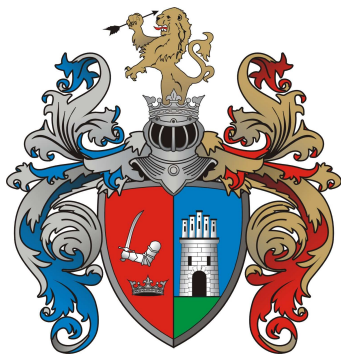




Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől
4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
Tel.: 52/384-103, Fax: 52/384-295
e-mail: titkarsag@hajduhadhaz.hu

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúhadház Város Önkormányzat 2012. november hó 8. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre

Tisztel Képviselő-testület!

Tárgy: 10888 hrsz-ú alatt található önkormányzati tulajdonú, 647/1984 nagyságú ingatlanrész értékesítésére

1. Előzmények

Balázs Sándor és Balázs Sándorné hajdúhadházi lakosok által a Hajdúhadház Mester utca-Hunyadi utca sarokteleken álló, 10888 hrsz-ú, építményre vonatkozó vételi szándék került előterjesztésre.

Hajdúhadház Város Önkormányzata a telken álló ingatlant 1.000.000 Ft összegért vásárolta meg a Hajdúhadház-Téglás Általános Fogyasztási és Értékesítő Szövetkezettől.

2. pályázati kiírás

A pályázati kiírás a 165/2012 (VIII.14) HÖ sz. határozatban foglaltaknak megfelelően kifüggesztésre került a Hivatal épületében található hirdető táblán, továbbá megjelent az Önkormányzati honlapon, valamint a Hajdúhadházi Lapok XXI. évfolyam, 37. szám és a 38. számban.

Az ajánlattételre nyitva álló határidőn belül 1 db ajánlat került benyújtásra.

Ajánlati összeg: 3.500.000 Ft

Ajánlattevő: Balázs Sándor egyéni vállalkozó. Az ajánlat bontására a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság ülésén került sor. A bizottsági ülést követően megtartott testületi ülésen elfogadott 199/2012 (X.11) HÖ sz. határozatértelmében az ajánlati értéket nem került elfogadásra.

A hivatkozott határozat értelmében az ingatlant független ingatlanforgalmi értékbecslővel kell felbecsültetni, az értékbecslést követően tárgyalást kell kezdeményezni az ajánlattevővel.

3. független ingatlanforgalmi érték becslés:

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményt a Biblio-Markt Kft. (4400 Nyíregyháza Ibolya u 44. fsz. 1.) készítette el.

Végső piaci érték: 4.900.000 Ft összegben került meghatározásra a 10888 hrsz-ú ingatlan 647/1984 része. (1. sz. melléklet)

4. Értékbecslést követően tartott egyeztetés eredménye:

A testületi határozatnak megfelelően, az értékbecslést követően egyeztetésre került sor az ajánlattevővel, 2012. október hó 30. napján. Az egyeztetésről feljegyzés készült. (2. sz. melléklet)

Az ajánlattevő módosította ajánlatát 4.500.000 Ft-ra, továbbá vállalta, a telekalakításból, telekmegosztásból eredő összes költség viselését.

Az ajánlattevő az egyeztetésen előadta, hogy a 4.500.000 Ft vételár értékelésénél kéri figyelembe venni az általa végzett beruházások ingatlant növelő értékét.

1997 óta az ajánlattevő állítása szerint az alábbi beruházásokat végezte el az ingatlanon:

- közművesítés
- belső villamos hálózatot felújítás,
- tetőszigetelés,
- külső homlokzat felújítása
- belső felújítás

Abban az esetben, ha a Képviselő-testület az ingatlan értékesítéséhez nem járul hozzá az alábbi lépéseket szükséges megtenni:

- az ajánlattevő részére meg kell téríteni azon beruházások értékét, melyet az épületre fordított (közművesítés, szükséges karbantartást meghaladó munkálatok)
- az épület további hasznosításáról rendelkezni

Kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és alábbi határozati javaslat egyikét fogadja el.

Határozati Javaslat:

...../2012 (XI...) HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10888 hrsz-ú alatt található önkormányzati tulajdonú, 647/1984 nagyságú ingatlanrész értékesítésére vonatkozó előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott,

A) alternatíva

hogy Balázs Sándor egyéni vállalkozó által kínált, 4.500.000 Ft összegű ajánlatot vételárként elfogadja, a 10888 hrsz ingatlan megosztásához hozzájárul, a jelen határozat 1. mellékletét képező helyszínrajz alapján. A 4.500.000 Ft vételár elfogadásánál a Képviselő-testület figyelembe vette az ajánlattevő által 1997 óta végzett, az ingatlan értékét növelő beruházásokat, ráfordításokat.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, 4.500.000 Ft vételáron, azzal a feltétellel, hogy az adásvétel és a telek alakítás minden költsége a vevőt terheli.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a MNV Zrt-t.

B) alternatíva

hogy Balázs Sándor egyéni vállalkozó által kínált, 4.500.000 Ft összeget vételárként nem fogadja el. Felkéri, Csáfordi polgármestert, hogy az ingatlant jelenleg használó ajánlattevővel állapodjon meg az ingatlanra 1997 év óta fordított beruházások összegéről, azok Önkormányzat által történő megtérítésének módjáról, üteméről.

Felkéri Csáfordi Dénes polgármestert, hogy a soron következő testületi ülésre az ingatlan hasznosításáról szóló javaslatait terjessze elő.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Határidő: folyamatos

...../2012 (XI...) HÖ. sz. határozat 1. melléklete:



Hajdúhadház, 2012. november 6.

Csáfordi Dénes
Polgármester

Előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin

1. számú melléklet

**Kereskedelmi/Ipari ingatlan****telephely****Az értékelő társaság:**

Biblia Márk Ingatlanforgalmazó és Kér. Kft.
 4024 Debrecen, Csapó utca 2. 2/6.,
 4400 Nyíregyháza, Ibolya utca 44. 8.sz. 1.
 1076 Budapest, Százhar utca 20. tsz. 9.
 www.vagyonekertes.hu info@vagyonekertes.hu
 0652-532 644 fax 0652 532-643 mobil: 0630 493 2403

Szakértő(k) neve:

Rövidné Bódi Szilvia ingatlanértékelő, (B-30/2004)
 Balogh Ágnes ellenőr, építészmérnök
 Kiss Sándor ügyvezető, vezető szakértő 115/2004

Az értékelés fordulónapja:

2012.10.25.

Meghatározásra kerülő érték:

Piaci forgalmi érték

Ügyfél:**Megbízó:****Összefoglaló tábla****Az ingatlan helyrajzi száma:**

10888

Az ingatlan címe:

4242 Hajdúhadház, Mester u.26.

Az ingatlan megnevezése:

Kivett telephely

Az ingatlan hasznosítási formája:

üzlethelyiség

Értékelt vagyonerték jog megnevezése:

Tulajdonjog

mértéke / időtartama

647/1984

Telek területe:1984 m2/ebből értékel 647 m²**Összes bruttó felépítmény terület**227 m²**Összes nettó alapterület**197 m²**Összes redukált alapterület**197 m²**Felépítmények darabszáma**

1 db

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

4.900.000 Ft

Piaci hozadéki megközelítés szerint

3.000.000 Ft

Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer)

4.900.000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték:

4.900.000 Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Kényelm.	Átlagár.	Problémamentes	X	Moháy
erős kereslet	kiegészítendő piac	kinálási túlsúly	X	erős túlkínálat

Mellékletek:

Felelősséget átadó körülmény nincs	x	1. Nem hiteles tulajdoni lap (2012.10.26.)	X
PH		2. Nem hivatalos térképmásolat	X
Rövidné Bódi Szilvia (3/2010)		3. Alaprajzi vázlat (2012.10.25.)	X
Az értékelő aláírása		4. Fotók (2012.10.25.)	X
		5. Működési engedély (2008.05.29.)	X
		6. Egyéb: térkép-melléklet, műhoidkép	X

2. számú melléklet

Feljegyzés

Mely készült: 2012. október hó 30. napján, Hajdúhadház Város Önkormányzatának hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

Dr. Suba Tamás jegyző

Fekete György Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elnöke

Balázs Sándor ajánlattevő (lakcím: Hajdúhadház, Mester u 32/a)

Tárgy: 2012. szeptember hó 20. napján tett vételi ajánlat a 10888 hrsz-ú alatti ingatlanrészre

Előzmények:

Balázs Sándor 4242 Hajdúhadház Mester u. 32/a szám alatti lakos azzal a kéréssel fordult Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez, hogy a 10888 hrsz-ú 647/1984 tulajdoni hányadot szeretné megvásárolni.

Pályázati felhívás után, 2012. szeptember hó 20. napján ajánlatot nyújtott be Balázs Sándor. Az eredeti vételi ajánlatban 3.500.000 Ft szerepelt.

A 199/2012 (X.11) HÖ sz. határozatban foglaltaknak megfelelően az ingatlanrészt független értékbecslővel került felértékelésre. Az ingatlan értékbecslő 4.900.000 Ft piaci értéket jelölt meg.

Az ajánlattevő módosította ajánlatát 4.500.000 Ft-ra, továbbá vállalja, a telekalakítás költségét.

Az ajánlattevő eloadja, hogy az ingatlant 1997. óta használja, és több beruházást végzett rajta.

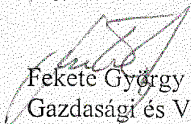
Kéri figyelembe venni a vételár megállapításánál az általa végzett beruházások ingatlant növelő értékét.

A jelenlévők megállapodtak abban, hogy a vételi ajánlatot jelen formában ismételtén Hajdúhadház Város Önkormányzatának döntéshozói elé terjesztik.

Hajdúhadház, 2012. október 30.


Dr. Suba Tamás

Jegyző


Fekete György

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elnöke


Balázs Sándor ajánlattevő