

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.		
Az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank által nyújtott lakossági ingatlanhitelkhez, valamint az OTP Lakástakarék termékeihez kapcsolódó hitelbiztosítéki értékmegállapítási díj, hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díj, a műszaki szemle díj mindenkor hatályos mértékét az OTP Bank honlapján (www.otpbank.hu) és bankfiókjainban elérhető az adott ingatlanhitekre vonatkozó hirdetemény, valamint „Az OTP Lakástakarék Zrt Díjtáblázata” című dokumentumok tartalmazzák. Minden ettől elerő esetben az értékmegállapítás kapcsán alkalmazott díjak mértékét jelen Hirdetemény szabályozza.		
a)	50.000.000 Ft alatti hitelkérelem esetén	61 635 Ft / ingatlan
b)	50.000.000 Ft feletti hitelkérelem esetén	80 978 Ft / ingatlan
c)	Hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díja: éven belüli aktualizálás / készütség / költség megállapítás esetén	50 000 000 Ft alatti hitelkérelem esetén 34 368 Ft / ingatlan 50 000 000 Ft feletti hitelkérelem esetén 50 926 Ft / ingatlan
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkciójú 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 funkcióknak 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 funkcióknak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióknak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékel 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	115 000 Ft/db
b)	301 – 1 000 m ² nettó terület között	165 000 Ft/db
c)	1001 – 2 000 m ² nettó terület között	210 000 Ft/db
d)	2001 – 5 000 m ² nettó terület között	242 000 Ft/db
e)	5001 – 10 000 m ² nettó terület között	368 000 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	138 000 Ft/db
b)	301 – 1 000 m ² nettó terület között	198 000 Ft/db
c)	1001 – 2 000 m ² nettó terület között	252 000 Ft/db
d)	2001 – 5 000 m ² nettó terület között	294 000 Ft/db
e)	5001 – 10 000 m ² nettó terület között	441 000 Ft/db
f)	10 001 m ² nettó terület felett	egyedi, de minimum 769 000 Ft
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkciójú 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 funkcióknak 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 funkcióknak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióknak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas ingatlanban működő irodát természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékel 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	115 000 Ft/db
b)	301 – 1 000 m ² nettó terület között	165 000 Ft/db
c)	1001 – 2 000 m ² nettó terület között	210 000 Ft/db
d)	2001 – 5 000 m ² nettó terület között	242 000 Ft/db
e)	5001 – 10 000 m ² nettó terület között	368 000 Ft/db
f)	10 001 m ² nettó terület felett	egyedi, de minimum 600 000 Ft
Megjegyzés az díjazás pontosításához: Vegyes funkciójú 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 funkcióknak 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 funkcióknak megfelelően átépített, átalakított ingatlan esetén a tényleges használat szerinti funkcióknak megfelelő a díjazás, illetve tartalmi kidolgozottság. Lakásirodát, vagy családi házas ingatlanban működő irodát természetesen továbbiakban is lakásként, lakóházként értékel 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 telkek: Konkrét projekt, műszaki megvalósítási tervek és üzleti terv ismeretében.		
a)	0 – 1 000 m ² telek terület között	132 000 Ft/db
b)	1 001 – 3 000 m ² telek terület között	210 000 Ft/db
c)	3 001 m ² telek terület felett	277 000 Ft/db
5. Egyéb művelés alól kivett, beépítetlen terület		
a)	0 – 1 000 m ² nettó terület között	88 000 Ft/db
b)	1 001 – 3 000 m ² nettó terület között	105 000 Ft/db
c)	3 001 m ² nettó terület felett	205 000 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 általaj, szőlő általaj, erdő általaj.		
a)	0 – 3 hektár terület között	75 000 Ft / szakvélemény
b)	3,1 – 10 hektár terület között	83 000 Ft / szakvélemény
c)	10 hektár terület felett	105 000 Ft / szakvélemény
d)	Téli pótdíj XI.15. - III.15. időszak között érkező megrendelések esetén	6 000 Ft/db gazdaságilag összefüggő területekért
e)	5 db-nál több gazdaságilag összefüggő terület egybeértékelése esetén a fenti kategória alapján 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 területekért értendőek. Gazdaságilag egybefüggő termőföldnek tekintjük az egy megyében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott, egymással szomszédos, egybefüggő maximum természetes vízvezető árok, öntöző csatorna, vagy megközelített biztosító mellékút (ékelődűk), termőföld besorolású ingatlanok együttesét. Árazás tekintetében maximum 5 db hrsz egyben értékelésre érvényesíthető díjkezdmény. 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 készítenőd. Gazdaságilag egybefüggő területek értékbecslésének elvégzéséhez kötelezően benyújtandó dokumentum az illetékes Földhivatal által kiállított 1:10.000 méretű térképmásolat.		

7. Albetétesített Társasház: Fizikailag különálló épületeként önálló kalkuláció. Épületeként az értékelendő albetétek számától függő díj.				
a)	3 – 10 db értékelendő albetétek száma	176 000 Ft / szakvélemény		
b)	11 – 30 db értékelendő albetétek száma	273 000 Ft / szakvélemény		
c)	31 – 60 db értékelendő albetétek száma	473 000 Ft / szakvélemény		
d)	61 db és a feletti értékelendő albetétek száma	600 000 Ft / szakvélemény		
<p>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 albetétének 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 hirdetemény szerinti árra 20% felárat kell számítani.</p>				
8. Speciális ingatlanok, eseti értékeléshez kapcsolódó megbízások				
a)	Speciális ingatlanok (Bánya; repülőtér; pályaudvar; utak; hulladékátrolók; közterek, vasutak (kötőpályás), fürdő, wellness, aquapark, üzemanyagtöltő állomás, idősek otthona, egyéb komplex, vagy többfunkciós ingatlanokra készített értékelések.)	Egyedi megállapodás szerint a jellemzők, a típus és a paraméterek ismeretében.		
b)	Ingatlanértékeléshez kapcsolódó nagyértékű beépített technológia értékelése. Zéró riport készítésének díjazása a kivitelezési költség arányában.	Egyedi megállapodás szerint, a jellemzők és a paraméterek ismeretében.		
		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 egyszerű készültségi fok igazolása hitelezéshez		
		Lakások/albetétek száma épületeként	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		
Ingatlanszakmai véleményezés Ingatlanszakmai véleményezésnek tekinthető minden olyan vizsgálati aspektus, amit egy ingatlanvagyonértékelő képesítése és szakmai tapasztalata alapján felelősen el tud végezni, vagy külső szakértő bevonásával el tud látni. Kapcsolódó főbb feladattípusok: Beépíthetőségi paraméterek publikus forrásból történő feltérképezése, Műszaki dokumentáció véleményezése; Építési költségekkel kapcsolatos állásfoglalás; Ingatlanárakkal (eladási ár, telekár stb.) kapcsolatos állásfoglalás; Értékesítési és építési időtávok véleményezése; egyéb feladattípusok (egyedi véleményezés és árképzés alapján).	Alapdíjon, vagy Projekt bekerülési érték alapján	Díjszámítás		
	Alapdíj	151 000 Ft / szakvélemény		
	0 - 2 Mrd Ft között	151 000 Ft / szakvélemény		
	2 Mrd Ft felett	egyedi		

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.	
<p>Megjegyzés az díjazás pontosításához: Teljes díjazású értékelési megrendelést 1 alkalommal van lehetőség aktualizálni 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 megrendelésektől történő indítása csak teljes díjon lehetséges.</p>			
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.	
<p>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!</p>			
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.		151 000 Ft / szakvélemény	
4. Monitoring keretében történő értékmegállapítás-felülvizsgálat (új kockázatvállalás esetén nem alkalmazható)			
Az OTP Bank Nyrt. előírja kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó jelzálogszervezők esetén az ingatlan értékének évente történő egyszerűsített és legalább három évente történő teljes körű, valamint a Vállalkozói Üzletági 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 szemlési állapotfelmérésén alapul, az OTP Jelzálogbank Zrt. által egyszerűsített hitelbiztosítéki értékelésfelülvizsgálat keretében történő értékelése. A kereskedelmi ingatlanok háromévenkénti kötelező teljes körű felülvizsgálata, valamint a rendkívüli teljes körű felülvizsgálat a hitelgénylőskor / új kockázatvállaláskor elvégzett értékmegállapítási eljárás teljes körű megismétlését jelenti.		Az éves felülvizsgálat költsége 75 000 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 KEZELÉSMÉNYEK			
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 elhelyezkedésük, 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 ÚFhez 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 Hitelügylethez kapcsolódnak		

D. A FENTIEKBEN NEM NEVESÍTETT CÉLÚ, LAKÓINGATLANRA VONATKOZÓ ÉRTÉKBECSLÉS KÉSZÍTÉSÉNEK DÍJTÉTELEI

1.	<i>Tejleskőrű, ingatlanértékelési szakvélemény készítése, mely tartalmazza a Forgalmi és Hitelbiztosítéki értékek megállapítását is</i>	<i>61 635 Ft / ingatlan</i>
2.	<i>Hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díja: éven belüli aktualizálás / készültség / költség megállapítás esetén</i>	<i>34 368 Ft / ingatlan</i>