

**A pénzügyi szervezetek által Magyarország területén finanszírozott ingatlantranzakciós adatokra vonatkozó felügyeleti jelentés kitöltésére vonatkozó részletes előírások**

**I.  
Általános szabályok**

**1. Kapcsolódó jogszabályok, fogalmak**

A felügyeleti jelentés teljesítése során alkalmazandó jogszabályok körét az 1. melléklet 1. pontja, a felügyeleti jelentésben és a kitöltési előírásokban használt fogalmakat az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

**2. A felügyeleti jelentés tartalmi követelményei**

- 2.1. A felügyeleti jelentésben azokra – a pénzügyi szervezet által ténylegesen, a tárgyidőszakban megkötött hitel- és lízingszerződéssel finanszírozott – a Magyarország területén lévő, az adásvétel tárgyát képező, a finanszírozás során a hitel- és lízingcélt szolgáló és egyúttal fedezetbe vont lakóingatlan-fedezetre (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan kell adatot szolgáltatni, amelyet a pénzügyi szervezet a finanszírozáshoz kapcsolódó értébecslésekből megismert.
- 2.2. A tábla oszlopait – az Ingatlanokról szóló részletes információkat – az adatszolgáltató a finanszírozás során megismert, a finanszírozáshoz kapcsolódó értébecslések alapján tölti ki.
- 2.3. A felügyeleti jelentésben felhasználandó kódokat, valamint a kitöltést segítő módszertani útmutatást tartalmazó technikai segédlet az MNB a honlapján teszi közzé.

**II.  
A felügyeleti jelentésre vonatkozó részletes szabályok**

**1. Az ingatlantranzakciók során megismert lakóingatlan-fedezetekre vonatkozó mezők felépítése**

1.1. A felügyeleti jelentésben kitöltendő mezők/lakóingatlanadatok csoportosítása:

| Lakóingatlanok adatainak csoportosítása I. - VIII. |                   |                        |              |                       |                              |               |              |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|---------------|--------------|
| I.                                                 | II.               | III.                   | IV.          | V.                    | VI.                          | VII.          | VIII.        |
| Ingatlan                                           | Tranzakció adatai | Ingatlan beazonosítása | Telek adatok | Beépítési lehetőségek | Ingatlan alapterületi adatok | Épület adatok | Lakás adatok |
| a1)                                                | b1) - b8)         | c1) - c13)             | d1) - d10)   | e1) - e6)             | f1) - f10)                   | g1) - g20)    | h1) - h11)   |

- 1.2. A mezők kitöltésekor az Ingatlan alaptípusa (a1) mezőben megadott kódérték határozza meg az adott Ingatlanra jellemző kitöltendő adatokat. Amennyiben az ingatlan alaptípusa (a1) mezőben a LAK vagy – a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja alapján alkalmazott statisztikai alapú értékelés esetében – az S\_LAK kezdetű kódok bármelyike kerül megadásra, úgy a lakásra vonatkozó oszlopok töltendők ki, amennyiben pedig a LAKOHAZ\_ kezdetű kódok kerülnek megadásra, úgy a lakóházakra vonatkozóan kell kitölteni az egyes mezőket. A felügyeleti jelentés kötelező, tilos és az adatszolgáltató által opcionálisan töltendő mezőket tartalmaz. A kötelező és tilos mezőket az alábbi táblázat mutatja:

|                                              | Az alábbi oszlopok kitöltése kötelező                                                       | Az alábbi oszlopok kitöltése tilos          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Lakások (társasházi, szövetkezeti) esetében: | a1)-b6), b8)-c2), c5), c7)-d1), f2), g4), g5), g9), g13), g17), h3), h4), h6)               | d2)-f1), g1), g6)-g8), g10)-g12), g14)-g16) |
| Lakóházak esetében:                          | a1)-b6), b8)-c2), c5), c7)-c9), c11)-d2), d4), d8), f3), f8)-f10), g2), g4)-g11), g13)-g15) | c10), f2), g17)-g19), h1)-h11)              |
|                                              | A felsorolásban nem szereplő mezők kitöltése opcionális (így üresen is hagyható)            |                                             |

**2. Az egyes mezőkben jelentendő adatok**

## **2.1. Tranzakció adatai**

### **b1) Ingatlan azonosító**

Az adatszolgáltató belső egyedi azonosítója, amely egyértelműen azonosítja az Ingatlant.

### **b2) Ingatlantranzakció dátuma**

Az Ingatlan adásvételi szerződésének dátumát szükséges megadni.

### **b3) Finanszírozás dátuma**

Az Ingatlan adásvételéhez kapcsolódó finanszírozás, azaz a hitel- és lízingszerződés dátumát szükséges megadni.

### **b4) vételár (bruttó)**

Az Ingatlan bruttó vételárát szükséges megadni a b5) mezőben meghatározott devizanemben.

### **b6) Hitel- és lízingazonosító**

Az ingatlantranzakcióhoz kapcsolódó hitel-és lízing HITREG instrumentum azonosítója, amelyet az adatszolgáltató alkalmaz. Ha az adatszolgáltató a 35/2018. (XI. 13.) MNB rendelet szerinti HITREG adatszolgáltatás (a továbbiakban: HITREG adatszolgáltatás) benyújtásra kötelezett, úgy az itt jelentett azonosítónak meg kell egyeznie a HITREG adatszolgáltatás INSTR táblájában szereplő INSTR\_AZON mezőben megadott értékkel. Amennyiben az adatszolgáltató HITREG adatszolgáltatást nem teljesít, úgy ebben a mezőben a hitel- és lízingszerződés egyedi azonosítóját kell megadnia.

### **b7) HITREG fedezet azonosító**

Akkor töltendő kötelezően, ha az adatszolgáltató a HITREG adatszolgáltatás benyújtására kötelezett, és a finanszírozott ingatlan fedezetként szerepel a hitel- és lízingügyletben. A mezőben a HITREG adatszolgáltatás HITREG FEDE táblájában megadott fedezet azonosítót (FED\_AZON) kell megadni. Amennyiben a HITREG fedezetazonosító megegyezik a b8) mezőben jelentendő fedezetazonosítóval, mindkét mezőben ugyanazt az azonosítót kell megadni.

### **b8) Fedezetazonosító**

A fedezet adatszolgáltatónál alkalmazott egyedi azonosítója. Mivel a felügyeleti jelentés az adásvétel és a finanszírozás tárgyát képező, a finanszírozás során fedezetbe is vont Ingatlanra vonatkozik, a fedezetazonosítót mindenképpen meg kell adni.

## **2.2. Az Ingatlan beazonosítása**

### **c1) tulajdoni hányad számláló**

### **c2) tulajdoni hányad nevező**

Az Ingatlan tulajdoni lap szerinti tulajdoni hányad számlálójában, illetve nevezőjében szereplő értéket szükséges megadni az Ingatlant megvásárló vevő(k) együttes tulajdoni hányada tekintetében.

### **c3) A közös tulajdonjog jogilag rendezett?**

A mezőben meg kell adni, hogy osztatlan közös tulajdon esetén rendezett-e jogilag a közös tulajdon. A mezőben az alábbi értékek valamelyikét kell megadni:

- rendezett
- nem rendezett
- nem osztatlan közös tulajdon.

Az adatszolgáltatás szempontjából jogilag rendezettnek tekintendő az Ingatlan, ha rendelkezésre áll az összes tulajdonos által elfogadott, ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett használati megállapodás, mely a jogutódokra is kiterjed, valamint pontosan meghatározza és körülírja az ingatlanrészeknek a tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti arányban való közös és kizárólagos használatát.

A területi alapú használati megállapodás kötelező eleme a vázrajz/alaprajz, mely alapján jelöléssel egyértelműen beazonosíthatók a tulajdonosok által használt és birtokolt osztatlan közös tulajdonú ingatlan részei. A rendezettség további kötelező feltételei a közművek önálló közműórákkal/almérőkkel való mérhetősége.

### **c4) fennmaradó terhek**

A mezőben azon bejegyzések megadása szükséges, melyek a tulajdonosváltást követően is fennmaradnak. Amennyiben a mezőben több érték egyidejű megjelölése szükséges, úgy azokat a zárójelekben szereplő értékekkel, „-” elválasztó jellel elválasztva kell megadni.

**c11) szint**

Ebben a mezőben kell megadni, hogy a lakás hányadik szinten helyezkedik el az épületben.

**c12) részleges helyrajzi szám**

Szabad szöveges mező, melyet az alábbi szabályoknak megfelelően szükséges kitölteni:

- amennyiben a helyrajzi számban lévő utolsó számjegye nem 0, akkor az utolsó számjegy helyett x-et,
- amennyiben a helyrajzi számban lévő utolsó számjegye 0, akkor a 0 és a megelőző számjegy helyett is x-et,
- amennyiben a helyrajzi szám egy számjegyű, akkor a számjegy helyett x-et kell beírni.

**c13) ingatlan típus**

A szabad szöveges mezőben az Ingatlan tulajdoni lapján (tulajdoni lap I. rész, megnevezés oszlopban) szereplő ingatlan típust kell megadni.

**2.3. Telek adatok****d2) közművesítettség**

Kizárólag saját telekkel rendelkező Ingatlan esetében kell megadni. Közművek közül vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás, villamosenergia-ellátás rendelkezésre áll-e az ingatlanon? A mezőben az alábbi értékek valamelyike jelentendő:

- összközműves (villamosenergia-, gáz-, víz-ellátás, szennyvízelvezetés közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia, víz-, gáz-ellátás közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia, víz-ellátás közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia-ellátás közműhálózatról),
- nincs közműellátás,
- egyéb.

**d3) összközművesíthetőség**

A mezőben „I” értéket kell megadni, amennyiben az ingatlan a vezetékes vízellátó, szennyvízelvezető, gázellátó, villamosenergia-ellátó hálózatra nem csatlakozott, de azok mindegyike az ingatlan előtt rendelkezésre áll, azaz a rácsatlakozás lehetősége biztosított. Egyéb esetben (azaz, ha nem lehet összközművesíteni) az „N” érték megadása szükséges.

**d4) közterületkapcsolat**

A mezőben „I” értéket kell megadni, amennyiben az Ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető. Egyéb esetekben az „N” érték megadása szükséges.

**d8) telek területe**

A telek területének méretét a tulajdoni lap alapján (tulajdoni lap I. rész, terület oszlopban szereplő adat), m<sup>2</sup>-ben szükséges megadni.

**2.4. Beépítési lehetőségek****e1) építési övezet**

A beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolást szükséges megadni.

**e6) tilalommal, korlátozással érintett**

Amennyiben a telek tilalommal, egyéb korlátozással nem érintett, akkor a mezőben „nem” értéket kell jelenteni, ha bármilyen korlátozással érintett, akkor ennek rövid szöveges összefoglalása szükséges.

**2.5. Ingatlan alapterületi adatok****f1) összes bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

**f2) alapterülete a földhivatali nyilvántartás szerint**

A tulajdoni lapon (tulajdoni lap I. rész, terület oszlop) szereplő adat.

**f3) összes nettó alapterület**

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

**f4) összes hasznos alapterület**

A hasznos alapterület a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 méter, és az összes építményszint hasznos alapterülete adja ki az összes hasznos alapterületet.

**f5) ebből pinceszinti vagy alagsori nettó alapterület**

Pinceszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá. Pinceszinti helyiség, helyiségcsoport: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje több mint 0,70 méterrel kerül a terepcsatlakozás alá. Alagsor: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá. Alagsori helyiség, helyiségcsoport: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek a padlószintje bárhol legfeljebb 0,70 méterrel kerül a terepcsatlakozás alá.

**f6) ebből tetőtéri nettó alapterület**

Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.

**f7) ebből tetőtéri hasznos alapterület**

Az f4) és f6) mezőhöz kapcsolódó kitöltési előírásokat figyelembe véve az összes hasznos tetőtéri alapterület.

**f9) főépületen kívüli melléképületek nettó alapterülete**

A jogilag rendezettnak tekinthető melléképületek nettó alapterülete.

**f10) redukált alapterület**

Az a számolt alapterület, amely a jogilag rendezettnak tekinthető nettó alapterületi redukálást (egyneműsítést) követően került meghatározásra, figyelembe véve az egyes épületek, épületrészek és helyiségek jellegére, műszaki állapotára alkalmazható redukció %-os arányát.

**2.6. Épület adatok (Társasházi lakás esetén a társasház épületére vonatkozik)****g1) funkció**

Az épület aktuális funkciója, használaton kívüli épület esetén az a funkció, amelynek az ellátására jelentősebb átalakítás nélkül alkalmas lenne.

**g14) szintszám**

Az épület szintszáma – földszint + emeletek – megadása szükséges (lakóház ingatlan alaptípus esetén).

**g15) szobaszám****g16) félszobák száma**

A természetbeni állapotnak megfelelően szükséges megadni.

**g18) társasházi szintszám**

A társasházi épület szintjei számának – földszint + emeletek – megadása szükséges (lakás ingatlan alaptípus esetén).

**g19) lakásszám**

A társasházban lévő lakások száma.

**g20) kockázat**

Ha nincs az ingatlant veszélyeztető kockázat, akkor a mezőben „N” értéket kell megadni. Amennyiben van az ingatlant veszélyeztető kockázat (árvíz, löszfal stb.), úgy a mezőben „I” értéket kell megadni.

**2.7. Lakás adatok****h9) zárószint-e**

Amennyiben a lakás az épület zárószintjén található, azaz felette már nincs további használt lakó/egyéb szint akkor a mezőt „I” értékkel kell feltölteni, ellenkező esetben „N” érték megadása szükséges.

**h10) szobaszám**

**h11) félszobák száma**

A természetbeni állapotnak megfelelően szükséges kitölteni.