


## Szakértői vélemény



8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata és forgalmi értékbecslésére

Hrsz: 5978/5

Készítette:

  
Feigli Ferenc  
Igazságügyi építész és  
ingatlanforgalmi szakértő.  
7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

Az értékelés kelte: 2017. szeptember 24.

## Tartalomjegyzék

1. Összefoglalás	3. oldal
2. A szakértői vélemény	4 – 16. oldal
3. Fényképes melléklet a szakértői véleményhez	5 oldalas dokumentum
4. Költségbecslés a felújítási – átalakítási munkákról	6 oldalas dokumentum
5. Tulajdoni lap	1 oldalas dokumentum
6. Felújítási – átalakítási javaslat tervdokumentáció lapméret)	2 oldalas dokumentum (A1

## Összefoglalás a

8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata és forgalmi értékebecslésére

### Az értékelés célja:

Piaci összehasonlító módszer az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából, javaslattétel az ingatlan hasznosítására, (fizetővendég szálláshellyé történő átalakítása.

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító értékelési módszer

### A helyszíni szemle időpontja:

A helyszíni szemlét az előzetes kiértesítés után 2017. szeptember 07.-én délután 17.30 órakor tartottam.

Az ingatlan forgalmi értéke 2017. szeptember 23.-án kerekítve

58.738.000.- Ft

azaz:

Ötvennyolcmillió-hétszázharmincnyolcezer 00/100 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke az ÁFA-t nem tartalmazza.

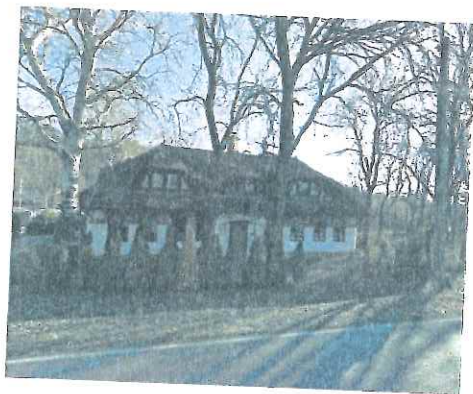
Készítette:

  
Feigl Ferenc

Igazságügyi építész és  
ingatlanforgalmi szakértő.


7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

## Szakértői vélemény



8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata  
Hrsz: 5978/1

Készítette:

  
Feigl Ferenc  
Igazságügyi építész és  
ingatlanforgalmi szakértő.  
7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata

## Fonyód Város Önkormányzata megbízásából

**Tisztelt Hidvégi József Polgármester Úr!**

A Fonyód Város Önkormányzata 8640 Fonyód, Fő u. 19. megbízása alapján az ABFK Tanácsadó és Szolgáltató Kft. 2049 Diósd, Léda u. 13. szám alatti vállalkozás, melyet szakértőként képvisel Feigli Ferenc igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértőként

### SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYEMET

az alábbiakban terjesztem elő.

- A megbízás feladatomból az alábbiakat határozta meg.
- 1. Tartsak helyszíni szemlét a Fonyód, 5978/5 hrsz. alatti Halászó Macska étterem néven ismert ingatlanon, vizsgáljam meg a jelenlegi műszaki állapotát.
- 2. Állapítsam meg az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a felmért műszaki állapotra figyelemmel. Szolgáltassak összehasonlító adatokat.
- 3. Tegyek javaslatot az ingatlan hasznosítására, annak szem előtt tartásával, hogy a Megbízó rövidtávú elképzelése szerint fizetővendég szálláshelyet kíván kialakítani melynek elsődleges célcsoportja a kerékpár turizmus iránt érdeklődők köre.

A feltett kérdések szakszerű megválaszolása érdekében helyszíni szemlét tartottam az alábbiak szerint:

A helyszíni szemlét a szabályos kiértesítés után 2017. szeptember 07-én délután 17.30 órakor megtartottam.

A helyszíni szemlén jelen volt:

- Kovács Péter, Fonyód Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Beruházási és Kabinet Iroda irodavezető

Az ingatlant megtekintettem, a szükséges felméréseket elvégeztem, fotókat készítettem. Az összehasonlító adatokat a NAV Somogy Megyei Adó – és Vámigazgatóságától beszereztem. A városban az összehasonlító adatok ismeretében kijelenthető, hogy az ingatlanpiac áll, ezért az összehasonlító adatok is reálisan tükrözik az ingatlanok értékét.

A megbízásban megfogalmazott kérdésekre az alábbiakat nyilatkozom.

Az ingatlan hasznosítására két alternatívát jelölök meg:

- a.) Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki állapotában és a jelenlegi forgalmi érték figyelembe vételével
- b.) Az ingatlan átalakítása a fő szerkezeti elemek megtartásával, fizetővendég szálláshely kialakítása étkeztetési szolgáltatás nélkül.

**a.) Forgalmi értékbecslés a jelenlegi műszaki állapotában**

1. 8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen meglévő és használaton kívüli egykori halászsárda került értékelésre. Az ingatlan 530,00 m<sup>2</sup>-es területen helyezkedik el. Helyrajzi száma: 5978/5. A terület az Önkormányzat tulajdona a felépítménnyel együtt. Ugyancsak az Önkormányzat tulajdona a körülölelő terület is, az összevonása az értékbecslés készítésének időszakában folyamatban van.

1.1 Az értékelés célja: A piaci érték meghatározása az értékelés időpontjában

1.2 Az értékelés módszere: (TEGOVA) piaci összehasonlító értékelési módszer. Az értékbecslés a 25/1997.(VIII.1.) számú PM rendelet, az EVS 2003. elvei, valamint a szakmában kialakult tapasztalatok alapján készült, figyelembe véve a szakma kialakított piaci módszereit. Az értékbecslés az adott ingatlan – telek, felépítmények – szabadpiaci értékének megállapítására irányuló technikai eljárások, a berendezések, mobíliák, bútorzatok értékének megállapítását nem tartalmazza.

1.3 A helyszíni szemle időpontja: 2017. szeptember 07. délután 17.30 óra

1.4 Az értékelés időpontja: 2017. szeptember 23.

1.5 Az értékelés érvényessége: Hat hónap a kelezéstől számítva.

Az értékelést készítette:

Feigli Ferenc

Igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő.  
7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4.

**2. Fenntartási nyilatkozat:**

- 2.1 Nincs tudomásom olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételezni lehetne, hogy a jelentést leíró anyagban szereplő tények és adatok nem helytállóak.
- 2.2 Nincs érdekeltségem a szakvéleményben szerepeltetett vagyonban, tehát megfelelek a független értékbecslő európai szabályában foglaltaknak.
- 2.3 Az értékelés nem terjed ki a tulajdonviszonyok vizsgálatára, és nem vállalom felelősséget jogi természetű kérdésekért.
- 2.4 Az értékmeghatározás szemrevételezés alapján készült, feltárások, épületdiagnosztikai mérések, statikai vizsgálat nem készült.



2.5 A szakértésben szerepeltetett árak, illetve értékek ÁFA nélkül értendők.

2.6 Ezt a jelentést csak az itt megjelölt célra lehet felhasználni, és hat hónapig érvényes.

2.7 A széljegyek érdemi tartalmát nem vizsgáltam.

2.8 Munkám során támaszkodtam a The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) által kiadott European Voluntary Standards (EVS) 2009. az Európai Értékelési Szabványok 2009.-ben foglaltakra és annak megfelel az értébecslésem.

2.9 Az ingatlan értébecslését a hatályos rendeletek, jogszabályok és az érvényben lévő műszaki szabványok alapján végeztem el.

### 3. Az értékelés menete:

Értékelő, elemző munkám során az alábbiakban felsorolt általános elfogadott módszereket alkalmaztam.

#### 3.1 Helyszíni szemle:

2017. szeptember 07-én. Délután 17.30 órakor tartottam helyszíni szemlét. Megvizsgáltam az ingatlan állapotát, karbantartottságát, ismereteket szereztem az ingatlan jelenlegi állapotáról, megvizsgáltam a rendelkezésemre bocsátott dokumentumokat. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

#### 3.2 Az adatszolgáltatótól kapott információk:

A Megbízó minden segítséget megadott a szakvélemény szakszerű elkészítéséhez.

#### 3.3 A vizsgálati módszer alkalmazása:

A szükséges adatok és dokumentációk áttanulmányozását és elemzését követően a megfelelő eljárást alkalmaztam az állapot meghatározás és érték-megállapítás kidolgozásához. Ez a jelentés a 2017. szeptemberi állapotot tükrözi. A szakvéleményben foglalt következtetéseket és javaslatokat a „Fenntartási nyilatkozat”-ban foglaltakkal együtt kell figyelembe venni.

### 4. Az értékelés elvei:

Az összehasonlító piaci értékelés módszerét alkalmaztam. Az EVS 2003-ban megfogalmazott definíció szerint az összehasonlító értébecslés az egyik leggyakrabban használt értékelési módszer, mellyel az ingatlan értéke meghatározó.

### 5. Az értékelt ingatlan ismertetése:

Az értékelésnél figyelembe vett tényezők:

#### 5.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

Az ingatlan címe: 8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. és József Attila u.  
közötti terület  
Fekvése: Belterület

Helyrajzi száma: 5978/5  
Telek területe: 473,00 m<sup>2</sup> beépített alapterület: 389,94 m<sup>2</sup>  
Az ingatlan jellege: Földszinten étterem – konyha, emeleten bár és a személyzet részére szálláshelyek

5.2 Az ingatlan jellemzői:

Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, üresen áll.

5.3 A település jellege:

Város (Balatoni üdülőkörzet) Övezeti besorolása: Vt<sub>6</sub> SZ – 40 – 7,5 – 1500

5.4 A településen belüli helyzete:

Városcsözponttól mintegy 700 m-re, buszmegállótól 50 - 100 m-re. Siófok – Balatonszentgyörgy útvonalon, a 71-es főközlekedési út mellett helyezkedik el.

5.5 A telek ismertetése:

A telek sík területen fekszik.

5.6 Közművesítettsége:

Víz – villany – gáz – szennyvízvezeték – szilárd burkolatú út telefon és kábeltévé hálózat – nyíltárkos csapadékvíz elvezető rendszer

5.7 A vendéglátó egység műszaki jellemzői:

- alapja: Beton sávalapok cca. 60 és 38 cm falvastagsággal
- lábazat: Mint az alapozás, km téglaburkolat kiegészítéssel ellátva, mely a falfelületre is felvan vezetve
- szigetelés: Vízzintes kétrétegű csupaszlemez szigetelés pontonként ragasztva
- falszerkezet 38 cm vtg-ú téglafalak helyenként vasbeton pillés és gerenda kiegészítésekkel
- födémszerkezet Vasbeton födémlemez a belsőépítészeti igényekkel kialakított rétegrenddel
- tetőszerkezet Fa fedélszék szerkezet, tetőtér kialakításra alkalmas lezárással, hőszigeteléssel és kiegészítő szerkezetekkel
- tetőfedés Hagyományos nádfedés 30 cm fedési vastagsággal
- bádgozás: nincs



- homlokzat Hagyományos kétrétegű sima homlokzat vakolat, téglaburkolat kiegészítésekkel. Homlokzatfelület fehér színű estéssel ellátott
- nyílászáró szerkezetek Hagyományos típusú típus és egyedi gyártású fa szerkezetek
- Parkoló térrendezés Az ingatlanhoz az északi oldalon térkő burkolatos parkoló kapcsolódik. A megközelítése a 71-es fkl útról és a déli oldalon kialakított aszfaltozott bekötő útról biztosított
- egyéb Az ingatlan fás – ligetes környezetben helyezkedik el

#### 5.8 A vendéglátó egység helyiségei:

sorszám	Helyiség megnevezése	burkolata	alapterülete me.	jellemzője
<b>Földszint helyiségei:</b>				
1.)	Szélfogó	mázás kerámia	13,62 m2	festett falfelület
2.)	Ruhatár	mázás kerámia	2,30 m2	festett falfelület
3.)	Étterem	mázás kerámia	126,60 m2	festett falfelület
4.)	Tálaló	mázás kerámia	2,50 m2	festett falfelület+csempe
5.)	Fehér mosogató	pietra	6,00 m2	festett falfelület+csempe
6.)	Hulladék tároló	pietra	1,70 m2	festett falfelület+csempe
7.)	Fekete mosogató	pietra	5,00 m2	festett falfelület+csempe
8.)	Kézi raktár	kőagyaglap	1,60 m2	festett falfelület
9.)	Szárazáru raktár	kőagyaglap	2,60 m2	festett falfelület
10.)	Főzőkonyha	pietra	24,70 m2	festett falfelület+csempe
11.)	Húselőkészítő I.	pietra	2,90 m2	festett falfelület+csempe
12.)	Húselőkészítő II.	pietra	2,90 m2	festett falfelület+csempe
13.)	Húsraktár	pietra	6,10 m2	festett falfelület+csempe
14.)	Közlekedő	kőagyaglap	8,10 m2	festett falfelület
15.)	Hal előkészítő	pietra	4,30 m2	festett falfelület+csempe
16.)	Italraktár	kőagyaglap	7,70 m2	festett falfelület
17.)	Földesáru előkészítő	pietra	5,00 m2	festett falfelület+csempe
18.)	Földesáru raktár	kőagyaglap	2,90 m2	festett falfelület
19.)	Átvevő	kőagyaglap	6,10 m2	festett falfelület+csempe
20.)	Közlekedő	kőagyaglap	3,60 m2	festett falfelület
21.)	Göngyöleg raktár	c. moz.lap	3,80 m2	festett falfelület
22.)	Előtér	kőagyaglap	0,90 m2	festett falfelület
23.)	WC	kőagyaglap	0,90 m2	festett falfelület+csempe
24.)	Öltöző	kőagyaglap	5,80 m2	festett falfelület
25.)	Mosdó-zuhany	pietra	3,70 m2	festett falfelület
26.)	Iroda	PVC	8,80 m2	festett falfelület
27.)	Férfi WC	kőagyaglap	5,10 m2	festett falfelület+csempe
28.)	Női WC	kőagyaglap	5,20 m2	festett falfelület+csempe

29.)	Férfi WC előtér	kőagyaglap	2,50 m2	festett falfelület+csempe
30.)	Női WC előtér	kőagyaglap	1,50 m2	festett falfelület+csempe
31.)	Közlekedő	mázas kerámia	2,00 m2	festett falfelület
Földszint helyiségei összesen:			276,42 m2	

Kapcsolódó helyiség:				
32.)	Fedett - nyitott terasz	kőlap burkolat	45,83 m2	festett falfelület
Kapcsolódó helyiség összesen:			45,83 m2	

Földszint helyiségei mindösszesen:			322,25 m2	
------------------------------------	--	--	-----------	--

Emelet helyiségei:				
1.)	Közlekedő - lépcső	mázas kerámia	16,05 m2	festett falfelület
2.)	BÁR vendégtér és kiszolgáló bárpult területe	mázas kerámia	208,48 m2	festett falfelület
3.)	Közlekedő	mázas kerámia	7,92 m2	festett falfelület
4.)	Személyzeti szoba	beton	13,75 m2	festett falfelület
5.)	Személyzeti szoba	beton	13,75 m2	festett falfelület
6.)	Személyzeti szoba	szőnyegpadló	14,10 m2	festett falfelület
7.)	Személyzeti szoba	szőnyegpadló	18,50 m2	festett falfelület
8.)	Előtér	mázas kerámia	1,55 m2	festett falfelület
9.)	WC	mázas kerámia	1,43 m2	festett falfelület+csempe
10.)	Öltöző	mázas kerámia	6,00 m2	festett falfelület
11.)	Mosdó-zuhany	mázas kerámia	3,75 m2	festett falfelület
12.)	Férfi WC	kőagyaglap	6,25 m2	festett falfelület+csempe
13.)	Női WC	kőagyaglap	7,90 m2	festett falfelület+csempe
14.)	Férfi WC előtér	kőagyaglap	2,75 m2	festett falfelület+csempe
15.)	Női WC előtér	kőagyaglap	2,75 m2	festett falfelület+csempe
16.)	Közlekedő	mázas kerámia	4,00 m2	festett falfelület
Emelet helyiségei összesen:			328,93 m2	

Beépített nettó alapterület összesen:

651,18 m2

A vendéglátó egység hiányosságai:

- Használton kívüliségből adódóan a karbantartás hiánya
- Az épület láthatóan nem az eredeti tervnek megfelelően lett megépítve, ad – hoc jellegű helyiség kapcsolatok jellemzik. Emeleti része bárként működött az eredeti tervvel szemben.
- Tetőfedés karbantartásának mulasztásából adódóan a nádfedés erős avulásnak indult
- Esztétikailag kifogásolható fal és mennyezetburkolások kopott falfelületek, elhasználódott padlóburkolatok

- Elavult nyílászáró szerkezetek, melyek a karbantartás hiányából adódóan szintén jelentős avulásnak indultak
- Több éve használaton kívüli épület, emiatt az épületbelső jelentős avulásnak indult.

#### A vendéglátó egység előnyei:

- A Balaton parthoz közel, mint kiemelt üdülőkörzetben helyezkedik el, a térség nemzetközileg is kiemelt üdülőkörzet.
- Országos főközlekedési úttal közvetlenül szomszédos (71-as fkl. út) M7-es Autópálya közelsége

#### 6. Az ingatlan értékmeghatározása:

Az ingatlan piaci helyzete:

Az ingatlan címe: 8640 Fonyód – BÉlatelep Vitorlás u. József Attila utca között  
 Fekvése: Belterület (kiemelt üdülőkörzet)  
 Helyrajzi száma: 5987/5  
 Telek területe: 530 m<sup>2</sup> az épület beépített alapterülete: 389,94 m<sup>2</sup>  
 Az ingatlan típusa: Vendéglátó egység (étterem – konyha)  
 Az ingatlan tulajdonosa: Fonyód Város Önkormányzata

A 4. pontban leírt értékelési módszer alapján az ingatlan forgalmi értékét határoztam meg. Az értékelés során az összehasonlító adatokkal hasonlítottam össze. Az ingatlanpiaci nyomott értéket, a kereslet hiányát, az ingatlan állapotát, funkcióját, hosszú évek óta lakatlanságát is figyelembe vetem a forgalmi érték megállapításakor.

#### 6.1 Piaci összehasonlító módszer:

A 4. pontban leírt értékelési módszer alapján az ingatlan forgalmi értékét határoztam meg. Az értékelés során az összehasonlító adatokkal hasonlítottam össze.  
 Az értékelt Fonyód – BÉlatelep Vitorlás u. József Attila utca között elhelyezkedő vendéglátó egység

**58.738.000.- Ft forgalmi értékű.**

Az összehasonlító adatok esetében a NAV Somogy Megyei Igazgatóságával történt egyeztetés alapján készítettem az értékelést.

Az összehasonlításhoz kiválasztott ingatlanok ismertetése:

Az összehasonlító adatokat a NAV Somogy Megyei Adó – és Vámigazgatóságtól szereztem be. Az adatok jelentős része üzlet megjelölésű, kifejezetten étterem – vendéglátó egységre vonatkozó ingatlan forgalom az adattábla alapján nem volt a körzetben.

**Összehasonlító adatok táblázata**

sorsz	ingatlan címe helyrajzi szám	megnevezés	ingatlan jellemzői	telek m2	hasznos alapterület	értékesítés ára	fajlagos ár
1.)	8640 Fonyód Ady E. u. 33. fsz. 1. hrsz: 8203/2/A/4	üzlet	közös tulajdoni illetőség	na. m2	49,00 m2	3 500 000 Ft	71 429 Ft
2.)	8640 Fonyód, Béke u. 1. hrsz: 8057/2/H	üzlet	közös tulajdoni illetőség	na. m2	30,00 m2	4 000 000 Ft	133 333 Ft
3.)	8640 Fonyód, Béke u. 1. hrsz: 8057/2/H	üzlet	közös tulajdoni illetőség	na. m2	34,00 m2	5 000 000 Ft	147 059 Ft
4.)	8640 Fonyód, Blaha Lujza u. 6. hrsz: 8126/1/A/1	üzlet	romos - felújítandó	na. m2	579,00 m2	8 000 000 Ft	13 817 Ft
5.)	8640 Fonyód, József A. u. 1 hrsz: 5957/4/B	üzlet	közös tulajdoni illetőség	na. m2	42,00 m2	600 000 Ft	14 286 Ft

Az összehasonlító adatok minősítése:

**Összehasonlító adatok minősítési táblázata**

Forgalmi érték		3 500 000 Ft	4 000 000 Ft	5 000 000 Ft	8 000 000 Ft	600 000 Ft
Bejelentett érték		3 500 000 Ft	4 000 000 Ft	5 000 000 Ft	8 000 000 Ft	600 000 Ft
Telek terület		na. m2	na. m2	na. m2	na. m2	na. m2
Ingatlan alapterülete		49,00 m2	30,00 m2	34,00 m2	579,00 m2	42,00 m2
Fajlagos ár		71 429 Ft	133 333 Ft	147 059 Ft	13 817 Ft	14 286 Ft
Tulajdonviszony	tulajdonos	közös tul.ill.	közös tul.ill.	közös tul.ill.	közös tul.ill.	közös tul.ill.
Elhelyezkedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Infrastruktúra	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot		kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Az összes korrekció		10,00%	-5,00%	-7,00%	75,00%	82,00%

$$78\,571\text{ Ft} + 126\,667\text{ Ft} + 136\,765\text{ Ft} + 24\,180\text{ Ft} + 26\,000\text{ Ft} = 578\,436\text{ Ft}$$

Az ingatlan fajlagos m2 ára

Az ingatlan hasznos alapterülete  $\frac{578\,436\text{ Ft}}{651,18\text{ m}^2} = 888\,36\text{ Ft/m}^2$

Vizsgált ingatlan forgalmi értéke a korrekciós tényező alkalmazásával	51 076 270 Ft	x	15,00%	=	58 737 710 Ft
--	---------------	---	--------	---	---------------

Vizsgált ingatlan forgalmi értéke 2017. szeptemberében kerekítve

58 738 000 Ft

**Megjegyzés:** A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy az ingatlan az elmúlt években és jelenleg is használaton kívül van, újbóli üzembe helyezése esetén jelentős műszaki beruházásokat kell eszközölni.

**Javaslat az épület funkcionális átalakítására:**

b.) Az ingatlan átalakítása a fő szerkezeti elemek megtartásával, fizetővendég szálláshely kialakítása étkeztetési szolgáltatás nélkül.

A megrendelői igényeknek megfelelően megvizsgáltam az épület fizetővendég szálláshely szolgáltatás kialakításának lehetőségét.

Ennek érdekében felmértem az épület fő méreteit, illetve vizsgáltam, hogy milyen alaprajzi módosításokkal lehet a kívánt funkciót biztosítani úgy, hogy lehetőség szerint a legtöbb férőhely alakuljon ki, illetve legyen biztosítható. Figyelembe vettem azt a megrendelői igényt is, hogy a

szobákhoz kapcsolódó vizesblokkok lehetőség szerint elkülönülten legyenek kialakítva, de a használat során a megfelelő intimitás biztosított legyen.

Az áttekintés során törekedtem arra, hogy az épület külső megjelenésében – karakterében ne változzon meg, őrizze meg jelenlegi építészeti megjelenését, ezért a belső átalakítást úgy irányítottam elő, hogy a homlokzatokba ne kelljen beavatkozni. Kivételt képez ez alól az emeleti közösségi tér, mely jelenleg természetes megvilágítással nem rendelkezik, jóllehet az eredeti terveken ez a lehetőség tervezve volt. Az átalakítási terven nem jelöltem, de amennyiben a megrendelő az átalakítás mellett dönt, mindenképpen javaslom a meglévő tetőzethez igazodó bevilágító felületek kiépítését.

Tekintettel arra, hogy a megrendelői elvárás szerint az éttermi szolgáltatás teljes mértékben megszüntetésre kerül, mind a földszinten, mind pedig az emeleten a közösségi terekhez kapcsolódó szoba egységeket alakítottam ki az alábbiak szerint.

#### A földszinten:

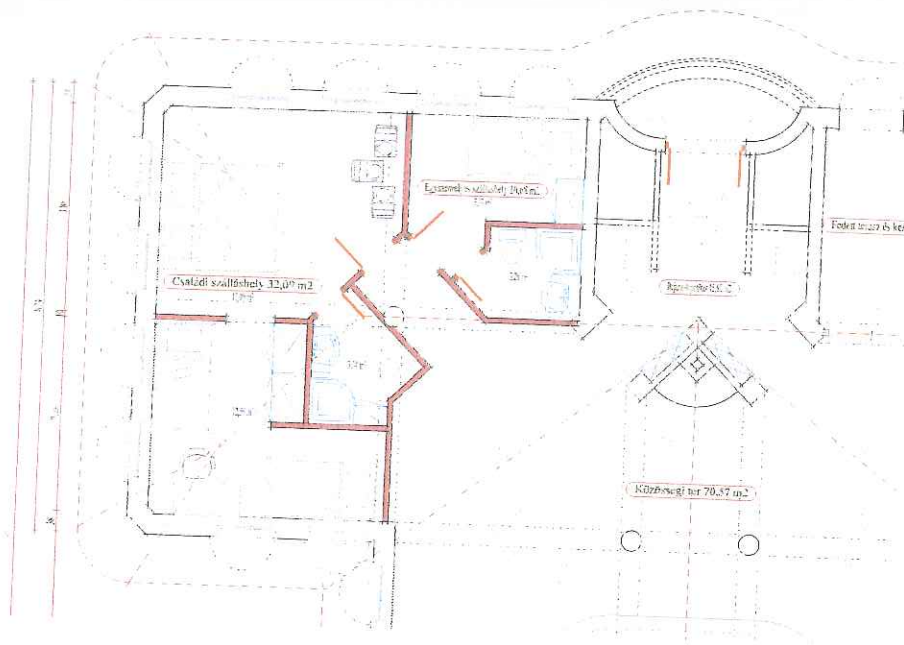
- 1 db családi szálláshely 4-5 fő részére az épület északnyugati traktusában a szobákhoz integrált fürdő – WC blokkal
- 1 db egyszemélyes szálláshely szintén a szobához integrált fürdő – WC blokkal
- 1 db 4-6 személyes szálláshely az épület délnyugati traktusában, különálló fürdő és különálló WC blokkal
- 1 db közösségi WC blokk az épület délkeleti traktusában, mely női – férfi WC – kézmosó egységeket, illetve önálló akadálymentesített WC – kézmosó egységet tartalmaz
- Szintén az épület délkeleti traktusában, illetve a déli középső traktusban került kialakításra a személyzet tartózkodását és a szálláshely irányítását szolgáló helyiség csoportok.
- Az épület északkeleti traktusában a meglévő fedett terasz változatlanul megmarad, természetesen itt is el kell végezni a szükségeszerű felújítási – javítási munkákat.

#### Az emeleten:

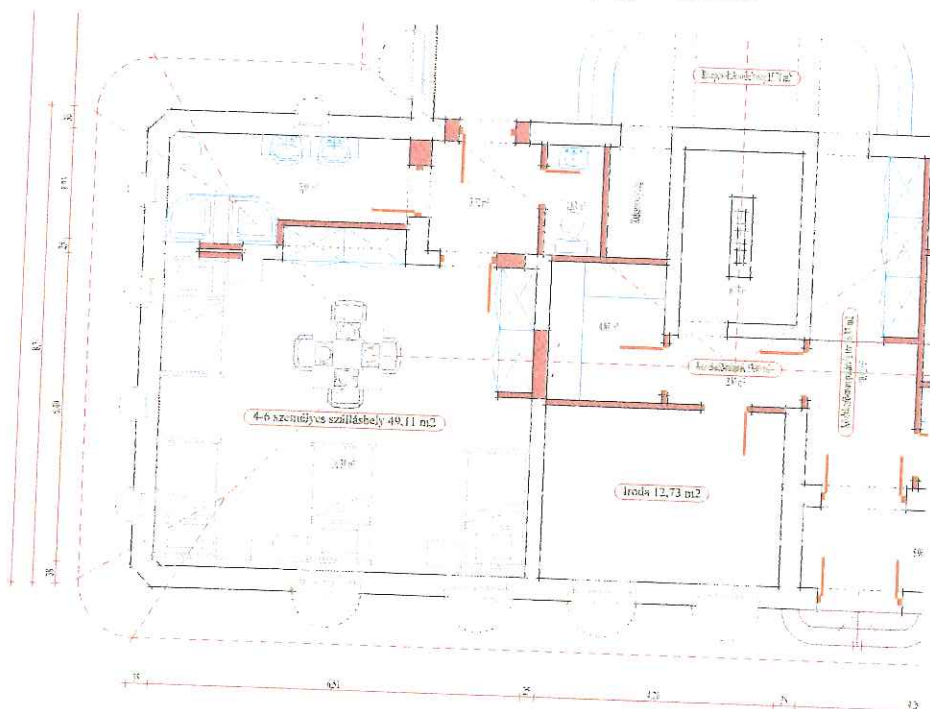
- 2 – 2 db összesen 4 db szálláshely 2 + 2 fő részére az épület északnyugati és északkeleti traktusában különálló fürdő – mosdó és WC blokkal
- 3 – 3 db összesen 6 db szálláshely 2 + 2 + 2 fő részére az épület délnyugati és délkeleti traktusában szintén különálló fürdő – mosdó és WC blokkal.

A szálláshely kapacitása összesen: 13 különböző méretű szobában 32 fő elhelyezése

Az átalakításról tervjavaslatot készítettem, melyet külön mellékelek, illetve annak egyes részleteit a jelen szakértői véleményemben mutatok be az alábbiak szerint:



Földszinti szoba egységek északnyugati traktus



Földszinti szoba egység délnyugati traktus



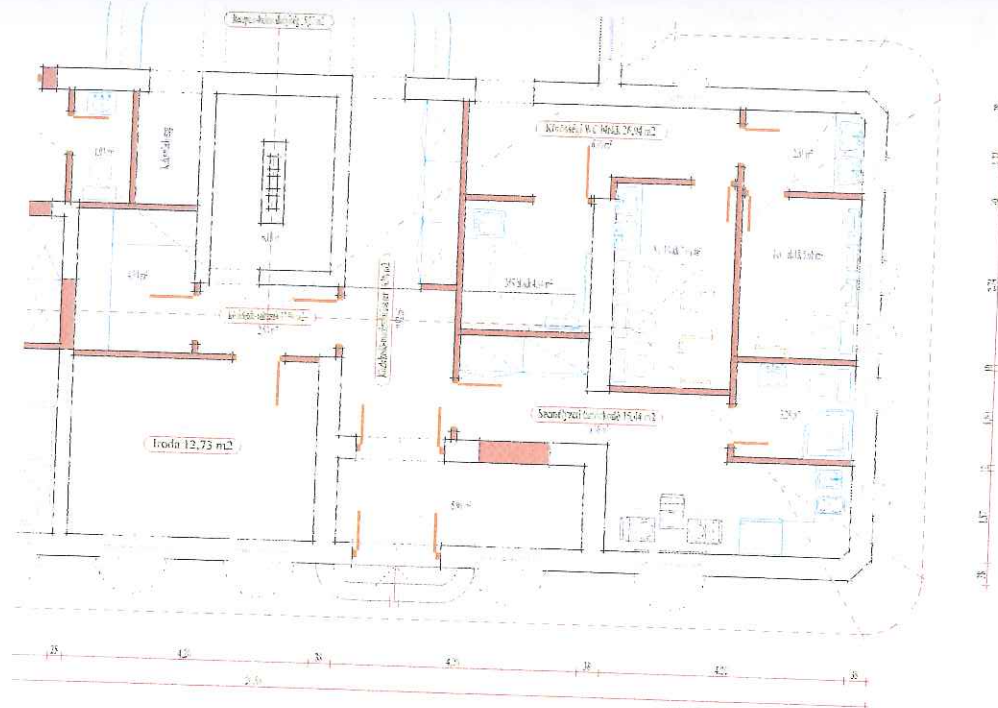
sorszám	Helyiség megnevezése	burkolata	alapterülete me.	jellemzője
<b>Földszint helyiségei:</b>				
1.)	Szélfogó	mázás kerámia	13,62 m2	festett falfelület
2.)	Ruhatár	mázás kerámia	2,30 m2	festett falfelület
3.)	Étterem	mázás kerámia	126,60 m2	festett falfelület
4.)	Tálaló	mázás kerámia	2,50 m2	festett falfelület+csempe
5.)	Fehér mosogató	pietra	6,00 m2	festett falfelület+csempe
6.)	Hulladék tároló	pietra	1,70 m2	festett falfelület+csempe
7.)	Fekete mosogató	pietra	5,00 m2	festett falfelület+csempe
8.)	Kézi raktár	kőagyaglap	1,60 m2	festett falfelület
9.)	Szárazáru raktár	kőagyaglap	2,60 m2	festett falfelület
10.)	Főzőkonyha	pietra	24,70 m2	festett falfelület+csempe
11.)	Hűsөлőkészítő I.	pietra	2,90 m2	festett falfelület+csempe
12.)	Hűsölőkészítő II.	pietra	2,90 m2	festett falfelület+csempe
13.)	Húsraktár	pietra	6,10 m2	festett falfelület+csempe
14.)	Közlekedő	kőagyaglap	8,10 m2	festett falfelület
15.)	Hal előkészítő	pietra	4,30 m2	festett falfelület+csempe
16.)	Italraktár	kőagyaglap	7,70 m2	festett falfelület
17.)	Földesáru előkészítő	pietra	5,00 m2	festett falfelület+csempe
18.)	Földesáru raktár	kőagyaglap	2,90 m2	festett falfelület
19.)	Ártvevő	kőagyaglap	6,10 m2	festett falfelület+csempe
20.)	Közlekedő	kőagyaglap	3,60 m2	festett falfelület
21.)	Göngyöleg raktár	c. moz.lap	3,80 m2	festett falfelület
22.)	Előtér	kőagyaglap	0,90 m2	festett falfelület
23.)	WC	kőagyaglap	0,90 m2	festett falfelület+csempe
24.)	Öltöző	kőagyaglap	5,80 m2	festett falfelület
25.)	Mosdó-zuhany	pietra	3,70 m2	festett falfelület
26.)	Iroda	PVC	8,80 m2	festett falfelület
27.)	Férfi WC	kőagyaglap	5,10 m2	festett falfelület+csempe
28.)	Női WC	kőagyaglap	5,20 m2	festett falfelület+csempe
29.)	Férfi WC előtér	kőagyaglap	2,50 m2	festett falfelület+csempe
30.)	Női WC előtér	kőagyaglap	1,50 m2	festett falfelület+csempe
31.)	Közlekedő	mázás kerámia	2,00 m2	festett falfelület
<b>Földszint helyiségei összesen:</b>			<b>276,42 m2</b>	

<b>Kapcsolódó helyiség:</b>				
32.)	Fedett - nyitott terasz	kőlap burkolat	45,83 m2	festett falfelület
<b>Kapcsolódó helyiség összesen:</b>			<b>45,83 m2</b>	

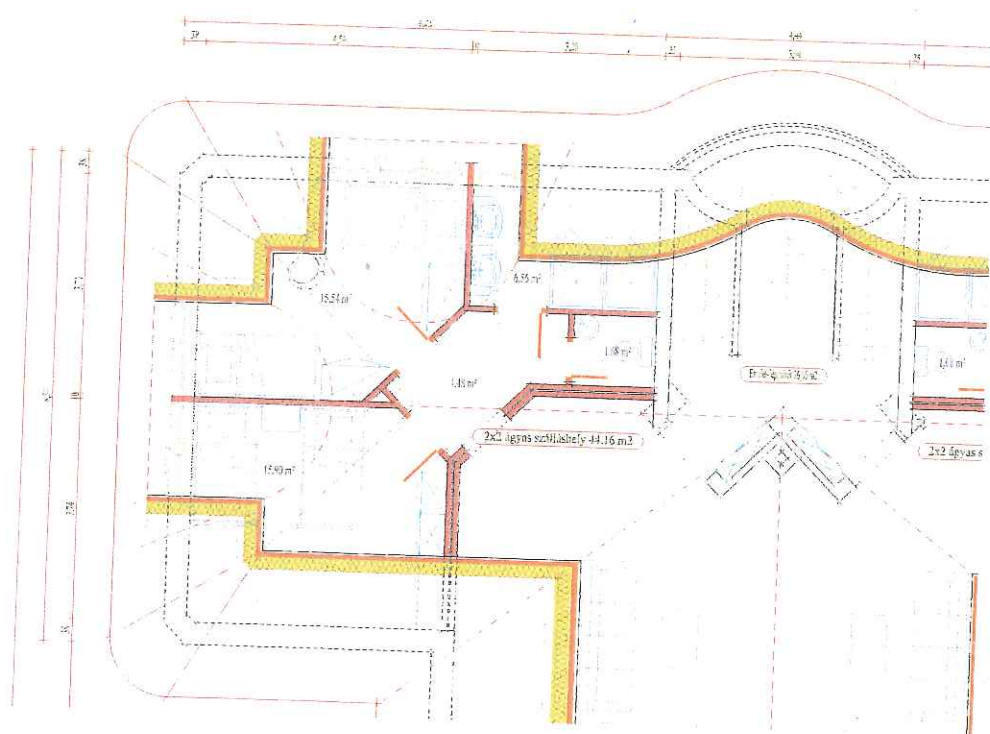
<b>Földszint helyiségei mindösszesen:</b>			<b>322,25 m2</b>	
---	--	--	------------------	--

<b>Emelet helyiségei:</b>				
1.)	Közlekedő - lépcső	mázás kerámia	16,05 m2	festett falfelület
2.)	BÁR vendégtér és kiszolgáló bárpult területe	mázás kerámia	208,48 m2	festett falfelület
3.)	Közlekedő	mázás kerámia	7,92 m2	festett falfelület
4.)	Személyzeti szoba	beton	13,75 m2	festett falfelület
5.)	Személyzeti szoba	beton	13,75 m2	festett falfelület
6.)	Személyzeti szoba	szőnyegpadló	14,10 m2	festett falfelület
7.)	Személyzeti szoba	szőnyegpadló	18,50 m2	festett falfelület
8.)	Előtér	mázás kerámia	1,55 m2	festett falfelület
9.)	WC	mázás kerámia	1,43 m2	festett falfelület+csempe
10.)	Öltöző	mázás kerámia	6,00 m2	festett falfelület
11.)	Mosdó-zuhany	mázás kerámia	3,75 m2	festett falfelület
12.)	Férfi WC	kőagyaglap	6,25 m2	festett falfelület+csempe
13.)	Női WC	kőagyaglap	7,90 m2	festett falfelület+csempe
14.)	Férfi WC előtér	kőagyaglap	2,75 m2	festett falfelület+csempe
15.)	Női WC előtér	kőagyaglap	2,75 m2	festett falfelület+csempe
16.)	Közlekedő	mázás kerámia	4,00 m2	festett falfelület
<b>Emelet helyiségei összesen:</b>			<b>328,93 m2</b>	

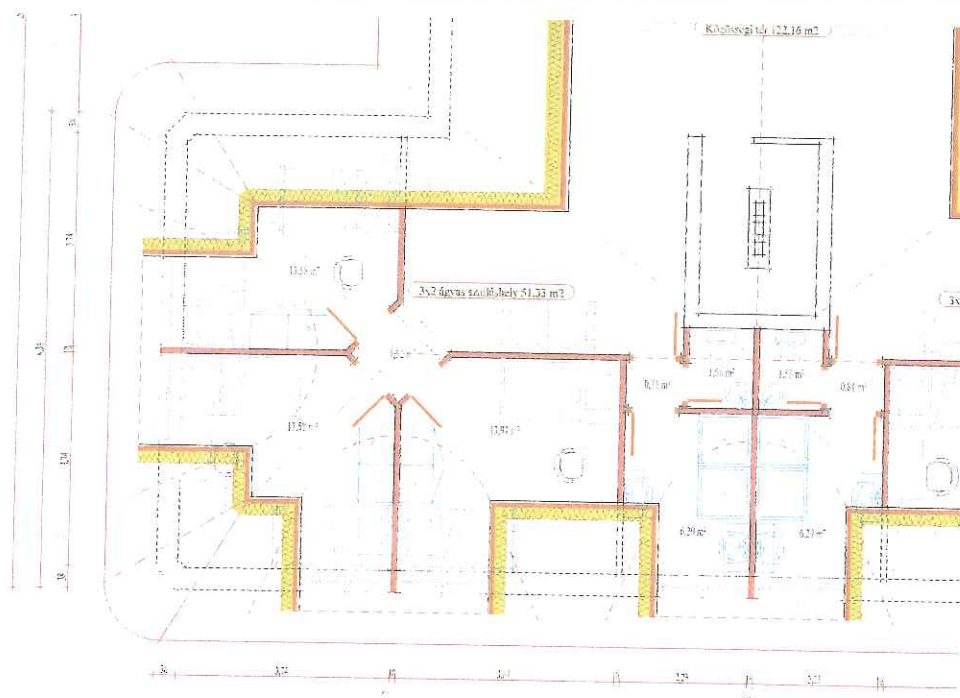
Beépített nettó alapterület összesen: **651,18 m2**



Közösségi és személyzet részére kialakított terület



Emelet északnyugati és északkeleti traktusában kialakított szobaegységek



### Emelet délnyugati és délkeleti traktusában kialakított szoba egységek

Az átalakítási munkálatokról, illetve a szükséges felújítási munkákról költségvetést készítettem, melyet külön mellékelek a szakértői véleményemhez.

A meglévő állapotról külön fényképes dokumentációt is készítettem, melyet szintén mellékelek a szakértői véleményemhez.

### Szakértői véleményem összefoglalása

1. Az ingatlan a jelenlegi műszaki állapotában nem hasznosítható, mindenképpen szükséges felújítási beavatkozás.
2. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 58.738.000.- Ft-ban állapítom meg
3. Az ingatlan átalakítására külön vázlattervet készítettem, melyet a jelen szakértői véleményemhez mellékelek. A vázlatterv alapján az ingatlan felújításának és átalakításának költségeit kerekítve 49.975.000.- Ft-ban állapítom meg.

Kérem szakértői véleményem elfogadását.

Barcs, 2017. szeptember 24.

Készítette:

*Feigli Ferenc*  
Feigli Ferenc  
Igazságügyi építész és  
ingatlanforgalmi szakértő.

7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

## Költségbecslés

8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata és átalakításának költségei

Helyrajzi szám: 5978/5

Barcs, 2017. szeptember 24.

Készítette:

  
Feigli Ferenc

igazságügyi építész szakértő  
7570 Barcs, Vörösmarti u. 1/4

## Költségvetési ÖSSZESÍTŐ

8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászsárda hasznosításának  
vizsgálata és átalakításának költségei

Helyrajzi szám: 5978/5

sorsz.	Munkanem megnevezése	anyagköltség	Díjköltség
1.)	Az átalakítás előkészítő munkái	925 356 Ft	2 699 787 Ft
2.)	Az átalakítás munkálatai	6 556 185 Ft	3 707 897 Ft
3.)	Az átalakítás nyílászáró szerkezetei:	8 483 005 Ft	1 670 773 Ft
4.)	Az átalakítás külső homlokzati munkái	2 334 712 Ft	1 347 141 Ft
5.)	Az átalakítás belső felületképzési munkái	921 037 Ft	1 613 994 Ft
6.)	Az átalakítás gépészeti és belsőépítészeti kialakítása	8 811 500 Ft	3 335 235 Ft
Munkanemek összesen:		28 031 795 Ft	14 374 827 Ft
Anyag és díj összesen:		42 406 622 Ft	
ÁFA 27 %		7 568 585 Ft	
Mindösszesen:		49 975 207 Ft	

### Költségbecslés

8640 Fonyód-Bélatelep, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
vizsgálata és átalakításának költségei

Helyrajzi szám: 5978/5

#### Az átalakítás előkészítő munkái

1.)	Meglévő válaszfalak bontási munkái a földszinten és emeleten, a bontott anyag lerakóhelyre történő szállítása és ártalmatlanítása			
	211,15 m <sup>2</sup>	a:	1 050,00 Ft	221 708 Ft
		d:	2 300,00 Ft	485 645 Ft
2.)	Meglévő kerámia padlóburkolatok bontása földszinten és emeleten			
	610,16 m <sup>2</sup>	a:	- Ft	0 Ft
		d:	1 200,00 Ft	732 192 Ft
3.)	Meglévő épületgépészeti szerelvények és berendezési tárgyak (mosdók - WC-k egyéb berendezések leszerelése, az épület víztelenítése			
	32,00 garn	a:	475,00 Ft	15 200 Ft
		d:	2 365,00 Ft	75 680 Ft
4.)	Bontási munkák végzése után a földszinti és emeleti területek előkészítése - durva takarítása átalakítási munkák megkezdése előtt.			
	24,00 m <sup>2</sup>	a:	- Ft	0 Ft
		d:	1 800,00 Ft	43 200 Ft
5.)	Építési törmelék elszállítása közúton, 5 km. távolságig, lerakással, elterelegetéssel, lerakóhelyi díjjal számolva			
	97,76 m <sup>3</sup>	a:	2 100,00 Ft	205 302 Ft
		d:	4 500,00 Ft	439 933 Ft
6.)	Épület ideiglenes leköttése gáz és villamos hálózatról, ideileneg áramvételi hely kialakítása			
	2,00 garn	a:	35 000,00 Ft	70 000 Ft
		d:	17 500,00 Ft	35 000 Ft
7.)	Meglévő homlokzati és belső nyílászáró szerkezetek kibontása			
	171,12 m <sup>2</sup>	a:	800,00 Ft	136 896 Ft
		d:	2 365,00 Ft	404 699 Ft
8.)	Meglévő nádfedés felső 15 cm-es rétegének visszabontása, bontott nád ártalmatlanítása			
	690,63 m <sup>2</sup>	a:	400,00 Ft	276 250 Ft
		d:	700,00 Ft	483 438 Ft

---

Az átalakítás előkészítő munkái összesen:	925 356 Ft	2 699 787 Ft
---	------------	--------------

#### Az átalakítás munkálatai

- 1.) Gipszkarton válaszfal szerkezetek UA fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 2 x 2 rtg. impregnált, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, hőszigeteléssel csavarfaial és illesztések mellett (02) szerelés



hőszigeteléssel, csavarok és mészestek gitteléssel (22), egyszerűs, sűrített, (30 vagy 31,3 cm bordatávolság) UA 50-20 mm vtg. tartóvázzal RIGIPS impregnált építőlemez RBI 12,5 mm, ásványi szálal hőszigetelés

	406,37 m2	a:	5 400,00 Ft	2 194 412 Ft	
		d:	3 200,00 Ft		1 300 392 Ft
2.)	Meglévő falnyílások befalazása földszinti teherhordó és kitöltő falazatokban 25-38 cm vtg-ban 25*6,5*12 cm-es kisméretű téglával				
	3,00 m3	a:	33 860,00 Ft	101 580 Ft	
		d:	30 290,00 Ft		90 870 Ft
3.)	Padlóburkolat aljzatának kiegyenlítése cement esztrich-el átl. 3 cm vtg-ban				
	610,16 m2	a:	960,00 Ft	585 754 Ft	
		d:	900,00 Ft		549 144 Ft
4.)	Padlóburkolat aljzatának kiegyenlítése önterülő padlókiegyenlítő bevonattal, szőnyegpadló burkolat alatt átl. 3 mm vtg-ban (szobák padozata)				
	217,46 m2	a:	480,00 Ft	104 381 Ft	
		d:	600,00 Ft		130 476 Ft
5.)	Padlóburkolat készítése magas kopásállóságú GRES lap burkolattal, flex ragasztóval ragaszva, fugázott kivitelben (lapméret 33,3x33,3 cm				
	195,77 m2	a:	5 200,00 Ft	1 018 004 Ft	
		d:	1 750,00 Ft		342 598 Ft
6.)	Padlóburkolat készítése magas kopásállóságú GRES lap burkolattal, flex ragasztóval ragaszva, fugázott kivitelben (lapméret 20*20cm) vizes				
	196,93 m2	a:	3 100,00 Ft	610 483 Ft	
		d:	2 100,00 Ft		413 553 Ft
7.)	Szőnyegpadló burkolat készítése szobákban magas komfortfokozatú kivitelben, MAPEI oldószermentes ragasztóval ragasztva, 50x25 mm-es szőnyegszegéllyel. A szegély a padlószőnyeggel azonos csíkkal ragasztással kitöltve.				
	217,46 m2	a:	5 700,00 Ft	1 239 522 Ft	
		d:	1 400,00 Ft		304 444 Ft
8.)	Csempe falburkolat készítése fürdőkben és WC helyiségekben flex ragasztóval ragasztva, hálós kivitelben max 3 mm fugaszélességgel 20*25 cm méretű csempe lapokkal				
	147,80 m2	a:	4 750,00 Ft	702 050 Ft	
		d:	3 900,00 Ft		576 420 Ft

Az átalakítás munkái összesen:

6 556 185 Ft

3 707 897 Ft

**Az átalakítás nyílászáró szerkezetei:**

- 1.) A meglévőkkel azonos tokosztású fa homlokzati nyílászáró szerkezetek beépítése, fokozott hőszigetelő képességű tok és háztöltéses hőszigetelő üveg szerkezettel, ROTO vasalatokkal, gyári felületképzéssel.

	132,69 m2	a:	38 500,00 Ft	5 108 565 Ft	
		d:	8 085,00 Ft		1 072 799 Ft
2.)	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, (szerelvénnyezve, finom beállítással) MDF vagy keményhéjszerkezetes ajtó, 6,00 m terület felett. Beltéri kazettás ajtó, tele lemezelt, egyszárnyú, MDF tokkal, kilincs nélkül,				
	68,04 m2	a:	36 000,00 Ft	2 449 440 Ft	
		d:	6 120,00 Ft		416 405 Ft
3.)	Normál kilincs és cylinder eéhelyezése ajtólapokba				
	24,00 garn	a:	4 500,00 Ft	108 000 Ft	
		d:	1 500,00 Ft		36 000 Ft
4.)	Ua. mint előző, de a szobák biztonsági zárszerkezete (szállodai kártyás zárszerkezet) Szállodai zár TEMIC T5557-es kártyával. Kártya típusa: Temic HLCT Tápellátás: 4db AA Memoria: 250 esemény tárolása Szín: réz vagy króm Anyaga: réz ötvözet Méretek: 265x70x25 mm Kiegészítők: KIT-HLK, HLCT kártyák Tulajdonságok: Jobbos és balos kivitelben kapható, külső kilincs szabadon mozog, belülről gombal zárható, nem tartalmazza a szoftvert, 72 mm-es elektromos zártetet tartalmaz. két pontban zár.				
	13,00 garn	a:	50 000,00 Ft	650 000 Ft	
		d:	8 500,00 Ft		110 500 Ft
5.)	Kiegészítő szett a HLK zárakhoz Tartalmazza a kártyaíró egységet, az adatgyűjtő modult (a zárból kiolvasható naplózás), a szoftvert és 20 darab HLCT TEMIC 125KHz-es kártyát				
	1,00 garn	a:	167 000,00 Ft	167 000 Ft	
		d:	35 070,00 Ft		35 070 Ft
<b>Az átalakítás nyílászáró szerkezetei összesen:</b>			<b>8 483 005 Ft</b>		<b>1 670 773 Ft</b>

#### Az átalakítás külső homlokzati munkái

1.)	A külső homlokzat felújító színezése, az eredetivel azonos színtónussal (javasolt megoldás: Weber.pas Aqua Sil vékonyvakolat homlokzatra, 2 mm vtg. gördülőszemcsés kivitelben, megrendelő által választott színárnyalatokkal, terven jelölt színhatárvázásokkal				
	283,92 m2	a:	1 530,00 Ft	434 398 Ft	
		d:	1 100,00 Ft		312 312 Ft
2.)	A meglévő-megmaradó nádfedés alsó 15 cm-es rétegének szükség szerinti javítása, impregnálása. A felső 15 cm vtg. fedés nádazás kiegészítése				
	690,63 m2	a:	2 100,00 Ft	1 450 314 Ft	
		d:	1 245,00 Ft		859 829 Ft
3.)	A fedélszék fa szerkezeteinek szükség szerinti javítása-cseréje felületkezelése				
	10,00 fam3	a:	45 000,00 Ft	450 000 Ft	
		d:	17 500,00 Ft		175 000 Ft

Az átalakítás külső homlokzati munkái összesen:

2 334 712 Ft

1 347 141 Ft

Az átalakítás belső felületképzési munkái

- 1.) Felület előkészítések, részmunkák Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótápasszal), vakolt felületen, bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen Deko simítótápassz 100, fehér, EAN: 5995061277513

1 452,74 m2

a:

509 Ft

739 445 Ft

d:

511 Ft

742 350 Ft

- 2.) Diszperziós festés műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, tagolatlan sima felületen Héra diszperziós belső falfesték, fehér, EAN: 5995061999118

1 452,74 m2

a:

125 Ft

181 593 Ft

d:

600 Ft

871 644 Ft

Az átalakítás belső felületképzési munkái összesen:

921 037 Ft

1 613 994 Ft

Az átalakítás gépészeti és belsőépítészeti kialakítása

- 1.) Vizes blokkok (WC-k - zuhanyzók) alapvezetékeinek kiépítése, a berendezési tárgyak elhelyezése-bekötése, a villamos hálózat szabvány szerinti átalakítása és szerelvényezése, melegvíz ellátó rendszer kialakítása, gázüzemre

9,00 gar

a:

375 000 Ft

3 375 000 Ft

d:

135 000 Ft

1 215 000 Ft

- 2.) A lakószobák és egyéb kapcsolódó helyiségek belsőépítészeti berendezéseinek kiépítése - elhelyezése

217,46 m2

a:

25 000 Ft

5 436 500 Ft

d:

9 750 Ft

2 120 235 Ft

Az átalakítás gépészeti és belsőépítészeti munkái összesen:

8 811 500 Ft

3 335 235 Ft

Barcs, 2017. szeptember 24.

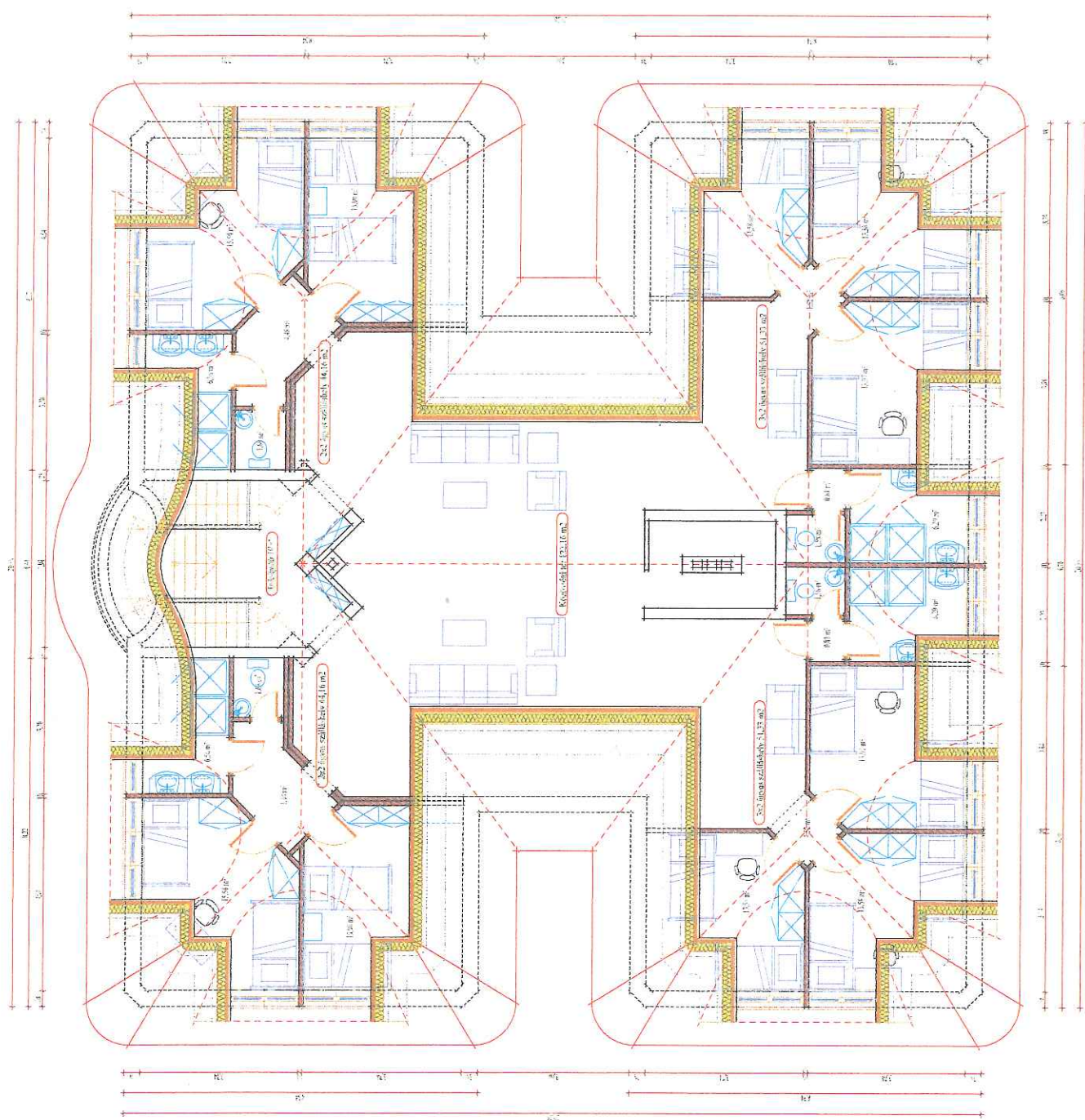
Készítette:

  
Feigl Ferenc

igazságügyi építész szakértő  
7570 Barcs, Vörösmarti u. 1/4







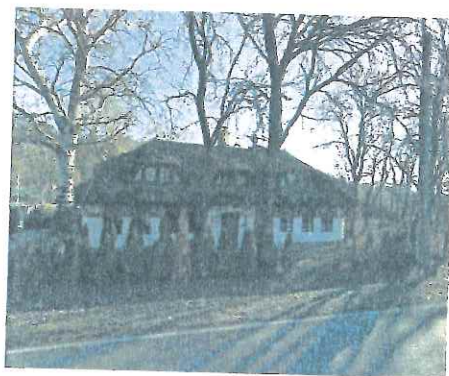
Fonyód szálláshely kialakítás emeleti alaprajz vázlat

Fonyód - Balatoni, Vörösi u. - Nővér Ált. a. körzeti területen megépítendő szálláshelyek és kiegészítő épületek kialakítása  
 Építési engedélyezési terv (Folytatás - részletek) Javított

Breza, 2017. szeptember 20.

Készítette: Fegyőri Éva  
 7500 Breza, Vörösi u. 1/A


**Fényképes melléklet**



8640 Fonyód-Bélatelepe, Vitorlás u. - József Attila út közötti területen  
meglévő és használaton kívüli egykori halászcserda hasznosításának  
**vizsgálata és forgalmi értékebecsléséhez**

**Hrsz: 5978/5**

Készítette:

  
Feigl Ferenc  
Igazságügyi építész és  
ingatlanforgalmi szakértő.  
7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

Az értékelés kelte: 2017. szeptember 23.





utcakép



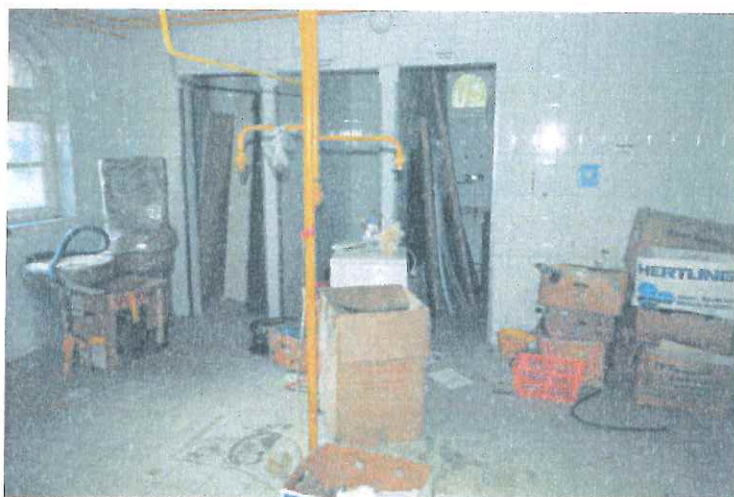
Utcakép 2



Földszint belső képe



Földszinti fedett terasz

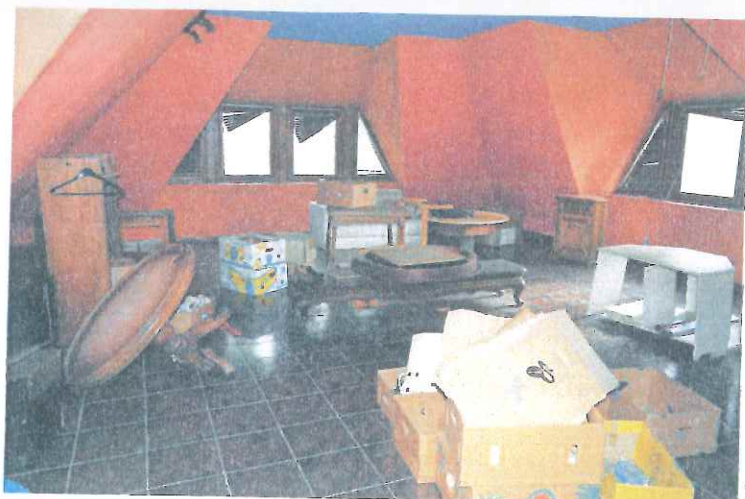


Földszint kiszolgáló helyiségei



Földszint kiszolgáló helyiségei

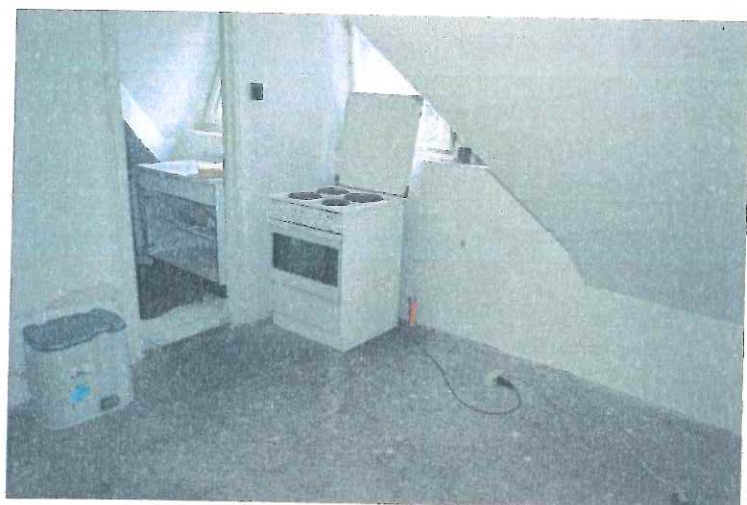




Emelet belső képe

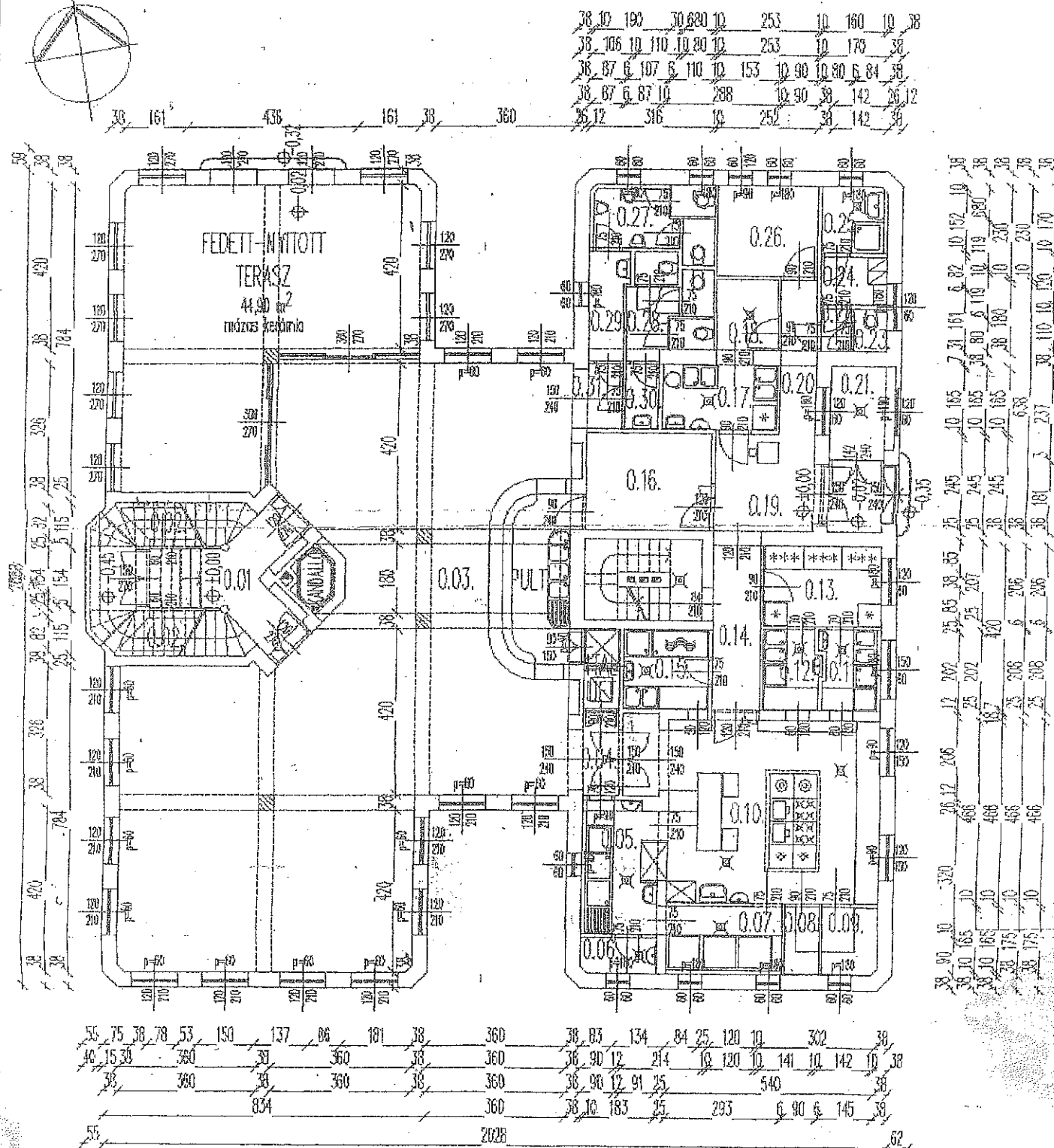
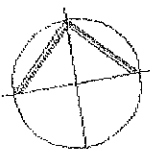


Emelet belső képe



Emelet kiszolgáló helyiségei

0.01. Szalag	8,10	mázás ker.	0.09. Hálókészítő	2,90	kőgyalog	0.17. Földszinti előtér	5,00	pietra	0.25. Női WC	2,70	pietra
0.02. Raktár I-II	1,60	mázás ker.	0.10. Földszinti	21,70	pietra	0.18. Földszinti raktár	2,90	kőgyalog	0.26. Női WC	5,00	RVC
0.03. Előter	126,80	mázás ker.	0.11. Hálókészítő I.	2,90	pietra	0.19. Áltér	6,10	kőgyalog	0.27. Férfi WC	3,10	kőgyalog
0.04. Többsz.	2,50	mázás ker.	0.12. Hálókészítő II.	2,90	pietra	0.20. Közlekedő	3,60	kőgyalog	0.28. Női WC	5,20	kőgyalog
0.05. Fehér mosogató	6,00	pietra	0.13. Hálókészítő	6,10	pietra	0.21. Csomagoló raktár	3,80	c. mész lap	0.29. Férfi WC előtér	2,50	kőgyalog
0.06. Hulladék tároló	1,70	pietra	0.14. Közlekedő	8,10	kőgyalog	0.22. Előter	0,80	kőgyalog	0.30. Női WC előtér	1,50	kőgyalog
0.07. Fekete mosogató	5,00	pietra	0.15. Hálókészítő	4,30	pietra	0.23. WC	0,90	kőgyalog	0.31. Közlekedő	2,00	mázás ker.
0.08. Kézi rakár	1,60	kőgyalog	0.16. Hálókészítő	7,70	kőgyalog	0.24. Áltér	2,00	kőgyalog			



Az építész és kiadó: <b>SZABÓ PÉTER</b> FONYÓD, ADY ENDRE U. 29. A rajz megnevezése: <b>Földszinti alaprajz</b>	A munkát megnevezése: <b>FONYÓD-BÉLATELEP,</b> 5978/1. HRSZ., HALÁSZCSÁRDA	Tervező: <b>Farkas Zsolt</b> Építész eng. 1991. május 1:100	Tervező: <b>Farkas Zsolt</b> okl. építész tervező MTN: É-2/13-172 H-7400 Kaposvár 48-as Ifjúság útja 34.	Rajzszám: <b>E-1</b>
--	---	---	---	-------------------------




Emelet kiszolgáló helyiségei



Emelet elavult szerkezetei

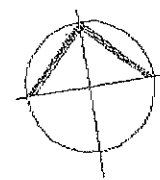
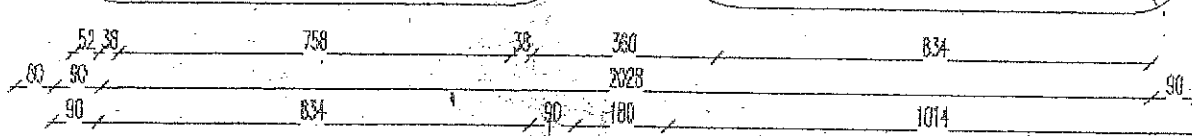
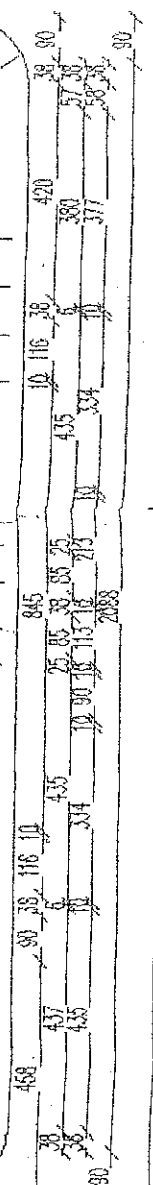
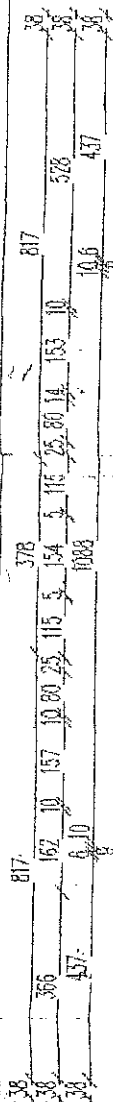
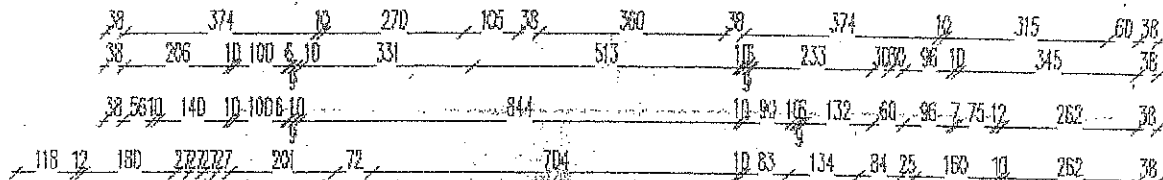
Barcs, 2017. szeptember 23.

Készítette:

  
 Feigli Ferenc  
 Igazságügyi építész és  
 ingatlanforgalmi szakértő.  
 7570 Barcs, Vörösmarty u. 1/4

# ALÉLYISEGEK

m <sup>2</sup>	burkolat	m <sup>2</sup>	burkolat	m <sup>2</sup>	burkolat	m <sup>2</sup>	burkolat
1.01. Közlekedő	7,80 m.ker.	1.09. Közlekedő	4,20 m.ker.	1.15. Előter	14,50 (16,10) m.ker.	1.22. Előter	14,50 (16,10) m.ker.
1.02. Törzsalgó-nappali	72,20 (73,90) m.ker.	1.10. WC	0,80 (1,10) m.ker.	1.16. Szoba	12,50 (16,00) park.	1.23. Szoba	12,50 (16,00) park.
1.03. Közlekedő	4,20 m.ker.	1.11. Fürdő	2,30 (3,20) m.ker.	1.17. Szoba	13,60 (15,80) park.	1.24. Szoba	13,60 (15,80) park.
1.04. WC	0,80 (1,10) m.ker.	1.12. Szoba	14,10 (18,20) park.	1.18. Szoba	10,40 (11,20) park.	1.25. Szoba	10,40 (11,20) park.
1.05. Fürdő	2,30 (3,20) m.ker.	1.13. Szoba	10,20 (16,30) park.	1.19. Fürdő	5,30 (5,70) m.ker.	1.26. Fürdő	5,30 (5,70) m.ker.
1.06. Szoba	14,10 (18,20) park.	1.14. Tekerítősz. tór.	1,00 m.ker.	1.20. WC	1,80 m.ker.	1.27. WC	1,80 m.ker.
1.07. Szoba	10,20 (16,30) park.	1.15. Személyz. lépcső	5,80 m.ker.	1.21. Közlekedő	0,70 m.ker.	1.28. Közlekedő	0,70 m.ker.



az építész és lakos:  
**SZABÓ PÉTER**  
 FONYÓD,  
 ADY ENDRE U. 29.

a munkát megrendező:  
**FONYÓD-BÉLATELEP,**  
 5978/1. HRSZ.  
 HALASZCSÁRDA

a terv készítője:  
**Farkas Zsolt**  
 régi. építész tervező  
 MTN: E-2/13-172  
 H-7400 Kaposvár  
 48-as Ifjúság útja 34.

a terv készítője:  
**Farkas Zsolt**  
 régi. építész tervező  
 MTN: E-2/13-172  
 H-7400 Kaposvár  
 48-as Ifjúság útja 34.

a terv készítője:  
**Farkas Zsolt**  
 régi. építész tervező  
 MTN: E-2/13-172  
 H-7400 Kaposvár  
 48-as Ifjúság útja 34.

E-2



# RÉTEGZÓDÉSEK

- 1 Műanyag  
Hevesség  
HUNGUSOL-A fólia  
Feszítéskor  
Podáster (lejár)  
ISOLYTH hőszigetelő  
PE fólia  
Deszkaburkolat  
Műanyag

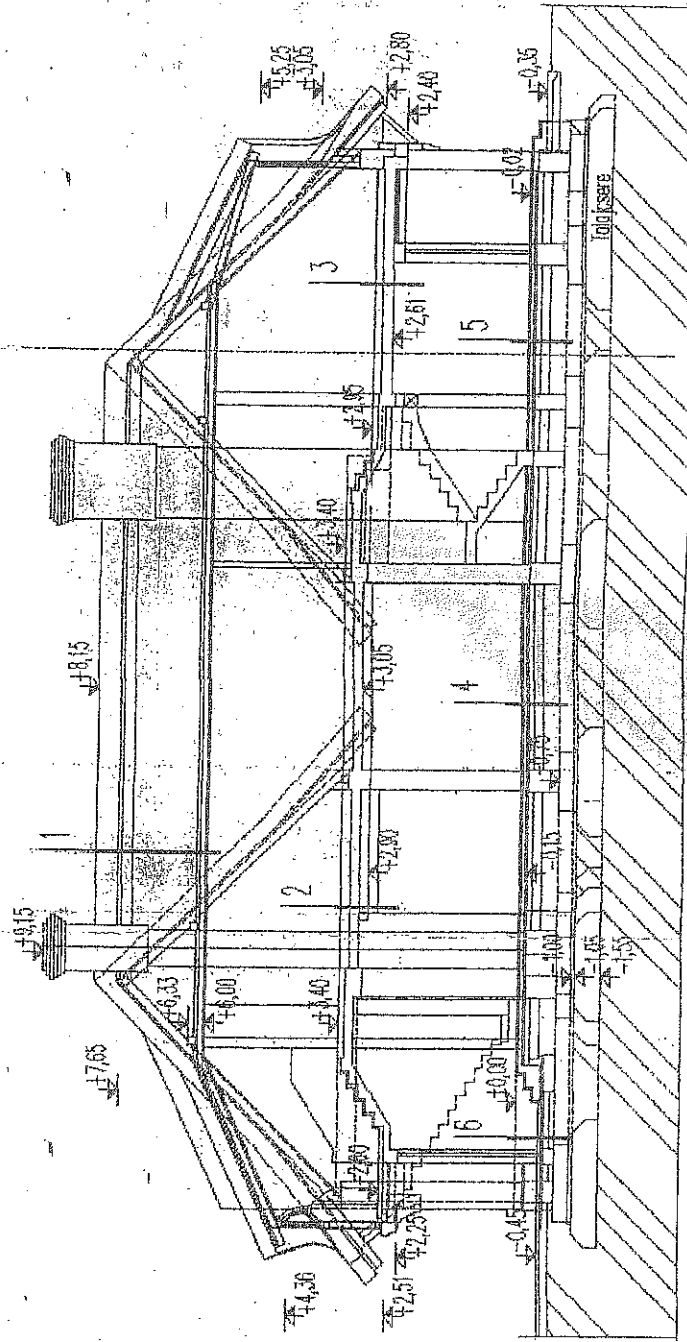
- 5 PIETRA burkolat  
Ágyazó habarcs  
Aljzatbeton  
Tolajneresség elleni  
bitumenes szigetelés  
Vasalt aljzatbeton  
Körésgyázat  
Tömörített feltöltés

- 6 BRAMAC forgóálló burkolat  
Ágyazó habarcs  
Vasalt aljzatbeton  
Körésgyázat  
Tömörített feltöltés

- 2 Mázas kerámia burk.  
Ágyazó habarcs  
Aljzatbeton  
PE fólia  
ISOLYTH úszató réteg  
"E" gerendás előregyártott  
Vasbeton födém  
Vakolat

- 3 Ragasztott parketta  
Kéregnyalító simító  
Aljzatbeton  
PE fólia  
ISOLYTH úszató réteg  
"E" gerendás előregyártott  
Vasbeton födém  
Vakolat

- 4 Mázas kerámia burkolat  
Ágyazó habarcs  
Aljzatbeton  
PE fólia  
ISOLYTH úszató réteg  
Tolajneresség elleni  
bitumenes szigetelés  
Vasalt aljzatbeton  
Körésgyázat  
Tömörített feltöltés

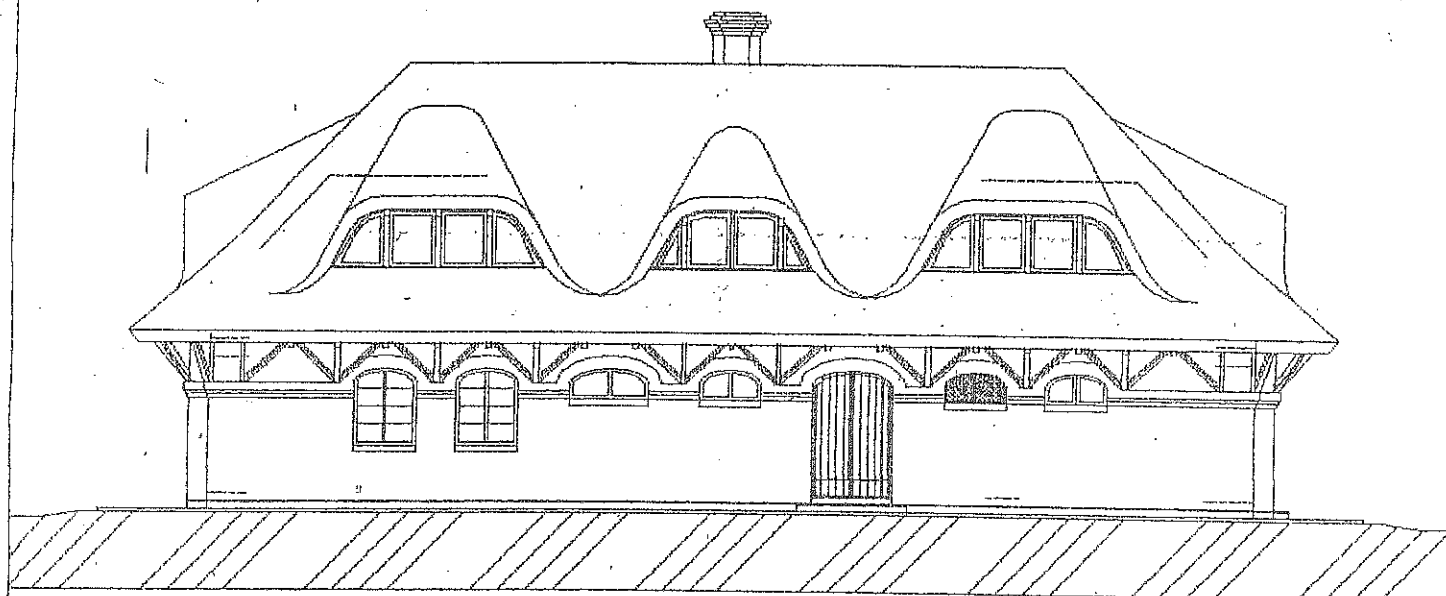


As építési és bányászati	A tervleírás megnevezése	A tervleírás megnevezése	A tervleírás megnevezése
SZABÓ PÉTER	FONYÓD-BÉLATELEP,	FONYÓD-BÉLATELEP,	FONYÓD-BÉLATELEP,
FONYÓD,	5978/1. HRSZ.,	5978/1. HRSZ.,	5978/1. HRSZ.,
ADY ENDRE U. 29.	HALÁSZCSARDA	HALÁSZCSARDA	HALÁSZCSARDA
A terv megnevezése	A terv megnevezése	A terv megnevezése	A terv megnevezése
A-A metszet	A-A metszet	A-A metszet	A-A metszet

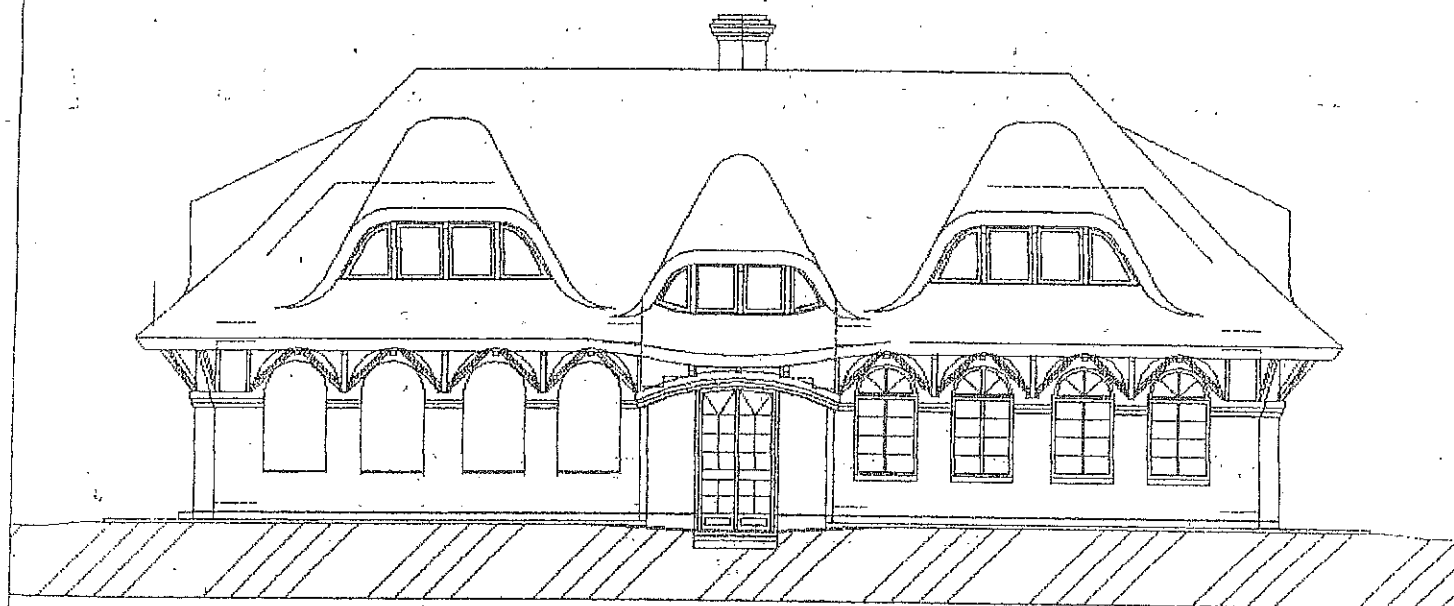
Tervező	Építész eng.	Építész eng.	Építész eng.
Farkas Zoltán	Farkas Zoltán	Farkas Zoltán	Farkas Zoltán
MTN: E-2/13-172	MTN: E-2/13-172	MTN: E-2/13-172	MTN: E-2/13-172
H-7400 Kaposvár	H-7400 Kaposvár	H-7400 Kaposvár	H-7400 Kaposvár
48-as Hírság útja 34.	48-as Hírság útja 34.	48-as Hírság útja 34.	48-as Hírság útja 34.

E-3

# KELETI HOMLOKZAT

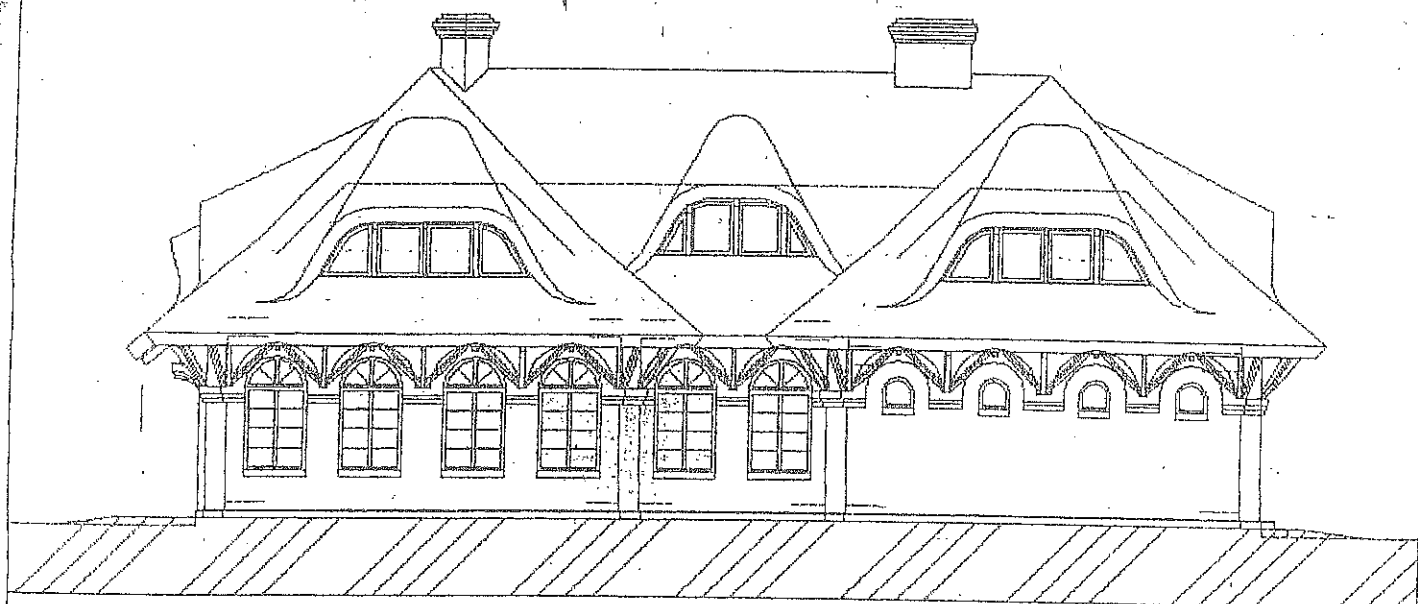


# NYUGATI (7.SZ. FŐÚT FELŐLI) HOMLOKZAT

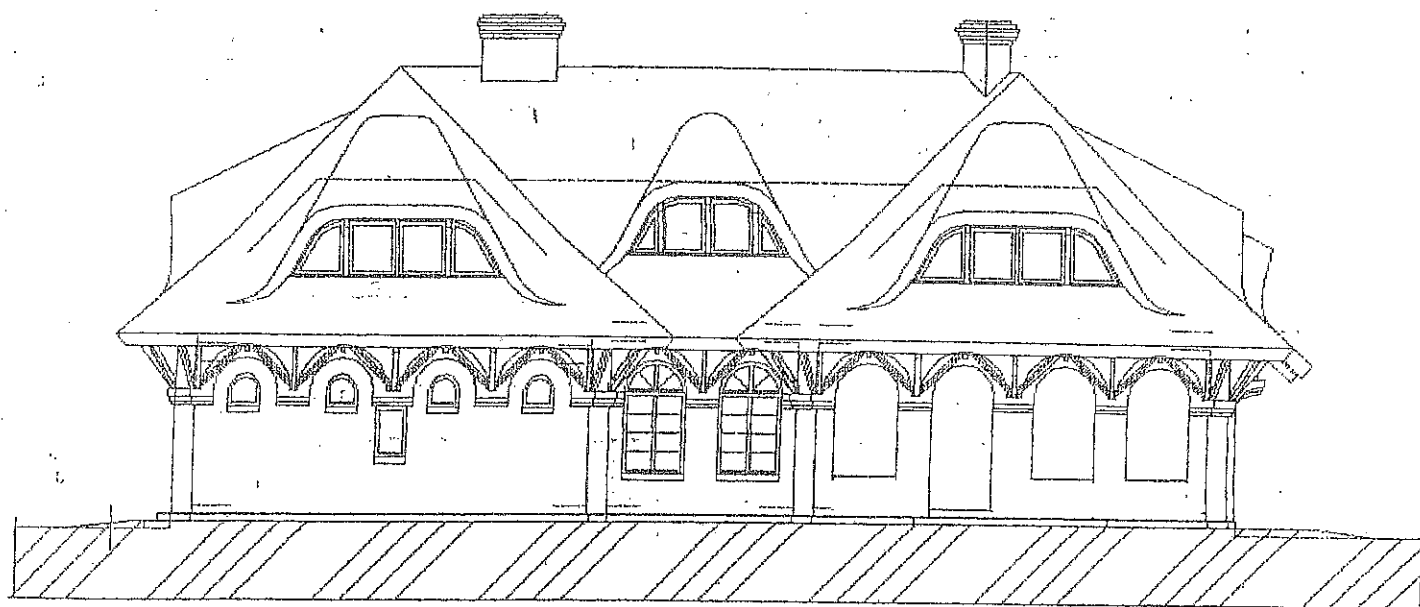


az építész és lakósz.	é. munka megnevezése:	tervező	tervező	rajz
SZABÓ PÉTER	FONYÓD-BÉLATELEP,	Farkas Zsolt	Farkas Zsolt	
FONYÓD,	5978/1. HRSZ.	okl. építész tervező		
ADY ENDRE U. 29.	HALÁSZCSÁRDA	MTN: É-2/13-172		
é. rajz megnevezése:	Keleti, nyugati homlokzatok	H-7400 Kaposvár		
	n = 1 : 100	48-as út		

# DÉLI HOMLOKZAT



# ÉSZAKI HOMLOKZAT



az építész és lektor:	A munka megnevezése:	Tervező:	Előzetes:
SZABÓ PÉTER	FONYÓD-BÉLATELEP,	Farkas Zsolt	E-4
FONYÓD,	5978/1. HRSZ.,	okl. építész tervező	
ADY ENDRE U. 29.	HALÁSZCSÁRDÁ,	MTN: E-2/13-172	
A rajz megnevezése:	Déli, északi homlokzatok	H-7400 Kaposvár	
		48-as Ifjúság útja 34.	

Fonyódi Járási Hivatal  
Balatonboglár 8630 Szabadság u. 15.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 30005/28590/2017  
2017.09.06

Szektor : 53

FONYÓD  
Belterület 5978/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület		adatok	
		ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fíll
Kivett beépített terület	0	530	0.00		

2. bejegyző határozat: 30780/1993.02.26  
Terheli a FONYÓD Belterület 5978/5/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ  
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30780/1993.02.26  
jogcím: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8640 FONYÓD Fő utca 19.  
törzsszám: 15396516

III. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fonyódi Járási Hivatal  
Balatonboglár 8630 Szabadság u. 15.

## E-hiteles térképmásolat

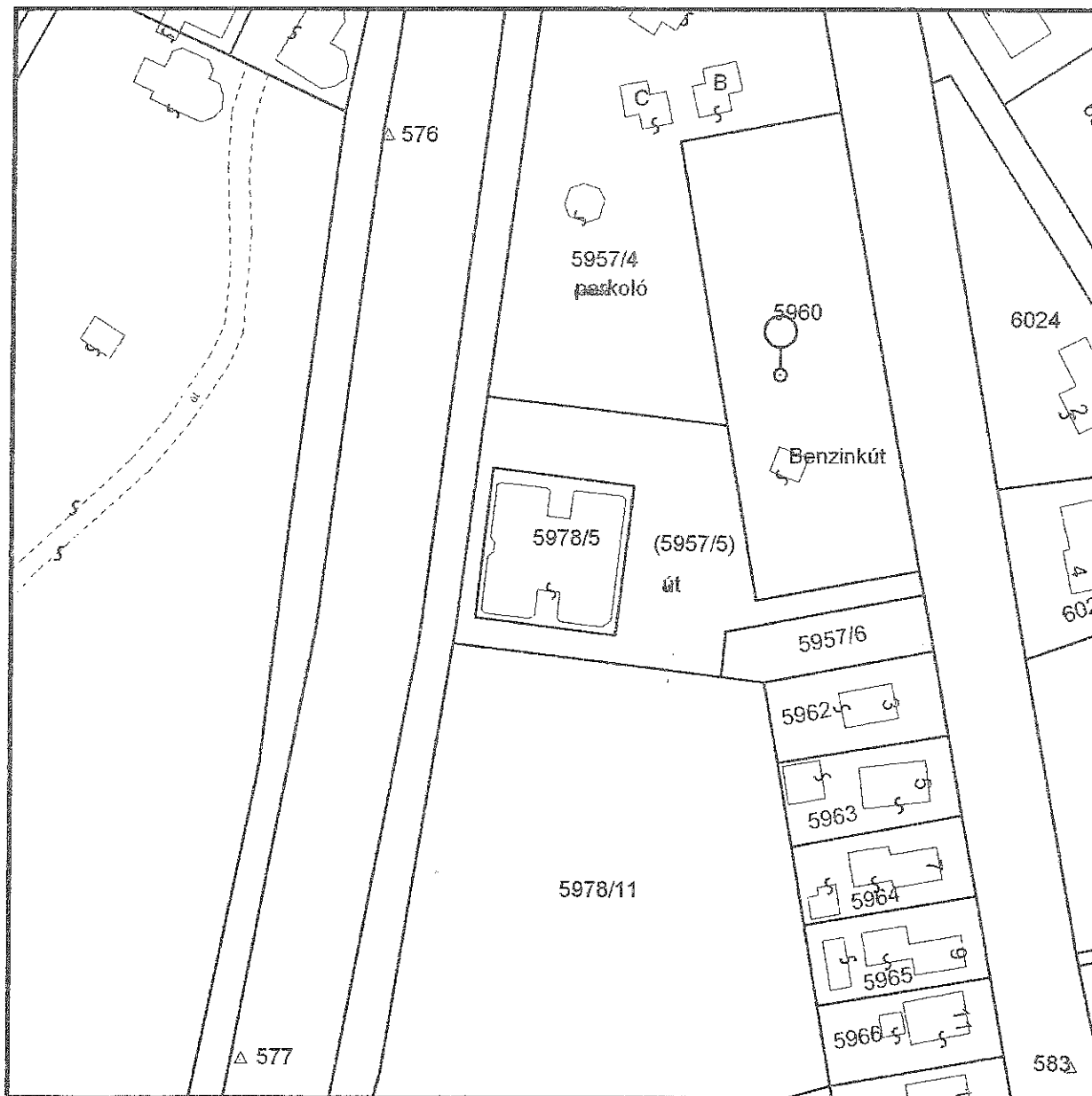
2017.09.06 17:05:15

Helyrajzi szám: FONYÓD belterület 5978/5

Megrendelés szám: 7/926/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 13686490002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.