

Lukácsházi Közös Önkormányzati Hivatal
Kőszegszerdahelyi Kirendeltsége
9725 Kőszegszerdahely, Kossuth u. 5.
Tel/Fax: 94/563-472
e-mail: koszegszerdahely@t-online.hu

KŐSZEGI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Iktatás ideje:	2017 JAN 27.
Iktatószám: VI	38 / 2017
Előirat	Ügyintéző: W. V. L.

iktatószám: K/110-2/2017
ügyintéző: Dr. Bende Katalin

tárgy: Kőszegszerdahely, sportöltöző

Bozsok község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kőszegszerdahely község Önkormányzata a Bozsok községtől tárgyban nevezett ügyben kapott levelet követően elkészítette a sportöltöző értébecslését, melyet mellékelten megküldök. A Kőszegszerdahelyi Képviselő-testület 2016. december 27. napján tartott ülésén határozott arról, hogy az értébecslés alapján a sportöltözőt Bozsok községtől megvásárolja.

Kérem, hogy értesítsenek, amennyiben a Képviselő-testületük szintén el tudja fogadni az értébecslést, és az az alapján a tulajdoni résznak megfelelő összegért a tulajdoni hányadukat Kőszegszerdahely részére adásvétel útján átruháznák.

Tisztelettel:

Kőszegszerdahely, 2017. január 26.




Dr. Bende Katalin aljegyző

**ÉRTÉKBECSLÉS A KŐSZEGSZERDAHELY
251/2. HRSZ. INGATLANRA
(9725. Kőszegszerdahely, Hegyi u. 251/2. hrsz.)**



Készült: 2016. december 08.

**Készítette: "Ó-ház" Ingatlanforgalmi és Értékbecslő Bt.
9730. Kőszeg, Szűk u. 1/B.
Tel + fax: 94/361-849
E-mail: ohaz@t-online.hu**

TÉNYEK ÉS ADATOK:

1. **Megbízó:** Kőszegszerdahely Község Polgármesteri Hivatala
9725. Kőszegszerdahely,
Kossuth Lajos u. 5.
2. **Megbízás tárgya:** A megbízó 4/5 és Bozsok Község Önkormányzata 1/5 arányú tulajdonát képező Kőszegszerdahely belterületi **251/2. helyrajzi számon** nyilvántartott 232 m² területű „egyéb épület és udvar” megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslése az ingatlan tulajdonosi viszonyainak rendezése céljából.
Az ingatlan tehermentes.
3. **Az ingatlan helye:** 9725. Kőszegszerdahely, Hegyi u. 251/2. hrsz.
4. **Helyszíni szemle időpontja:** 2016. december 07.
5. **A megbízás megválaszolandó kérdése:** Mennyi az ingatlan jelen állapotában fennálló valós forgalmi értéke.
6. **Az értékelés módszere:** Miután az ingatlan különleges hasznosítású építmény (sportpálya öltözője), ezért az értékeléshez összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre. Az ingatlant így költségalapú módon kell értékelnem. Az ingatlan értéke ilyenkor a telek összehasonlító módon történő értékének, valamint a felépítmény avulással csökkentett újraelőállítási értékének (esetünkben fizikai avulás) összegével határozható meg. Itt is figyelembe veendő a értéket befolyásoló külső tényezők átlaga.

AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

A tárgyban megjelölt ingatlan Kőszegszerdahely község belterületén, a Hegyi utcában, a sportpályája mellett található sportpályai öltözőépületet jelenti.

Az **232 m²** nagyságú „kivett egyéb épület és udvar” megnevezésű telek szabálytalan ferde négyszög alakú telek az utcafront felé nagyon enyhén lejtős, bejárati részén kavicsos, oldalt és hátul füves felületű telek bekerítetlen. Szélessége 15 m, mélysége átlagosan 18 m. Közművei: villany, víz, csatorna.; a gáz közmű is bevezethető.

Az 1993-ban sávalapozással, kisméretű téglák felhasználásával épült épület lábazata terméskő burkolatú. A kívülről vakolt, de szigetetlen épült földmunka vb gerendás, beton béléstestekkel. Különleges formájú tetőszerkezete fa, pala héjalással. A nyílászárók egyszerű, ún „Tüzép” árúk. Minőségük nagyon megromlott. Az üvegezés több helyen törött. Valamennyi szerkezet cseréje javasolt. A belső padozatok helyenként töredezett cementlap borítások. Cseréjük indokolt. A vizesblokkok csempe burkolatai egyszerű fehér csempével készültek, több helyen töredezettek, leváltak. Feltétlenül cserélni kell őket. A szerelvények, csövek és lefolyók állapota megromlott, teljes cseréjük indokolt. Ugyanez érvényes a villamos szerelvényekre is. A fűtést kettő db cserépkályha biztosítja, de az egyik alapozása megsüllyedt, ezért teljes átrakást igényel. A melegvíz ellátást villanybojler szolgáltatja. Összegezve: az építmény pillanatnyi (időszakos használatú) funkcióját a javítások elvégzése után ellátja, de hosszabb tartózkodásra jelen állapotában alkalmatlan. Helyiségei a következők: *nyitott előtér (3,2 m²)*; jobbra és balra nyílik a *két öltöző (14,4 és 23,4 m²)*; szemben a *játékvezetői öltöző (6,8 m²)* és a *szertár (3 m²)*. Az öltözőkből nyílik kettő darab *zuhanyzó és mosdó helyiség (6,4 és 6,4 m²)*. Az épület jobb oldalsó részén található a két kívülről megközelíthető *WC (1,2 és 1,2 m²)*. Az összes hasznos alapterület: 66 m².

AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FIGYELEMBE VETT TÉNYEZŐK:

- **Telekadottságok:** Szabálytalan téglalap alakú, D-É tájolású, nagyon enyhén lejtős.
- **Építészeti, műszaki, használati szempontok:** 19993-ban épült teljesen szabadon álló sportpályai öltöző céllal időszakos tartózkodásra. A felhasznált szerkezetek elavultak, cserére szorulnak. A külső szigetelés is megoldandó. Feltűnő a rendszeres karbantartás hiánya.
- **Infrastruktúra:** Víz, csatorna villany közművek, cserépkályha fűtés. Melegvíz villanybojlerrel. Megközelíthetősége jó.
- **Környezeti szempontok:** A kertés, falusias környezetbe beillik az építmény.
- **Hasznosítási szempontok:** Jelen funkciója megfelelő, más közösségi funkcióval bővíthető.

ÉRTÉKELÉS:

Telekérték:

Tapasztalati úton megállapítva. Jelen időszakban az un. építési telkek átlagos értéke 2.300.- Ft/m²; a beépített telkek értéke (esetünkben) a beépítetlen telek fele, tehát **1.150.- Ft/m²**.

Újraelőállítási érték:

Ha egy ingatlan speciális volta miatt (pl. sportöltöző) összehasonlító adatok híján nem értékelhető, akkor az ingatlan értékét az avulással (csak fizikai) csökkentett újraelőállítási értéke alapján lehet meghatározni. Az újraelőállítási érték az az összes költség, amelyért funkciójában és megjelenésében azonos vagyontárgy az értékelés helyén működképesen előállítható.

- **Épület építési költsége:** (hasonló anyagokból, mint az eredeti)
(Földmunka, alapozás, falazás, földem készítése, külső és belső szakipari munkák)
külső alapterület 95 m² x 70.000.- Ft/m² **6.650.000.- Ft**
- **Tetőszerkezet építése:**
(Ácsmunkák, tetőfedő munkák, szakipari munkák)
külső alapterület 95 m² x 33.000.- Ft/m² **3.135.000.- Ft**
- Nettó összes bekerülési költség:** **9.785.000.- Ft**

Fizikai avulás mértéke:

A fizikai avulást 16 szakipari szempont súlyozása alapján számoltam, annak függvényében, hogy a szakipari folyamat mely mértékben járul hozzá az épület avulásához. A szempontok a következők: *Földmunka (avulás 15%); alapozás (15%); helyszíni beton és vb szerke (25%); kőműves (30%); vakoló (50%); ács (35%); tetőfedő (40%); szigetelő (70%); burkoló (90%); asztalos (90%); lakatos (60%); üveges (95%); festő-mázoló (95%); villany (85%); épületgépészet (95%); egyéb (80%).* Összesen: 970.

Avulás %-os értéke: $970 : 16 =$ (kerekítve) **61%**

Az avulás mértéke összegszerűen: (9.785.000.-Ft x 0,61) **5.968.850.- Ft**

ÉRTÉKKÉPZÉS:

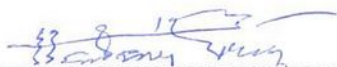
A telek értéke:	(232 m ² x 1.150.- Ft/m ²)	266.800.- Ft
A felépítmény értéke	9.785.000 – 5.968.850.- Ft)	<u>3.816.150.- Ft</u>
AZ INGATLAN ÉRTÉKE ÖSSZESEN (kerekítve):		4.083.000.- Ft

azaz **négymillió-nyolcvanháromezer** forint

Az itt megjelölt érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Kijelentem, hogy fenti értékbecslést – amely kiállításától számított hat hónapig érvényes - mint annak tárgyában teljesen érdektelen ingatlanforgalmi értékbecslő készítettem.

Kőszeg, 2016. december 08.


.....
(Halász György)

"Ó-ház"
Ingatlanforgalmi és Értékbecslő Bt.
9736 Kőszeg, Szűk u. 1/B.
Tel.: (94) 361-049
A.sz.: 26857792-1-18



A ház északkeleti homlokzata



A ház északnyugati homlokzata



A ház délnyugati homlokzata



A „vendég” öltöző képe



A „vendég” zuhanyzó-WC képe



A „hazai” öltöző képe



A „hazai” zuhanyzó-WC képe



A szertár képe bojlerekkel



Vas Megyei Térinformatikai Rendszer

közighatar

