

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



Tárgyalja: PTB
Képviselő-testület

szavazás módja: nyílt ülés
döntés: minősített többség

ELŐTERJESZTÉS a képviselő-testület 2010. május 06-i rendkívüli ülésére

RÉTSÁG VOLT HONVÉDSÉGI LAKTANYA FÉMSZERKEZETŰ ÉPÜLETEK BONTÁSÁRA PÁLYÁZAT KIÍRÁS

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

A képviselő-testület 2010.február 25-i ülésén előterjesztésre kerültek egyedi döntést igénylő kérelmek a volt laktanya területére. Ezek között szerepelt a PRG-BAU ajánlata is, a rétsági laktanya fémszerkezetű épületek bontási munkálataira. Az ajánlatot a képviselő-testület elutasította és értékbecslés ismeretében kívánt határozni a bontandó anyagokról. Az elkészült értékbecslés, valamint az eredeti kérelem az előterjesztés mellékletét képezi.

2. ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN A TÉMÁBAN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK, AZOK VÉGREHAJTÁSA 43/2010.(II.25.) kt határozat fent részletezve

3. HATÁROZATI JAVASLAT

„A” változat RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2010.(V.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Képviselő-testülete a Rétsági lakatanyában fémszerkezetű épületek bontási munkálataira a fémszerkezet értékének ismeretében pályázatot ír ki. A pályázati felhívás a következő:

„Rétság Város Önkormányzata a rétsági volt laktanya tolmácsi 02/4 hrsz. (telephely) fémszerkezetű épületek bontási munkálataira, valamint a fémszerkezetek értékesítésére pályázatot ír ki az alábbiak szerint:

- harckocsi szerelő műhely vasszerkezetek bontása (1.)
- fém kandelláberek (36 db) bontása
- fémszerkezetű csarnok bontása (3.)
- vasszerkezeti csarnok feletti 4 db gazdasági épület vasszerkezete bontása (4.)
- harckocsi mosó bontás (5.)
- üzemanyag kútszerkezet bontása (6.)
- A bontásban keletkezett hulladék, törmelék, hullámpala, betonpanel környezetkímélő eltakarítása és elszállítása hivatalos lerakóhelyre.

Pályázót teljes körű felelősség terheli a feladat végrehajtásán dolgozóakra vonatkozó munkavédelmi és foglalkoztatás egészségügyi előírások betartásáért, valamint harmadik személy tulajdonában okozott károk megtérítéséért.

RÉSZLETES ADATKIMUTATÁS1. Harckocsi szerelő műhely

3 mm-es vaslemez	148 m ²	=	3.700,- kg
6 mm-es kazánlemez	51 m ²	=	2.550,- kg
320-as gerenda	31 m	=	1.680,- kg
12-es zárt szelvény	105 m	=	525,- kg
80-as U szelvény	69 m	=	593,- kg
50-es L szelvény	138 m	=	4.030,- kg

összesen: 13.078,- kg

2. Fém kandelláberek

6 mm-es hegesztett és cső toldott szerkezet	36 db= 337 m	=	10.110,- kg
--	--------------	---	-------------

3. Fémszerkezetű csarnok

400-as I gerenda	372 m	=	34.596,- kg
150-es T gerenda	1208 m	=	30.300,- kg

összesen: 64.796,- kg

4. Vasszerkezetű csarnok feletti 4 db gazdasági épület

60-as T szelvény	1020 m	=	15.300,- kg
20-as köracél	106 m	=	370,- kg
8-as négyzetacél	72 m	=	720,- kg

összesen: 16.390,- kg x 4 db

5. Harckocsi mosó

80-as vascső	197 m	=	1.773,- kg
80-as L szelvény	377 m	=	15.080,- kg
2 db fémtartály			8.800,- kg
Tartógerendázat	1 db	=	3.700,- kg
Nagyvasúti sín	106 m	=	7.950,- kg
Darupálya sín	46 m	=	4.600,- kg
Belső berendezések		=	2.400,- kg

összesen: 44.303,- kg

8

Üzemanyag kútszerkezet

220-as I gerenda	290 m	=	9.570,- kg
320-as I gerenda	230 m	=	14.260,- kg
60-as vascső	58 m	=	348,- kg
			<hr/>
	összesen:		24.178,- kg

ÖSSZESÍTŐ

1. Harckocsi szerelő műhely:	13.078 kg
2. Fém kandelláberek:	10.110 kg
3. Fémszerkezetű csarnok:	64.796 kg
4. 4 db gazdasági épület:	65.560 kg
5. Harckocsi mosó	44.303 kg
6. Üzemanyag kútszerkezet:	24.178 kg
	<hr/>
összesen:	222.025,-kg x 40 Ft =

8.881.000,- Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszáznyolcvanegyezer 00/100 forint.

5.4. Forgalmi érték megállapítással

Az értékbecslés eredménye az alábbi vállalások mellett érvényes:

1. Tudomásom szerint minden adat, amelyet az értékbecslésben közzétettem helytálló és pontos, ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem.
2. Jelen értékbecslésben felhasznált információkat volt módom ellenőrizni.
3. A munka során nem vizsgáltam az értékelt vagyont terhelő esetleges kötelezettségeket. Az azzal kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelőséget nem vállalok.
4. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.
5. Az értékelést **2010. április 20-i** állapotnak megfelelően készítettem. A számszerű eredmények és következtetések a megadott időpontra igazak a nemzetgazdaság az ingatlanpiac helyzetének, vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényüket veszítik.


Előzőek alapján figyelembe véve az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket **a 2651 Rétság volt honvédségi laktanya egyes épületeiben lévő fémszerkezetek és berendezési tárgyak ingatlanforgalmi és felvásárlási értékét** tehermentesen és forgalomképesen, jelenlegi állapotában:

8.881.000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszáznyolcvanegyezer 00/100 forintra becsülöm

Jelen értékbecslés Lomen Pál ingatlanforgalmi értékbecslő szellemi tulajdona, előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül az értékbecslés vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más média útján.

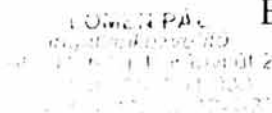
Rétság, 2010. április 20.



Lomen Pál

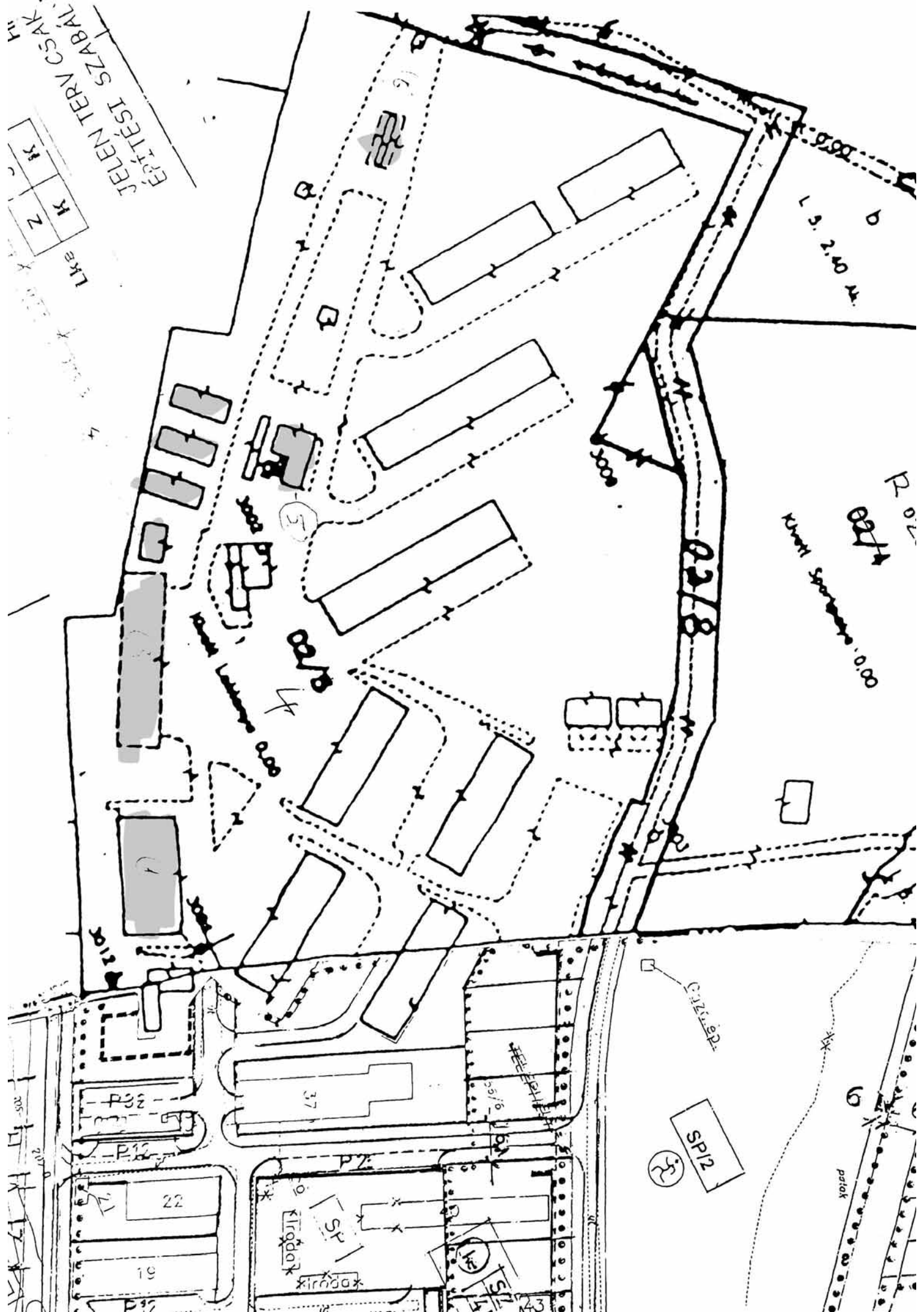
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Eng. szám: IN-12-044



JELÉN TERV CSAK
ÉPÍTÉSI SZABALY

Lke	Z	K	K
-----	---	---	---



P 0 0 0
Külső Szomszédosság: 10,00

SP12



parlak

205
707

22

19

37

Kirodák
ST

ST

43

Gáztelep

19

P32
P12

P2

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

A pályázat nyertese a legjobb ajánlatot adó. A pályázat nyertese a vételárat a Kiíróval kötött szerződésben meghatározott módon, magyar forintban (HUF) fizeti meg.

A pályázatokat Rétság Város Polgármesteréhez kell benyújtani a „fémszerkezet bontás pályázat” megjelölés feltüntetésével zárt, cégjelzés nélküli borítékban, három példányban (egy eredeti és két másolati példányban), magyar nyelven, személyesen, illetve meghatalmazott útján úgy, hogy az ajánlat az ajánlattételi határidőn belül megérkezzen. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, jelenlegi tevékenységét, továbbá nyilatkozat tételt a feltételek elfogadására.

Az ajánlattételi határidő 2010. év május hó 21 napján 10 óra.

A pályázatok bontása 2010. május 21. péntek 10 óra, melyen az ajánlattevő személyes vagy képviselője útján részt vehet.

Az ajánlatok elbírálása az ajánlattételi határidő lejártát követő első képviselő-testület ülés. A Kiíró a döntésről az elbírálást követő 10 naptári napon belül írásban értesít valamennyi ajánlattevőt”

Rétság, 2010. május 03.

Előterjesztő:


Mezőfi Zoltán
polgármester

Ellenőrizte:


Fejes Zsolt
jegyző

LOMEN PÁL INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLŐ
2651 RÉTSÁG, KORÁNYI ÚT 2.
TEL: 35/351-033

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2651 Rétság volt honvédségi laktanya egyes épületei fém szerkezetének érték megállapításáról


Készítette: LOMEN PÁL
ingatlanforgalmi értékbecslő

LOMEN PÁL
ingatlanforgalmi értékbecslő
2651 Rétság, Korányi út 2.
Tel: 35/351-033
E-mail: lomen.pal@lomen.hu

Készült: 3 példányban
Értékelés időpontja: 2010. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP
2. TARTALOMJEGYZÉK
3. MEGBÍZÁS
 - 3.1. A megbízás tárgya
 - 3.2. Adatszolgáltatás
 - 3.3. Értékelői módszerek
4. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS
 - 4.1. A telek
 - 4.2. Az ingatlanok fekvése
5. INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS
 - 5.1. Az ingatlanok jogi szempontból történő vizsgálata
 - 5.2. Az épületek
 - 5.3. Főbb szerkezetek
 - 5.4. Közműellátottság, épületgépészet
 - 5.5. Diagnosztika
 - 5.6. Értéknövelő és csökkentő tényezők
 - 5.7. Részletes adatkimutatás
 - 5.8. Forgalmi érték megállapítással
6. MELLÉKLETEK
 - 6.1. Tulajdoni lap másolat
 - 6.2. Állapotrögzítő fényképfelvételek
 - 6.3. Hivatalos térképmásolat és helyszínrajz

3. MEGBÍZÁS

Rétság Városi Önkormányzat Képviselő-testület megbízásából készítettem az ingatlanforgalmi értékbecslést a **2651 Rétság, volt honvédségi laktanya egyes épületei fémszerkezetének érték megállapításáról.**

A felhasználás célja:	A fémszerkezetek piaci értékének meghatározása
A felhasználás tárgya:	Információ gyűjtés
A helyszíni szemle időpontja:	2010. április 16.
Az ingatlant bemutatta:	Fejes Zsolt jegyző
Az ingatlant megnézte:	Lomen Pál ingatlanforgalmi értékbecslő

3.1. A megbízás tárgya

Az ingatlanforgalmi értékbecslés csak a fent nevezett és megjelölt ingatlan fémszerkezetére vonatkozik.

Megbízásom az anyagban részletezett épületek fémszerkezetének érték megállapításáról szól. A becsült szerkezetekről állapottrögítő felvételek készültek, amelyek a becslés mellékletét képezik.

A szóban forgó ingatlanoknál pontos helyszíni felmérést végeztem. A súlyok megállapításáról műszaki szakirodalmat használtam fel. Az értékesítési ár megállapításához több hulladékfém felvásárló telep és cég volt a segítségemre. Az értékesítési ár a becslés elkészítésének idejében érvényes.

3.2. Adatszolgáltatás

A tulajdonomban lévő tulajdoni lap másolat és a terület térképrészletének másolata. Az értékelés Az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOFOVA vagyoneértékelési módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült. Az ingatlanok fémszerkezetét jelenlegi funkciójában értékeltem. Az értékelés során felhasznált ingatlan nyilvántartási adatokat gazdasági és területi mutatókat rendelkezésemre bocsátották. Az ingatlan friss tulajdoni lapját beszereztem, amely alapján ellenőriztem a jelenlegi jogállást és a tulajdoni viszonyokat. A tulajdoni lap másolata a becslés mellékletét képezi. Az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlásával ellenkező körülményről a tulajdoni lapon bejegyzetteken túl nincs tudomásom.

Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításában semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy az ingatlanbecslés díjazása független a megállapított érték nagyságától.

3.3. Értékelői módszerek

Helyszíni szemlét tartottam a rendelkezésemre álló iratanyag tanulmányozása előtt. Feltárás szükségtelenségből nem történt, megállapításomat szakmai szemrevételezéssel tettem. Állapotrögzítő fényképfelvételek készültek. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslést végeztem. **Értékbecslésem célja, hogy 2010. április 20-i érvénnyel** véleményt alkossak a jelzett ingatlanok valós piaci értékéről. Valamennyi ingatlan valós piaci értékét, egy adott időpontra vonatkozó azon készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonlása átlagos szabadpiaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó mind a vevő tájékozottan önértékét tekintve dönt. Az értékeléshez a nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslést végeztem.

A piaci összehasonlító megközelítés az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező szerkezetekkel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgyak közötti különbözőségek ismeretében kiigazítom az olyan eltéréseket, mint pld. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevő. Az így elvégzett számítások eredményei kijelölik a vizsgált szerkezetek értékének valós tartományát.

4. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

4.1. A telek

A tárgyi ingatlanok Budapeستől mintegy 60 km-re északi irányban Nógrád megyében lévő Rétságon találhatóak. Megközelítése a 2-es számú főúttól 300 m-re lehetséges, mivel az ingatlanok egymás mellett terülnek el.

4.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlanok napfényes helyen terülnek el Rétság volt honvédségi laktanyájában. Fekvésük sík területű, kelet-nyugati tájolású. Az ingatlanok megközelítése közvetlen közútról személygépjárművel, valamint Budapest és Balassagyarmat felől távolsági és helyközi autóbusszal kiválóan megközelíthető. 500 m-es körzetben megtalálhatóak az Egészségügyi- oktatási intézmények, a Közigazgatás, az élelmiszer-vendéglátó és szórakoztató ipari ellátás. Rétság az ország kisebb városai közé sorolható a közel 3000 fős lakójával. Az itt élő emberek elsősorban ipari, mezőgazdasági, valamint különböző vállalkozói tevékenységgel foglalkoznak. A város déli részén megépített ipari parkkal is rendelkezik. A parassapusztai és b.gyarmati Szlovák határátkelő is mintegy 25 km-re van a várostól. Ezenkívül még több üdülőövezet veszi körül /Bánk, Diósjenő, Nőtincs/.

5. INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

5.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A rétsági körzeti Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolat vizsgálja az ingatlan jogállását. A tulajdoni lap másolat az ingatlanforgalmi értékbecslés mellékletét képezi.

5.2. Az épületek

Az épületek beton fémszerkezetűek, a vizsgált fémszerkezettel, hullámpala tetőhéjazattal.

A vizsgált épületek fém állószerkezetűek, gerinc és tető szelemenekkel, nyílászárókkal-tökszerkezetekkel, belső berendezésekkel. Alap, aljzat és falazatok betonszerkezetűek. Tetőhéjazat ac.hullámpala.

5.3. Közműellátottság, épületgépészet

A becsült épületegyütteseknél a közműellátottság erősen megrongált, használhatatlan.

5.4. Diagnosztika

A vizsgált fémszerkezetek diagnosztikája mutatja, hogy az acélok állaga hulladékként hasznosítható.

5.5. **Értéknövelő és csökkentő tényezők**

Értéknövelő tényezők:

- fémszerkezet nagy mennyisége
- szerkezet funkcióváltási lehetősége
- megfelelő fémkezeléssel nagy része újra hasznosítható az építőiparban
- felajánlás hulladékhasznosító telepeknek
- szállítási kapacitás megszervezése

Értékcsökkentő tényezők:

- szerkezetek korrodálása
- megépítettségük részén nehezen bonthatók
- bontásnál előforduló anyag sérülések