



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

8647 Balatonmárfafürdő, Mária u. 40-41.

sz. alatti ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS					
Üdülő ingatlan					Ü
Az értékelő társaság:			Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:			Bíró Mónika (névjegyzékszám: 03069/2001 Bp. Főv. Főpolgármesteri Hiv.; tel: 06/70-3311751)		
Helyszíni szemle időpontja:			2025. október 1.		
Az értékelés fordulónapja:			2025. október 1.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:			ingatlan piaci értékének megállapítása ügyfél részére, döntés előkészítéshez		
első vizsgálat		Felülvizsgálat	X	egyéb:	
Üzletfél:		Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata			

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett üdülőépület, udvar
Az ingatlan természetbeni címe	8647 Balatonmárfürdő, Mária u. 40-41.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	8647 BALATONMÁRFÜRDŐ Mária utca 40-41. 8647 BALATONMÁRFÜRDŐ Hullám utca 81.
Helyrajzi száma	belterület 1291/1
Telekterület	2 748 m ²
Épület nettó alapterület:	1 425 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	233 000 000 Ft
Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint	287 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés	Nem alkalmaztuk!
Egyeztetett (végső) piaci érték:	233 000 000 Ft

A meghatározott értékek nettó értékek!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematicus	X	Nehéz
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	épület jellege, állapota		erős túlkínálat

mellékletek	1. Fotók, térképek, szabályozsái terv részlet	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Térképkivonat	X
	4. Hasznosítási tanulmány	X
	5. Átalakítási tanulmányterv	X

Az értékbecslés elektronikus példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége: 90 nap

Az ingatlan általános bemutatása	
Az ingatlan címe:	8647 Balatonmárfürdő, Mária u. 40-41.
Helyrajzi száma:	belterület 1291/1
Telek terület (m ²):	2 748
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	VezetékJog 42 m2 nagyságú területre, jogosult: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	üdülők, lakóházak, hétvégi házak, szabadstrand
Településen belüli elhelyezkedése:	központtól K-re, Hullám utcában az Őz u. sarkán, a szabadstrand mellett
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton , autóbusz, vonat, gk.
Meglévő közművek:	áram, víz, gáz, csatorna.
A telek alakja, domborzata:	szabályos négyszög, sík felszínű
Nyitottság, kerítettség:	szabadonállóan beépített, kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	egykori gyermektábor, használaton kívül áll
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési terület, apartmanok kialakítására alkalmas
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	szabadstrand melletti elhelyezkedése

Rövid, szöveges ismertető

Balatonmárfürdő község Somogy vármegyében, a Marcali járásban. Népszerű üdülőhely. Állandó lakosinak száma közel 900 fő. A Balaton D-i partján található, szomszéd települései: Balatonkeresztúr, Balatonfenyves. A közelében, déli határszélétől nem messze húzódik a Budapest és Letenye közötti 7-es főút, valamint az azzal párhuzamos M7-es autópálya, ezeken kényelmesen elérhető Budapest-Székesfehérvár-Siófok és Nagykanizsa felől is (a sztrádáról a balatonfenyvesi vagy a balatonszentgyörgyi lehajtónál lehet letérni). Az értékelt ingatlan a település központjától K-re, a vasút mellett, a Mária utca - Őz utca - Hullám utca által határolt. A telek D-i oldalán a Mária utca másik felén halad a vasútvonal. Alacsony forgalmú utcában található, 3 utcára nyílik. Közvetlen környezetében családi házak, üdülők találhatók. A telek összközműves, kerített. Üü-3 (üdülő) övezetbe sorolt, beépíthetősége 20%, max. építménymagasság 7,5 m. A telek területén 1 épület áll, mely fszt-es étterem-ebédlő és fszt + 3 emeletes üdülő épületből áll. Az épület állapota a több éve tartó használatonkívüliség miatt leromlott, felújítást igényel. Statikailag stabil, szerkezeténél fogva könnyen átépíthető egyéb funkcióra. A telek övezeti előírásai hasonló méretű épület létesítését már nem teszik lehetővé, ezért az épület is jelentős értéket képvisel felújítást igénylő műszaki állapota ellenére. Az ingatlan forgalomképes.
--

Előzményi adatok

Aktualizálás / <u>előzmény</u> értékelés készítője:	Euro-Immo Expert Kft.
Aktualizálás / <u>előzmény</u> értékelés dátuma:	2024. július 23.
Korábbi piaci érték (Ft):	228 000 000
Az előző értékelés óta bekövetkezett változások:	
Az eredeti értékelés óta az ingatlant érintően változások nem történtek. Értéket befolyásoló releváns műszaki változást a helyszíni szemle során nem tapasztaltunk. A szabályozási környezet nem változott. A balatoni régióban, így a vizsgált településen is az árak stagnálnak, a kereslet csökken.	

A felépítmények adatai

Az épület megnevezése / funkciója:	Üdülő
Az épület becsült építési éve:	1979
Az utolsó felújítás éve:	nem ismert
Alapozás, szigetelés:	vb. pont és sávalap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	ÉGT fém vázas rendszer, PRE-M-ISOL falvár épületelemek, téglabelső falazat
Födémszerkezetek:	vasbeton födém
Tetőszerkezet:	lapostető, bitumenes lemez fedés
Külső felületek:	színezett, vakolt
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Burkolatok:	pvc, kerámialap
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű ajtók, és ablakok
Közművesítettség:	áram, víz, gáz, csatorna
Fűtés, melegvízellátás:	nem fűtött, gázbojler
Egyéb épületgépészet:	-
Szintek száma:	fszt + 3 emelet
Igényszint általában:	közepes
Műszaki állapot:	felújítást igényel
Fizikai állapot (%):	52%
Egyedileg értékelendő elemek:	-
Az épület funkcionális leírása: ÉGT vázas technológiával épült egykori gyermektárbor. A fszt-es épületrészben a konyha, étterem működött. A fszt + 3 emeletes épületben kaptak helyet a szobák, szintenként egy vizesblokkal. Két lépcsőháza van az épületnek. Valamennyi szoba nyitott függőfolyosóról érhető el. A szobákban csak áram közmű volt. Nem fűtöttek és nincs vizesblokkjuk. Az épület építési technológiájának köszönhetően könnyedén átalakítható. A szobák összevonásával üdülő apartmanok kialakítására van lehetőség. Így befektetők számára kedvező ingatlan. Esztétikai állapota és a gépészet erősen leromlott, jelen formában nem használható az épület.	

Területkimutatás			
Megnevezés	Nettó terület (m ²)	Redukció	Redukált terület (m ²)
fszt	573,9	100%	573,9
1. emelet	283,8	100%	283,8
2. emelet	283,8	100%	283,8
3. emelet	283,8	100%	283,8
Σ	1 425,3		1 425,3

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	8647 Balatonmárfürdő, Mária u. 40-41.	Gyenesdiás	Vonyarcvashegy, Fő utca	Ábrahámhegy, Béke u.
Leírás	fszt + 3 emeletes, egykori gyermeküdülő, szintenként 1 vizesblokkal, ÉGT fém vázas technológiával épült, felújítást igényel	1970-es években épült, téglafalazatú, felújítást igénylő üdülő, 3 épülettel, melyek alaklamosak apartmáházzá átalakításra is	Vonyarcvashegy főutcáján 1270 m2-es terület + 350 m2 parkolóval, 600 nm 3 szinten, 8 szoba, panzió, sörfőzde, étterem. A teljes vendéglátó egység felújításra szorul.	Strandtól 900 m-re fekvő, üdülő, és vendéglátó funkcióra alkalmas ingatlan. Téglafalazatú és könnyűszerkezetes épületekből álló egység. Állapota közepes-felújítandó, azonban használható.
Terület	1 425	1 900	600	1 312
Telekméret (m ²)	2 748	3 500	1 620	6 652
Ár / Kínálati ár (Ft)		450 000 000	136 000 000	399 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)		236 842	226 667	304 116
Kínálati ár korrekció/eltelt idő miatt		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		201 316	192 667	258 498
Adatforrás időpontja		2025.10. ingatlan.com 33816905	2025.10. ingatlan.com 23634446	2025.10. ingatlan.com 31970438

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan II.
Alapterület		5%	-30%	
Elhelyezkedés		-5%		-10%
Komfortfokozat				
Építés mód		-5%	-5%	-5%
Igényszint				
Műszaki állapot, jelleg		-15%	-15%	-30%
Nyírási üzemel, állapota lehetővé teszi				
Építés éve				
Telekméret		-5%	5%	-15%
Építés éve				
Az övezeti besorolás miatt ekkorai épület nem építhető, a meglévő épület jelentős mértékű fejlesztésre alkalmas		20%	20%	20%
Összes módosítás		-5%	-25%	-40%
Módosított alapár (Ft/szoba)	163 616	191 250	144 500	155 099
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott átlag	163 600			
Terület (m2) x ár (Ft/m2)				
Piaci érték	1 425	163 600	233 000 000 Ft	

Megjegyzés: a 3. adat esetében indokolt és szükségszerű az átlagtól eltérő mértékű korrekciók alkalmazása a vizsgált ingatlan jellege, épületének állapota miatt.

Költség alapú megközelítés

Telek piaci összehasonlító értékelése					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	8647 Balatonmárfürdő, Mária u. 40-41.	Balatonmárfürdő	Baaltonmárfürdő, Parti u.	Balatonkeresztúr	
Leírás	Üü-3 övezeti telek, 20% beépíthetőséggel, 7,5 m. építménymagasság (jelenlegi beépítettsége jelentősen nagyobb)	vízparti lévő telek, 10% beépíthetőséggel	Üü övezeti telek, 20% beépíthehtőséggel, telek egy része feltöltést igényel, vízpart közeli, szabad strand mellett	központi részen elhelyezkedő, Vk övezeti telek, bontandó épülettel	
Közművesítettség	áram, víz, gáz, csatorna.	utcában	utcában	összközmű	
Beépíthetőség	20%	10%	20%	30%	
Méret (m ²)	2 748	7 582	605	8 138	
Ár / Kínálati ár (Ft)		492 830 000	39 990 000	416 000 000	
Fajlagos érték (Ft/m ²)		65 000	66 099	51 118	
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		58 500	59 489	46 006	
Adatforrás időpontja		2025.10. ingatlan.com 34959079	2025.10. ingatlan.com 33215456	2025.10. ingatlan.com 34823893	
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret		15%	-20%	20%	
Beépíthetőség		15%		-10%	
Beépítettség					
3 utcára nyílik					
Fekvés		-50%	-30%		
Elhelyezkedés					
Nem igényel feltöltést			20%		
Infrastruktúra					
Bontandó épület					
Környezeti szennyezettség					
Meglévő közművek		5%			
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Övezeti előírások, hasznosíthatóság				-10%	
Hasznosíthatóság					
Vasút melletti fekvés					
Összes módosítás		-15%	-30%	0%	
Módosított alapár	45 791	49 725	41 642	46 006	
Súlyozás		33%	33%	33%	
Súlyozott alapár	45 791				
A telekérték megállapítás					
TÉ=	2 748	m ² x	45 791	Ft / m ² =	125 834 464 Ft
Összesen:					125 800 000 Ft

Költség alapú értékelés								
Megnevezés	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erk.	Körny.	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	%	%	%	%	(Ft)
fszt	574 m ²	400 000	229 560 000	48%	30%	0%	10%	75 203 856 Ft
1. emelet	284 m ²	310 000	87 978 000	48%	30%	0%	10%	28 821 593 Ft
2. emelet	284 m ²	310 000	87 978 000	48%	30%	0%	10%	28 821 593 Ft
3. emelet	284 m ²	310 000	87 978 000	48%	30%	0%	10%	28 821 593 Ft
Épületek összesen	1 425 m ²		493 494 000					161 668 634 Ft
Telekérték								125 800 000 Ft
Építmények összesen								161 668 634 Ft
Ingatlan mindösszesen:								287 000 000 Ft

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. A költség elvű módszert ellenőrzés céljából végeztük el.

Súlyozás		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	233 000 000 Ft
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapján	0%	287 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke	233 000 000 Ft
--------------------------------------	----------------

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Felújítandó állapotú egykori gyermeküdülő. A szabályozási terv ekkora épület létesítését még nem teszi lehetővé. Így jelentős érték az épület, mivel átalakítható apartmanházzá.
2. A vizsgált ingatlan önállóan piac és forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlag feletti az épület állapota, jellege miatt.
5. Az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége kissé nehézkes az épület állapota és relatíve magas forgalmi érték miatt.
7. Az értékelt településen van kínálat, de az értékelthez hasonló ingatlantípusból nem áll rendelkezésre kellő számú összehasonlító adat, ezért az összehasonlító adatvizsgálat ki lett terjesztve a környékre. Az elmúlt időszakban jellemző inflációs mértéket meghaladó értéknövekedés lassult, jelenleg stagnál. A jelenlegi ingatlanpiacon szűkülő kereslet mellett, erősödő kínálat figyelhető meg. A kedvezőtlen gazdasági helyzet, kedvezőtlen ingatlanfinanszírozási lehetőségekkel párosul. Ami tovább erősíti az ingatlanok forgási sebességének lassulását. A jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben a reális értékesíthetőségi idő a vizsgált ingatlan szegmensében 1 éven túli is lehet.
8. A meghatározott érték nettó érték. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, abban az esetben az értékek nem tartalmazzák az ÁFÁ-t.

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.

FOTÓK



környezet



ingatlan



környezet



étterem



ingatlan



étterem



étterem, beázás nyomai



konyha



konyha



konyha



étterem



lépcső



függőfolyosó



zuhanyzó



szoba



szoba



szoba



szoba

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.



erkély



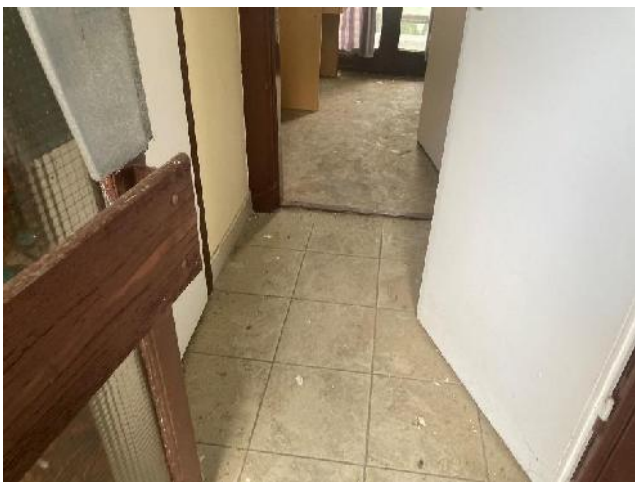
kert



wc



épület



tanári szoba előtér



olajtartály

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.



étterem-konyha épületszárny



épület



épület



fszt-i társalgó



épület



fszt-i társalgó

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.



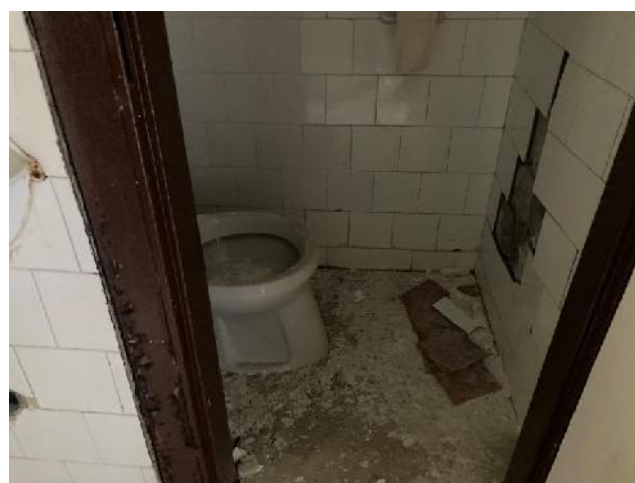
vizesblokk



vizesblokk



mosdó



wc

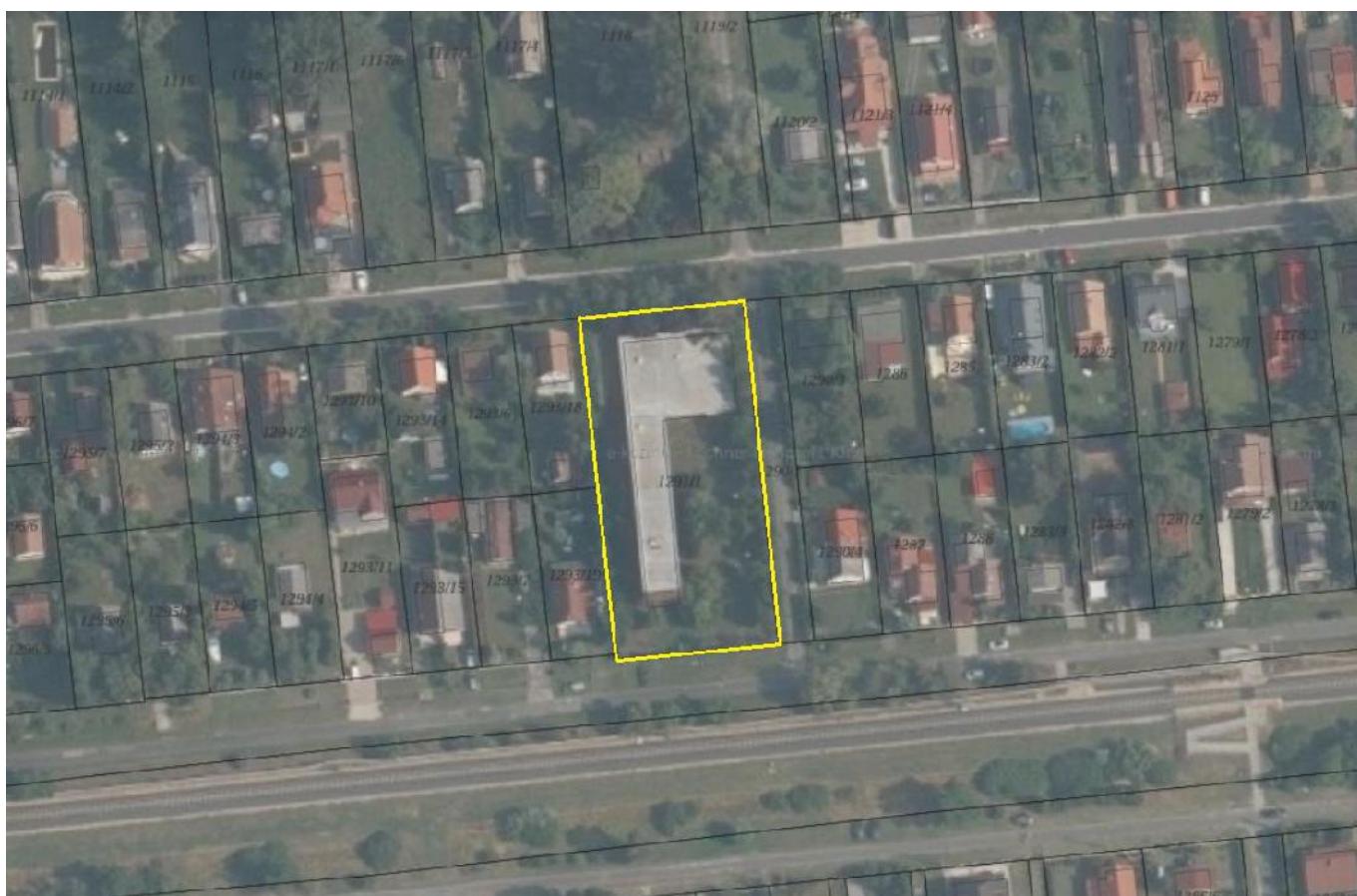
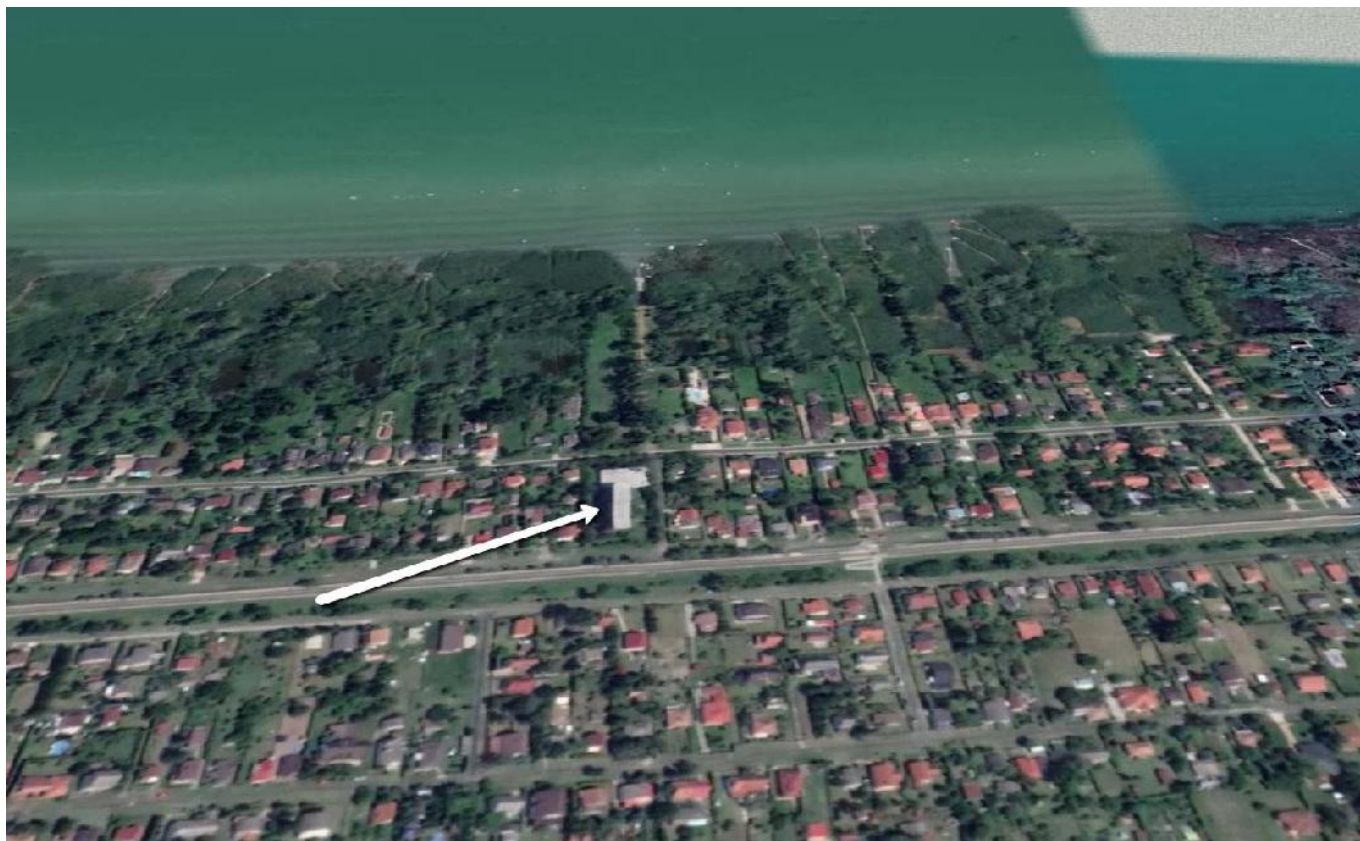


vizesblokk

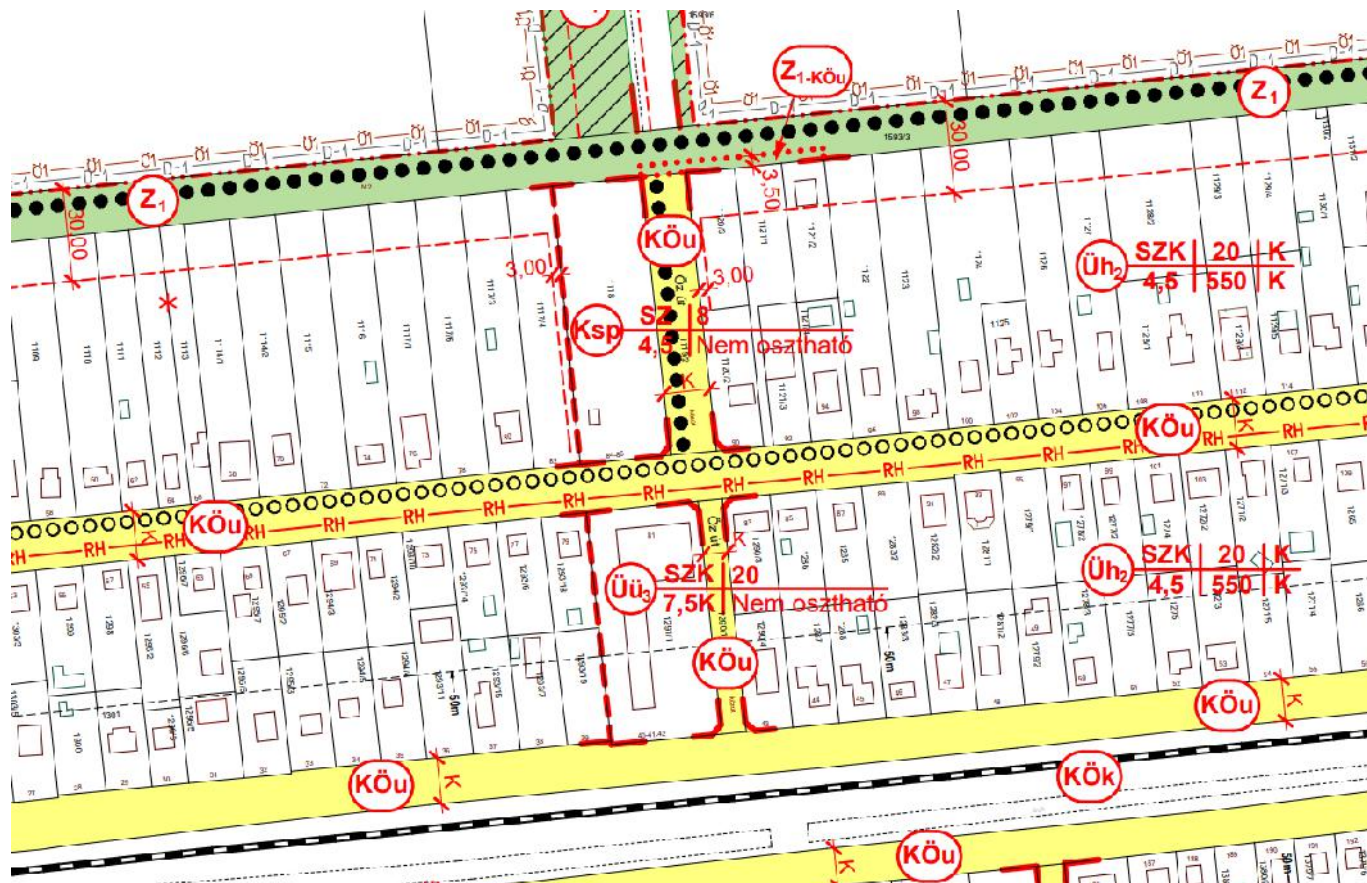


zuhanyzó

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.



Szabályozási terv részlet



**8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, Mária utca 40-41. hrsz 1291/1
2025.10.01.**

Balatonmárfürdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5 / 2012.(III.21.) önkormányzati rendelete

Balatonmárfürdő Község helyi építési szabályzatáról

✓ Hatályos: 2022. 07. 28

Üdülöházaz üdülőövezet

12. § (1)²⁴ A szabályozási terven az üdülöházaz üdülőterület jele: "Üü". A szabályozási terven Üü1 – Üü4 és Üü1-z jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb építménymagasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírását a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:"

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZK	5,5	20	550	K	K
Üü2	SZK	6,0	20	1000	K	K
Üü3	SZK	7,5K	20	Nem osztható	-	-
Üü4	O	5,0	20	600	14	40
Üü1-z	SZK	5,5	40	900	20	40

(2) A legkisebb építménymagasság: egy szint

(3) ²⁵ A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a, kivéve Üü1-z övezet esetén, ahol a zöldfelület legkisebb mértéke a telekterület 30%-a."

(4) A területeken üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek lakóépületek helyezhetők el. A területen több különálló épület is elhelyezhető, lakóépületek esetében épületenként max.6 egység.

(5) Melléképítmények az OTÉK 1. melléklet 67. pontjában felsoroltak közül az alábbiak építhetők.

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló épülettől külön kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) folyadék és gáztároló,
- g) szabadon álló, legfeljebb 5 méter magas zászlótartó oszlop.

(6) ²⁶ Üü1-z övezetben az OTÉK üdülöházaz területre vonatkozó építményei, valamint a kereskedelem és vendéglátás épületei is elhelyezhetők. Az övezetben az előkert legkisebb mélysége 3 méter."

Hátvái házas üdülőterület



8647 BALATONMÁRFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81.
8647 BALATONMÁRFÜRDŐ, MÁRIA UTCA 40-41.
Balatonmárfürdő, Belterület, 1291/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999975/1994.01.03				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / üdülőépület, udvar	0	2748	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2331/1959	⊗ Törölő határozat 39945/2000.12.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 2331/1959 Név: Magyar Állam	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10219/1975.01.20	⊗ Törölő határozat 39945/2000.12.21
	Jogállás bejegyzése – kezelő Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 10219/1975.01.20 Név: BUDAPEST VI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSI OSZTÁLY Jogosult címe: 1392 BUDAPEST, Eötvös utca 3	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39945/2000.12.21	⊗ Törölő határozat 30.633/2001/2000.12.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonátadás Név: BUDAPEST VI. KER. ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 0 BUDAPEST, Eötvös utca 3.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30.633/2001/2000.12.21	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonátadás Név: BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1060 BUDAPEST VI.KER., Eötvös utca 3	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 14509/1976.11.04	⊗ Törölő határozat 35750/2007.07.10
	Önálló szöveges bejegyzés Összevonva az 1292. és az 1290/1. hrsz-u ingatlannal, majd megosztva: 1290/1 hrsz 0549 m2 1291/2 hrsz 0635 m2 1292 hrsz 0251 m2 1291/1 hrsz 2799 m2.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36377/2010.09.13	
	Vezetékjog 42 m2 nagyságú területre. Név: E.ÖN DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	



**Somogy Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
8700 Marcali, Széchenyi u.44.**

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250925/975256
2025.09.25

Oldal 2/2

**Balatonmárfürdő
Belterület, 1291/1 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.09.25 12:14:13

Helyrajzi szám: BALATONMÁRIAFÜRDŐ belterület 1291/1

Megrendelés szám: 7/445/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 18991300002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

FÖLDSZINT	
előcsarnok	143,6 m2
étterem	101,2 m2
klub helyiség	42,7 m2
raktár	14,0 m2
kerti sz. tároló	9,7 m2
konyha	26,2 m2
fehér mosogató	8,9 m2
közlekedő	5,7 m2
raktár	2,2 m2
wc+előtér	2,0 m2
mosdó	5,0 m2
tojásmosó	3,5 m2
fekete mosogató	6,7 m2
közlekedő	2,4 m2
hús előkészítő	5,2 m2
közlekedő	10,2 m2
raktár	2,3 m2
közlekedő	1,3 m2
raktár	9,7 m2
raktár	8,7 m2
iroda	5,0 m2
kazán hely.	5,0 m2
orvosi szoba	16,6 m2
könyvtár	16,6 m2
könyvtár	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	0,6 m2
tároló	3,1 m2
tároló	1,2 m2
női wc	4,0 m2
férfi	6,7 m2
iroda	8,5 m2
iroda	8,5 m2
tároló	2,5 m2
előtér	2,5 m2
el. kapcs. Hely.	2,5 m2
előtér	2,5 m2
konyha	5,1 m2
iroda	16,6 m2
iroda	7,9 m2
iroda	7,9 m2
közlekedő	2,0 m2
zuhany+wc	5,5 m2
előtér	2,6 m2
főzőfülke	2,5 m2
zuhany+wc	2,8 m2
tároló	3,7 m2
tároló	3,7 m2
összesen:	573,9 m2

1. EMELET	
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	0,6 m2
előtér+wc	3,0 m2
mosdó	5,5 m2
zuhanyozó	2,7 m2
wc	0,9 m2
wc	0,9 m2
2 fős háló	8,1 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	1,1 m2
közlekedő	2,7 m2
zuhanyozó	2,5 m2
wc	0,9 m2
loggia	49,2 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	283,8 m2

2. EMELET	
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	0,6 m2
előtér+wc	3,0 m2
mosdó	5,5 m2
zuhanyozó	2,7 m2
wc	0,9 m2
wc	0,9 m2
2 fős háló	8,1 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	1,1 m2
közlekedő	2,7 m2
zuhanyozó	2,5 m2
wc	0,9 m2
loggia	49,2 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	283,8 m2

3. EMELET	
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	0,6 m2
előtér+wc	3,0 m2
mosdó	5,5 m2
zuhanyozó	2,7 m2
wc	0,9 m2
wc	0,9 m2
2 fős háló	8,1 m2
4 fős háló	16,6 m2
el. kapcs. Hely.	1,1 m2
közlekedő	2,7 m2
zuhanyozó	2,5 m2
wc	0,9 m2
loggia	49,2 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	283,8 m2

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

ÖSSZESÍTÉS	
FÖLDSZINT	573,9 m2
1. EMELET	283,8 m2
2. EMELET	283,8 m2
3. EMELET	283,8 m2
MINDÖSSZ.:	1425,3 m2

TERVEZETT ÁLLAPOT

FÖLDSZINT	
fedett terasz	139,5 m2
étterem	77,2 m2
közös konyha	20,1 m2
takarítósz. tár.	4,1 m2
kerékpa. tároló	13,0 m2
bútor raktár	16,9 m2
kerti sz. tároló	9,7 m2
hulladék tároló	5,9 m2
A.M. Szoba 2 fő	27,8 m2
fürdő	5,7 m2
Szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
Szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
közlekedő	4,3 m2
gondnoki iroda	16,7 m2
közlekedő	2,2 m2
mosó-szárító h.	10,2 m2
ajtáró	17,6 m2
női wc	4,8 m2
férfi wc	5,6 m2
fürdő	5,7 m2
tároló	3,7 m2
tároló	3,7 m2
összesen:	438,7 m2

1. EMELET	
szoba 3 fő	16,8 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,4 m2
közlekedő	2,6 m2
fürdő	4,4 m2
wc	1,4 m2
loggia	18,0 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	11,3 m2
takarítósz. tár.	3,7 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	286,9 m2

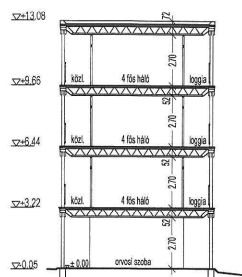
1. EMELET folytatás	
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	11,3 m2
takarítósz. tár.	3,7 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	286,9 m2

2. EMELET	
szoba 3 fő	16,8 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,4 m2
közlekedő	2,6 m2
fürdő	4,4 m2
wc	1,4 m2
loggia	18,0 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	11,3 m2
takarítósz. tár.	3,7 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	286,9 m2

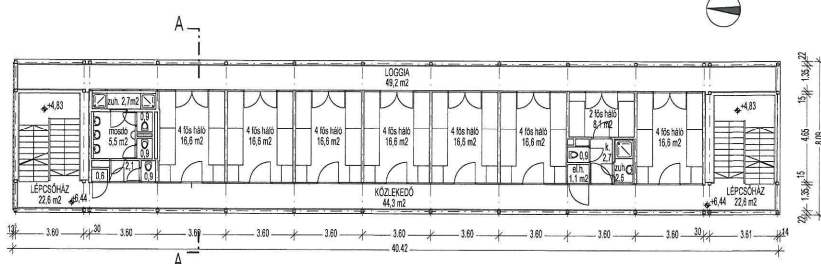
3. EMELET	
szoba 3 fő	16,8 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,4 m2
közlekedő	2,6 m2
fürdő	4,4 m2
wc	1,4 m2
loggia	18,0 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szoba 2+1 fő	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fürdő	4,3 m2
loggia	11,3 m2
takarítósz. tár.	3,7 m2
nyitott közlekedő	44,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
összesen:	286,9 m2

TERVEZETT ÁLLAPOT

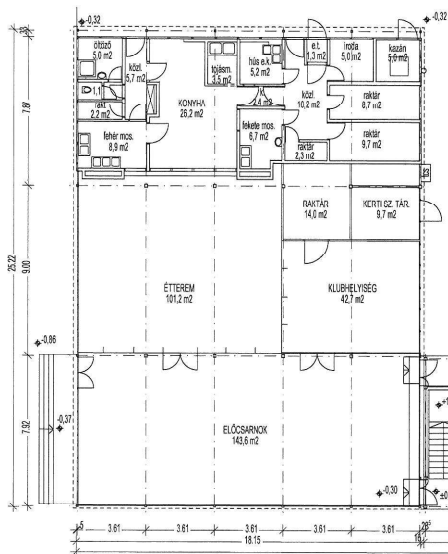
ÖSSZESÍTÉS	
FÖLDSZINT	438,7 m2
1. EMELET	286,9 m2
2. EMELET	286,9 m2
3. EMELET	286,9 m2
MINDÖSSZ.:	1299,4 m2



MEGLÉVŐ A-A METSZET



MEGLÉVŐ ÁLTALÁNOS EMELETI ALAPRAJZ * M=1:200



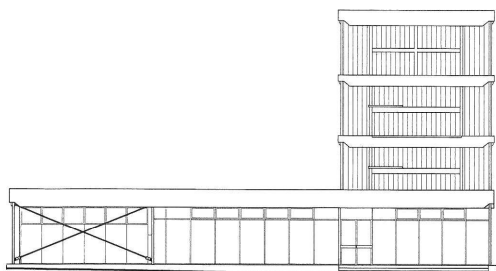
MEGLÉVŐ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ * M=1:200

BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. * GYERMEKÜDÜLŐ ÁTALAKÍTÁSA APARTMAN JELLEGŰ ÜDÜLŐVÉ
TANULMÁNYTERV * MEGLÉVŐ FÖLDSZINTI, ÁLTALÁNOS EMELETI ALAPRAJZ ÉS METSZET * M=1:200 * 2015. JÚLIUS

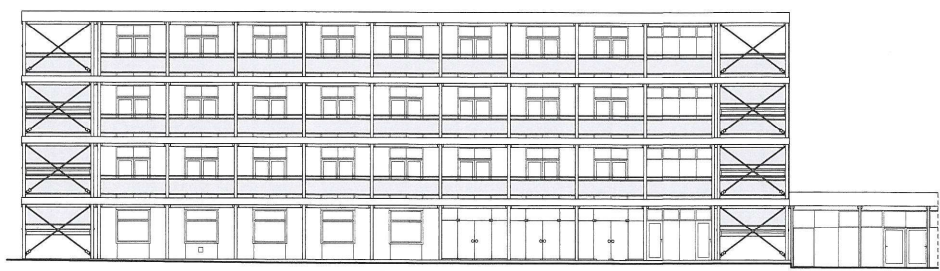
TERVEZŐ: INCZE MÁRTA

Jelen dokumentáció a STUDIO 'R' Tervező Kft. kizárólagos tulajdonsága, amely szerződés jogán alapul. Azonok a tervek, amelyek a jelen dokumentációban szerepelnek, azok a tervek, amelyek a jelen dokumentációban szerepelnek.

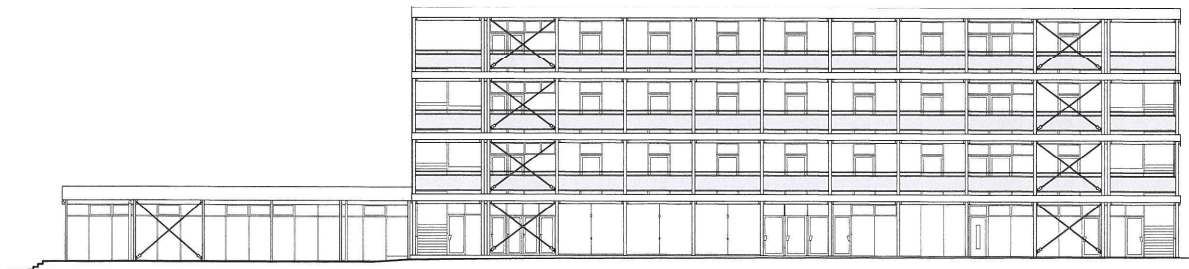




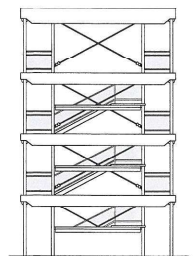
ÉSZAKI HOMLOKZAT



KELETI HOMLOKZAT



NYUGATI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT

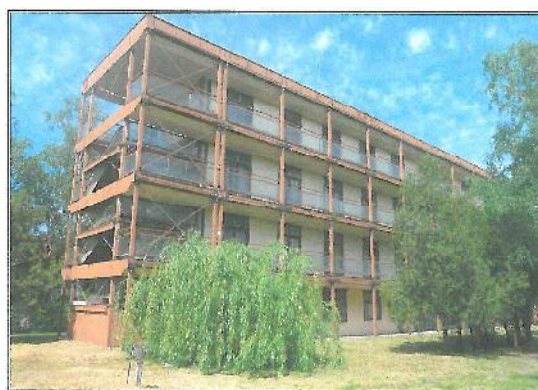
BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. * GYERMEKÜDÜLŐ ÁTALAKÍTÁSA APARTMAN JELLEGŰ ÜDÜLŐVÉ
TANULMÁNYTERV * MEGLÉVŐ HOMLOKZATOK * M=1:200 * 2015. JÚLIUS

TERVEZŐ: INCZE MÁRTA

Jelen dokumentáció a STUDIO 'R' Tervező Kft. szellemi terméke, amely szerzői jog oltalom alatt áll (1999. LXCVIII. tv.).
egyszeri felhasználásra készült, harszeri ismételt előadás esetén a tervező nyilatkozata birtokában tartandó.



**BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81.
GYERMEKÜDÜLŐ ÁTALAKÍTÁSA APARTMAN JELLEGŰ ÜDÜLŐVÉ
TANULMÁNYTERV**



Megbízó: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt
Tervező: STUDIO „R” Tervező Kft

Budapest, 2015. július



STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT

1094 BUDAPEST, RÓZSA U. 61 - 3C 1.36
TÉL: 312-9402, 302-3807, 30-6700/793, 794



STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT

1054 BUDAPEST, ROZSA U. 61. 63. H. 316.
TEL. 06 5402 302 3807, 301-6700/796, 794

ALÁÍRÓLAP

a

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 81.

Gyermeküdülő átalakítása apartman jellegű üdülővé
tanulmánytervéhez

Építész tervező

Ince Márta
okl. építésmérnök
vezető tervező
É/1 01-1159

Felelős mérnök

Bednárcai Gábor
okl. építőmérnök
GD-1 01-3663

Ügyvezető igazgató

Ince Márta

Budapest, 2015. július

TARTALOMJEGYZÉK

a

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 81.

Gyermeküdülő átalakítása apartman jellegű üdülővé
tanulmánytervéhez

- Címlap
- Aláírólap
- Tartalomjegyzék
- Műszaki leírás
- Alaprajzi kimutatás
 - meglévő állapot
 - tervezett állapot

Térlepek:

- | | |
|---|---------|
| ▪ Meglévő és tervezett helyszínrajz | M=1:500 |
| ▪ Meglévő földszinti, általános emeleti alaprajz és metszet | M=1:200 |
| ▪ Meglévő homlokzatok | M=1:200 |
| ▪ Tervezett földszinti, általános emeleti alaprajz és metszet | M=1:200 |
| ▪ Tervezett homlokzatok | M=1:200 |

MŰSZAKI LEÍRÁS

a

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 8L Gyermeküdülő átalakítása apartman jellegű üdülővé tanulmánytervezés

A Balatonmáriafürdő üdülővezetékben lévő, a Tervezői: Önkormányzat tulajdonában álló, 1979-ben épült gyermeküdülő 2008 óta üresen, kihasználatlanul áll. Az ingatlan egy szabályos téglalap alakú, 2.748 m²-es nagyságú, sík tetűen álló, egy földszintes és egy négyszintes, „L” alakban összerácsított épületrészből áll. A földszintes szárnyban főzőkonyha, étterem, klubhelyiség, mikró és előcsarnok található. A négyszintes épületrészt emeleten, szintenként azonos kialakítással 7-7 db, négyágyas gyermek háló és 1-1 db kécsigás háló van, utóbbiakhoz fürdőszoba csatlakozik. Minden emeleten 1 db közös WC zuhanyzó - mosdó van kialakítva. A háromemeletes épületrész földszinjén orvosi szoba, könyvtár, irodák, mellékhelyiségek és ruhák találhatók.

A kelet - nyugatra tájolt, négyszintes épület északi és déli végén egy-egy kárkán, nyírt lépcső létesült, amelyeket a ház teljes hosszán fedett közlekedő kor össze, ahonnan a gyermek-halók nyílnak. Az átellenes (nyugati) homlokzaton egy egy loggia-sor van. A lépcsőházakba és a földszinti helyiségekbe közvetlenül az épület körüli, ugyancsak fedett járdáról lehet bejutni. A helyiségek körüli falai, fenti kialakítás miatt a homlokzati síktól visszahúzóva, a közlekedő folyosók födémétől átnyúlva helyezkednek el, biztosítva a nap elleni védelmet. Az utalkodó, É-Ny-i szélirány felől elhelyezkedő lépcsőház északi falát üvegpallókkal burkolják le. A loggiák és közlekedők közötti átjárók téglából készültek. Az épület szerkezetét alkotó homlokzati acél pillérek, gerendák és merevítő elemeket rozsdabarnára mázolták.

Az épület könnyűszerkezetes építési móddal, u.n. ÉGT vízszintes rendszerrel épült, amely előregyártott acél pillérből, főtartókból és rudas tartó kialakítású szelemelekből áll. A földemlék szintén előregyártott elemekből, vastagon pallókból állnak. A külső réteghártyák falak PRF-M-ISOI falváz elemekből állnak. A válaszfalak szerelt kialakításúak. A loggiák fölötti és a belső álmennyezetek egyaránt ETERNIT elemekből készültek. A külső nyílászárók acél szerkezetűek, egyrétegű üvegezésekkel.

Az épület tartószerkezetét alkotó elemek (alapozás, pillérek, vízszintes főtartók és szelemelek, födémek, lépcsők) kielégítő állapotúak, de a további épületszerkezetek (kőfűtő- és válaszfalak, nyílászárók, burkolatok, álmennyezetek) és gépészeti rendszerek elavultak, cseréje szükséges.

Az ingatlan városrendezési szempontból rendezett. Az érvényben lévő helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint az épület paraméterei kialakított állapotnak tekinthetők mind a beépítés mértékére, mind az építésmagasságára vonatkozóan, így meglévő méreteivel megtartható és bővíthető üdülő vagy lakó funkcióra.

Az épület eredeti adottságai az építési igényekkel szinkronban egyaránt az üdülő funkcióra való kialakítást egyértelműsítik.

Terrácnak megfelelően egy időszakos használatra (max. évi 4 hónap) szülő, olyan egységeket biztosítva üdülőépületet tervezünk, ahol az apartman jellegű egységek mindegyike konyhapultot és fürdőszobát is tartalmaz és a szobák nagysága lehetővé teszi házaspárok és gyermekek családok nyaralását is.

Mindhárom emeleti szinten, azonos alaprajzi elrendezéssel 4+4 db 2 + 1 fő elhelyezésére alkalmas szoba egységet és 1-1 db kétszobás, 2 + max. 4 gyermek elszállásolásra alkalmas apartman tervezünk kialakítani. A földszinten – gondolva az idősebbekre – szintén elhelyeztünk 7 db, az emeleti elrendezéssel megegyező üdülőegységet, valamint egy akadálymentes kialakítású apartman mozgáskorlátozott számára. Az üdülőben összesen kialakítható üdülőegységek száma: 18 db, amelyből egyszobás, 2 + 1 fő elszállásolásra alkalmas 15 db és 3 db pedig nagyszobások pihenését szolgálhatja.

A nagy alapterületű, földszintes épületrész területéről egy szerkezeti egység (~18,0 x 8,0 m) elbontását terveztük, megővelve ezzel a hasznos zöldterület nagyságát. A megmaradó épületrész egy részén az üdülő közösségi kiszolgáló és szükséges tároló helyiséget helyeztük el, míg az emeleti épületrész folytatásában elhelyezkedő sávban többfunkciós, nagyméretű fedett terasz kialakítását terveztük.

Az alapvetően önálló rendszerű üdülőkhöz működéséhez szükségesnek tartott közös használati helyiségeken (mosó és szűrés helyiség, közös konyha és étkező, ill. közösségi tér, kávéház és gyerekkosci utató, földszinti WC-k) kívül kialakítani terveztük egy gondnoki irodát és a szintenkénti takarítószert tárolókon túl egy-egy hulladék, bútor és kerékpár tárolásra szolgáló helyiséget is.

Az építés kialakítása során a teljes szerkezeti rendszer megtartásával számolunk, természetesen a szükséges javítások és az acél elemek tűzvédelmi és felületkezelésével együtt. A többi épületszerkezet és berendezés, valamint a víz-csatarna és elektromos hálózat cseréje szükséges.

Az épület külső megjelenésének kialakításakor törekedtünk a jelenleg is meglévő könnyed kinézet fokozására, amelyet a látszó karsú szerkezeti elemek homok sárgára való árszínezésével, az üvegfelületek megtartásával, ill. az északi lépcsőházi fal üvegpallóinak az ár- és kitért biztosító üvegfelületre való cseréjével és a visszahúzott homlokzati falak felületi világosodó festésével értünk el.

Az ingatlan gépkocsival való megközelítésére szolgáló, a Mátya- és Hullám utcák felől nyíló kapukak megmaradnak. Az épület nyugati oldalán lévő telekrész zöld betonnal való leburkolása lehetőségét ad egy parkoló sáv elhelyezésére 10-12 gépkocsi számára. A telek további területén kialakuló zöldterületen befűtő-, pihenő- és napozásra alkalmas terület kialakítását terveztük.

A tervezett létesítmény előzetesen becsült bruttó bekerülési költsége 240 millió Ft.

Állományok	143,6 m ²
étkez	101,2 m ²
álud. helyiség	42,7 m ²
külön	11,0 m ²
sz. sz. sz. sz. sz.	9,7 m ²
sz. sz.	36,2 m ²
sz. sz. sz. sz. sz.	8,9 m ²
sz. sz. sz. sz.	5,5 m ²
sz. sz.	2,2 m ²
sz. sz.	2,0 m ²
sz. sz.	5,0 m ²
sz. sz.	3,3 m ²
sz. sz. sz. sz.	6,7 m ²
sz. sz. sz. sz.	2,4 m ²
sz. sz. sz. sz.	5,2 m ²
sz. sz. sz. sz.	10,3 m ²
sz. sz.	2,3 m ²
sz. sz.	1,3 m ²
sz. sz.	9,7 m ²
sz. sz.	8,7 m ²
sz. sz.	5,0 m ²
sz. sz. sz. sz.	5,0 m ²
sz. sz. sz. sz.	16,6 m ²
sz. sz. sz. sz.	16,6 m ²
sz. sz. sz. sz.	0,6 m ²
sz. sz.	3,1 m ²
sz. sz.	1,2 m ²
sz. sz.	4,0 m ²
sz. sz.	6,7 m ²
sz. sz.	8,3 m ²
sz. sz.	8,5 m ²
sz. sz.	2,5 m ²
sz. sz.	2,5 m ²
sz. sz.	2,5 m ²
sz. sz.	5,1 m ²
sz. sz.	16,6 m ²
sz. sz.	7,9 m ²
sz. sz.	7,5 m ²
sz. sz. sz. sz.	2,0 m ²
sz. sz. sz. sz.	5,5 m ²
sz. sz.	2,6 m ²
sz. sz.	2,5 m ²
sz. sz. sz. sz.	2,8 m ²
sz. sz.	3,7 m ²
sz. sz.	3,7 m ²
sz. sz.	3,7 m ²
sz. sz. sz. sz.	373,9 m ²

4 fős hálé	16,0 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
el. kapsz. hely.	3,6 m ²
előtér-tör.	3,0 m ²
mosdó	5,5 m ²
zuhanyzó	2,7 m ²
wc	0,9 m ²
wc	0,9 m ²
2 fős hálé	8,1 m ²
4 fős hálé	16,0 m ²
el. kapsz. hely.	1,1 m ²
ké. előtér	2,7 m ²
zuhanyzó	2,5 m ²
wc	0,9 m ²
legyen	49,2 m ²
gyúrtó közlekedő	44,5 m ²
gyúrtó lépcsőház	22,6 m ²
gyúrtó lépcsőház	22,6 m ²
összesen:	283,8 m²

4 Fősi háó	16,6 m2
4 Fősi háó	16,6 m2
4 Fősi háó	16,6 m2
4 Fősi háó	16,6 m2
4 Fősi háó	16,6 m2
el. kapcs. Foly.	9,6 m2
clóter-wc	3,0 m2
szendő	5,5 m2
zuhanyozó	2,7 m2
wc	0,9 m2
wc	0,9 m2
2 Fősi háó	8,1 m2
4 Fősi háó	16,6 m2
el. kapcs. Foly.	1,1 m2
kezelőszoba	2,7 m2
zuhanyozó	2,5 m2
wc	0,9 m2
ágyas	49,2 m2
nyitott közelekű	41,3 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
nyitott lépcsőház	22,6 m2
Összesen:	283,8 m2

4 fős ház	16,6 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
al. kapsz. Hely.	0,6 m ²
előtér wc	3,0 m ²
mosdó	5,5 m ²
zuhanyozó	2,7 m ²
wc	0,9 m ²
wc	0,9 m ²
2 fő háó	8,1 m ²
4 fős ház	16,6 m ²
al. kapsz. Hely.	1,1 m ²
küszöb	2,7 m ²
zuhanyozó	2,1 m ²
wc	0,9 m ²
Égőg	49,2 m ²
nyitott kőszekedő	41,2 m ²
nyitott kőszekedő	22,6 m ²
nyitott kőszekedő	22,6 m ²
összesen:	283,8 m ²

ÖSSZESENES FÖLDSZINT	573,9 m ²
1. EMELET	283,8 m ²
2. EMELET	283,8 m ²
3. EMELET	283,8 m ²
MINDÖSSZ.:	1425,3 m ²

FOLDSZINT	
írdet. tiszsz	139,5 m2
ésteren	77,2 m2
kősz konyha	20,1 m2
táskaszter tál.	4,1 m2
kecskpar tároló	13,0 m2
háior rakár	19,9 m2
karr sz. tároló	9,7 m2
hulladék tároló	3,9 m2
A.M. Szoin 2 f6	37,5 m2
fűtő	3,7 m2
Szoba 2 1 f6	16,9 m2
e.fűtő	3,7 m2
Fűtő	4,5 m2
Szoba 2 1 f6	16,9 m2
e.fűtő	3,7 m2
Fűtő	4,5 m2
gondv. tároló	16,7 m2
kőszeked	2,2 m2
nyoré-szántó h.	10,2 m2
üfűrő	17,5 m2
női wc	3,8 m2
fűtő wc	3,6 m2
tároló	5,7 m2
tároló	2,7 m2
tároló	3,7 m2
összesen:	438,7 m2

szobor 3 fű	16,8 m2
szobor 2+1 fű	16,8 m2
alvási	3,4 m2
levegőszelvény	2,6 m2
fűrdő	4,4 m2
wc	1,4 m2
loggia	18,0 m2
szobor 2+1 fű	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fűdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szobor 2+1 fű	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fűrdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2
szobor 2-1 fű	16,8 m2
előtér	3,7 m2
fűrdő	4,3 m2
loggia	6,6 m2

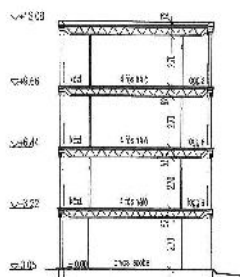
szoba 2+1 fő	16,8 m ²
előtér	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	11,5 m ²
takaróterasz t.ár.	3,7 m ²
nyitott kőzetkály	44,3 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
összesen:	286,9 m²

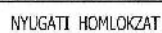
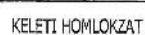
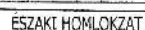
szoba 3 fős	16,8 m ²
szoba 2+1 fős	16,5 m ²
előter	3,4 m ²
köztölköző	2,8 m ²
fürdő	4,4 m ²
szec	1,4 m ²
loggia	18,0 m ²
szoba 2+1 fős	16,8 m ²
előter	3,7 m ²
fürdő	1,3 m ²
loggia	6,6 m ²
szoba 2+1 fős	16,8 m ²
előter	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	6,6 m ²
szoba 2+1 fős	16,8 m ²
előter	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	11,3 m ²
ulatólőszér tár.	3,7 m ²
nyitott köztölköző	44,3 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
összesen:	286,9 m²

szoiba 3 fű	16,8 m ²
szoiba 2+1 fű	16,8 m ²
előtér	3,4 m ²
közkedő	2,6 m ²
fürdő	4,4 m ²
wc	1,4 m ²
loggia	18,0 m ²
szoiba 2+1 fű	16,8 m ²
előtér	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	5,6 m ²
szoiba 2+1 fű	16,8 m ²
előtér	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	5,6 m ²
szoiba 2+1 fű	16,8 m ²
előtér	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	5,6 m ²
szoiba 2+1 fű	16,8 m ²
előtér	3,7 m ²
fürdő	4,3 m ²
loggia	5,6 m ²
takasfészek: pár.	3,7 m ²
nagy t. közkedős	44,3 m ²
nyitott lépcsőház	22,6 m ²
zártot lépcsőház	22,6 m ²
Beszámolt:	294,9 m²

ÖSSZEKÉSZÍTÉS	
FÖLDSZINT	438,7 m²
1. EMELET	286,9 m²
2. EMELET	286,9 m²
3. EMELET	286,9 m²
MINDÖSSZE:	1299,4 m²

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 81. * Gyermekeküldülő átalakítása * Alapterületi kímutatás

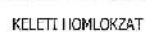
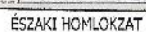




TERVEZŐ: INCZE MÁRTA

agitation and the 27th of September 1968, with some police and 15000 men and 10000 trucks. I am not a religious person, a member of any religion.





TERVEZŐ: INCZE MÁRTA

doi:10.1016/j.jad.2005.07.005



STUDIO R TERVEZŐ KFT.
1133 BUDAPEST, 1-36 LÉNY
L. 32 2015. 12-25 2015. 01-02

**BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. HRSZ: 1291/1
VOLT GYERMEKÜDÜLŐ
ÉS
BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 84-86. HRSZ: 1118
TELEK INGATLAN
HASZNOSÍTÁSI JAVASLATA**



Megbízó: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt

Tervező: STUDIO „R” Tervező Kft

Budapest, 2015. június



STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT

1064 BUDAPEST, RÓZSA U. 81 - 83. III. 316.
TEL. 312-9402, 302-3807, 301-6700/793, 794

TARTALOMJEGYZÉK

a

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 81. (hrsz: 1291/1) volt gyermeküdülő

és a

Balatonmáriafürdő, Hullám utca 84-86. (hrsz: 1118) telek ingatlan

hasznosítási javaslatához

1. Az ingatlanok általános adatai
2. Meglévő helyszínrajzok M=1:500
3. Az ingatlanok leírása
4. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) vonatkozó előírásainak az ismertetése
5. Kivonat a szabályozási tervből
6. A telkek beépíthetőségének vizsgálata
7. Hasznosítási javaslat

1. AZ INGATLANOK ÁLTALÁNOS ADATAI

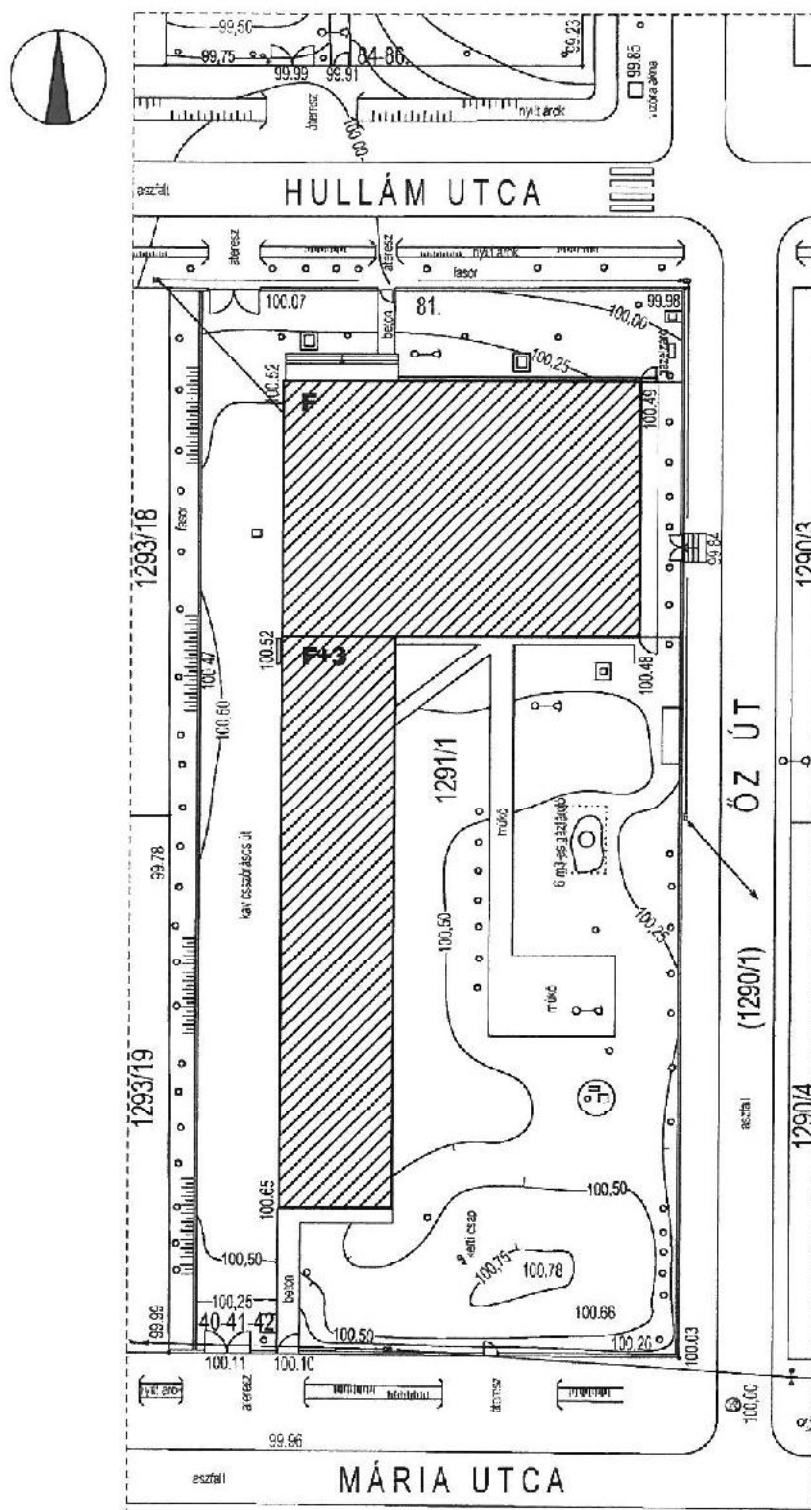
1.1. BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81.

Helyrajzi szám	:	1291/1
Rendeltetés	:	használaton kívüli gyermeküdülő
Tulajdonviszony	:	Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata 100 %-os tulajdona
Védettség	:	nincs
Beépítés módja	:	szabadonálló
Szintszám	:	fszt. + 3 emeletes, ill. földszintes
Telek területe	:	2.748 m ²
Építési övezet	:	Üü3 – Üdülőházas üdülő övezet
Beépített alapterület	:	781 m ² (28,4 %)
Bruttó szintterület	:	1.760 m ²
Építmény magasság	:	8,99 m
Zöldterület nagysága	:	1.280 m ² (46,6 %)
Az épület szerkezeti rendszere	:	ÉGT acélváz, előregyártott vb. födémpanelelkekkel
Közmű ellátottság	:	teljes

1.2. BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 84-86.

Helyrajzi szám	:	1118
Rendeltetés	:	használaton kívüli sportterület
Tulajdonviszony	:	Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata 100 %-os tulajdona
Létesítés éve	:	1979
Védettség	:	nincs
Beépítés módja	:	szabadonálló
Szintszám	:	földszintes
Telek területe	:	2.674 m ²
Építési övezet	:	Ksp – sportterület
Beépített alapterület	:	28 m ² (0,01 %)
Építmény magasság	:	3,42 m

2. MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZOK M=1:500

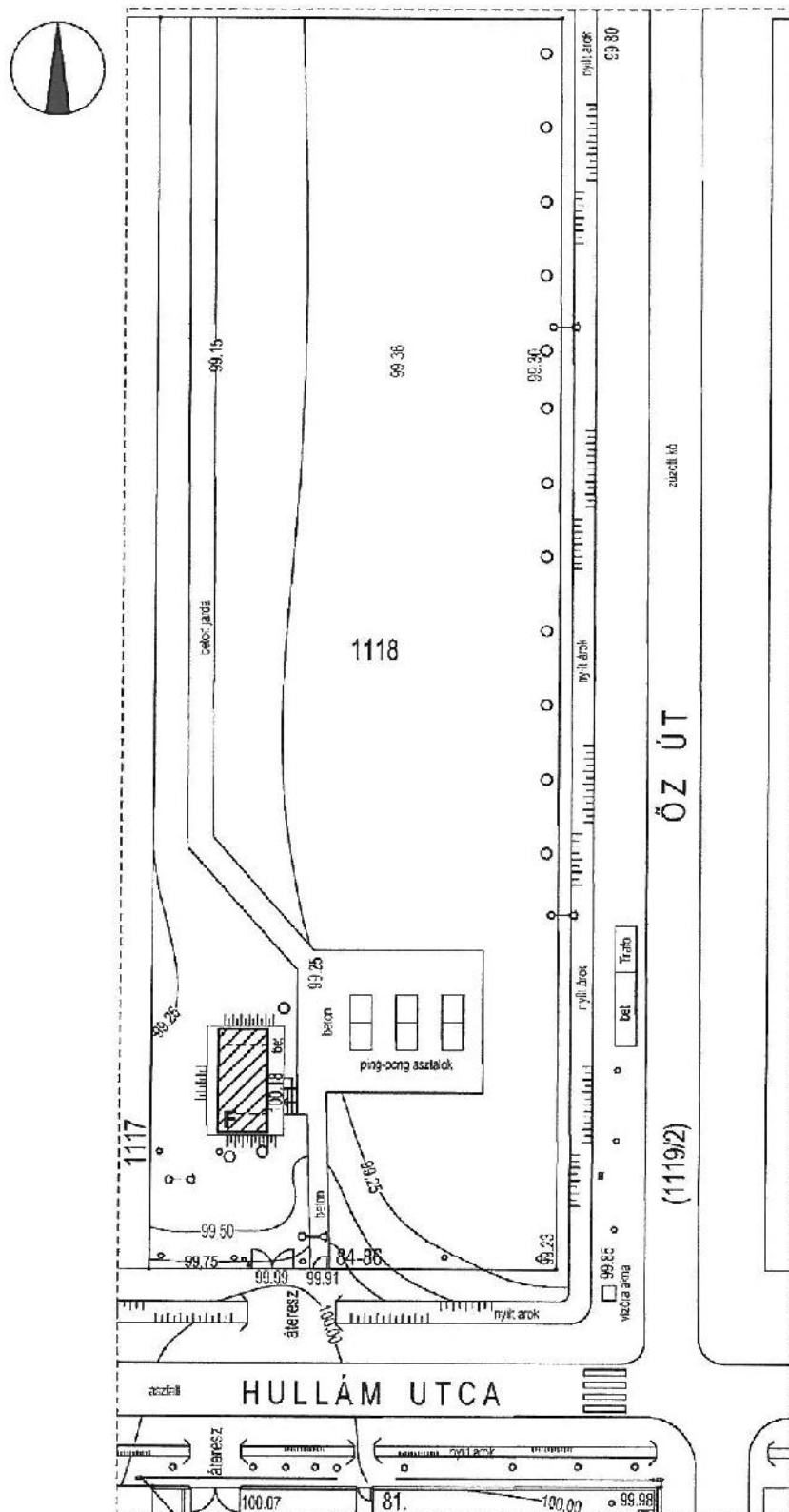


Cím : Balatonmárfürdő, Hullám utca 81.

Hrsz : 1291/1

Építési övezet : Üü3

Telek területe : 2.748 m²



Cím : Balatonmárfürdő, Hullám utca 84-86.

Hrsz : 1118

Építési övezet: Ksp

Telek területe : 2.674 m

3. AZ INTAGLANOK LEÍRÁSA

3.1. BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. sz. INGATLAN LEÍRÁSA

A vizsgált ingatlan Balatonmárfürdő üdülőövezetében a vasútvonal és a Balaton-part közötti területen a Mária-, Őz- és Hullám utcák által határolt saroktelekből és az azon álló földszintes és földszint és háromemeletes épületrészből álló, használaton kívül lévő gyermeküdülőből áll.

A szabályos téglalap alakú, nagyméretű telek (76 m x 36 m) a vele egy tömbben lévő üdülőtelek kialakult mélységi méretének a kétszerese, szélességüknek a háromszoros nagyságú, 2.748 m² területű. A nagyobb méretével észak-dél irányba tájolt telek lényegében sík. Az ingatlant három oldalról utcák határolják. A vasútvonal a telek déli részén lévő Mária utca mellett halad. A vasút 50 m-es védőtávolságába esik az ingatlan területének kicsit több, mint harmada. A telek betonlapokon nyugvó dróthálós kerítéssel körbekerített. A kerítésben mindhárom közterület felől bejáratok vannak. A Mária- és Hullám utca felől személykapu és gépkocsi behajtásra alkalmas, kétszárnyú kerítéskapu is épült.

A telek egy földszintes és egy négyszintes, „I.” alakban összeépített épületrésszel szabadonállóan beépített. A földszintes épületrész a telek északi oldalán elő- és oldalkertes kialakítással épült, a háromemeletes épület ehhez délről csatlakozóan, észak-dél irányban húzódik.



Az épület 1979-ben gyermeküdülőnek épült és 2008-ig így funkcionált. Azóta használaton kívül van.

A földszintes épületrész egy komplett főzőkonyhát, étteremet, klubhelyiséget, raktárakat és előcsarnokot tartalmaz. A háromemeletes épületszárny földszintjén orvosi szoba, könyvtár, irodák, vizesblokkok és tárolók találhatók, míg az emeleteken szintenként 7 db, négyágyas és 1 db kétágyas háló van, egy közös WC-zuhanyozó blokkal és egy, a kétfős hálózhoz csatlakozó fürdőszobával. A szobákból egy-egy kétszárnyú erkélyajtón át egy, az épület teljes homlokzati hosszán végigfutó loggiára lehet jutni a keleti oldalon.



A négyszintes épületrész keleti homlokzata

A közlekedési rendszert az épület északi és déli, rövidebb oldalánál elhelyezkedő, kétkarú lépcsőből álló, nyitott lépcsőház és az czekeket szintenként, a nyugati homlokzaton összekötő, fedett, nyitott közlekedő folyosók alkotják. A lépcsőházakba a földszinten közvetlenül az épület előtti járdáról lehet bejutni. Az északi lépcső felől a földszintes épületrész ajtón és előlépcsőn át megközelíthető.

Mindkét épületrész könnyűszerkezetes építési móddal, u.n. ÉGT vázszerkezeti rendszerrel épült. Ezt az előregyártott acél pillérekből-, főtartókból és rácsos tartó kialakítású szelvényekből álló vázszerkezetet az Építéstudományi Intézet dolgozta ki az 1970-es években, egytől négyszintes közösségi épületek, valamint csarnokok iparosított építése céljából. Az 1970-es években ezzel az építési

rendszerrel jelentős mennyiségű iskolát, óvodát, bölcsődét, kereskedelmi-, szolgáltató-, egészségügyi-, iroda-, ipari- és raktárépületet emeltek. A szállás jellegű épületek első, kísérleti példánya volt az 1979-ben létesült Balatonmárfafürdői gyermeküdülő, amelyet hosszú ideig, mint referenciamunkát szerepeltettek. Az ÉGT vázszerkezet építéséről az ÉTK oktató-, ill. ismeretterjesztő filmet készített, amelyben szerepel építés közben, majd elkészülését követően a Balatonmárfafürdői gyermeküdülő.



Az épület építés közben a földszintes épületrész felől – 1979



Az egyik emeleti szint a határoló szerkezetek megépülte után,
a válaszfalazás előtt – 1979

Az épület födémei ugyancsak előregyártott elemekből, vasbeton pallókból épültek. A külső térelhatároló falak PRF-M-ISOI, falváz elemekből készültek. A válaszfalak könnyű, szerelt szerkezetek. Mindkét épületrész belső vízelvezetésű, nem járható lapostetővel fedett. A loggiák fölötti, külső álmennyezetek csakúgy, mint a helyiségekben lévő álmennyezetek ETERNIT elemekből állnak. A külső nyílászárók acél szerkezetűek, egyrétegű, helyenként drótüvegből álló üvegezéssel. A loggiák korlátjai szintén drótüveg táblákból állnak.

Az épület két lépcsője szintén előregyártott acélszerkezet, amelyen csúszásmentes gumi burkolat van. Ugyanezt a burkolatot alkalmazták a közlekedőkön is.



A lépcső szerkezete építés közben – 1979

A három emeletével és relatív nagy alapterületi kiterjedésével a környező épületek között jellegében is eltérő épület külső megjelenése az őt alkotó karsú szerkezeti elemek (acéloszlopok), átlátszó üveg felületek (korlátok, lépcsőház üvegfala, földszintes épület üvegfalai) és az emeletes épületrész homlokzatsíkjától visszahúzott falai miatt könnyed kinézetű. Az eredeti építészeti szándékok szerinti filigrán megjelenés ellen szól az acélszerkezetek rozsdabarna színre való mázolása, amely annak ellenére, hogy a fém alkotórészek csak minimális mértékben korrodáltak, egy elrozsdásodott és ezáltal tönkrement szerkezetű épület képzetét kelti.



A Terezváros Gyermeküdülője közvetlenül megépülte után

Az épület állapotáról összefoglalva elmondhatjuk, hogy statikai szempontból a tartószerkezeti elemek (alapozás, pillérek, vízszintes főtartók és szelemenek, födémek) kielégítő állapotúak, rajtuk tartószerkezeti hibára utaló jelek vagy elváltozások schol sem láthatók. Az épületet alkotó további épületszerkezetek és gépészeti rendszerek azonban – elsősorban a mintegy 8 év óta tartó kiürített állapotnak köszönhetően – elavultak, teljes felújításra, bizonyos elemcít tekintve cserére érettek.

3.2. BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 84-86. sz. INGATLAN LEÍRÁSA

A Hullám utca 84-86. sz., lényegében beépítetlen telekingatlan az előzőekben ismertetett Hullám utca 81. sz. alatti gyermeküdülő telkével szemben, attól északra, a Balaton-part irányában fekszik.

A szabályos téglalapot formáló, kb. 95 m x 28 m-es méretű, 2.674 m²-es, sík telek három oldalról dróthálós kerítéssel lekerített. A Balaton-part felőli, rövidebb oldalán kerítés nincs, az itteni fűvel borított terület egybeolvad a Balatont övező zöldterülettel. A telek valós méretének a meghatározása, ill. ábrázolása csak a Marcali Járási Földhivatal által szolgáltatott töréspont koordináták alapján volt lehetséges.



A telek a Balaton felé nézve

A telken egy 28 m² beépítési nagyságú, földszintes kiszolgáló épület van, amelyben kétnemű WC helyiségek és kerti szerszámtároló található. A belső helyiségei tekintetében romos állapotú, könnyűszerkezetes épület, tartó- és épületszerkezetei azonosak a gyermeküdülő épületével.



A telken az Őz- és a Hullám utca felől nagy törzsátmérőjű fából álló fasor van. A további területek a kiszolgáló épület körüli járda, az ide vezető gyalogút és a három ping-pong asztal elhelyezésére szolgáló terület betonburkolatán kívül füvesítettek.

Ez a telekingatlan jól láthatóan a szomszédos telken működő gyermeküdülő részeként, a gyermekek sporttevékenységének az ellátására szolgált, jelenleg használaton kívül áll.

4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK AZ ISMERTETÉSE

4.1. A HÉSZ ELŐÍRÁSAI A BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. sz. INGATLANRA VONATKOZÓAN

Az ingatlan az érvényben lévő helyi építési szabályzat szerint az **Üü3 üdülőlázás üdülőövezet**be esik. Az övezeti előírás alapján a **telek nem osztható fel**.

A lehetséges beépítési mód **SZK**, ahol az „SZ” betű **szabadonálló beépítést** jelöl, a „K” jel pedig a **kialakult állapot**ra utal.

A HÉSZ 1 § (9) a. pontja szerint, ha „a „K” *kialakult állapot a beépítés módjára vonatkozik, így a meglévő épület, a kialakult beépítési módnak megfelelő építési helyen belül felújítható... - az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett.*”

Az övezetben az épületek **maximális építménymagassága 7,5 K**, ahol a „K” jel szintén a kialakult állapotra utal.

A HÉSZ 1 § (9) b. pontja azt írja, hogy ha „a „K” *kialakult állapot az építménymagasságra vonatkozik, így a meglévő épület a kialakult építménymagasság értékének figyelembevételével felújítható, bővíthető – az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett, ... új épület csak a tervezett építménymagassággal építhető.*”

Az Üü3 jelű övezetben a **beépítettség maximális értéke 20 %**, a legkisebb zöldfelület mértéke pedig a telekterület **40 %-a**.

Az övezet telkein **üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek, lakóépületek helyezhetők el**, akár több épületben is, de lakó funkcionál épületenként maximum **6 egység** lehet.

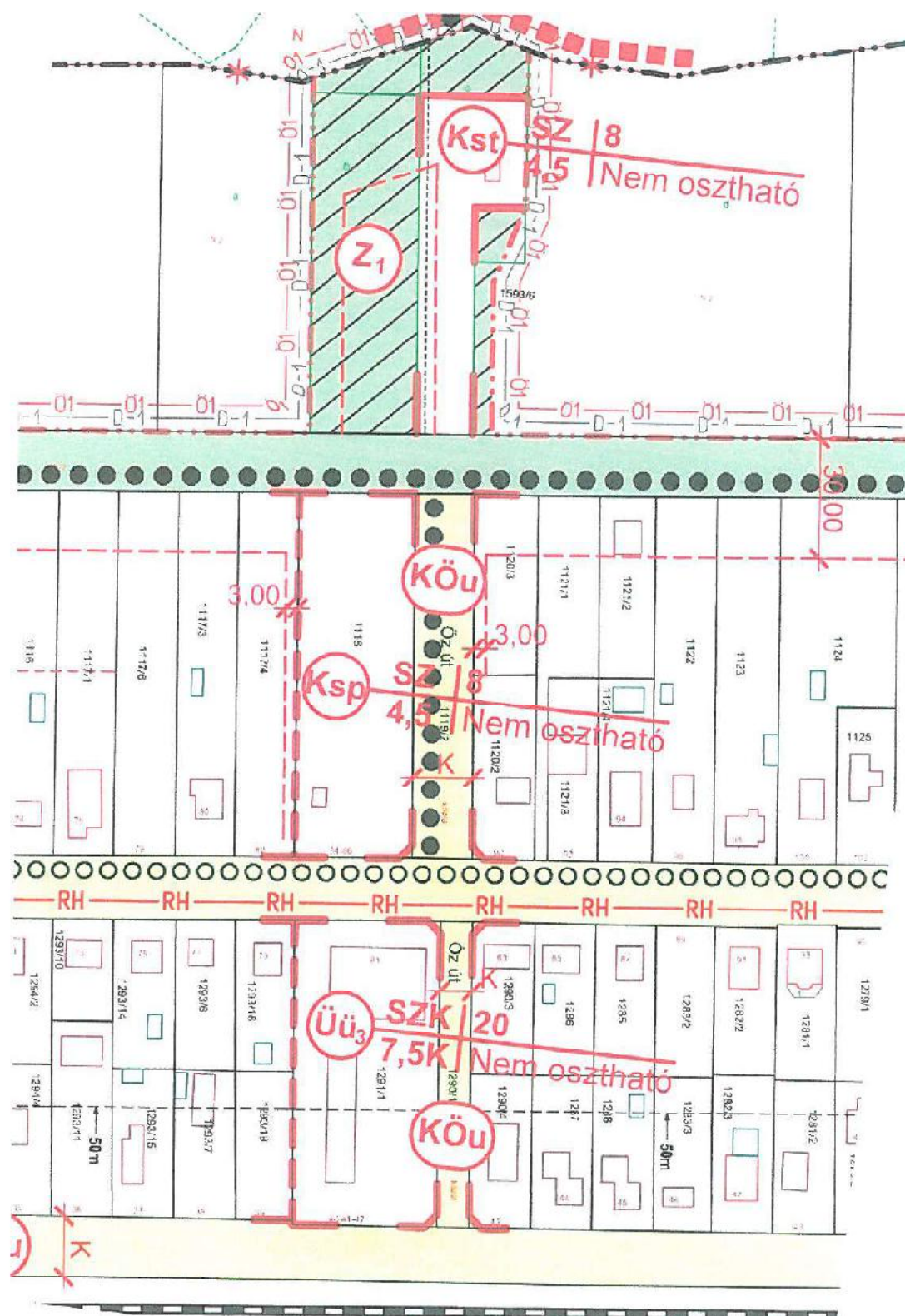
4.2. A HÉSZ ELŐÍRÁSAI A BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 84-86. sz. INGATLANRA VONATKOZÓAN

Az ingatlan a HÉSZ szerint a különleges területek közé sorolt, **Ksp sportterület** nevű övezetbe tartozik. A meglévő **telek nem osztható**.

A Ksp övezetben lehetséges **beépítési mód szabadonálló**. Itt a telek maximum **8 %-a építhető be**, legfeljebb **4,5 m-es építménymagassággal**.

„A sportterületen (Ksp) a sportolással, illetve a strandolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények **helyezhetők el**” a HÉSZ 14 § (3) pontja szerint.

5. KIVONAT A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



Balatonmárfürdő Község Településrendezési terve

Belterület szabályozási terv – részlet

6. A TELKEK BEÉPÍTHETŐSÉGÉNEK A VIZSGÁLATA

6.1. A BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 81. SZ. TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE

Az Üü3 építési övezetben fekvő, **2.748 m² nagyságú telek** jelenleg szabadonálló építési módban beépített. A meglévő épület **beépített alapterülete 781 m²**, amely **28,4 %-os beépítettségnek** felel meg. A földszintes, ill. földszint és háromemeletes épület számított **építménymagassága 8,99 m**.

A telken lévő meglévő épület **bruttó** (falakkal együtt számított) **szintterülete 1.760 m²**, amely **1.565 m² nettó alapterületnek** felel meg, amiből 421 m²-t tesz ki a földszintes épületrész és 1.144 m²-nyi a háromemeletes szárny.

A meglévő zöldterület nagysága 1.280 m², amely **46,6 %-os zöldfelületi mutató**nak felel meg.

A meglévő épület esetleges lebontása után a 2.748 m² területű telek az érvényben lévő övezeti előírásoknak mindenben megfelelő lenne beépíthető. Ez azt jelenti, hogy szabadonálló beépítéssel, akár több épület elhelyezésével, összesen a telek **20 %-ának megfelelő, azaz 550 m² beépített területű, 7,5 m-es építménymagasságú épület(ek)** emelhetők. A telek megosztását a helyi építési szabályzat tiltja. Maximális szintterületi mutatót a HÉSZ erre a telekre nem ad meg.

A 7,5 m-es építménymagasság meghatározása a szabályozási tervekben általában a földszint és egy emelet magas, tetőtér-beépítéses házak létesíthetőségét sugallja. Mivel az építménymagasság fogalma az épület(ek) összes homlokzata területének és a homlokzati hosszok összegének a hányadosa, ezért a 7,5 m-es építménymagasság úgy is elérhető például, hogy egy nagyobb alapterületű földszintes épületet és kisebb, de magasabb másik épületet építünk. Más esetekben tehát a telken építhető bruttó szintterületet nemcsak a beépíthető alapterület és a maximális építménymagasság segítségével, hanem az elérhető legnagyobb szintterületi mutató betartásával együttesen lehet meghatározni. Mivel esetünkben a szintterületi mutató nincs előírva, ezért abból kell kiindulnunk, hogy a telek területének max. 20 %-a, azaz 550 m² építhető be földszint és egy emeleten (2 x 550 m²) és a tetőtérben az 1,90 m-es belmagasság fölötti területen (1 x ~330 m²). Az előzetes számítások szerint tehát a telken a jelenlegi városrendezési előírások betartásával **maximum 1.430 m² bruttó szintterület** építhető optimális esetben.

Fenti számítás azt bizonyítja, hogy a meglévő épület esetleges elbontása után a telek a jelenlegi épületnél kisebb beépített alapterületű és kevesebb szintszámú, összességében legalább 330 m² bruttó szintterülettel kisebb nagyságú új épülettel/épületekkel építhető be.

6.2. A BALATONMÁRIAFÜRDŐ, HULLÁM UTCA 84-86. sz. TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE

A Ksp sportterület övezetben fekvő **2.674 m² nagyságú telek** jelenleg lényegében **beépítetlen**, mivel rajta csak egy romos állapotú, 28 m² beépített területű, földszintes kiszolgáló épület van, amely a telek területének csupán 0,01 %-át foglalja el.

A helyi építési szabályzat a telek **max. 8 %-ának a beépítését** teszi lehetővé, földszintes (4,5 m-es építménymagasságú) épülettel.

Ez azt jelenti, hogy a meglévő, elavult kiszolgáló építmény elbontását követően a sportterület funkciójú telken egy **214 m² beépített alapterületű földszintes épület** építhető.

7. HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

A Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata tulajdonában álló két Balatonmáriafürdői ingatlan hasznosítási vizsgálatának szükségessége azért merül fel, mert azok gyermeküdülőként való használata 2008-ban megszűnt, ezért az épület azóta üresen áll és a hozzá csatlakozó sportterület sem funkcionál.

A gyermekek üdültetése tudomásunk szerint azért szűnt meg, mert az épület szomszédságában lévő, többnyire földszintes hétvégi házakból álló üdülőövezetben pihenők nyugalma a környezetéből nagyságával és magasságával is kirívó épületben „a gyermeküdülő működtetésével és üzemeltetésével összefüggésben keletkező zaj” zavarta. A kiürített ingatlanok értékesítésére a tulajdonos több sikertelen kísérletet tett.

A mostani, az ingatlanok fekvésére, a meglévő épület állagára és építészeti értékeire is kiterjedő, a településen jelenleg érvényben lévő városrendezési szabályozás adta lehetőségeket is feltáró vizsgálat arra az eredményre vezetett, hogy a két, az előírások szerint nem osztható telkű ingatlan a későbbi hasznosítás szempontjából szétválasztható, azaz külön kezelhető.

A Hullám utca 84-86. sz. (hrs: 1118), lényegében beépítetlen, 2.674 m² nagyságú, sportterület funkciójú telkek, amely egy 214 m²-es sportolással összefüggő vagy kereskedelmi és vendéglátó, vagy szolgáltató rendeltetésű épület építési lehetőségével bír véleményünk szerint **külön értékesíthető**. A legutóbbi eladási kísérlet időpontja óta megváltozott gazdasági környezet és a Balaton környéki ingatlanok iránt újra feltámadt érdeklődés az értékesítés sikerességét támaszthatja alá.

A Hullám utca 81. sz. alatti volt gyermeküdülő épületének megtartását és teljes felújításával együtt funkcionális átalakítását javasoljuk.

Az épület megtartását több érv is alátámasztja. Ezek közül az első, hogy az épület tartószerkezeti jó állapotúak, semmilyen szerkezeti beavatkozást nem igényelnek, míg viszont újraelállítása jelentős összeget emésztene fel. Az avult állapotú, eredeti épületszerkezetek és gépészeti rendszerek- és berendezések cseréje az épület több mint 35 éves korához viszonyítva időszerű, értéknövelő beruházásnak számíthat. Az épületben álmennyezetként használt szálcement burkolat nagy valószínűséggel azbesztet tartalmaz, amelynek cseréje egészségre való ártalmassága miatt nem egyszerűen indokolt, hanem jogszabály által előírt kötelesség is. A meglévő épület bontási költségei igen jelentősök lennének.

Az épület megtartása mellett szóló további érv, hogy az érvényben lévő szabályok szerint mind a beépítés módjára és mértékére, mind pedig az építménymagasságára vonatkozóan kialakult állapotúnak

tekinthető, amely megengedi a meglévő épület felújítását akkor is, ha, mint esetünkben, a telken álló épület a megengedettnél nagyobb beépített területtel és magassággal létesült. Egy eserleges bontást követő beépítéskor azonban az övezeti előírások természetszerű betartásával, egy jóval alacsonyabb és kisebb összes alapterületű épület emelhető.

A meglévő épület átalakítását követő funkciója az övezeti előírás szerint üdülőház vagy lakóépület lehet.

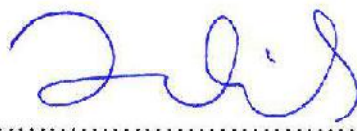
Az épületet adottságai, annál is inkább, mivel eredetileg is üdülőknek épült, elsősorban üdülő funkcióra teszik alkalmassá. A lakóházzá való átalakításhoz ugyanis olyan hőtechnikai igényeknek való megfeleltetéshez lenne szükség, aminek az épület eredeti kialakításából adódóan nem, vagy csak a használhatóság rovására tudna megfelelni. Ezen kívül az épület alaprajzi és közlekedési rendszere sem alkalmas korszerű, jól értékesíthető vagy használható lakások kialakítására.

Az időszakos használatot (max. évi 4 hónap) igénylő, olyan üdülőegységeket tartalmazó épület kialakítására, amelyek mindegyike konyhaegységet és fürdőszobát is tartalmaz és a szobák nagysága és száma lehetővé teszi házaspárok és gyermekes családok nyaralását is, a meglévő épület maximálisan alkalmas.

A nagy alapterületű, komplett főzőkonyhát is tartalmazó, földszintes lepcsényépület területéből egy szerkezeti egységet (~18,0 x 8,0 m) elbontva a telek szabad területe növelhető akár újabb zöldterület, akár parkolók kialakítása számára. Ugyanakkor a fennmaradó alapterületen az üdülőházhhoz tartozó közösségi terek kialakíthatóak.

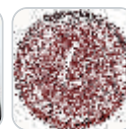
A kialakításra kerülő üdülőegységek hasznosítása szociális és térítéses rendszerrel is történhet.

Budapest, 2015. július



Incze Márta
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 01-1159

ingatlan.com

Baráth Krisztina
LidoHome Ingatlan Irodák

+36 70 610 3909



Gyenesdiás, Zala megye

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
450 millió FtAlapterület
1900 m²Ingatlan állapota **felújítandó**Építés éve **1950 és 1980 között**Emelet **nincs megadva**Épület szintjei **nincs megadva**Légkondicionáló **nincs megadva**Akadálymentesített **nem**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

A LIDO HOME KESZTHELY eladásra kínál egy GYENESDIÁSI Társasházzá alakítható Üdülőt!

A LIDO HOME KESZTHELY által kínált GYENESDIÁSI Projekt jellemzői:

Az ingatlankomplexum a Gyenesdiási strandhoz legközelebbi utcában fekszik, jelenleg a nyári szezonban üdülőként aktívan működik.

A területen összesen 3 épület helyezkedik el

Az épületek a 70-es években épültek, az épületeket folyamatosan karbantartották és kisebb-nagyobb felújításokat hajtottak végre rajtuk az elmúlt években. Az utolsó nagyobb felújítás 2024-ben történt, A lakóterek összterülete 1900m2, a hozzá tartozó telek mérete 3500 m2.

Az épület nyílászárói fa és műanyag.

A háromszintes épületben 7 lakás kerülne kialakításra, alsó szinten 1, a középső szinten 3, a felső szinten 3

A hosszú kétszintes épületben 10 lakás kerülne kialakításra, alsó szinten 5, felső szinten szintén 5

A rövid kétszintes épületben 2 lakás kerülne kialakításra, az alsó szinten a meglévő lakás kibővítésével, illetve az emeleten egy nagy lakás jelenleg is modernizált felújított formában maradna
Víz, gáz, villany bevezetve, szennyvíz vezeték a csatornahálózatba bekötve

A tulajdonos cég elkészítette az építészeti terveket, a hozzá tartozó látványterveket és a homlokzati terveket, melyeket a vevő rendelkezésére bocsátanak

Amennyiben a LIDO HOME által kínált GYENESDIÁSI jelenleg Üdülőkompexum, vagy bármely a kínálatunkban található INGATLAN felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégám díjmentes, bank semleges hitelüggyintézőssel áll rendelkezésére.

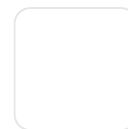
LIDO HOME - Ingatlanok egy életen át!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33816905>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 948 4186



Vonyarcvashegy, Fő utca

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
136 millió Ft

Alapterület
545 m²

Ingatlan állapota **felújítandó**Építés éve **1981 és 2000 között**Emelet **nincs megadva**Épület szintjei **3**Légkondicionáló **nincs**Akadálymentesített **nem**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Fedezze fel ezt az egyedülálló lehetőséget a Balaton északi partján, Vonyarcvashegyen, mindössze 6 km-re Keszthelytől. Egy régmúlt idejét megélt sörfőzde és panzió komplexum várja új tulajdonosát, hogy új életet leheljen belé.

Főbb jellemzők:

Az ingatlan mérete: 545 m²

A telek mérete: 1270 m²

Szobák száma: 8 (panzióként funkcionáló)

Felújítás: Külső és belső felújítást igényel

Szintek száma: 3

Mérők: Dupla víz-, villany- és gázóra

A komplexum jellemzői:

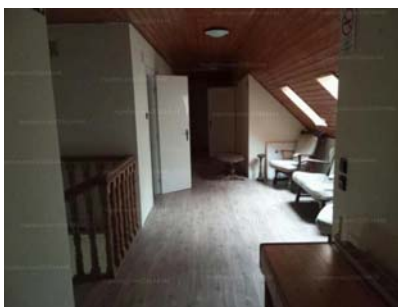
A sörfőzde, melyet 1992-ben alapítottak a Blonder nevet viselte, hosszú évekig hagyományos módszerekkel, a bajor tisztasági törvény szerint készítette sörét. A ház pincéjében helyezkedik el 14 db 800 l erjesztő tartály, a hozzá tartozó 1000 l főző üst és komlózó, a további sörfőzéshez szükséges berendezés teljes felújításra szorul.

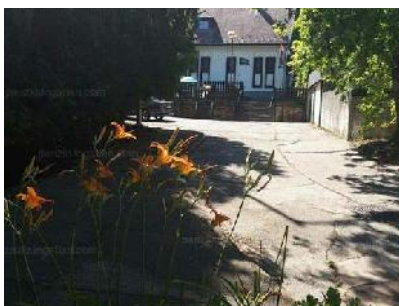
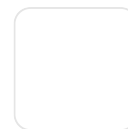
Panzió: A 8 szobás panzió jelenleg teljes felújítást igényel, azonban rendkívüli potenciállal bír a turizmus és vendéglátás szempontjából.

Az étterem teljes felújítást igényel.

Ez a komplexum tökéletes választás azok számára, akik saját sörfőzde és panzió üzemeltetésével szeretnék megvalósítani vállalkozói álmaikat -esetleges lakhatással együtt - egy igazán varázslatos helyszínen, a Balaton szívében.

Bővebb információért, vagy megtekintés megszervezéséért kérjük, vegye fel velem a kapcsolatot. Budapesti lakás beszámítható a vételárba egyeztetés alapján. Ne hagyja ki ezt a kivételes lehetőséget, hogy saját kézbe vegye ezt a különleges ingatlant.





Ábrahámhegy, Béke utca 2.

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
399 millió Ft

Alapterület
1312 m²

Ingatlan állapota	felújítandó
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva

Légkondicionáló	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Balaton északi part, Ábrahámhegyen a 71 sz főközlekedésű útra csatlakozással, 115+40-m széles utcafronttal rendelkezik a 71-es főközlekedési út felé, eladó 6652 m² földterület, 940 m² hasznos alapterületű kő felépítménnyel és 372 m² hasznos alapterületű könnyűszerkezetes felépítményekkel. Ez idáig vendéglátásra volt használva. Strand 900 m-re. Többféle hasznosításra alkalmas, vendéglátás, táboroztatás, magánház, társasház. Felújítást igényel.

Az ingatlan cég tulajdonában van. Az épületben található eszközök, berendezési tárgyak igény esetén külön megvásárolhatók. Víz, szennyvíz, áram az épületben, gáz az utcában a főbejárat előtt. A telek akár 3 felé is osztható.

Ára: 399,-mill.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31970438>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Balatonmáriafürdő, Somogy megye

Eladó üdülőövezeti telek

Ár	Telekterület
492,83 millió Ft	7582 m²
Beépíthetőség	10%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában

BEFEKTETŐK FIGYELEM – KÖZVETLEN VÍZPARTI TELEK BALATONMÁRIAFÜRDŐN!

Egyedülálló lehetőség a Balaton déli partján!

Kivételes adottságokkal rendelkező közvetlen Balaton-parti, belterületi telek eladó Balatonmáriafürdőn, kivett strandfürdő besorolással!

Telek mérete: 7.582 m² (nem bontható)

Utcafront szélesség: 92 méter nádmentes, kiépíthető partszakasz

Helyrajzi szám: egy helyrajzi számon, nem bontható

Övezeti besorolás: Kst (strandterület) /Különleges övezet.

Beépíthetőség: 10%

Építménymagasság: max. 4,5 m

Beépítés módja: szabadon álló, akár több épülettel

Beruházási terv elérhető, külön megvásárolható – a jelenlegi terv szerint:

30 lakóegységes társasüdülő saját kikötőhellyel (2 szinten összesen bruttó 1516 m²)

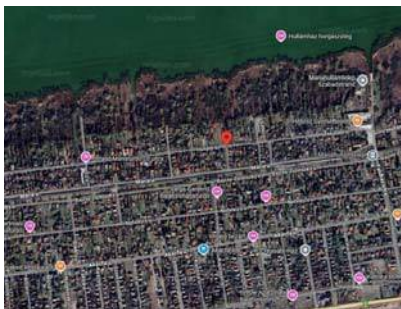
Ez a telek tökéletes választás befektetőknek, akik prémium vízparti projektben gondolkodnak, legyen

szó társasüdülőről, exkluzív apartmanparkról vagy más, turizmushoz kapcsolódó fejlesztésről.

Balatonmáriafürdő, Somogy vármegye egyik legnépszerűbb üdülőhelye, kiváló megközelíthetőséggel, fejlett infrastruktúrával, dinamikusan fejlődő térséggel.

A telek előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

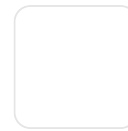
???? További információért és időpont egyeztetésért kérem, keressen bizalommal a megadott elérhetőségen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34959079>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 967 3446

Balatonmáriafürdő, Parti utca 37.

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
39,99 millió Ft		605 m²	
100 ezer €			
Beépíthetőség	20%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Balatonmáriafürdőn közvetlen vízparti 605 négyzetméteres építési telek tulajdonostól eladó.

A telek 20%-ban építhető be, a megengedett építménymagasság 4,5 méter, két különálló épület is elhelyezhető (Üh2/SZK/4,5/20/550). Tehát egy 120 négyzetméteres, vagy két 60-60 nm alapterületű tetőtérbeépítéses ingatlan építhető a telekre.

A telket a Parti utcából lehet megközelíteni, de a Dózsa György utcából szolgalmi úton is elérhető. A telek a nádassal határos, feltöltést igényel és a Parti utcában az utolsó 10 méteren az utat is rendbe kell tenni.

Közművek telekhatáron, de nincsenek bevezetve.

Jelenleg gondozásmentes állapotban van, természetes növényzettel, náddal, sással borított, ezért nem kell füvet sem nyírni.

1/1 tulajdon, tehermentes.

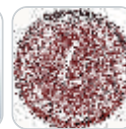
Érdeklődni írásban lehet.

Ingatlanosok ne keressenek, felesleges.

ingatlan.com

Fejesné Németh
Erzsébet

LidoHome Ingatlan Irodák



+36 70 610 3915



Balatonkeresztúr, Somogy megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár
416 millió FtTelekterület
8138 m²Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **van**Víz **van**Gáz **van**Csatorna **van**

A Lido Home Balatonboglár Ingatlaniroda megvételre kínál egy 8138 m²-es építési telket Balatonkeresztúr központi részén, egy hangulatos, ősfás övezetben, a vízparti sétány közelében!

A terület egy összefüggő területből áll, egy helyrajzi számmal rendelkezik, de a helyi szabályozás szerint megosztható a terület, amelyen jelenleg felújítandó állapotú üdülőházak találhatók – ideális lehetőség fejlesztők és befektetők számára!

Teljes közműellátás: víz, villany és csatorna a telken belül, gáz és egyéb közművek a telekhatáron.

Beépíthetőség: 30%, szabadon álló épületek építménymagassága max. 7,5 m, övezeti besorolás VK3 Széleskörű hasznosítási lehetőségek: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely célú épületek engedélyezettek!

Strand és kikötő bérelhető a telek közvetlen közelében, így a vízi sportok, hajózás és horgászat szerelmesei számára különösen vonzó befektetési lehetőség.

Rendezett tulajdonviszony, tehermentes ingatlan, amely rövid időn belül birtokba vehető.

Ez a különleges vízpart közeli telek tökéletes választás azok számára, akik egy csendes, nyugodt, Balaton-parti környezetben szeretnének befektetni!

Az ingatlan előzetes telefonos egyeztetés után a hét bármelyik napján megtekinthető. Ha ez az egyedi lehetőség vagy kínálatunk bármely más ingatlana felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott telefonszámon!

LIDO HOME – INGATLANOK EGY ÉLETEN ÁT!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34823893>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.