

HIRDETMÉNY

A mikro- és kis-, nagyvállalati, valamint a lakossági ügyfélkör részére végzett hitelbiztosítéki értékmegállapítás

érvényes nettó díjairól

II. AZ OTP JELZÁLOGBANK ZRT. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁSI KÖLTSÉGTÁBLÁZATA	
A jelen Költségtáblázatban szereplő költségtételek ÁFA nélkül értendőek (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) c). A hitel nyújtásához kapcsolódó hitelbiztosítéki érték megállapítás tárgyi adómentes.	
A. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS KÖLTSÉGE	Az értékmegállapítás költsége az ingatlan mértékadó területétől függ. A 2. és 3. ingatlan típusoknál a mértékadó terület az ingatlanon található, az ingatlanhoz tartozó összes épület, felépítmény szintenkénti nettó alapterületének az összege. A 4. és 5. ingatlan típusoknál a mértékadó terület maga a földterület (telek) területe.
1. Lakóingatlanok: Építési telek: családi ház vagy 1db, maximum 4 lakásos lakóépület vagy egyedi üdülő /nem társas/ építésére alkalmas telekterület; társasházi lakás; szövetkezeti vagy osztatlan közös tulajdonban lévő lakás; családi ház (rész); ikerház (rész); sorházi egység; egyéni üdülő-nyaraló önálló telekkel, telekrésszel.	
a) 50 000 000 Ft alatti hitelkérelem esetén	58 765 Ft / ingatlan
b) 50 000 000 Ft feletti hitelkérelem esetén	77 575 Ft / ingatlan
c) Hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díja: éven belüli aktualizálás / készülség / költség megállapítás esetén	50 000 000 Ft alatti hitelkérelem esetén 32 920 Ft / ingatlan 50 000 000 Ft feletti hitelkérelem esetén 48 780 Ft / ingatlan
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkcióú ingatlan: Amennyiben tulajdoni lapon lakóingatlan funkció is fel van tüntetve, de az ingatlant érdemben gazdasági célokra hasznosítják, (panzió, kereskedelmi üzlethelyiség, raktár, akkor ezt az ingatlant a funkcióinak megfelelő díjazás mellett értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt. Tényszerűen az értékelés is kereskedelmi jellegnek megfelelő kidolgozottságban készül el. <u>Ingatlan-nyilvántartásban szereplő funkciótól eltérő, homogén hasznosítású ingatlan:</u> A funkcióinak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióinak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas ingatlanban működő irodát természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt.	
2. Kereskedelmi és szolgáltatói ingatlanok	
A/ Irodaház, irodahelyiség, bevásárlóközpont, üzletház, üzlethelyiség, sport, oktatási, kulturális és turisztikai létesítmények. Amennyiben a felépítmény(ek) összes nettó alapterülete:	
a) 0 – 300 m ² nettó terület között	100 000 Ft/db
b) 301 – 1 000 m ² nettó terület között	150 000 Ft/db
c) 1001 – 2 000 m ² nettó terület között	200 000 Ft/db
d) 2001 – 5 000 m ² nettó terület között	230 000 Ft/db
e) 5001 – 10 000 m ² nettó terület között	350 000 Ft/db
f) 10 001 m ² nettó terület felett	egyedi, de minimum 600 000 Ft
B/ Hotel, panzió, szálloda Amennyiben a felépítmény(ek) összes nettó alapterülete:	
a) 0 – 300 m ² nettó terület között	120 000 Ft/db
b) 301 – 1 000 m ² nettó terület között	180 000 Ft/db
c) 1001 – 2 000 m ² nettó terület között	240 000 Ft/db
d) 2001 – 5 000 m ² nettó terület között	280 000 Ft/db
e) 5001 – 10 000 m ² nettó terület között	420 000 Ft/db
f) 10 001 m ² nettó terület felett	egyedi, de minimum 750 000 Ft
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkcióú ingatlan: Amennyiben tulajdoni lapon lakóingatlan funkció is fel van tüntetve, de az ingatlant érdemben gazdasági célokra hasznosítják, (panzió, kereskedelmi üzlethelyiség, raktár, akkor ezt az ingatlant a funkcióinak megfelelő díjazás mellett értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt. Tényszerűen az értékelés is kereskedelmi jellegnek megfelelő kidolgozottságban készül el. <u>Ingatlan-nyilvántartásban szereplő funkciótól eltérő, homogén hasznosítású ingatlan:</u> A funkcióinak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióinak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas ingatlanban működő irodát természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt. <u>Felépítmény rosszul hasznosítja a telket (véltetően a telek értéke magasabb, mint a felépítményre kalkulált érték):</u> Amennyiben a felépítmény a telekmérethez képest aránytalanul kicsi, úgy az ingatlan értékelése is a telek területe alapján történik. (Pl 2000 m ² -es Bp. XII. kerületi telek, rajta 50 m ² épülettel; vagy városi környezetben (fejlesztési telekterületen) 1Ha telken 150m ² -es gazdasági épület). Amennyiben az épület kisebb, mint a telek 5%-a, akkor (fejlesztési) telek díj az értékelési szolgáltatás díja.	
3. Ipari és mezőgazdasági telephelyek: Üzemcsarnok, raktár, műhely, major, állattartó telephely, terménytároló. Amennyiben a felépítmény(ek) összes nettó alapterülete:	
a) 0 – 300 m ² nettó terület között	100 000 Ft/db
b) 301 – 1 000 m ² nettó terület között	150 000 Ft/db
c) 1001 – 2 000 m ² nettó terület között	200 000 Ft/db
d) 2001 – 5 000 m ² nettó terület között	230 000 Ft/db
e) 5001 – 10 000 m ² nettó terület között	350 000 Ft/db
f) 10 001 m ² nettó terület felett	egyedi, de minimum 600 000 Ft
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkcióú ingatlan: Amennyiben tulajdoni lapon lakóingatlan funkció is fel van tüntetve, de az ingatlant érdemben gazdasági célokra hasznosítják, (panzió, kereskedelmi üzlethelyiség, raktár, akkor ezt az ingatlant a funkcióinak megfelelő díjazás mellett értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt. Tényszerűen az értékelés is kereskedelmi jellegnek megfelelő kidolgozottságban készül el. <u>Ingatlan-nyilvántartásban szereplő funkciótól eltérő, homogén hasznosítású ingatlan:</u> A funkcióinak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióinak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas ingatlanban működő irodát természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékeli az OTP Jelzálogbank Zrt. <u>Felépítmény rosszul hasznosítja a telket (véltetően a telek értéke magasabb, mint a felépítményre kalkulált érték):</u> Amennyiben a felépítmény a telekmérethez képest aránytalanul kicsi, úgy az ingatlan értékelése is a telek területe alapján történik. (Pl 2000 m ² -es Bp. XII. kerületi telek, rajta 50 m ² épülettel; vagy városi környezetben (fejlesztési telekterületen) 1Ha telken 150m ² -es gazdasági épület). Amennyiben az épület kisebb, mint a telek 5%-a, akkor (fejlesztési) telek díj az értékelési szolgáltatás díja.	
4. Fejlesztési és vállalkozási célú telek: Konkrét projekt, műszaki megvalósítási tervek és üzleti terv ismeretében.	
a) 0 – 1 000 m ² telek terület között	120 000 Ft/db
b) 1 001 – 3 000 m ² telek terület között	200 000 Ft/db
c) 3 001 m ² telek terület felett	270 000 Ft/db
5. Egyéb művelés alól kivett, beépítetlen terület	
a) 0 – 1 000 m ² nettó terület között	80 000 Ft/db
b) 1 001 – 3 000 m ² nettó terület között	100 000 Ft/db
c) 3 001 m ² nettó terület felett	200 000 Ft/db
Megjegyzés az díjazás pontosításához: A helyszíni szemle tapasztalata alapján – ha ez előbb nem volt eldönthető – változhat a díjkategória besorolása a fejlesztési telek értékelési díjazásra.	
6. Termőföld: Szántó, legelő, rét, halastó, gyümölcsös altalaj, szőlő altalaj, erdő altalaj.	
a) 0 – 3 hektár terület között	65 000 Ft / szakvélemény
b) 3,1 – 10 hektár terület között	75 000 Ft / szakvélemény
c) 10 hektár terület felett	100 000 Ft / szakvélemény
d) Téli pót díj XI. 15. - III. 15. időszak között érkező megrendelések esetén	6 000 Ft/db gazdaságilag összefüggő területenként
e) 5 db-nál több gazdaságilag összefüggő terület egybeértékelése esetén a fenti kategória alapdján felül	5 000 Ft / hrsz
f) Telepítmény-gyümölcsös, telepítmény-erdő értékelése db és fajta függvényében	egyedi díjmeghatározás előzetes dokumentumok bekérése alapján vagy helyszíni szemle után meghatározva, pontosítva a díjazás
g) Halastó értékelése	a termőföld díjkategória díja felett 12 000 Ft / hrsz
A díjak gazdaságilag egybefüggő területekenként értendőek. Gazdaságilag egybefüggő termőföldnek tekintjük az egy megyében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott, egymással szomszédos, egybefüggő (közéjük maximum természetes vízelvezető árok, öntöző csatorna, vagy megközelített biztosító mellékút ékelődik), termőföld besorolású ingatlanok együttesét. Árazás tekintetében maximum 5 db hrsz egyben értékelésére érvényesíthető díjkezdőmenny. Ezt meghaladó hrsz értékelése: 1: egyedi árazás alapján történik; 2: Minden további hrsz értékelése + 5000 Ft/db az alapdíjon felül. Telepítmény-gyümölcsös, Halastó értékelése további 12 000 Ft/hrs. Megjegyzés: Amennyiben a halastó mellett felépítmény is található, egyedi árajánlat készíthető. Gazdaságilag egybefüggő területek értékbecslésének elvégzéséhez kötelezően benyújtandó dokumentum az illetékes Földhivatal által kiállított 1:10.000 méretű térképmásolat.	

7. Albetétesített Társasház: Fizikailag különálló épületenként önálló kalkuláció. Épületenként az értékelendő albetétek számától függő díj.				
a)	3 – 10 db értékelendő albetétek száma	160 000 Ft / szakvélemény		
b)	11 – 30 db értékelendő albetétek száma	260 000 Ft / szakvélemény		
c)	31 – 60 db értékelendő albetétek száma	450 000 Ft / szakvélemény		
d)	61 db és a feletti értékelendő albetétek száma	600 000 Ft / szakvélemény		
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Nem albetétes ingatlanok esetén egyedi díjmegállapítással, az OTP Jelzálogbank Zrt. szakmai megítélése alapján, tekintettel a projektköltségre. Jelenlegi díjtáblázat homogén ingatlantípusra (komplett társasház több lakásának több azonos típusú albetétéjének egyidejű értékelésére) vonatkozik. Ha a cél olyan helyzetek kezelése, amiben lakások mellett földszinti irodák-üzletek értékelése is az értékelés feladata, komplex értékelési metodika miatt ilyen esetben a jelenlegi hirdetmény szerinti árra 20% felárat kell számítani.				
8. Speciális ingatlanok, eseti értékeléshez kapcsolódó megbízások				
a)	Speciális ingatlanok (Bánya; repülőtér; pályaudvar; utak; hulladékátrolók; közterek, vasutak (kötőtpályás), fürdő, wellness, aquapark, üzemanyagöltő állomás, idősek otthona, egyéb komplex, vagy többfunkciós ingatlanokra készített értékelések.)		Egyedi megállapodás szerint a jellemzők, a típus és a paraméterek ismeretében.	
b) Eseti megbízások	Ingatlanértékeléshez kapcsolódó nagyértékű beépített technológia értékelése.	Egyedi megállapodás szerint, a jellemzők és a paraméterek ismeretében.		
		Zéró riport készítésének díjazása a kivitelezési költség arányában.		
		Projekt kivitelezési költség kategória	Zéró riport díjszámítás	
		100 MFt alatt	0,150 %	
		101 – 500 MFt között	0,100 %	
		501 – 1 000 MFt között	0,075 %	
		1 Mrd Ft felett	0,050 %	
	Műszaki készültségi fok megállapítása. (*Nem albetétes ingatlanok esetén egyedi díjmegállapítással, a JZB szakmai megítélése alapján, tekintettel a projektköltségre.)		Több lakásos/albetétes épületek egyszeri készültségi fok igazolása hitelezéshez	
			Lakások/albetétek száma épületként	Díjszámítás
			2 – 10 db	70 000 Ft/szemle *ha nem lakó, max 1000 m ² -ig
			11 – 30 db	90 000 Ft/szemle *ha nem lakó, max 3000 m ² -ig
			31 – 60 db	140 000 Ft/szemle *ha nem lakó, max 6000 m ² -ig
		61 db és a felett	160 000 Ft/szemle	

B. EGYÉB KÖLTSÉGEK

1. Aktualizálás: OTP Jelzálogbank Zrt. által készített (validált) korábbi teljes értékelés újraértékelése esetén érvényes költségek		
Nem lakóingatlanok vonatkozásában, 4-36 hónap között korábban készült OTP Jelzálogbank Zrt. értékelések esetén.		a mindenkor teljes költség 60%-a, minimum 60 000 Ft
Termőföld aktualizálás esetén 4-36 hónap között korábban készült OTP Jelzálogbank Zrt. értékelések esetén.		a mindenkor teljes költség 60%-a, minimum 30.000 Ft.
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Teljes díjazású értékelési megrendelést 1 alkalommal van lehetőség aktualizáltatni kedvezményes díjon, ami a teljes értékelési díj 60%-a. Ezt követően a soron következő értékelés ismételt teljes díjon történik. Meghatározott értékhatár felett, ahol 3 évente Monitoring esetén teljes értékelés készítése szükséges, ott kettő egymást követő Monitoring típusú értékelési megrendelést követően a 3. soron következő értékelés ismételt teljes díjon történik, függetlenül attól, hogy a 3. megrendelés a 3. év dátuma előtt vagy után történik-e. A megelőző VAL típusú értékelés OTP-s megrendeléseként történő indítása csak teljes díjon lehetséges.		
2. Honosítás		
Nem OTP Jelzálogbank Zrt. által 0-12 hónap között készített ingatlanértékelési szakvéleménynek, az OTP Jelzálogbank Zrt. által, helyszíni szemle alkalmazásával végzett teljes körű újraértékelése esetén adható, az OTP Jelzálogbank szakmai véleményétől függő mértékben, általános iránymutatásként:		Teljes adattartamú értékelés esetén a mindenkor teljes költség 70 %-a, de minimum 60 000 Ft
		Hiányos adattartamú értékelés esetén a mindenkor teljes költség 80%-a, de minimum 60 000 Ft.
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Honosítást rendelni az eredeti értékelési dátumtól számított egy éven belül lehetséges! Az OTP Jelzálogbank Zrt. fenntartja a jogot a honosítás elvégzésének elutasítására abban az esetben, ha a honosítandó értékelés nem kielégítő szakmaisággal készült!		
3. Validáció		
OTP Jelzálogbank Zrt-től független külső értékelő által készített ingatlanértékelési szakvélemény OTP Jelzálogbank Zrt. általi, egyszerűsített eljárás keretében történő véleményezése helyszíni szemle alkalmazása nélkül.		140 000 Ft / szakvélemény
4. Monitoring keretében történő értékmegállapítás-felülvizsgálat (új kockázatvállalás esetén nem alkalmazható)		
Az OTP Bank Nyrt. előírja kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó jelzálogszerződések esetén az ingatlan értékének évente történő egyszerűsített és legalább három évente történő teljes körű, valamint a Vállalkozói Üzletág Üzletszabályzatában előírt rendkívüli esetekben történő teljes körű felülvizsgálatát. A kötelező éves felülvizsgálat a legfrissebb értékelési előzményében OTP Jelzálogbank Zrt. által értékelt ingatlanok újabb, egyszerűsített helyszíni szemléi állapotfelmérésén alapuló, az OTP Jelzálogbank Zrt. által egyszerűsített hitelbiztosítéki értékelőfelülvizsgálat keretében történő értékelése. A kereskedelmi ingatlanok háromévenkénti kötelező teljes körű felülvizsgálata, valamint a rendkívüli teljes körű felülvizsgálat a hitelgényléskor / új kockázatvállaláskor elvégzett értékmegállapítási eljárás teljes körű megismétlését jelenti.		Az éves felülvizsgálat költsége 70 000 Ft / szakvélemény
		A háromévenkénti kötelező teljes körű újraértékelés, valamint a rendkívüli teljes körű felülvizsgálat költsége megegyezik a fent leírt költségekkel.
5. Meghiúsulási költség		
Az ügyfél hibájából meghiúsult helyszíni szemle költség minimum		25 000 Ft
6. Technológia értékelése		
Gépek, berendezések, technológiai elemek és technológiai sorok tételes értékelését egyedi árazás alapján készíti az OTP Jelzálogbank Zrt.		

C. KÖLTSÉG KEDVEZMÉNYEK

a)	Portfólió kedvezmény	Portfólió kedvezmény adható az OTP Jelzálogbank Zrt. szakmai elbírása alapján az ingatlannyilvántartás szerint legalább 3 db önálló ingatlan azonos időpontban történő megrendelése esetén, ahol az ingatlanok:	
		(A) azonos típusúak és elhelyezkedésűek, vagy	A mindenkor teljes költségéből számított 20% kedvezmény a minimáldíjak figyelembevételével. Kétféle kedvezmény egyidejűleg nem vehető igénybe. (Együtt értékelendő ingatlanok, valamint velük egyidejűleg megrendelt azonos UF-hez tartozó további ingatlanok értékelése esetén az együtt értékelendő ingatlanokra összevont értékelési díj adható kedvezményként, a portfólió kedvezmény csak a további, önállóan értékelendő ingatlanokra érvényesíthető.)
		(B) azonos Hitelügyletthez kapcsolódnak	

D. LAKÁSTAKARÉK SZERZŐDÉSES ÖSSZEGHEZ (LTP MEGTAKARÍTÁSHOZ, LAKÁS- ÉS ÁTHIDALÓ KÖLCSÖNHÖZ) KAPCSOLÓDÓ LAKÁSCÉL IGAZOLÁS

1.	A lakáscélú felhasználás utólagos, az OTP Jelzálogbank Zrt. általi ellenőrzésének költsége, amennyiben ingatlan értékelési szakvélemény, azaz forgalmi és hitelbiztosítéki értéke megállapítása szükséges A mindenkor 50.000.000 Ft alatti hitelkérelem esetén készítenő értékelési szakvélemény díjával megegyező díjazású	58 765 Ft
2.	Házilagos kivitelezés OTP Jelzálogbank Zrt. műszaki szakértői igazolásának díja A mindenkor Hitelbiztosítéki érték felülvizsgálat éven belüli aktualizálás / készültség / költség megállapítási díjjal megegyező	32 920 Ft