



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjeszti :Hutter Jánosné jegyző

ÉRTÉKBECSLÉS AJÁNLAT

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2012. augusztus -i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1 A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület döntésének megfelelően megkerestük az OPT Jelzálogbank a Rétság Templom u.11.szám alatti ingatlan értékbecslési ajánlatának elkészítése végett. Az ajánlattétel valamint a megrendelés az előterjesztés mellékletét képezi.

2 Előzmények, különösen a témában hozott határozatok végrehajtása

340/2011. (XII.02.) sz. Kt. Határozata

Tárgy: Tájékoztató hasznosítható ingatlanokról

1./ Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Templom u.11. szám alatt lévő épületet értékesítésre kijelöli. Egyúttal ezt az épületet a korlátozottan forgalomképes kategóriából a forgalomképes kategóriába sorolja.

2./ A Képviselő-testület meg kívánja ismerni a volt laktanyára készült rendezési tervet, illetve telekalakítási tervet, ezek ismeretében dönt a további hasznosításról.

3./ Az önkormányzat hasznosítható ingatlanjairól részletes tájékoztatást kér a Képviselő-testület, térképen feltüntetve ezek besorolását, és pontos paramétereit.

23/2012.(II.17.) sz. Kt. határozat:

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hasznosítható ingatlanokról szóló napirendet megtárgyalta. A Templom u. 11. sz. ingatlan vonatkozásában bekért értékbecslési ajánlatokról nem kíván dönten.

Felkéri a Hivatalt, hogy a Templom u. 11. sz. tekintetében vizsgálja meg az ingatlanövezeti besorolását a rendezési terv szerint, valamint az épület hasznosíthatóságát.

3 JOGSZABÁLYI HÁTTER

15/2004.(X.04.) rendelet AZ ÖNKORMÁNYZAT VAGYONÁRÓL ÉS A VAGYONGAZDÁLKODÁS SZABÁLYARÓL

15.§

Önkormányzati ingatlant érintő, tulajdonjog-változással járó döntés előkészítése során az ingatlanról – kivéve az építési telkeket, telekigazítás céljára értékesített ingatlanrészeket, valamint a várhatóan 1 millió Ft nettó eladási árat el nem érő ingatlanokról – független ingatlanforgalmi szakvéleményt kell beszerezni.

4 Határozati javaslat**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2012.(VIII. .) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező Templom u.11. szám, 384 hrsz alatt található ingatlan értékbecslésére benyújtott árajánlatot megismerte. Az OTP Jelzálog Bank Zrt.(1051 Budapest, Nádor u. 21.) árajánlatát elfogadja, az ajánlatban szereplő bruttó 64.770 Ft áron. Az értékbecsléshez tulajdoni lap és térképmásolat beszerzését kéri/nem kéri.

Az értékbecslés költségét 2012.évi költségvetés tartalék terhére biztosítja

Felkéri a polgármestert a határozat mellékletét képező megállapodás megkötésére.

Felelős:

Határidő:

B)**.../2012. (VIII. .) sz. Kt. határozat**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező Templom u.11. szám, 384 hrsz alatt található ingatlan értékbecslésére benyújtott árajánlatot megismerte, azonban az értékbecslés elvégzésére megbízást nem kíván adni.

Felelős:

Határidő:

Rétság, 2012. augusztus 14.

Hutter Jánosné
jegyző

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hutter Jánosné
jegyző

Címzett	Hutter Jánosné	Dátum: 2010. 08. 10.
Cég	Városi Önkormányzat Rétság	Oldalak száma (fedőlappal): 3
Fax		
Küldi	Fischl Ákos Főosztályvezető	Ikt. Szám: 2012/0810

Tisztelt Hutter Jánosné Jegyző Asszony!

Megtisztelő felkérésének megfelelően ajánlatot teszünk a természetben a

Rétság, Templom utca 11. Hrsz: 384 volt rendelő épület

ingatlanpiaci (forgalmi) értékének meghatározására.

Felkérésének megfelelően az OTP Jelzálogbank Zrt. az ingatlan forgalmi értékének meghatározását az alábbi feltételek szerint vállalja.

Az értékbecslés kizárólagos célja az ingatlan értékelése döntés előkészítéshez.

1. Megrendelői adatszolgáltatás

Feladatunk ellátásához az alábbi alapadatok (dokumentáció) rendelkezésünkre bocsátását tartjuk szükségesnek:

(Az ingatlanok helyszíni szemléje során felmerülő, az érték meghatározást befolyásoló esetleges többlet információigényt haladéktalanul jelezzük.)

- Tulajdoni lap;
- Alaprajz
- Az egyes ingatlan(ok)hoz kapcsolódó, ingatlan-nyilvántartáson kívüli, értéket befolyásoló tények ismertetése, az ezekre vonatkozó dokumentumok, továbbá az ingatlanon folyó tevékenység gazdasági megítéléséhez szükséges adatok, működési engedélyek.
- Bérelti szerződésekről kimutatás

Ha megrendelő igényli vállaljuk a tulajdoni lap és hivatalos térképmásolat beszerzését külön díjazásért.

2. Az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítése során az alábbiakat végezzük el:

- Elemezzük a részünkre átadott megbízási adatszolgáltatást;
- Az ingatlanon folytatott helyszíni szemle keretében beazonosítjuk, és szemrevételezéses eljárással ellenőrizzük a Megrendelő által megnevezett, az értékelés tárgyát képező ingatlan(oka)t, minősítjük (azok) állapotát, használhatóságát, piacképességét és piaci pozícióját;
- Összehasonlításra alkalmas piaci adatokat gyűjtünk adásvételekre és szükség esetén béreletekre vonatkozóan, továbbá tanulmányozzuk és bemutatjuk a kereslet-kínálati viszonyokat;
- Helyszíni szemlénk és adatgyűjtésünk tapasztalatai alapján a vonatkozó jogszabályoknak és szakmai sztenderdeknek és útmutatásoknak megfelelően meghatározzuk az ingatlan(ok) értékét;
- Leíró jellegű jelentést készítünk az értékelés céljának megfelelő kialakításban.

Az értékelési munka, illetve a szakvélemény készítése során betartjuk a TEGoVA (The European Group of Valuers) EVS 2009 elnevezésű sztenderdjeit, figyelembe vesszük a többször módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM Rendelet előírásait, továbbá követjük a RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályait addig a mértékig, ameddig azok a jelen értékelési feladatra alkalmazhatóak.

A helyszíni szemle elvégzéséhez az ingatlan(oka)t átfogóan ismerő, a Megrendelő által kijelölt, meghatalmazott személy segítségét, továbbá a helyszínen az ingatlan(oka)t bemutató fényképek (környezeti, külső és belső) elkészítésének lehetővé tételét kérjük!

A helyszíni szemlét ajánlatunk elfogadását, illetve a szerződéskötést követően elvégezzük, abban az időpontban, amelyet az OTP Jelzálogbank megkeresése alapján a Megrendelő megfelelőnek tart.

3. Az Ingatlan(ok) értékének meghatározásánál alkalmazott értékelési módszerek:

Az ingatlanok 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 kerülne. Ez lehet az eszköz piaci beszerzési ára, vagy lehet újralétesítési, újraépítési költsége.
4. Az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítését az adatszolgáltatás kézhezvételétől és az értékbecslési díj megfizetésétől számított **15 munkanapon** belül vállaljuk. A dokumentáció hiányait haladéktalanul jelezzük a Megrendelőnek. Amennyiben a helyszíni szemle a megjelölt időtartam első 2 (Kettő) napjában a Megrendelő részéről nem biztosítható, úgy a fentiekben vállalt határidő ennek megfelelően módosulhat.
 5. Az Ingatlan értékbecslés vállalási díja **51 000 Ft, +ÁFA**, azaz ötvenegyezer forint + ÁFA. A fenti ár tartalmazza a munka elvégzésével kapcsolatban felmerülő költségeinket, valamint az esetlegesen bevonandó alvállalkozó díját is. Amennyiben az érték meghatározáshoz speciális szakvélemények, vagy szakértők bevonása is szükséges, úgy ennek költségeit a Megrendelő jelen megbízási díjon felül vállalja. Ilyen szolgáltatás igénybevétele kizárólag a Megrendelő előzetes írásos tájékoztatása és beleegyezése alapján történhet.
 6. A számlázás az általunk készített jelentéshez mellékelte és a Megrendelő által aláírt elfogadó nyilatkozat visszaküldése alapján történik. A Megrendelő részéről az elfogadás vagy elutasítás ténye nem kapcsolható az értékbecslés végeredményéhez, vagy a Megrendelőnek ezzel kapcsolatos érdekesztéséhez.
 7. Az értékbecslés díját + amennyiben tulajdoni lapot és/vagy térképmásolatot kért az együttes díjat a megrendelést követően, a munka megkezdése előtt szükséges kiegyenlíteni az OTP Jelzálogbank Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-20520191 számú számlájára, megjegyzés rovatban a befizető nevét, illetve tárgyát: „ingatlan értékbecslés” kérjük feltüntetni, melyről előlegrszámlát állítunk ki. A végszámla elkészítése az értékelés elkészítését követően kerül kiállításra és a Megrendelő részére továbbításra.
 8. Az ingatlanforgalmi szakvéleményt **2 - 2 (kettő-kettő) példányban**, magyar nyelven készítjük el, az OTP Jelzálogbank értékbecslési sztenderdjeinek megfelelő kialakításban (egyszerűsített értékelési jelentés).
 9. A szakvélemény elkészítése kapcsán tudomásunkra jutott információkat szigorúan bizalmasan kezeljük. A Megrendelő adatszolgáltatásai és utasításai, illetve azok

dokumentumai a Megrendelő külön hozzájárulása nélkül más, harmadik féllel nem ismertethetők. Ugyanakkor az OTP Jelzálogbank Zrt. jogosult a Megbízót saját kiadványaiban, vagy reklámhordozóin, mint munkájáról referenciát adó személyt/szervezetet feltüntetni.

10. Ajánlatunk kizárólag a megadott célra készülő értékelési munka elvégzésére szól. Az ingatlanforgalmi szakvéleményt más célra felhasználni, vagy előzetes engedélyünk nélkül harmadik személy részére kiadni nem lehet, arra publikációban, vagy nyilvános médián keresztül hivatkozni nem lehet.
11. Az OTP Jelzálogbank Zrt. az esetleges hibás teljesítésért való felelősségét a vállalási díj mértékére korlátozza, a vállalási díjat a felek erre figyelemmel állapították meg. Az OTP Jelzálogbank Zrt.-t semmilyen körülmények között sem terheli felelősség az olyan kárért, amely a jelen szolgáltatással kapcsolatban valamely harmadik személyt ér.
12. Az OTP Jelzálogbank Zrt. jogosult a jelen feladat elvégzéséhez megfelelően felkészült alvállalkozót bevonni.
13. Ajánlatunkat a kelteztől számított, következő naptári hónap utolsó napjáig tartjuk fent változatlan formában.

Bízunk benne, hogy ajánlatunkkal elnyertük bizalmát, együttműködésünk eredményes és sikeres lesz. Várjuk mielőbbi szíves visszajelzését.

Kelt: 2012. augusztus 10.

Tisztelettel:

Fischl Ákos

Főosztályvezető

MEGRENDELÉS

<i>MEGRENDELŐ ADATAI</i>				
<i>Megrendelő neve:</i>	Városi Önkormányzat Rétság			
<i>Cég székhelye:</i>				
<i>Kapcsolattartó neve:</i>	Hutter Jánosné			
<i>Elérhetőségek:</i>	tel:			
	email:	jegyzo@retsag.hu		
<i>Számlázási név, cím (ha különbözik):</i>				
<i>Tulajdoni lapot kérem beszerezni**</i>	Nem	<input type="checkbox"/>	Igen	4.500,-Ft
<i>Térképmásolatot kérem beszerezni**</i>	Nem	<input type="checkbox"/>	Igen	3.000,-Ft
<i>Értékbecslés díj (Ft)</i>	51 000,-Ft +ÁFA		64 770,- Ft	
<i>Összesen utalandó (Ft)</i>				
<i>INGATLAN ADATAI</i>				
<i>Értékelés célja:</i>				
<i>Ingatlan megnevezése:</i>	volt rendelő			
<i>Ingatlan címe (ir.szám,település, utca, hs):</i>	Rétság, Templom utca 11.			
<i>Ingatlan hrsz-a:</i>	Hrsz: 384			
<i>Földterület / telek mérete: (m²)</i>	-			
<i>Építmények/épületek száma: (db)</i>	1			
<i>Összes nettó alapterület: (m²)</i>	176			
<i>Lakás alapterülete: (m²)</i>	-			
<i>Egyéb kiegészítő információ:</i>				
<i>VÁLLALKOZÓ ADATAI</i>				
<i>Név:</i>	OTP Jelzálogbank Zrt			
<i>Székhely:</i>	1051 Budapest, Nádor u. 21.			
<i>Cégjegyzékszám:</i>	Cg. 01-10-044659			
<i>Adószám:</i>	12715574-4-44			
<i>Számlaszám:</i>	11794008-20520191			

jelen megrendelés elválaszthatatlan mellékletét képezi a 2012. augusztus 10. napján kelt ajánlat.

Kelt:

.....
Megrendelő aláírása / cégszerű aláírása

Jelen ajánlatunk Megrendelő általi történő aláírásával elfogadottnak minősül, e dokumentum ez esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) hatályos rendelkezéseinek megfelelően a felek kölcsönös akaratnyilvánításával Szerződésnek minősül.