

Takarék Ingatlan Zrt.

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI, INGATLAN-, INGÓSÁG- ÉS VAGYONÉRTÉKELÉSI,
ÉRTÉK-FELÜLVIZSGÁLATI TEVÉKENYSÉG
ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI

Hatályos: 2020. szeptember 07. napjától

Tartalomjegyzék

1. Általános rendelkezések	3
1.1. <i>Az Általános Szerződési Feltételek hatálya, elfogadása, módosítása</i>	3
1.1.1. Az egyoldalú módosítás szabályai	3
1.2. <i>Fogalom meghatározások</i>	3
2. Értékbecsléshez kapcsolódó általános rendelkezések	4
2.1. <i>Általános szabályok</i>	4
2.1.1. Megbízott általános együttműködési kötelezettsége	4
2.1.2. Megbízó általános együttműködési kötelezettsége	5
2.1. <i>Megbízási díj</i>	5
2.2. <i>Teljesítés igazolás</i>	5
2.3. <i>Megbízás benyújtása</i>	5
2.4. <i>Megbízáshoz szükséges dokumentumok</i>	5
2.5. <i>Teljesítés, vállalási határidő</i>	6
2.6. <i>Megbízói adatszolgáltatás</i>	6
2.7. <i>Helyszíni szemle</i>	6
2.8. <i>Díjtvállalás</i>	6
2.9. <i>Akadályközlés</i>	6
2.10. <i>Meghiúsult helyszíni szemle</i>	6
2.11. <i>Helyszíni szemlét követő elállás</i>	7
2.12. <i>Beadványkezelés</i>	7
2.12.1. A folyamat díjmentes az alábbi esetekben	7
2.12.2. A folyamat díjköteles az alábbi esetekben	7
2.13. <i>Értékelési szakvélemény átadása</i>	7
2.14. <i>Magyarország határain túl elhelyezkedő ingatlan(ok), ingóság(ok), vagyontárgy(ak)</i>	8
2.15. <i>Számlázás módja</i>	8
2.16. <i>Elállás</i>	8
3. Értékbecslés, műszaki szakértés során elvégzendő feladatok	8
3.1. <i>Az Értékelési szakvélemény elkészítése</i>	8
3.2. <i>Ingóság értékelés</i>	8
3.3. <i>Ingatlan(ok), Ingóság(ok), értékének meghatározása</i>	9
3.4. <i>A műszaki szakértői szakvélemény</i>	9
3.5. <i>A megvalósíthatósági tanulmány tartalma</i>	9
3.5.1. A zéró jelentés tartalma	9
3.5.2. A köztes jelentések tartalma	10
3.5.3. A záró jelentés tartalma	10
4. Érték-felülvizsgálat	10
5. Titoktartási nyilatkozat	11
6. Adatkezelés	12
7. Egyéb rendelkezések	12
8. Záró rendelkezések	12
8.1. <i>Az ÁSZF közzétele</i>	12

1. Általános rendelkezések

1.1. Az Általános Szerződési Feltételek hatálya, elfogadása, módosítása

Az FHB Ingatlan Zrt. neve 2018.06.25. napjától TakaréK Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített neve: TakaréK Ingatlan Zrt.

A jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) a TakaréK Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: **Takarék Ingatlan Zrt.**) korábbi nevén: FHB Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: FHB Ingatlan Zrt.; a továbbiakban: **Társaság**) által történő értékelési tevékenység részletes feltételeit szabályozza. A Társaság Ügyfele az ÁSZF-et a Társasággal történő üzleti kapcsolatba lépésekor írásban a **megbízás aláírásával fogadja el**. A Társaság az Ügyfelei részére az ÁSZF-et az internetes Honlapján teszi közzé, azt bárki megtekintheti és megismerheti.

1.1.1. Az egyoldalú módosítás szabályai

A Társaság fenntartja magának a jogot, hogy az ÁSZF-et új szolgáltatás bevezetésekor egyoldalúan kiegészítse, valamint hogy a díjak és egyéb feltételek vonatkozásában azokat egyoldalúan módosítsa.

Amennyiben jelen ÁSZF valamely rendelkezése ellentétes a Megrendelő és a Társaság között létrejött Megbízással, akkor a Megbízás az irányadó.

1.2. Fogalom meghatározások

A jelen ÁSZF-ben az alábbi kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

Elsődleges értékelés: A megbízás benyújtásakor készített helyszíni szemlével történő értékelés, melynek eredménye az Értékelési szakvélemény.

Értékelési szakvélemény: Az értékelés végeredményeként előálló dokumentum. A többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet értelmében egységes tartalmi, formai követelményeknek megfelelő dokumentum. A többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 5. §-a értelmében, az értékelési szakvéleményben javasolt érték az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb 90 napig fogadható el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

Érték-felülvizsgálat: Megbízó által nyújtott hitelek/kölcsönök biztosítékaul szolgáló ingatlanfedezet forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének érték-felülvizsgálata, mely a Megbízó által Megbízott rendelkezésére bocsátott korábbi Értékelési szakvélemények alapján történik.

Felek: úgymint a Megbízó és Megbízott.

Felülvizsgálat: Építés, bővítés, felújítás, korszerűsítés alatt álló lakóingatlanok (valamint olyan építés, bővítés, felújítás, korszerűsítés alatt álló vegyes funkciójú ingatlanok esetén, melyek lakófunkciót is tartalmaznak, továbbá építés, bővítés, felújítás alatt álló üdülőingatlanok) elsődleges értékelését követő helyszíni szemlés értékelés típus, mely során aktualizálásra kerül a forgalmi érték és az építés, bővítés, felújítás, korszerűsítés alatt álló ingatlan készültségi foka.

Forgalmi érték: Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan adásvételére sor kerülhetne az értékelés időpontjában egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan körütekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Hitelbiztosítéki érték: A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaira. A végleges hitelbiztosítéki értéket a Hitelintézet határozza meg a saját kölcsönügyleteihez, illetve a vele refinanszírozási kapcsolatban álló ún. Partnerbankok részére.

Honlap: www.takarakingatlan.hu

Ingatlan: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott fogalom.

Központi e-mail cím: ingatlanzrt@takarek.hu

Közreműködő: azon külső szakértő társaság, akivel a Társaság együttműködési szerződést köt(ött) értébecslési tevékenység ellátására.

Likvidációs érték: Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az Ügyfél nemfizetése esetén – kényszerértékesítés során – a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető.

Megbízó/Megrendelő/Ügyfél: az a természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki megrendeli a szolgáltatást.

Megbízott /Társaság:

Cégnév:	Takarék Ingatlan Zrt.
Székhely	1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Cégjegyzékszám:	01-10-045409
Adószám:	13684998-2-43
Levelezési cím:	1258 Budapest, Pf.: 9.

Megbízás: A Megbízó által kitöltött és aláírt megbízás. Az eseti megbízás – és ezzel együtt jelen ÁSZF a Felek vonatkozásában – akkor lép hatályba, amikor azt a Megbízó aláírta és átadta a Megbízott részére.

Megbízáshoz szükséges dokumentumok¹: Megbízó által a megbízás tárgyához kapcsolódó dokumentumok, melynek ingatlantípusonkénti listája elérhető a Megbízott honlapján.

Megbízás tárgya: Megbízó által a megbízásban megjelölt értékeléssel érintett ingatlan, ingóság, vagyontárgy egyike vagy összessége.

Módosított értékelési szakvélemény: Az eredeti értékelési szakvélemény olyan módosítása, amelyben a Megbízó kérelmére a releváns adatokban módosítás történik (pl. területi adatok, értékadatok).

Teljesítés igazolás: a Megbízott által is aláírt dokumentum, amely tanúsítja, hogy a megbízás szerinti teljesítést az abban foglaltaknak megfelelően a Megbízott elvégezte, mely alapján számlázásra jogosult.

Újraértékelés: Megbízott által korábban már értékelt ingatlan/ingóság/vagyontárgy helyszíni szemlével történő újbóli értékelése, újbóli Értékelési szakvélemény készítése mellett.

2. Értébecsléshez kapcsolódó általános rendelkezések

2.1. Általános szabályok

2.1.1. Megbízott általános együttműködési kötelezettsége

A Megbízó megbízása alapján a Megbízott értébecslési tevékenységet végez a Megbízó által a megbízás tárgyára vonatkozóan.

A Megbízott a megbízás ellátása során a munkájára vonatkozó szabályok szerint elvárható professzionális szakértelemmel és gondossággal, a határidők betartásával köteles eljárni.

A Megbízott kijelenti és szavatolja, hogy a tevékenységére irányadó szakmai követelményeknek megfelel, rendelkezik a tevékenység végzésére vonatkozó szakképesítéssel, és referenciákkal, valamint a tevékenységére nézve felelősségbiztosítással, továbbá szerepel az igazságügyi ingatlan értébecslők listáján, vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői – helyi önkormányzat által vezetett – nyilvántartásban.

A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiekben meghatározottakkal kapcsolatos változásokat és az esetleges biztosítási eseményeket a Megbízónak haladéktalanul írásban bejelenti.

A Megbízott kijelenti, hogy neki, a vele munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, illetve a Megbízottban közvetlen vagy közvetett tulajdoni részesedést eredményező tagsági viszonyban álló személynek, a Megbízott vezető tisztségviselőjének vagy felügyelő bizottsági tagjának, illetve ezek Ptk. szerinti közeli hozzátartozójának, vagy a

¹ A benyújtandó dokumentumok köre a megbízás tárgyának ismeretében és annak helyszíni szemlét követően változhat!

Megbízott közvetlen és közvetett tulajdonában álló vállalkozásának nem fűződik üzleti érdeke az értékelt Ingatlanhoz/Ingatlanokhoz, Ingóshoz/Ingóshokhoz vagy a Megbízóhoz.

A Megbízott köteles feladatát a Megbízó utasításainak megfelelően ellátni, az utasítás szakszerűtlenségéről vagy célszerűtlenségéről köteles a Megbízót haladéktalanul figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmaradásából eredő kárért a Társaság felelős.

Ha a Megbízó a célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást a figyelmeztetés ellenére fenntartja, a Megbízott a megbízástól elállhat, illetve a szerződést felmondhatja. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

A Megbízott jogosult a szolgáltatást részben vagy egészben közvetített szolgáltatás segítségével teljesíteni. A Megbízott az igénybe vett közreműködőért úgy felel, mintha maga járt volna el.

2.1.2. Megbízó általános együttműködési kötelezettsége

A Megbízó a megbízás aláírásával kötelezi magát, hogy az értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumokat, információkat, továbbá a Megbízott által kért és a Megbízó részére rendelkezésre álló információt, műszaki tervet, dokumentációt és/vagy okiratot a lehető legrövidebb határidőn belül a Megbízott rendelkezésre bocsátja, biztosítja a területre való bejutását, vele folyamatosan együttműködik és segíti annak érdekében, hogy a Megbízott a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tudjon tenni. A Felek a megbízás tárgyával kapcsolatban tudomásukra jutott, illetve rendelkezésre bocsátott információkat külső harmadik személynek csak a Felek előzetes írásbeli engedélye vagy jogszabályi felhatalmazás alapján jogosultak továbbítani.

2.1. Megbízási díj

Megbízó az internetes Honlapon közzétett Díjtáblázatban – kivételt képez ez alól a Megbízottal kötött egyedi megállapodás – foglalt megbízási díj fizetésére köteles a Megbízott részére.

A Megbízott által meghatározott megbízási díj tartalmazza a munka elvégzésével kapcsolatban felmerülő költségeket, valamint az esetlegesen felmerülő közvetített szolgáltatás díját is. Amennyiben az érték meghatározáshoz speciális szakvélemények, vagy szakértők bevonása is szükséges, úgy ennek költségeit a Megbízónak kell vállalnia a megbízási díjon felül. Ilyen szolgáltatás igénybevétele kizárólag a Megbízó előzetes írásos hozzájárulása alapján történhet.

Megbízó késedelmes fizetése, vagy nem teljesítése esetén a Megbízott jogosult a Ptk.-ban foglaltak szerint a kibocsátott és befogadott számlában szereplő összeg utáni jogosult késedelmi kamatra.

2.2. Teljesítés igazolás

Amennyiben a Felek teljesítés igazolás kiállításáról állapotnak meg az esetben a Megbízott teljesítésigazolást bocsát ki és ad át a Megbízó részére a teljesítést követő 5 (Öt) munkanapon belül. A Megbízott a teljesítési igazoláson minden esetben feltünteti a Megbízói ellenőrzésre átadás dátumát. Megbízó vállalja, hogy a teljesítésigazolás kézhezvételét követő 2 munkanapon belül elektronikusan visszajelez annak elfogadásáról vagy elutasításáról – ez esetben annak okát köteles megindokolni – a Megbízott részére. Megbízó a Megbízott szerződésszerű teljesítését elfogadottnak tekinti a Megbízott által kiállított teljesítési igazolás Megbízói elfogadás dátumának megadásával és aláírásával, amely alapján a Megbízott jogosult a számláját 8 (Nyolc) napos fizetési határidővel kiállítani és a Megbízó részére megküldeni.

2.3. Megbízás benyújtása

A megbízás benyújtása történhet a Megbízottal szerződéses viszonyban álló partnereknél személyesen, vagy elektronikus úton – amennyiben az nem kapcsolódik Hítelintézet általi hitelnyújtáshoz - a Megbízott központi e-mail címére. A benyújtás módjától függetlenül az igénylés minden esetben írásban, az erre a célra rendszeresített megrendelő nyomtatvány kitöltésével, valamint az értékbecslési tevékenységhez szükséges, előírt dokumentumok, iratok teljes körű benyújtásával történik.

2.4. Megbízáshoz szükséges dokumentumok

Megbízó a megbízáshoz ingatlan típusonként előírt dokumentumokat a Megbízott honlapján éri el, melyek benyújtását a megbízáson köteles jelezni.

2.5. Teljesítés, vállalási határidő

Az Értékelési szakvélemény elkészítésének vállalási határideje a Megbízott által közzétett Díjtáblázatban ingatlantípusonként kerül meghatározásra, elkészítése a megbízási díjnak a Megbízott számláján történő jóváírását követően valósul meg – kivéve egyedi megállapodások és ahol erre kitér a Díjtáblázat – a Díjtáblázatban rögzített napszámon belül (hiánytalan dokumentáció esetén).

A Megbízott a dokumentáció hiányait haladéktalanul jelezi a Megbízónak. A határidő ebben az esetben a hiánytalan dokumentáció a Megbízott általi kézhezvételével kezdődik. Amennyiben a helyszíni szemle a megjelölt időtartam első 2 (Kettő) napjában a Megbízó részéről nem biztosítható, úgy a fentiekben vállalt határidő a helyszíni szemle tényleges időpontjától számítottan módosul.

2.6. Megbízói adatszolgáltatás

Megbízó az alábbi adatokat szolgáltatja Megbízott részére az értékebecslési tevékenység elvégzéséhez:

- a) Az értékelendő ingatlan(ok teljes) listája, helyrajzi szám(ok), az az(ok)on található épület(ek) és építmény(ek), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó, értékelendő, de külön nyilvántartott tárgyi eszköz(ök) analitika szerinti bontásban;
- b) Tulajdoni Lapok (hitelfedezeti értékelés esetén a banki feltételnek megfelelő időintervallumon belüli hiteles tulajdoni lap másolat);
- c) Épület elhelyezési vázrajz(ok), hivatalos helyszínrajz (térképmásolat);
- d) Ingóság értékelés esetén tételes leltár és/vagy tárgyi eszköz katonok.

2.7. Helyszíni szemle

Megbízó köteles a helyszíni szemle elvégzéséhez a megbízás tárgyát ismerő, általa kijelölt, meghatalmazott személy segítségét biztosítani, továbbá a helyszínen a megbízás tárgyát bemutató fényképek (környezeti, külső és belső) elkészítésének lehetőségét biztosítani.

A helyszíni szemlét a Megbízott a megbízás aláírását és a megbízási díj beérkezését követően – kivételt képez a 2.8 szerinti díjtárvállalás és az egyedi megállapodás – 2 (Kettő) munkanapon belül – a Megbízó számára megfelelő időpontban – vállalja elvégezni.

Az időpont egyeztetéshez, egyéb kapcsolattartáshoz szükséges adatokat Megbízó a megbízáson bocsátja a Megbízott rendelkezésre.

Amennyiben a helyszíni szemle 2 (Kettő) munkanapon belül a Megbízó részéről nem biztosítható, úgy Felek más időpontot egyeztetnek, de a vállalási határidő a helyszíni szemle tényleges időpontjától számítottan módosul.

2.8. Díjtárvállalás

Amennyiben a megbízás díjának (rész vagy teljes) megfizetését a Megbízótól a Hitelintézet átvállalja és a Megbízó a Hitelintézet e nyilatkozatát a Megbízott rendelkezésére bocsátja, az esetben a Megbízó csak az átvállaláson felüli összeg megfizetésére köteles, ez esetben a fennmaradó összeg beérkezését követően végzi el a Megbízott a 2.7. pontban foglaltakat.

2.9. Akadályközlés

Megbízott az értékebecslési tevékenység elvégzése során felmerülő akadály(ok)ról elektronikus úton értesíti Megbízót a megbízásban megadott elektronikus címen. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az akadály fennállásáig a Megbízott általi értékebecslési tevékenység nem folytatható. Amennyiben az akadály, kizárólag a Megbízó közbenjárásával hárítható el, az esetben kötelezi magát annak mielőbbi teljesítésére. Megbízó tudomásul veszi, hogy az akadály elhárítására annak közléstől számított 7 (Hét) naptári nap áll rendelkezésre, melynek lejártát követően a Megbízott jogosult a megbízástól elállni. Az elálláskor a Megbízó vállalja az addig felmerülő Megbízotti költségek megfizetését. A Megbízott felveszi a kapcsolatot a Megbízóval a költségek rendezése kapcsán, majd elvégzi a módosított számla kiállítását, a pénzforgalmi számlára történő visszautalást, a Megbízóval folytatott sikeres egyeztetést követő 5 (Öt) munkanapon belül.

2.10. Meghiúsult helyszíni szemle

Amennyiben a Megbízó által a megbízásban megjelölt kapcsolattartó által az előzetesen egyeztetett időpontban meghiúsul a helyszíni szemle – a megbízás tárgyának külső és belső körbejárás nem végezhető el – és kizárólag kiszállásra kerül sor,

abban az esetben Megbízott kiszállásonként a Díjtáblázatban megjelölt díj érvényesítésére jogosult a Megbízóval szemben. Megbízott a Megbízóval szembeni fizetési kötelezettségét a végszámla kiállításakor érvényesíti, melyet a Megbízott részére elektronikus úton a Megbízó általa megadott elektronikus címre továbbít, melynek rendezésére a kiállítást követő 8 (Nyolc) naptári nap áll rendelkezésére. Megbízónak a kiállított számla pénzügyi rendezésekor minden esetben hivatkoznia kell a rendezésre kerülő számla sorszáma.

2.11. Helyszíni szemlét követő elállás

A Megbízó jogosult a megbízástól bármikor elállni, mely szándékát a Megbízott központi e-mail címére köteles jelezni. A Megbízó tudomásul veszi, hogy amennyiben elállására a helyszíni szemlét követően vagy az Értékelési szakvélemény elkészültét követően kerül sor, úgy annak arányában kell megfizetnie a Megbízotti költségeket.

2.12. Beadványkezelés

Megbízó a Megbízott felé beadvány kezelést kizárólag az Értékelési szakvélemény érvényességi ideje alatt jogosult kezdeményezni a „*Beadvány bejelentő*” adatlap elektronikus kitöltését és azt alátámasztó dokumentumok Megbízó központi e-mail címére történő továbbításával. Megbízó a Díjtáblázatban foglalt „*Beadványkezelés*” díj megfizetésére köteles Megbízott részére az alábbi esetekben:

2.12.1. A folyamat díjmentes az alábbi esetekben

- forgalmi / hitelbiztosítéki értékre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha az értékmódosítás meghaladja a plusz-mínusz 5 %-ot,
- készültségi fokra vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a készültségi fok módosítás meghaladja a plusz-mínusz 5 %-ot,
- kivitelezési költségre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a kivitelezési költség módosítás meghaladja a plusz-mínusz 5 %-ot,
- alapterületre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a beadvány elfogadásra kerül,
- címjavítás,
- megrendelő adatainak javítása,
- egyéb, a fenti kategóriákba be nem sorolható beadvány elfogadása esetén.

2.12.2. A folyamat díjköteles az alábbi esetekben

- forgalmi / hitelbiztosítéki értékre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a beadvány elutasításra kerül, vagy az értékmódosítás nem haladja meg a plusz-mínusz 5 %-ot,
- készültségi fokra vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a beadvány elutasításra kerül, vagy a készültségi fok módosítás nem haladja meg a plusz-mínusz 5 %-ot,
- kivitelezési költségre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a beadvány elutasításra kerül, vagy a kivitelezési költség módosítás nem haladja meg a plusz-mínusz 5 %-ot,
- alapterületre vonatkozó beadvány abban az esetben, ha a beadvány elutasításra kerül,
- cím módosítás,
- átemelés,
- egyéb, a fenti kategóriákba be nem sorolható beadvány elutasítása esetén.

2.13. Értékelési szakvélemény átadása

Megbízó tudomásul veszi, hogy az Értékelési szakvéleményre akkor válik jogosulttá, ha a megbízás díját és az értékbecslési tevékenység során esetlegesen keletkezett többletköltséget (pl.: kiszállási díj, stb.) maradéktalanul megfizette a Megbízott részére, egyéb esetben annak elkészültét követően. Megbízott a számla pénzügyi rendezéséig felfüggeszti az elkészült Értékelési szakvéleményt átadását, a pénzügyi rendezést követően átadja a Megbízó vagy általa a Megbízásban megjelölt Hitelintézet részére elektronikus úton.

Megbízott az Értékelési szakvéleményt digitális formában a Megbízó által a megbízáson megjelölt elektronikus címére továbbítja. Megbízó e szakvéleményt papíralapon is kérheti azon Hitelintézettől, amelyik részére kérte annak átadást, illetve a Megbízottól a központi e-mail címen történő megkeresést követően, ez esetben feltünteti az értékelt ingatlan adatait és a postázási címet. Megbízott a szakvéleményt a Díjtáblázatban foglalt Iratkezelési díj pénzforgalmi számláján történő jóváírást követő 5 (Öt) munkanapon belül bocsájtja a Megbízó rendelkezésére.

2.14. Magyarország határain túl elhelyezkedő ingatlan(ok), ingóság(ok), vagyontárgy(ak)

A Megbízó kijelenti, hogy amennyiben a megbízáson megjelölt ingatlan(ok), ingóság(ok), vagyontárgy(ak) Magyarország határain túl helyezkedik el, és az értébecslés elkészítését az ingatlan(ok), ingóság(ok), vagyontárgy(ak) vonatkozásában helyszíni szemle megtartása nélkül rendeli meg, a Megbízott rendelkezésére bocsát minden az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumot, fényképet és videó anyagot. A Megbízott az értébecslési tevékenységet a Megbízótól kapott teljes körű dokumentáció és videó anyagok rendelkezésre állása esetén kezdi meg. Megbízott ez esetben ezeket a szakvéleményben korlátozó feltételleként írja le. Amennyiben Megbízó a helyszíni szemlére igényt tart, az esetben vállalja a Megbízott minden ezzel kapcsolatos felmerülő költségének (pl.: utazás, szállás, stb.) megfizetését.

2.15. Számlázás módja

Megbízott a készpénzes fizetési mód esetén az Előleghozzájárulást a megbízási díj befizetését követően, a Végszámlát a Megbízott által készített Értékelési szakvéleményhez mellékelve küldi meg a Megbízó megbízásban megjelölt elektronikus címére. A Megbízó részéről az Értékelési szakvélemény fel nem használása nem befolyásolja a díjfizetési kötelezettségét. Amennyiben a Megbízott a szolgáltatást közvetített szolgáltatás segítségével teljesíti, a közvetített szolgáltatás tényét a számlán feltünteti.

2.16. Elállás

Megbízó elállási szándékát elektronikus úton jelzi a Megbízott központi e-mail címére, egyúttal vállalja a megbízás elállással érintett szakaszáig a Megbízott részére felmerülő költségek maradéktalan megfizetését.

3. Értébecslés, műszaki szakértés során elvégzendő feladatok

3.1. Az Értékelési szakvélemény elkészítése

A Megbízott az Értékelési szakvélemény elkészítése során az alábbi tevékenységeket végzi.

- Átadott megbízói adatszolgáltatás elemzése;
- A megbízás alapján folytatott helyszíni szemle keretében a Megbízó által megnevezett megbízás tárgyának beazonosítása, szemrevételezéses eljárással ellenőrzése, (azok) állapotának minősítése, használhatósága, piacképessége és piaci pozíciója;
- Összehasonlításra alkalmas piaci adatok gyűjtése adásvételekre és szükség esetén bérletekre vonatkozóan, továbbá a kereslet-kínálati viszonyok tanulmányozása és bemutatása;
- A megbízás tárgyának leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának vizsgálata (rövid összefoglalóban, vagy előre jelzett igény esetén átfogó tanulmány keretében);
- Helyszíni szemlének és adatgyűjtésünk tapasztalatai alapján a vonatkozó jogszabályoknak és szakmai sztenderdeknek és útmutatásoknak megfelelően a megbízás tárgyának piaci (forgalmi) értékének meghatározása;
- Leíró jellegű jelentést készítése az értékelés céljának megfelelő kialakításban.

Az értékelési munka, illetve az Értékelési szakvélemény készítése során a Megbízott a TEGoVA (The European Group of Valuers) EVS 2012 elnevezésű sztenderdjeinek betartására köteles, figyelembe véve a többször módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet, vagy mezőgazdasági jellegű ingatlan(ok) esetében az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet előírásait. Megbízott értékelési tevékenysége körében köteles továbbá a RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályait követni addig a mértékig, ameddig azok a jelen értékelési feladatra alkalmazhatóak.

3.2. Ingóság értékelés

- Átadott megbízói adatszolgáltatás elemzése;
- A vizsgálat tárgya, azonosítása: az eszközök pontos megnevezése, pontos gyártó, gyártmány típus, kivétel megadása, egyedi azonosítók pontos megadása;
- A vizsgálatot végző személy adatai, illetve a felelősség vállalás tényközlése;
- A vizsgálat módszere, igénybe vett eszközök megnevezése;
- Az értékelendő eszköz műszaki adatai, specifikációja;
- Az eszköz műszaki, esztétikai állapota kiterjedve főbb egységek külön-külön történő állapot leírásaira;
- Az eszköz tulajdonosainak száma;
- A jelenlegi tulajdonos eredeti beszerzésének számlájának bemutatás;
- Szervizkönyv meglétének ellenőrzése, nyilatkozat a szerviz dokumentáció gyári előírások szerinti megfeleléséről;
- Műszaki vizsga, környezet védelmi igazolólap érvényessége;
- Az eszköz típusából Magyarországon az elmúlt 12 évben értékesített darabszám, piaci keresettség;
- Az eszköz egykori, mai új ára;

- m) Az eszköz további hasznos élettartama;
- n) Nyilatkozat az eszköz műszaki állapotáról, valamint a leendő tulajdonos által tervezett feladatok elvégzésére várható alkalmasságról;
- o) Szakértői értébecslés az eszköz reális piaci értékére és hitelfedezeti értékére vonatkozóan;
- p) Az eszközt bemutató színes fényképek.

3.3. *Ingtan(ok), Ingóság(ok), értékének meghatározása*

Az ingatlan(ok), ingóság(ok) értékének meghatározásánál alkalmazott értékelési módszerek:

Az ingatlan(ok), ingóság(ok) értékelésére a hazai és a nemzetközi szabályok szerint az alábbi három módszer áll rendelkezésre, amelyek a piaci (forgalmi) értékre különböző aspektusokból adnak közelítéseket:

- Összehasonlításokon alapuló piaci értékelés, amelynek során korábban megtörtént valós adásvételek adatait veszi az értékelő figyelembe, és megfelelő korrekciós tényezők alkalmazásával ezekből vezeti le a vagyontárgy értékét;
- Hozamszámításon alapuló piaci értékelés, ahol az értékelő a vagyontárgyból származó jövőbeli bevételekből, illetve a vagyontárgy működtetésével összefüggő jövőbeli kiadásokból, azok jelenértékéből vezeti le a piaci értéket;
- Költségeken alapuló piaci értékelés, melynek során az értékelő abból a gazdálkodási szabályból indul ki, hogy egy befektető sem fizet többet egy eszközért, mint amennyibe annak pótlása számára kerülné. Ez lehet az eszköz piaci beszerzési ára, vagy lehet újralétesítési, újraépítési költsége.
- A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

Az ingatlan, ingóság piaci (forgalmi) értékének meghatározását a pontosság és precizitás jegyében Megbízott lehetőség szerint legalább két módszerrel végzi el.

3.4. *A műszaki szakértői szakvélemény*

- a) Átadott megbízói adatszolgáltatás elemzése;
- b) Mérnöki szaktanácsadás, mely kiterjed az építészeti tervek, hatósági engedélyek és a szakhatósági vélemények tanulmányozására, a költségvetés és az építési ütemterv vizsgálatára, a műszaki dokumentáció hiányosságainak és hibáinak feltárására.

3.5. *A megvalósíthatósági tanulmány tartalma*

3.5.1. *A zéró jelentés tartalma*

- 1) Saját erő meglétének és összetételének vizsgálata:
 - a) A projekt megvalósításának helyszínéről szolgáló telek értékének meghatározása;
 - b) A saját erőből előfinanszírozott számlák vizsgálata.

A kivitelezés költsége és az egyes költség tételek arányainak megfelelés vizsgálat.

- 2) Hatósági és egyéb engedélyek vizsgálata
 - a) Rendelkezésre áll-e az összes szükséges engedély a projekt megvalósításához, ill. milyen engedélyek, nyilatkozatok szükségesek a beruházás megvalósításához;
- 3) Költségvetés és költségvetési struktúra vizsgálata
 - a) a költségvetés realitásának vizsgálata;
 - b) a költségvetési főösszesítő arányok vizsgálata;
- 4) Építési ütemterv vizsgálata
 - a) Építési ütemterv megvalósíthatóságának és a projekt futamidő realitásának vizsgálata;
- 5) Jogi viszonyok vizsgálata
 - a) A fővállalkozóval kötött szerződések vizsgálata;
 - b) Az ingatlan tulajdonosi viszonyainak vizsgálata, továbbá az ingatlant terhelő jogok és terhek ismertetése;
- 6) Ellenőrzés, hogy a fővállalkozó által alkalmazott szerződés megfelel-e a jogszabályoknak és a szakszerűségi követelményeknek;
- 7) Saját erő felhasználásának ellenőrzése;
- 8) Annak vizsgálata, hogy az építkezés az engedélyeknek, a terveknek és a költségvetési kiírásnak megfelelően történik-e;

- 9) Építészeti színvonal ismertetése;
- 10) Előírányzott költségek és kockázatok vizsgálata;
- 11) Készültségi fok megállapítása;
- 12) A projekt várható bekerülési költségének megállapítása;
- 13) Megfelelő garanciákat tartalmazó vállalkozói (kivitelezői) szerződés(ek) elfogadása;
- 14) Az ingatlan aktuális és elkészüléskor várható forgalmi értéke;
- 15) Annak az igazolása, hogy az előírt önerő mellett a Megbízó által nyújtandó hitel összege elegendő az építkezés befejezéséhez;
- 16) A kivitelezéshez szükséges aláírt vállalkozói/szállítási szerződések valamint – esetleg – alvállalkozói szerződések vizsgálata és csatolása a mellékletekkel együtt (a teljes beruházási költségre vonatkozóan);
- 17) A fővállalkozói szerződés alapján kibocsájtott számlák vizsgálata.

3.5.2. A köztes jelentések tartalma

- 1) Készültségi fok vizsgálata
 - a) a kivitelezés készültségi fokába beépített anyagok számítandóak bele;
 - b) A benyújtott számlák és a megvalósult munkálatok összhangjának vizsgálata;
 - c) fel kell tüntetni, hogy mely számlák kerültek ellenőrzésre;
 - d) a számlák kapcsán a számlában jelzett tevékenység/szolgáltatás/anyag teljesülését és realitását kell vizsgálni;
 - e) a számlák összességét költség fajtánként is összesíteni szükséges;
- 2) Az építési engedély, építészeti és kiviteli tervek betartásának vizsgálata;
- 3) Építési ütemterv betartásának vizsgálata;
- 4) A cash-flow terv betartásának vizsgálata;
- 5) Kivitelezés során fellépő anomáliák;
- 6) Lakásprojekteknel: a jelentésekben a költségátlépés valószínűségére való kitérés, mindig ki kell vizsgálni, hogy a fennmaradó költségvetés elegendő-e a befejezéshez;
- 7) Egyéb észrevételek.

3.5.3. A záró jelentés tartalma

- 1) A készültségi fok megállapítása;
- 2) Az aktuális műszaki állapot teljes körű felmérését, a beruházás tervek (költségvetés, műszaki leírás) szerinti megvalósulását, az esetleges eltéréseket;
- 3) Biztosított-e az üzemszerű működés, illetve milyen problémák merülhetnek fel;
- 4) A Megbízó rendelkezik-e az összes építéssel összefüggő záró engedéllyel és hozzájárulással, használatbavételi engedéllyel, melyek alapján a Projekt üzembe helyezhető;
- 5) A beruházást végző, közvetlenül számlát benyújtó vállalkozóknak a beruházást terhelő további követelésük nem áll fenn;
- 6) Az elkészült beruházás forgalmi értéke.

4. Érték-felülvizsgálat

Hitelek/kölcsönök biztosítékául szolgáló ingatlanfedezet(ek) forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének érték-felülvizsgálatát a Megbízó által Megbízott rendelkezésére bocsátott korábbi Értékelési szakvélemények alapján készíti, amelynek eredményét Megbízott a Felek által közösen meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelő digitális formátumban, Megbízott által új értékekkel kiegészített változatban továbbítja Megbízó részére. Továbbá statisztikai és desktop módszerrel történő ártértékelés esetén ún. „Érték-aktualizálási adatlap” formájában, helyszíni szemlés értékelés esetén Értékelési szakvélemény formájában is továbbítja elektronikus úton a Megbízó részére.

A statisztikai (a TakaréK Index felhasználásával) vagy desktop (az aktualizált érték számítása három vagy több összehasonlító adat alapján valósul meg) módszerrel elkészített érték-felülvizsgálatot Megbízott a mellékletek frissítése nélkül, helyszíni szemle megtartását mellőzve, a korábbi értékbecslésekhez csatolt dokumentumok és ingatlanpiaci információk alapján végzi el. Az ártértékelést egyedi esetekben Megbízóval egyeztetett– pl.: előzmény hiányában; szegmentáció eredményeképpen - teljes körű helyszíni szemlés értékbecslés formájában végzi el Megbízott.

A Felek rögzítik, hogy Megbízott az Értékelési szakvélemény, az egyedi értékelési módszertanokkal elkészített érték-felülvizsgálat, ill. a műszaki ellenőri jelentések és riportok elkészítése során a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és ajánlások közül az alábbiakban foglaltak betartására különös figyelmet fordít:

- a) a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet,
- b) a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet,
- c) a nemzetközi előírások szerint (TEGOVA, EVS 2012, RICS Red Book),
- d) Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlása.

Amennyiben Megbízó előzmény Értékelési szakvéleményt bocsát a Megbízott rendelkezésére, úgy az csak teljes korábbi Értékelési szakvélemény lehet annak mellékleteivel együtt. Amennyiben a Megbízott megítélése szerint a rendelkezésére álló előzmény Értékelési szakvélemény olyannyira hiányos hogy az alapján az érték-felülvizsgálat nem végezhető el, úgy azt a Megbízott haladéktalanul köteles a Megbízónak elektronikus úton jelezni.

5. Titoktartási nyilatkozat

Megbízott a jelen ÁSZF-ben ismertetett tevékenysége során a Megbízó által birtokolt egyes adatok és információk a vonatkozó jogszabályok alapján üzleti titoknak, védett ismeretnek és/vagy személyes adatnak (a továbbiakban együtt: **Bizalmas Információk**) minősülnek.

A Megbízott tudomásul veszi, hogy a Megbízó által adott megbízásból (a továbbiakban: **Megállapodás**) eredő feladatok ellátása során tudomásukra jutó tény, adat, információ, megoldás, módszertan, stb. Bizalmas Információnak minősül, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen Bizalmas Információt időbeli korlátozás nélkül megőrzik, és csak törvényben (így különösen a az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben és az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 számú Általános adatvédelmi rendeletében (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben) meghatározott módon használják fel, illetve kezelik.

A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy

- a tudomására jutott Bizalmas Információt megőrzi,
- az adatkezelésre, adatfeldolgozásra, adattovábbításra vonatkozó jogszabályi előírásokat betartja,
- gondoskodik róla, hogy a Bizalmas Információ kizárólag a Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kerüljön felhasználásra, azokhoz jogosulatlan harmadik személy ne férjen hozzá,
- gondoskodik arról, hogy a titoktartási kötelezettségre vonatkozó jogszabályi előírásokat az érdekkörükbe tartozó személyek (munkavállalói, velük szerződéses jogviszonyban álló egyéb személyek) is megismerjék, azokat magukra nézve kötelezőnek ismerjék el
- tudomására jutott Bizalmas Információt nem használja fel arra, hogy annak révén saját magának vagy más személy(ek)nek közvetlen vagy közvetett módon jogtalan előnyt szerezzen, illetve, hogy a Szövetkezeti Hitelintézetnek, vagy ügyfeleinek hátrányt okozzon.

A Megbízott **kötelezettséget vállal továbbá** arra, hogy a Megállapodás teljesítése során Bizalmas információt tisztességtelen módon nem szerezi meg, illetve nem használja fel, valamint jogosulatlanul mással nem közöl, nem tesz hozzáférhetővé és nem hoz nyilvánosságra.

A Társaság a vele munkaviszonyban, tagsági viszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, közreműködők, vagy bármely egyéb jogcímen a Társaság nevében eljárók magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el.

A Megbízott tudomásul veszi, hogy fenti kötelezettségek megszegése esetén a Ptk. szerinti kártérítési, a 2018. évi LIV. törvény üzleti titokhoz fűződő jog megsértésének szankciói szerint, a GDPR rendelkezései szerinti, valamint büntetőjogi felelősséggel tartozik.

Jelen nyilatkozat szempontjából:

üzleti titok: a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, titkos - egészben, vagy elemeinek összességéként nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető -, ennél fogva vagyoni értékkel bíró olyan tény, tájékoztatás, egyéb adat és az azokból készült összeállítás, amelynek a titokban tartása érdekében a titok jogosultja az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsítja.

védett ismeret (know-how): az üzleti titoknak minősülő, azonosításra alkalmas módon rögzített, műszaki, gazdasági vagy szervezési ismeret, megoldás, tapasztalat vagy ezek összeállítása.

személyes adat: azonosított vagy azonosítható természetes személyre („érintett”) vonatkozó bármely információ; azonosítható az a természetes személy, aki közvetlen vagy közvetett módon, különösen valamely azonosító, például név, szám, helymeghatározó adat, online azonosító vagy a természetes személy testi, fiziológiai, genetikai, szellemi, gazdasági,

kulturális vagy szociális azonosságára vonatkozó egy vagy több tényező alapján azonosítható.

Az üzleti titokhoz fűződő jogot megsérti, aki az üzleti titkot jogosulatlanul megszerzi, hasznosítja vagy felfedi.

Az üzleti titok jogosulatlan megszerzését jelenti, a titok megismerésére alkalmas dokumentumhoz való engedély nélküli hozzáférés vagy ezekről engedély nélküli másolat készítése útján történő megszerzés.

6. Adatkezelés

A TakaréK Ingatlan Zrt. mint Adatkezelő a honlapján közzétett Adatkezelési tájékoztatóban ismerteti adatkezelési elveit, bemutatja azokat az elvárásokat, melyeket saját magával, mint adatkezelővel szemben megfogalmazott, és betart.

7. Egyéb rendelkezések

Megbízó kérésére az elkészült Értékelési szakvélemény az általa a megbízáson megjelölt Hitelintézet részére kerül megküldésre. Megbízót az értékelés végleges eredményéről ez esetben a Hitelintézet tájékoztatja.

Amennyiben a jelentésnek idegen nyelvre történő fordítása is szükséges, ezt a megbízási díjon és határidőn kívül tudja a Megbízott biztosítani. A fordítás költségeit a Megbízó részére a Megbízott tovább számlázza. Kizárólag idegen nyelvű Értékelési szakvélemény készítését egyedi megállapodás alapján hosszabb határidővel és egyedileg meghatározott díj ellenében vállalja a Megbízott.

A Megbízó adatszolgáltatásai és utasításai, illetve azok dokumentumai a Megbízó külön hozzájárulása nélkül más, harmadik féllel nem ismertethetők. Ugyanakkor a Megbízott jogosult a Megbízót saját kiadványaiban, vagy reklámhordozóin, mint munkájáról referenciát adó személyt/szervezetet feltüntetni.

Az Értékelési szakvéleményt más célra felhasználni, vagy Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül harmadik személy részére kiadni, arra publikációban, vagy nyilvános médián keresztül hivatkozni nem lehet. Kivételt képez az érintett MFB Pontot üzemeltető Konzorciumi tag, illetve amennyiben a Megbízótól kapott felhatalmazás erre is kiterjed, akkor az MFB Bank Zrt.

A Megbízottat az általa végzett tevékenység körében terhelő anyagi felelőssége legmagasabb mértéke nem haladja meg a munkáért kapott díjazás összegét. A Megbízottat semmilyen körülmények között nem terheli felelősség olyan kárért, amely a jelen szolgáltatással kapcsolatban harmadik félnél, mint kárigény jelentkezik, beleértve az elmaradt haszon iránti igényt is.

Felek töreksenek arra, hogy a jelen Megállapodás alapján vagy azzal kapcsolatban közöttük felmerülő bármilyen vitát elsődlegesen békés úton, közvetlen tárgyalások útján rendezzenek. Amennyiben vitájukat a közvetlen tárgyalások megkezdésétől számított 15 (Tizenöt) napon belül nem tudják békés úton rendezni, úgy amennyiben a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező nem budapesti székhelyű bíróság lenne az illetékes, úgy – értékhatártól függően – alávetik magukat a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

8. Záró rendelkezések

Jelen ÁSZF 2020. szeptember 07. napján lép hatályba.

8.1. Az ÁSZF közzétele

A Társaság az ÁSZF-et az Ügyfelei kérésére, részükre ingyenesen rendelkezésére bocsátja elektronikus úton és a Megbízott internetes Honlapján megjelenteti.

A jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a vonatkozó más hatályos jogszabályok az irányadók.

Budapest, 2020. szeptember 07.