

Takarék Ingatlan Zrt.

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI, INGATLAN-, INGÓSÁG- ÉS VAGYONÉRTÉKELÉSI,
ÉRTÉK-FELÜLVIZSGÁLATI TEVÉKENYSÉGHEZ SZÜKSÉGES
DOKUMENTUMOK LISTÁJA

Hatályba lépés napja: 2020. szeptember 07.

Tartalomjegyzék

1. LAKOSSÁGI INGATLANTÍPUSOK ESETÉN AZ ÉRTÉKELÉSHEZ SZÜKSÉGES BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK KÖRE	3
1.1. FONTOS TÉNYKÖZLÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSHEZ HITELFELVÉTEL SORÁN	3
1.2. ÉPÍTÉS ALATT ÁLLÓ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	5
1.2.1. 2016.01.01. megelőzően elindított építkezés; bővítési eljárás	5
1.2.2. Egyszerű bejelentéssel történő építkezések	5
1.2.2.1. 2016.01.01-2016.06.14 között benyújtott bejelentés esetén	5
1.2.2.2. 2016.06.14-2016.06.30 között benyújtott bejelentés esetén	6
1.2.2.3. 2016.07.01-től benyújtott bejelentés esetén	6
1.2.2.4. 2017.04.27-től a 300 m ² -t meghaladó lakóépületek esetében	6
1.2.3. Normál eljárásrend alá tartozó építési engedélyhez kötött ügyletek esetében	6
1.2.4. 2019.10.24. napját követően elindított építkezés; bővítési eljárás	7
1.3. ALBETÉTESÍTÉS ELŐTT ÁLLÓ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	8
1.4. ALBETÉTES LAKÓINGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	8
1.5. TELEK (BEÉPÍTETLEN TERÜLET) INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	9
1.6. TELKES LAKÓINGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	9
1.7. GARÁZS INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	10
1.7.1. Önálló garázs	10
1.7.2. Albetétesített garázs vagy beállóhely	10
1.7.3. Teremgarázs beállóhely osztatlan közös tulajdon	10
2. MEZŐGAZDASÁGI- ÉS EGYÉB KERESKEDELMI CÉLÚ INGATLANTÍPUSOK ESETÉN AZ ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK KÖRE	11
2.1. ALBETÉTESÍTETT KERESKEDELMI ÉS IRODA INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	11
2.2. TELKES KERESKEDELMI, IPARI ÉS IRODA INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	11
2.3. MEZŐGAZDASÁGI INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	12
2.3.1. Felépítmény nélküli termőföld	12
2.3.2. Gyümölcsös	12
2.3.3. Erdő-soproni módszerrel értékelendő ingatlanok	13
2.3.4. Halastó	14
2.3.5. Mezőgazdasági állattenyésztésre szolgáló objektum	15
2.3.6. Egyéb mezőgazdasági létesítmény	15
2.4. BENZINKÚT ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	16
2.5. ÜZLETSZERŰ ÜZEMELTETÉSSEL HASZNOSULÓ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓ	19

1. Lakossági ingatlantípusok esetén az értékeléshez szükséges benyújtandó dokumentumok köre

1.1. Fontos tényközlés az értékbecsléshez hitelfelvétel esetén

- 1) Amennyiben az értékbecsléssel érintett ingatlan címe a tulajdoni lapon és a térképmásolaton nem egyezik (amennyiben a térképen fel van tüntetve), az esetben címigazolás benyújtása szükséges.
- 2) Ha a térképmásolaton nem szerepel egy épületrész, bővítmény, akkor jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedély benyújtása szükséges.
- 3) Gázvezetékben bekövetkezett változás minden esetben engedélyköteles!
- 4) Ha az értékelendő tulajdoni hányad osztatlan közös. szükség van használat-megosztási megállapodásra és vázrajzra (ügyvéd által ellenjegyzett, minden tulajdonos által aláírt).
- 5) A használat-megosztási megállapodásnak egyértelműen tartalmaznia kell
 - az értékelendő tulajdoni hányad egyértelmű beazonosítását és önálló megközelíthetőségének leírását,
 - önálló közművek és önálló gépészeti ellátottság ismertetését,
 - jogutódokra való kiterjedést.
 - egy minden tulajdonos által aláírt vázrajzot, amennyiben a szöveges leírásban nem egyértelmű a természetbeni beazonosítás
- 6) Közművek
 - Az ingatlanak rendelkeznie kell mérőórákkal (víz, csatorna, villany, gáz) és a helyszíni szemle során kötelező fényképet készíteni róluk.
 - Vizsgálni szükséges, hogy mérőórák az értékelendő helyrajzi számon találhatóak?
 - Ha a mérőóra nem az értékelendő ingatlanon helyezkedik el, az értékelendő ingatlan tulajdoni lapján szükséges hogy szolgálmi jog legyen bejegyezve, ellenkező esetben nyilatkozatot kell bekérni az érintett fél (ahol a mérőóra található) részéről.
 - Amennyiben az ivóvíz fűt kútról biztosított, csak akkreditált labor általi vízminősítés fogadható el, ami fél éven belüli vízmintavétellel igazolja az ivóvíz megfelelőséget!
 - Csatorna: ha van a környezetben közműcsatornára való csatlakozási lehetőség, de nincs rácsatlakozva, az ingatlan CSOK-ra nem lesz alkalmas. Falusi CSOK-ra csak akkor alkalmas az ingatlan, ha a közműcsatornára csatlakozás is bekerül a költségvetésbe.
- 7) Új építkezés esetén, minden esetben szükséges egy szakági tervezői nyilatkozat, amiben a tervező nyilatkozik, hogy az építendő épület megfelel a „BB”-s közel „0” energiaigényre vonatkozó követelményeknek.
- 8) Korszerűsítéssel, felújítással, építéssel érintett ingatlan esetén kötelezően csatolandó a Megbízó által aláírt Költségvetési adatlap!
- 9) Ha az ingatlan jelenleg nem felel meg a CSOK feltételeinek, de korszerűsítés után igen, **az esetben MINDEN olyan tételt bele kell venni a költségvetésbe, ami ehhez a megfeleléshez szükséges**, mint pl. egy teljes felújítás alatt álló ingatlan, ahol jelenleg nincs víz, fűtés, burkolat esetén nem elegendő egy tetőcserés költségvetéssel nem lesz megfelelő.
- 10) Fürdőszoba fűtése (CSOK esetén): épületszerkezethez rögzített fali hő leadó szükséges. Ha nincs távfűtés, vagy konvektor, vagy kályha, vagy radiátor, az esetben fel fűrandó a falra egy hőszugárzó (nem mobil), melyet konnektorhoz kell csatlakoztatni. (Hosszabbítóhoz csatlakoztatott hőszugárzó nem megfelelő, valamint lábon álló hőszugárzó felakasztva egy szögre sem. Falusi CSOK esetén, elég ennek megvalósítását bevenni a költségvetésbe, és a végső szemléig megvalósítani.

- 11) Falusi CSOK esetén, ha vizesednek a falak és az ingatlan szerkezete vályog, akkor a vízszigetelést is be kell venni a költségvetésbe.
- 12) Nem tekinthető Falusi CSOK-os korszerűsítésnek, ha a Megbízó napelemeket telepít, de az nem közvetlenül a központi fűtést támogatja. Pl. napelem + elektromos kazán megfelel, de napelem + villanybojler nem.
- 13) Ha a falakon nagyobb repedések vannak, vizesedik, a földem nem vízszintes (helyenként megsüllyedt) vagy a tetőgerinc nem egyenes, jó eséllyel statikai szakvélemény benyújtására is szükség lesz!

1.2. *Építés alatt álló ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció*

1.2.1. **2016.01.01. megelőzően elindított építkezés; bővítési eljárás**

Építési engedély és a hozzá tartozó tervdokumentáció önkormányzati építési osztály által hitelesítve vagy hiteles ÉTDR pecséttel digitális formátumban (nem kinyomtatott visszaskennelt)

Tervdokumentáció részei:

- Szintenkénti alaprajzok
- Homlokzatok
- Metszetek
- Műszaki leírás
- Kitézési helyszínrajz

1.2.2. **Egyszerű bejelentéssel történő építkezések**

Az egyszerű bejelentési, vagyis a 300 m²-t meg nem haladó lakóingatlanra vonatkozó építési eljárásoknál a hitelkérelmekhez kapcsolódó ügyletek esetén a következőkben leírt iratokat kötelezően be kell nyújtania az értékbecsléshez a Megbízónak.

Építés jogszerűségét az alábbiak szerint szükséges igazolni a bejelentés dátumának függvényében:

1.2.2.1. **2016.01.01-2016.06.14 között benyújtott bejelentés esetén**

Nyilatkozat hitelkérelemhez kapcsolódó lakóépület építésének egyszerű bejelentéséhez. Az igénylőnek az egyszerű bejelentés megtörténtét követően tett nyilatkozata, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a Hitelezés részére benyújtott dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal (ÉTDR-be feltöltött);

- az épület alaprajza tervező és építető(k) által szignózva;
- az illetékes hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum.

Ezeket túl a hivatkozott nyilatkozat alapján a Megbízó biztosítja a Rendelet szerint kijelölt első fokú építésügyi hatóság (jegyző) hiteles tudomásulvételi igazolását és a tervező és építető(k) aláírásával ellátott bejelentési, ÉTDR rendszerbe feltöltött eredetivel megegyező hiteles másolati tervdokumentációt.

1.2.2.2. 2016.06.14-2016.06.30 között benyújtott bejelentés esetén

Hitelintézeti formátumú Nyilatkozat hitelkérelemhez kapcsolódó lakóépület építésének egyszerű bejelentéséhez. Az igénylőnek az egyszerű bejelentés megtörténtét követően tett nyilatkozata, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a Hitelintézet részére benyújtott dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal (ÉTDR-be feltöltött),

- **2016.06.14-től:** Aláírólap tervjegyzékkel, Helyszínrajz, Kitűzési helyszínrajz, Utcakép, Eltérő szintek alaprajzai, Metszetek, Homlokzatok, Tartószerkezeti tervek, Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve, Műszaki leírás, Tervezői költségvetési kiírás) tervező és építető(k) aláírásával ellátott és jegyző által hitelesített formában;

az illetékes hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum.

1.2.2.3. 2016.07.01-től benyújtott bejelentés esetén

Nyilatkozat hitelkérelemhez kapcsolódó lakóépület építésének egyszerű bejelentéséhez. Az igénylőnek az egyszerű bejelentés megtörténtét követően tett nyilatkozata, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a Hitelintézet részére benyújtott dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal (e-naplóba feltöltött)

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység a 155/2016 (VI.13.) Korm.rend. szerinti bejelentésének igazolása - a készenlébbe helyezett elektronikus építési napló adatainak feltüntetésével az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított PDF formátumú, letölthető visszaigazolásával,
- valamint a 155/2016 (VI. 13) Korm. rendelet 1. Melléklete szerinti egyszerű bejelentés mellékletét képező (teljes) dokumentáció (Aláírólap tervjegyzékkel, Helyszínrajz, Kitűzési helyszínrajz, Utcakép, Eltérő szintek alaprajzai, Metszetek, Homlokzatok, Tartószerkezeti tervek, Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve, Műszaki leírás, Tervezői költségvetési kiírás) tervező és építető(k) aláírásával ellátott formában,

Az eseti műszaki szakértői szemlékre szükséges igazolni az értékbecsléshez a 15 napnál nem régebben megtörtént tervezői művezetést is igazoló, e-naplóból generált pdf. dokumentumot is (nem szkennelt, hanem eredeti pdf változatát). A műszaki szakértői megállapításon felül ezzel is biztosítható, hogy a terveknek megfelelően épül az ingatlan.

1.2.2.4. 2017.04.27-től a 300 m²-t meghaladó lakóépületek esetében

Nyilatkozat hitelkérelemhez kapcsolódó lakóépület építésének egyszerű bejelentéséhez. Az igénylőnek az egyszerű bejelentés megtörténtét követően tett nyilatkozata, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a Hitelintézet részére benyújtott dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal (e-naplóba feltöltött)

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység a 155/2016 (VI.13.) Korm.rend. szerinti bejelentésének igazolása - a készenlébbe helyezett elektronikus építési napló adatainak feltüntetésével az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított PDF formátumú, letölthető visszaigazolásával,
- valamint a 155/2016 (VI. 13) Korm. rendelet 1. Melléklete szerinti egyszerű bejelentés mellékletét képező (teljes) dokumentáció (Aláírólap tervjegyzékkel, Helyszínrajz, Kitűzési helyszínrajz, Utcakép, Eltérő szintek alaprajzai, Metszetek, Homlokzatok, Tartószerkezeti tervek, Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve, Műszaki leírás, Tervezői költségvetési kiírás) tervező és építető(k) aláírásával ellátott formában,

Az eseti műszaki szakértői szemlékre szükséges igazolni az értékbecsléshez a 15 napnál nem régebben megtörtént tervezői művezetést is igazoló, e-naplóból generált pdf. dokumentumot is (nem szkennelt, hanem eredeti pdf változatát). A műszaki szakértői megállapításon felül ezzel is biztosítható, hogy a terveknek megfelelően épül az ingatlan.

1.2.3. Normál eljárásrend alá tartozó építési engedélyhez kötött ügyletek esetében

Ide tartoznak a 300 m²-t meghaladó lakossági építési eljárások, amelyek 2017.04.27-ike előtt kerültek elindításra és a **nem lakó ingatlanok** építési eljárási ügyletei.

Építési engedély és a hozzá tartozó tervdokumentáció önkormányzati építési osztály által hitelesítve vagy hiteles ÉTDR pecséttel digitális formátumban (nem kinyomtatott visszaskennelt)

Tervdokumentáció részei:

- Szintenkénti alaprajzok
- Homlokzatok
- Metszetek
- Műszaki leírás
- Kitézési helyszínrajz

1.2.4. 2019.10.24. napját követően elindított építkezés; bővítési eljárás

2019.10.24-től nem kötelező az e-napló annak, aki természetes személy és az építéssel saját magának épít. A könnyítés csak erre az építői körre vonatkozik, más továbbra is kötelezett az építési napló létrehozására és vezetésére. Minden egyszerű bejelentés továbbra is az ÉTDR-en keresztül szükséges eszközölni. Tehát az építési napló készletbe helyezése már nem minősül egyszerű bejelentésnek.

A magánszemély építetővel, saját lakhatás biztosítására folytatott építkezés esetén könnyebb lesz az építkező dolga akkor is, ha az egyszerű bejelentés során feltöltött dokumentációtól eltér. Esetükben nem kell külön bejelenteniük az eltérést, de előírás, hogy az aktuális szabályoknak megfelelő kiviteli dokumentációnak a helyszínen rendelkezésre kell állnia. Emellett nem kötelező a tervezői művezetés, valamint a tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás sem.

Aki az elektronikus építési naplóba 2019.10.24 előtt megtette a bejelentést, arra még az október 24-e előtti szabályok vonatkoznak. Ez azt jelenti, hogy az esetükben továbbra is az elektronikus építési naplóban zajlik minden, azt kötelező vezetni, továbbra is kötelező a tervezői művezetés, a felelősségbiztosítás, és az eredeti dokumentációtól való eltérést ugyanúgy be kell jelenteni, mint korábban.

Fentiek alapján, egyszerű bejelentésnél az alábbi mellékletek kellene az értékbecsléshez, kezdő (elsőleges) szemlénél:

Ha a bejelentés 2019.10.24 után történt:

- tulajdoni lap, térképmásolat, településtérkép, fotódokumentáció,
- egyszerű bejelentéshez készült tervdokumentáció és műszaki leírások,
- ügyfél beadvány kivonata – egyszerű bejelentés,
- építésügy visszaigazolása a bejelentésről,
- megbízó által aláírt költségvetés (megfelelő formátumban és munkanemenkénti arányokkal),
- készülség tábla,
- **előzetes energetikai tanúsítvány minimum BB minősítéssel.**

Megbízó nyilatkozata, hogy jogosult az egyszerű bejelentésre, hogy egyezik a Hitelintézet felé benyújtott tervdokumentáció az ÉTDR-be feltöltöttel, valamint hogy a bejelentéstől eltelt 15 nap és a hatóságtól nem kaptak felhívást arra, hogy hiányos vagy hibás lenne, vagy ha igen, akkor pótolta azt és csatolja az erre vonatkozó iratokat is,

- minden egyéb dokumentum, ami nem kötelező, de rendelkezésre áll, pl. építési napló.

Ha a bejelentés 2019.10.24 előtt történt, akkor fentiekén kívül még szükséges dokumentumok:

- építési napló,
- tervezői művezetői szerződés,
- felelősségbiztosítást igazoló irat.

Albetétesítés előtt álló ingatlanok esetében Társasház Alapító Okirat vagy Szövetkezeti jegyzőkönyv is szükséges!

1.3. Albetétesítés előtt álló ingatlanok értébecsléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap törzs helyrajzi számra (nem hiteles is benyújtható)	
Alaprajz (tervdokumentációból)	
Szintrajz (tervdokumentációból)	
Műszaki leírás (tervdokumentációból)	
Földhivatalnál érkezett Társasház Alapító Okirat	
Információ az ingatlan műszaki állapotáról (félkész, felújítás alatt álló, bővítés alatt álló ingatlan), valamint a komfort fokozatáról (lakhatási igények kielégítésére alkalmasság)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Kialakuló Szövetkezeti Ingatlan esetében	Földhivatalnál érkezett Szövetkezeti közgyűlési jegyzőkönyv

1.4. Albetétes lakóingatlanok értébecsléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap törzs helyrajzi számra (nem hiteles is benyújtható)	
Társasház Alapító Okirat (Túl nagy terjedelem esetén előzetesen egyeztetni szükséges a Megbízottal a kivonat minimális követelményeiről)	
Alaprajz lehetőség szerint (méretarányos, befogó méretekkel és helyiség alapterületekkel)	
Információ az ingatlan műszaki állapotáról (félkész, felújítás alatt álló, bővítés alatt álló ingatlan), valamint a komfort fokozatáról (lakhatási igények kielégítésére alkalmasság)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Beazonosíthatóság	Ha nem beazonosítható az ingatlan helyszíni szemlekor, szintrajzra is szükség lehet
	A tulajdoni lapon lévő cím és a természetbeni címeltérés esetén lakcímgazolás az illetékes önkormányzattól
Szövetkezeti Ingatlan esetén	Szövetkezeti közgyűlési jegyzőkönyv (Szövetkezeti ingatlanok esetében 90%-ban szükséges)

1.5. Telek (beépítetlen terület) ingatlan értékeléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgálmi jogok információ szerzése, mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgálmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Közmű csatlakozási igazolások, közmű hozzájárulási igazolások	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás vázrajz melléklettel
Bontandó felépítmény esetén	Földhivatalnál érkezett Szövetkezeti közgyűlési jegyzőkönyv, továbbá Jogerős bontási engedély, vagy a Megbízó nyilatkozata, miszerint a bontandó épületet elbontja
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgálmi jog bejegyzés igazolása

1.6. Telkes lakóingatlan értékeléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgálmi jogok információ szerzése, mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgálmi jogok, régészeti záradék stb.)	
A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján egyéb dokumentáció igénye is felmerülhet (pl. használatbavételi engedély, fennmaradási engedély stb.), amennyiben az ingatlant az értékbecslő jogilag rendezetlennek találja	
Vásárlás esetén a Megrendelőn kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás vázrajz melléklettel
Bontandó felépítmény esetén	Érvényes és hiteles bontási engedély vagy bejelentés a bontásról és visszaigazolás, vagy a Megbízó nyilatkozata, miszerint a bontandó épületet elbontja
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgálmi jog bejegyzés igazolása

1.7. Garázs ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció

1.7.1. Önálló garázs

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás vázrajz melléklettel
Bérlettel érintett ingatlan esetén	Bérleti szerződés

1.7.2. Albetétesített garázs vagy beállóhely

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
Ha nem beazonosítható az ingatlan helyszíni szemlekor, szintrajzra is szükség lehet	
Vásárlás esetén a Megrendelőn kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Társasház esetén	Társasház Alapító Okirat (Társasházak esetében 90%-ban szükséges. Túl nagy terjedelem esetén előzetesen egyeztetni szükséges a Megbízottal a kivonat minimális követelményeiről)
Lakásszövetkezet esetén	Szövetkezeti közgyűlési jegyzőkönyv

1.7.3. Teremgarázs beállóhely osztatlan közös tulajdon

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
Társasház Alapító Okirat és szintrajz, VAGY Használati megállapodás vázrajz melléklettel	
Vásárlás esetén a Megrendelőn kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	

2. Mezőgazdasági- és egyéb kereskedelmi célú ingatlantípusok esetén az értékeléshez szükséges benyújtandó dokumentumok köre

2.1. Albetétesített kereskedelmi és iroda ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
Társasház Alapító Okirat (Társasházak esetében 90%-ban szükséges. Túl nagy terjedelem esetén előzetesen egyeztetni szükséges a Megbízottal a kivonat minimális követelményeiről)	
Alaprajz lehetőség szerint (méretarányos, befogó méretekkel és helyiség alapterületekkel)	
Működési engedély köteles tevékenység esetén működési engedély	
Ha nem beazonosítható az ingatlan helyszíni szemlekor, szintrajzra is szükség lehet	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Szövetkezeti Ingatlan esetén	Szövetkezeti közgyűlési jegyzőkönyv (Szövetkezeti ingatlanok esetében 90%-ban szükséges)
Bérlettel érintett ingatlan esetén	Bérleti szerződés
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgálmi jog bejegyzés igazolása

2.2. Telkes kereskedelmi, ipari és iroda ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)
Társasház Alapító Okirat (amennyiben több albetétből áll)
Alaprajz lehetőség szerint (méretarányos, befogó méretekkel és helyiség alapterületekkel)
Szintrajzok
Műszaki leírás (amennyiben rendelkezésre áll)
Működési engedély köteles tevékenység esetén működési engedély
Egyéb a működés biztosításához szükséges szakhatósági engedély
Kihasználati mutatóról és fenntartási, üzemeltetési költségekről nyilatkozat

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján egyéb dokumentáció igénye is felmerülhet (pl. használatbavételi engedély, fennmaradási engedély stb.), amennyiben az ingatlant az értékecselő jogilag rendezetlennek találja

Bérlettel érintett ingatlan esetén	Bérleti szerződés(ek)
	Bérlőlista
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgalmi jog bejegyzés igazolása

2.3. Mezőgazdasági ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció

2.3.1. Felépítmény nélküli termőföld

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgalmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgalmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Bérbeadott terület esetén	Bérleti szerződés(ek)
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgalmi jog bejegyzés igazolása

2.3.2. Gyümölcsös

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Telepítmény lap	
Telepítmény kora, megosztása, fajtája	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgalmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgalmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	

Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Bérbeadott terület esetén	Bérleti szerződés(ek)
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgálmi jog bejegyzés igazolása

2.3.3. Erdő-soproni módszerrel értékelendő ingatlanok

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Telepítmény lap	
Telepítmény kora, megosztása, fajtája	
Országos erdőállomány adattárból másolat szolgáltatása iránti kérelem	
Erdőgazdálkodási tervlap	
Erdészeti nyilvántartási térkép	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgálmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgálmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Értékesítés esetén	Értékesítési adatok (hozadéki számításhoz szükséges)
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgálmi jog bejegyzés igazolása

2.3.4. Halastó

Szaktervező által összeállított tervdokumentáció. A tervdokumentáció formai és tartalmi követelményei a **18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet 2. számú melléklete V. pontja tartalmazza**, de minimum dokumentum igény:

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Telepített halállományról kimutatás (jelenlegi állapot és éves fluktuációs kimutatás)	
Telepítmény kora, megosztása, fajtája	
Befektetett eszközök műszaki leírása (gátrendszer, zsilip, tisztító berendezések, egyéb működéshez szükséges műtárgyak)	
Működési és vízjogi létesítési engedélyek	
Kiszolgáló létesítmények alaprajza lehetőség szerint	
A létesítmény üzemeltetési szabályzata, beleértve a mennyiség a vízminőség ellenőrzését és a technológiai vízminőség javító beavatkozások tervét is	
A rendelkezésre álló víz mennyisége és a vízi létesítmény táplálásának módja (így például vízfolyás, öntözőfőmű, vízgyűjtő területről összegyűlt csapadék), a létesítmény tározó térfogatát és üzemi vízszintjét, az üzemelési időszakok megjelölésével	
Vezetékjogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgalmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítható forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékgog, ELMŰ vezetékgog, TIGÁZ gázvezetékgog, bányaszolgalmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízáson kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Horgászattal érintett terület esetén	Eladott napijegyek száma + aktuális díjlista
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Nem a tulajdonos által hasznosított ingatlan esetén	Bérleti szerződés/Hasznosítási szerződés/Üzemeltetési szerződés
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgalmi jog bejegyzés igazolása

2.3.5. Mezőgazdasági állattenyésztésre szolgáló objektum

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Működési engedély és a működéshez szükséges engedélyek	
Gazdasági-technológiai terv	
VezetékJogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgalmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékJog, ELMŰ vezetékJog, TIGÁZ gázvezetékJog, bányaszolgalmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízason kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgalmi jog bejegyzés igazolása

2.3.6. Egyéb mezőgazdasági létesítmény

30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (nem hiteles is benyújtható)	
60 napnál nem régebbi térképmásolat (nem hiteles is benyújtható)	
Működési engedély és a működéshez szükséges engedélyek	
Építmény és technológiai műszaki leírás	
Alaprajzok és metszetek	
VezetékJogok és a teherlapon bejegyzett egyéb szolgalmi jogok információ szerzése , mert ezen terhek jelentős befolyással bírnak a számítandó forgalmi érték képzésekor (pl.: MOL vezetékJog, ELMŰ vezetékJog, TIGÁZ gázvezetékJog, bányaszolgalmi jogok, régészeti záradék stb.)	
Vásárlás esetén a Megbízason kérjük megadni a megvásárolandó tulajdoni hányadot!	
Osztatlan közös tulajdon esetén	Használati megosztás ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve vázrajz melléklettel
Közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetén	A közterületi kapcsolatot biztosító ingatlan tulajdoni lapja vagy átjárási jogot biztosító szolgalmi jog bejegyzés igazolása

2.4. Benzinkút értékeléséhez szükséges dokumentáció

Az épületek szintenkénti méretezett alaprajzai lehetőség szerint (méretarányos, befogó méretekkel és helyiség alapterületekkel)	
Az épületek használatbavételi/ fennmaradási vagy építési engedélyei, amennyiben nincs feltüntetve minden objektum a térképmásolaton	
Működési engedély	
Kimutatás a kütüzemi technológia (kútfejek, tartályok, védőtető stb.) nettó könyvszerinti értékéről (beszerzési ár, elszámolt amortizáció, aktuális érték)	
Érvényes hitelesítési bizonyítványok (egy éven belüli)	
Tárgyév és azt megelőző 3 évi eredmény kimutatás (csatolt adatlap kitöltésével)	
Használati megállapodás (ha van)	
Környezetszennyezési nyilatkozat az elmúlt 3 évről	
Helyszíni szemle során felmerülhet esetlegesen egyéb dokumentum igénye is	
Bérlés esetén	Bérleti szerződés

Az eredmény kimutatásban feltüntetett összesített bevételi adatokat a pénztárgép napló éves zárásaival, az értékesített üzemanyag mennyiséget a jövedéki nyilvántartó könyvvel kell igazolni.

Üzemanyagtöltő állomás eredmény kimutatása

Vállalkozás megnevezése: _____

Ingatlan címe: _____

Helyrajzi száma: _____

Árbevételek (nettó Ft)	Évek		
	2014	2015	2016
üzemanyag értékesítés			
shop			
egyéb (mosó, kenőanyagok, szerencsejáték, étterem stb.)			
Árbevétel összesen			
Költségek (nettó Ft)			
üzemanyag árubeszerzés			
shop árubeszerzés			
egyéb árubeszerzés			
munkabérek, járulékok			
közüzemi költségek			
biztosítás			
karbantartási költségek			
felújítási költségek			
adminisztrációs költségek			
egyéb költségek			
Költségek összesen			
Eredmény (árbevétel-költség)			
Értékesített üzemanyag (liter)			
benzin 95			
benzin 98			
benzin 100			
gázolaj			
gáz (LPG)			
egyéb (etanol stb.)			

A közölt adatok a valóságnak megfelelnek és a vállalkozás számviteli nyilvántartásaival egyeznek.

Kelt: _____, 20__ . _____ .

cégszerű aláírás

KÖRNYEZETSZENNYEZÉSRE VONATKOZÓ NYILATKOZAT

Tulajdonos:.....

Ingatlan címe:

Hrsz.:

1. Az elmúlt 3 évben környezetszennyezési bírságot

fizettünk, mely összege évenkénti bontásban

2017. év.:Ft

2018. év.: Ft

2019. év.: Ft

nem fizettünk.

2. Tudomásunk van környezetszennyezésről

igen, melynek jellege:

nem.

3. Készült-e környezetszennyezési szakvélemény

igen, (kérjük mellékelni).

nem.

Kelt: _____, 20__ . _____ .

.....
cégszerű aláírás

2.5. Üzletszerű üzemeltetéssel hasznosuló ingatlanok értékeléséhez szükséges dokumentáció

ÜZLETSZERŰ ÜZEMELTETÉSEL HASZNOSULÓ INGATLANOK ADATLAPJA

Az értékbecsléshez szükséges adatok és információk

	Szálláshely jellegű ingatlanok	Üzemanyag töltő állomások	Sport-, szabadidő és szórakoztatási célú ingatlanok	Bányák, lerakóhelyek	Vendéglátó egység ^o	Kereskedelmi üzlet ^{oo}
Elmúlt 3 év vagyomnérlége*	X	X	X	X		
Elmúlt 3 év eredmény-kimutatása**	X	X	X	X		
Működési engedély	X	X	X		X	X
HACCP tanúsítvány	X (ha melegkonyhas étterme van)				X	
Ingatlan típus szerinti speciális hatósági engedély / határozat	X szálloda * besorolása	X TMBF engedély		X Bányakapitányság határozata		
Férőhelyek száma	X (szoba típusonként)					
Forgalom 3 évre visszamenőleg is(Pl.: fő/nap; fő/év; liter/év, t/év)***	X	X	X	X	X	
Termék v. szolgáltatás ára	Szobaárak és kapcsolódó szolgáltatások ára ÁFA nélkül	Éves átlagos üzemanyagárak fajtánként	Belépőjegyek ára	X	X (átlagos éttermi fogyasztás Ft/fő)	
Kiegészítő tevékenység árbevétele (Ft/év)	X (pl.: fitness, uszoda, telefon, bérbeadott üzletek)	X (pl.: dohányáru, shop, búfé)	X (pl.: szponzori bevételek, rendezvények, reklámfelületek, bérbe adott üzletek)		X (italok, dohányáru)	
Értékesített termékek kereskedelmi árrese	X	X			X	
Berendezések adatlapja	X (elegendő 1 szobára kitölteni, vagy összesítetten megadni)	X (tartályok, technológiai berendezések)	X (pl.: uszodatechnika, jégpálya-technológia)	X (bányászati hozam eléréséhez szüks. gépek)	X (konyhatechnológiai, éttermi berendezések)	
Műszaki Üzemi Terv				X		
MŰT elfogadó határozat				X		
Fizetett bányajáradék 3 évre visszamenőleg				X		
Környezetvédelmi engedély		X		X		
Építési-, felszerelési-, berendezési költség ****	X	X	X		X	X

Megjegyzések:

^o A vendéglők elsősorban bérleti hasznosítás alapján értékelhetők, de a bérleti hozam realizását a forgalom alapján szükséges ellenőrizni

^{oo} A kereskedelmi ingatlanok bérleti hasznosítás alapján értékelhetők

* az értékelendő ingatlanon végzett tevékenységre vonatkozó adatok szükségesek, amennyiben rendelkezésre állnak

** az értékelendő ingatlanon végzett tevékenységre vonatkozó adatok szükségesek, amennyiben rendelkezésre állnak

*** benzinkutaknál üzemanyag fajtánkénti adat szükséges, szállodáknál a kihasználtság megállapításához Ft/év

**** 2 évnél nem régebben épült ingatlanok esetén

**Kereskedelmi szálláshely
(szálloda, panzió) EBITDA eredmény-kimutatása**

Vállalkozás megnevezése: _____

Ingatlan címe: _____

Helyrajzi száma: _____

Árbevételek (nettó Ft)	Évek				
	2015	2016	2017	2018	2019
szoba árbevétel (Ft)					
vendéglátó árbevétel (Ft)					
egyéb árbevétel - souvenir, shop, wellnes, masszázs stb. (Ft)					
Árbevétel összesen					
Költségek (nettó Ft)					
árubeszerzés (ELÁBE) (Ft)					
munkabérek, járulékok (Ft)					
közüzemi költségek (Ft)					
ingatlanadó (Ft)					
biztosítás (Ft)					
karbantartási költségek (Ft)					
felújítási költségek (Ft)					
egyéb költségek (Ft)					
Költségek összesen					
Eredmény (árbevétel-költség) (Ft)					
Szobaszám (db)					
Átlagos nettó szobaár (Ft)					
Átlagos kihasználtság (%)					

A közölt adatok a valóságnak megfelelnek és a vállalkozás számviteli nyilvántartásaival egyeznek.

Kelt: _____, 20____.

cégszerű aláírás