

Fedezet értékelés

Fedezet értékelése, hitelbiztosítéki érték megállapítása A fedezetként felajánlott ingatlan értékelését a kereskedelmi bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslő végzi el, aki megállapítja az ingatlan, illetve építési telek forgalmi értékét. Az értékbecslés és az ingatlan piaci értékének megállapítása, többek között az alábbi korrekciós tényezők alapján történik. 1. Az ingatlan elhelyezkedése helység, település szerint - fővárosi -, megyeszékhelyi -, nagyvárosi -, kisvárosi -, nagyközségi -, kisközségi -, alusi. A településen belül is további szempont, hogy az ingatlan belterületi, külterületi vagy zárkerti, környezeti viszonyok, megközelítési lehetőségek.

2. Tulajdoni viszonyok (magántulajdon, osztatlan közös -, társasházi tulajdon)
3. A település lélekszáma, nagysága.
4. Az épület építési módja (tégla, kő, vályog, stb.).
5. Az ingatlan építési éve (kora).
6. Az ingatlan állapota (falak, tető, nyílászárók, gépészeti berendezések)
7. Melléképület (építési módja, állapota)
8. Az ingatlan közmű ellátottság (vezetékes víz, villany, gáz, csatorna)
9. Az ingatlan településen belüli értékesíthetőségi szempontjai, ingatlan forgalmi viszonyok esetleges Kényszer-értékesítés miatt (ár, üzemeltetési költségek, esztétika).
10. Az ingatlan mérete (alapterülete, hasznos lakótér mérete, szintek száma,)
11. Telek mérete, rendezettsége.

12. Lakásoknál, az épületen belüli viszonyok (emelet, lift, stb.) Nagyon fontos, hogy az építkezés befejezése után, vagy át -, hozzáépítés után a helyszínrajzon minden változás fel legyen tüntetve, mert az értékbecslés csak az helyszínrajzon berajzolt állapotot veszi figyelembe. Ilyen pl. a melléképület, vagy át -, hozzáépítés után a terasz, erkély stb. berajzoltatása. A hitelbiztosítéki érték nagyságának megállapítása, mely a fedezetként felajánlott ingatlan forgalmi értékének a kereskedelmi bank által a 90 napos értékesítési kritérium alapján meghatározott, és elfogadott hányada, döntő tényező a hitelösszeg maximumának meghatározásakor. A 90 napos értékesítési kritériumnak való megfelelési kötelezettség feladata a bank kockázatának mérséklése azáltal, hogy a pénzügyet az ingatlan értékbecslő által meghatározott forgalmi értékének csak azon hányadára ad hitelt, mely értéken, a hitel úgynevezett bedőlése esetén, 90 napon belül az ingatlan értékesíthető.

Új lakások esetén a kereskedelmi bankok az esetek többségében elfogadják a vételárat hitelbiztosítéki értéként, használt lakások vásárlásakor az arány általában 80 százalékra mérséklődik. A kereskedelmi bank ettől az aránytól abban az esetben térhet el, ha a hitelt az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog mellett nyújtja, ahogy a devizahitelek esetében is, ekkor csakis a bank belső szabályzatától függ a maximális hitelösszeg nagysága. Napjainkban gyakoriak az akár 0 százalékos önerővel hirdetett konstrukciók, melyek esetében a 0 százalékos önerő alatt a kereskedelmi bank általában a vissza nem térítendő támogatások összegének saját erőként való elfogadását érti, a finanszírozási arány pedig a forgalmi érték 90 százaléka lesz.

A globális trend jelenleg a hitel/hitelbiztosítéki érték 100 százalék fölé való tolódását jelzi, mely fedezet- és jövedelem alapú kombinált finanszírozással válik lehetővé. A bankok a kiemelt kockázatú ügyleteket egyedileg és portfólió szintjén is biztosítják, melynek költségeit közvetetten az ügyfelek viselik.

Ezen kívül a hiteligénylő további két lehetőséggel rendelkezik az önerő csökkentésére vonatkozóan: dönthet pótfedezet bevonása mellett, illetve a kereskedelmi bank jogosult jövedelem alapon kiegészíteni a hitel összegét (jelzálogleveles konstrukció esetében is). Pótfedezetként olyan ingatlan szolgálhat, mely Magyarország területén található, illetve per-, igény- és tehermentes.