munkálatok jelenlegi bruttó pótlási költségének (csereköltségének) becslésén alapszik, levonva a fizikai értékcsökkenést, és az avulás és valamennyi lényeges fontos formáját. Ehhez hozzáadódik a földingatlan (telek) jelenlegi használat szerinti piaci értéke. Mivel az eljárás nem piaci alapú, az eredményt mindig meg kell vizsgálni a vállalkozás (vagy állami testület) profittermelő képessége, vagy hosszú távú életképessége és szolgáltatási potenciálja szempontjából.

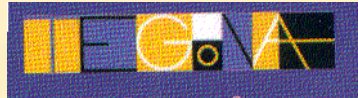
Az EVS 2003 ajánlás, amit a nemzeti törvények és joggyakorlat szerint kell kezelni.

EVS 2009 is ajánlás, csak sokkal markánsabban.

ÉRTÉKFORMÁK

- × Piaci Érték
- × Jelenlegi Használat Szerinti Érték
- × Méltányos Érték
- × Használati Érték
- × Alternatív Használati Érték
- × Amortizált helyettesítési/pótlási költség
- × Hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték
- × Vállalkozás értéke

Az EVS 2003 és az EVS 2009 közötti változások



AZ EVS 2003 RENDSZERE ÉS FELÉPÍTÉSE

× Szabványok (S)

Szigorúan fogalmazott szabványgyűjtemény, kilenc fejezetben, értékelési alapelvek, megbízás, értékelési jelentés stb.

× Útmutató (GN)

Magyarázzák, kifejtik a sztenderdek fogalmait

× Függelékek (A)

Értékelési módszertanok, jogosítványok (minősítés), etikai kérdések és magyarázó szótár, területmértékek

SZABVÁNYOK

- 1. szabvány:** a különböző nemzetközi, európai és nemzeti **szabályzatokhoz való illeszkedés**, az EVS 2003 helye a szabályozási formák között.
- 2. szabvány:** Az **ingatlanértékelő** nemzeti és nemzetközi **jogosítványai, minősítése**. Az ingatlanértékelőtől elvárt képzettség, képességek, az értékelő viszonya az ügyfelekhez és a könyvvizsgálóhoz.
- 3. szabvány:** Az **értékelési megbízás** fontossága, kötelező tartalmi és formai elemei. **Értékelési teendők** korlátozott információk alapján, más értékelésének felülvizsgálatakor, alvállalkozóként.

SZABVÁNYOK

4. **szabvány:** az értékelés elfogadható, egységes alapjai, a különböző értékformák, úgymint a piaci érték és annak különböző definíciói, a használati érték, a befektetési érték és a pótlási költség.
5. **szabvány:** értékelések **pénzügyi jelentésekben** való közzététele. Ez a szabvány foglalkozik a különféle eszközkategóriákkal (az ingatlan hasznosítási formái szerint), a föld és a felépítmény értékmegosztásával, a speciális célú ingatlanok értékelésével.
6. **szabvány:** a **hitelbiztosítéki érték** megállapítása, a felszámolási érték és a gyorsított felszámolási érték meghatározása. Speciális **értékelői előírások**, a jelentések különleges tartalmi elemei.

SZABVÁNYOK

- 7. szabvány:** különleges **értékelési módszerek** és értékformák. Befektetési-, helyettesítési-, használati-, gyorsított/felszámolási-, műszaki-érték, érték-előrejelzések, értékelési felülvizsgálat készítése, korábbi időpontra készített értékelések összeállítása.
- 8. szabvány:** **befektetési értékelések** készítése befektetési alapok, biztosítótársaságok, nyugdíjalapok számára. Az EU-ban működő ilyen intézmények ingatlanértékeinek nemzetek feletti konszolidációja.
- 9. szabvány:** Az **értékelési jelentés** elkészítése, az értékről kiadott tanúsítvány tartalma és formája.

ÚTMUTATÓK

1. útmutató: különleges, az értéket befolyásoló faktorok, például szennyező anyagok jelenléte, sérült ingatlanok értékmódosulása, építés (fejlesztés) alatt lévő ingatlanok, épületgépészet és egyéb gépek, **piaci válsághelyzet** és értékelő reagálása a megrázkódtatásra.

2. útmutató: speciális ingatlanok értékelése, közöttük a hotelek, bárók, szórakozóhelyek, fogyatkozó értékű földterületek értékelése. Állami tulajdonban lévő ingatlanok érték megállapítása, vagy felesleges ingatlanállomány értéke.

3. útmutató: gépek és berendezések értékelése. Mely berendezéseket tekintjük az ingatlan tartozékának, és melyeket értékelünk külön.

ÚTMUTATÓK

- 4. útmutató: a fejlesztés alatt álló ingatlanok értékelésének** különleges, speciális feltételezései. Nagyobb ingatlan-portfóliók együttes értékelése.
- 5. útmutató: mezőgazdasági ingatlanok értékelése.** Ez az útmutató **három részből áll**, az első rész a mezőgazdasági földterületek, a majorok és a majorok épületeinek, építményeinek értékelésével foglalkozik, a második rész a mezőgazdasági termés és egyéb vagyontárgyak, míg a harmadik rész az évelő növények értékelését tárgyalja.
- 6. útmutató: a történelmi jelentőségű ingatlanok** gazdasági és kulturális értéke. történelmi érték elkülönítése. Javaslatok a javításokra, átalakításokra. Az értékelés tárgya.

ÚTMUTATÓK

- 7. útmutató:** az üzleti értékelések, vállalkozás értéke. Az üzleti értékelés alapvetően eltér az ingatlanértékeléstől, az útmutató ezen eltéréseket, tisztázza, mutatja be, értékelési módszereket adva.
- 8. útmutató:** az Immateriális javak értékelése. A szellemi termék, az üzleti jóhír (goodwill) értékének megállapítása. Az Immateriális javak értékeléséhez szükséges információk, adatforrások. Értékelés módszerei, hozzértés, szakmai követelmények.
- 9. útmutató:** értékelések készítése az ingatlanpiac árváltozásának megállapításához, az ingatlanpiaci index meghatározásához.
- 10. útmutató:** nemzetek közötti (határokon átívelő) értékelések készítése. A szükséges képzettség, kompetencia.

ÚTMUTATÓK

- 11. útmutató:** tulajdonrészek, közös vállalatok, korlátolt felelősségű társaságok értékelése.
- 12. útmutató:** a földterület és a felépítmény értékének megosztása piaci érték megállapítása esetén. Értékcsökkenés. A felépítmények élettartamának figyelembe vétele az érték megosztásánál.
- 13. útmutató: ország-specifikus szabályozások,** az egyes TEGoVA országok értékelési gyakorlata, annak különbségei.
- 14. útmutató: jelzálog-portfóliók** ingatlanfedezetének értékelése. Ingatlanértékelés és kockázatértékelés.

FÜGGELÉKEK

1. Függelék: Értékelési módszertan az értékelési folyamat részletes leírását és az egyes értékelési módszereket ismerteti.
2. Függelék: Értékelő szakemberek minősítését végző szervezetek, velük szemben támasztott követelmények, hitelesítési eljárás.
3. Függelék: Más értékbecslők értékelésének felülvizsgálata, erről készült értékelési jelentés.
4. Függelék :Társasági szabályok és az Etika Kódex.
5. Függelék: A megbízási szerződés tartalma, minta kikötései.
6. Függelék: A mérési gyakorlat európai törvénykönyve
7. Függelék: Az értékeléssel és a kapcsolatos legfontosabb fogalmak és kapcsolódó témakörök.
8. Függelék: A TEGoVA tagok listája