



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

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

Előterjesztést készítette: Jámbor Lajos

Előterjesztő: Jámbor Lajos

Határozati javaslat Rétság 365/44 Hrsz-ú ingatlan értékbecslésére

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2020.szeptember 15-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1.) A tárgyalandó témakör tárgyilagós és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Rétság Város Önkormányzata az OTP Jelzálogbank Zrt-től, ingatlan értékelési szakvéleményt kér a Rétság, volt honvédségi laktanya, 365/44 hrsz-ú ingatlanára. AZ OTP Jelzálogbank Zrt megküldte ár-ajánlatát Az értékbecslést 150 000 Ft+ áfa díjért végeznék el. A díj megfizetésétől számított 15 napon belül készülne el az értékbecslés.

A fenti ingatlant, jelenleg az Ipoly- menti REL Egyesület (Belinszky Zsolt) bérlí az önkormányzattól és szeretné megvásárolni. Ezért szükséges az ingatlan piaci értékének megállapítása.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2020 szeptember 04.

Jámbor Lajos
jegyző

2.) Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**3.) Jogszabályi háttér**

Az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (III.03.) önkormányzati rendelet

20.§ (3) bekezdés

i) az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást – a Városi Művelődési Központ és Könyvtár intézmény kivételével - csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni és felmondani. A Városi Művelődési Központ és Könyvtár vezetője, sürgős esetben bármilyen szerződés vagy megállapodás aláírása előtt köteles a vis major munkacsoporttal egyeztetni,

4.) Határozati javaslat**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2020.(IX. 15.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Rétság 365/44 hrsz-ú, volt honvédségi laktanya területén lévő ingatlan érték becslésére vonatkozó árajánlatot.

Az ingatlan értékbecslését az OTP Jelzálogbank Zrt-től (1051 Budapest Nádor utca 21) megrendeli 150 000 FT+ áfa =195 300 Ft vállalási összegért. Az utalást követő 15 napos teljesítési határidővel.

Felkéri Mezőfi Zoltán polgármestert, hogy a fenti ingatlan értékbecslését az OTP Jelzálogbank Zrt-től rendelje meg és az ehhez szükséges dokumentumokat aláírja.

Határidő:2020 szeptember 30.

Felelős Mezőfi Zoltán polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Jámbor Lajos
jegyző



Címzett:	Rétság Város Önkormányzata			Dátum:	2020.08.18
Cím:	2651	Rétság	Rákóczi út 20.	JZB üi:	Mészáros Anikó
Kapcsolattartó:		Jávorka János			70/708-2133
		+36 20/949-2803		Ikt.Szám:	2020/ 0818_01
		javorka51@freemail.hu			
		titkarsag@retsag.hu			

Tisztelt Jávorka János Úr/Úrhölgy

Megtisztelő felkérésének megfelelően ajánlatot teszünk a
2651 Rétság Laktanya utca 3. 365/44 telephely

ingatlanpiaci (forgalmi) értékének meghatározására.

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

Az értékbécslés kizárólagos célja:

az ingatlan fedezeti értékelése

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;
- Hivatalos térképmásolat
- Méretezett 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.
- osztatlan közös tulajdon értékelése esetén, ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodást
- Bérleti szerződésekről kimutatás
- A helyszíni szemle során esetleg felmerülő további iratok.

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 bérletekre 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 2016 elnevezésű sztenderdjeit, figyelembe vesszük a többször módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM Rendelet előírásait, továbbá követjük a RICS (Royal Institution 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 szerződésköttést 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 újrалétesítési, újrаépítési 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, vagy a megbízó által biztosítandó iratok nem állnak legkésőbb a helyszíni szemlén rendelkezésre, úgy a fentiekben vállalt határidő ennek megfelelően módosulhat.

5. Az Ingatlan értékbecslés vállalási díja:

150 000 Ft **+ÁFA** **százötvenezer** **forint** **+ÁFA**

A fenti ár tartalmazza a munka elvégzésével kapcsolatban felmerülő költségeinket, valamint az esetlegesen bevonandó alvállalkozó díját is. Amennyiben az értékmeghatározáshoz 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. Amennyiben az előzetesen megadott ingatlan adatoktól a helyszíni szemlén eltérés tapasztalható, akkor annak megfelelően - a hirdetmény szerint - a díjazásunk is változhat.

Az értékelés feladat visszavonása esetén:

- a. Ha a visszavonás a helyszíni szemle előtt történik, és nem merült fel iratbeszerzési vagy egyéb költség, akkor díjmentes. Ekkor a befizetett díjazás visszautalásra kerül.
- b. Ha a visszavonás a helyszíni bejárás után történik, vagy iratbeszerzési költség merült fel, akkor egyedi megállapodás (folyamattól függően) alapján minimum 15.000 Ft+ ÁFA kiszállási díjat és iratbeszerzési költséget számolunk fel. Ekkor a befizetett díjazásból fennmaradó összeg kerül visszautalásra

6. A számlázás az általunk készített jelentést küldő levél igazolása 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 (és az ingatlan címe)” kérjük feltüntetni, melyről előlegrszámlát állítunk ki. A végrszámla elkészítése az értékelés elkészítését követően kerül kiállításra és a Megrendelő részére továbbításra.

8. Az ingatlanforgalmi szakvéleményt digitalizált formában, magyar nyelven készítjük el, az OTP Jelzálogbank értékbecslési sztenderdjeinek megfelelő kialakításban (egyszerűsített értékelési jelentés). Tekintettel, hogy az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. is célul tűzte ki a digitális transzformáció keretén belüli egyre szélesebb működést, ezért az elkészített értékelést elsősorban PDF fájl formában adjuk át, és csak külön kérésre biztosítunk 1 db nyomtatott példányt. A nyomtatott példányt megrendelő lapon bejelölteknek megfelelően biztosítjuk. Amennyiben a megrendelő lapon nem történik jelzés, akkor csak digitalizált formában adjuk át az értékelést.

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: 2020. augusztus 18.

Tisztelettel:
Fischl Ákos
vezérigazgató-helyettes



MEGRENDELÉS

0818_01

(előlegbekérő)

MEGRENDELŐ ADATAI									
Megrendelő neve:		Rétság Város Önkormányzata							
Cég székhelye / lakcím:		Irányítószám	Településnév			utca, házsám,em. ajtó			
		2651	Rétság			Rákóczi út 20.			
Adószáma:		15735492-2-12							
Kapcsolattartó (megrendeléshez)		Jávorka János						név	
		+36 20/949-2803						telefonszám	
		javorka51@freemail.hu titkarsag@retsag.hu						mailcím	
Számlázási név, cím (ha különbözik):		-							
Tulajdoni lapot kérem beszerezni (nem hiteles) 1200 Ft/db		nem		igen	x	1	db	1 200 Ft	1 200 Ft
Térképmásolatot kérem beszerezni 3600 Ft/db		nem		igen	x	1	db	3 600 Ft	3 600 Ft
Értékbecslés díj (Ft)		150 000 Ft százötvenezer		ÁFA (27%) 40 500 Ft		190 500 Ft			
Összesen utalandó (Ft)		195 300 Ft							
Vállalási napok száma (mnap) szemle és adatszolgáltatástól		15							
INGATLAN ADATAI									
Értékelés célja:		az ingatlan fedezeti értékelése							
Ingatlan jelenlegi hasznosítás:		telephely							
Ingatlan címe: (ir.szám,település, utca, hsz):		Irányítószám	Település			Utca		Házsám	
		2651	Rétság			Laktanya utca		3.	
Ingatlan további címe: (emelet / ajtó):		-							
Ingatlan hrsz-a:		365/44							
Földterület / telek mérete: (m²)		2164							
Építmények/épületek száma: (db)		n.a							
Építmények/épületek mérete: (m²)		1231							
Egyéb kiegészítő információ:									
1 db nyomtatott példányt kérek: (kérjük aláhúzással vagy bekarikázással jelölje)		igen				nem			
VÁLLALKOZÓ ADATAI									
Név:		OTP Jelzálogbank Zrt							
Székhely:		1051 Budapest, Nádor u. 21.							
Cégjegyzékszám:		Cg. 01-10-044659							
Adószám:		12715574-4-44							
Számlaszám:		11794008-20520191							

jelen megrendelés elválaszthatatlan mellékletét képezi a 2020.08.18 napján kelt ajánlat

Kelt: 2020.

Megrendelő aláírása / cégszerű aláírása

Jelen ajánlatunk Megrendelő általi történő aláírásával elfogadottnak minősül, e dokumentum ez esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) hatályos rendelkezéseinek megfelelően a felek kölcsönös akaratnyilvánításával Szerződésnek minősül.