

ÉPÜLETSZERKEZETI SZAKÉRTŐI

VÉLEMÉNY

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ

8649 BALATONBARÉNY, JÓZSEF ATTILA UTCA 23.

HRSZ.: 276.

**CSALÁDI HÁZ MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK FELÜL-
VIZSGÁLATÁRÓL**

KOC SIS JÓZSEF egyéni vállalkozó
okl. ép. mérnök, igazságügyi szakértő
épületszerkezet és ingatlan értékbecslés
8700 Marcali, Kodály Z. u. 14.
Adószám: 61367180-1-34
Nyil. sz.: 010130; SZÉS2/14-0272


Kocsis József

okl. építőmérnök

Igazságügyi szakértő,
Épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés, KIM:010130.
Mérnök szakértő, SZÉS2 /14-0272, T/14-0272
8700 Marcali Kodály Z.u.14.

Megbízó: Véghelyi Róbert, ügyvezető a Balatonberényi Nonprofit Kft
képviselésében (8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.) megrendelte a 8649
Balatonberény, József Attila utca 23, hrsz.:276 szám alatti családi ház műszaki
állapotának felülvizsgálatát.

Megbízó ügyintézője: Véghelyi Róbert.

Szakértői módszer: szemrevételezés.

1. ELŐZMÉNYEK:

2. ADATOK:

Terv és iratanyag nem áll rendelkezésre.

3. HELYSZÍNI SZEMLE:

3.1. Időpont: 2023. április 12.

3.2. Helyszíni szemlén jelen volt:

Bogdán István, bérelő

Véghelyi Róbert, ügyvezető, (Balatonberényi Nonprofit Kft.)

Kocsis József szakértő

3.3. A vizsgált épület rövid ismertetése:

Közművek: víz-csatorna, villany.

- funkció: lakóház

- telek: 1 635 m² sík, közbelső teleken helyezkedik el, előkertes, oldalhatáros
beépítéssel, az udvar és telek gondozott, kerítés van.

- a lakóház cca.:31,42 m² alapterületű, földszintes, magas tetővel, égetett cserép
héjazattal

- a közművekre (víz-csatorna, villany közműre rákötött.

3.4. Szerkezet:

- a felépítmények építési ideje: 1960-as évekre becsülhető, alapja téglá, falazata
30-as „TAUBER” fal (élére állított kisméretű téglá, kitöltés nélkül) válaszfalak
kisméretű tömör téglá, alul-felül borított fa gerenda födém, alul stukatúr vakolattal,

Kocsi

fedélszék, üres fedélszék, két részletben épülhetett, az utca felől kontyolt nyereg tető, megerősítése indokolt, az udvar felőli nyeregtető megfelelő.

A padlásdeszka vízzel telített, a cseréphiányok miatt.

Héjazat: égetett falc nélküli cserép, több helyen sérült, próbálták javítani, de az eredeti cserepet nem tudták pótolni.

Padló és falszigetelés nem készült a fürdő-wc-ben sem, falvizesedés látható.

Nyílászárók: szobán műanyag ablak, padló áthidalóval helyezték el, közlekedőben dupla üvegezésű fa ablak, a konyhában gerébtokos fa ablak, a külső üvegtábla hiányzik, a fürdőben gyenge hőszigetelésű újszerű fa ablak.

3.5. Műszaki állapot:

- műszaki állaga: gyenge, a héjazat több helyen beázási nyomok, amely veszélyezteti a fa födémét.
- a padló és falszigetelés hiánya miatt a fürdőszoba padlója és fala nedvességgel telített.

4. Megállapítások:

A helyszíni szemle alapján az alábbi megállapításokat teszem:

Ha az Önkormányzat továbbra is bérbe kívánja adni az ingatlant a tetőt meg kell erősíteni. (utcai tetőrész), a héjazatot cserélni kell, a beázások miatti födém károsodások megakadályozására.

Ennek a költsége szerintem becsülve kettő millió forint. A tényleges költséget a vállalkozó tudja meghatározni.

A bérleti díj díj meghatározása, megtérülése nem szakértői feladat, tulajdonosi döntés.

Az épületet az építési mód miatt nem bővíthető gazdaságosan.

Lovai

5. Megoldási javaslat:

Ha az Önkormányzat a bérbeadás helyett eladásra dönt, nem javaslom a lakóház lebontását, mivel téglaház a telek értékét nem csökkenti, (a vevő döntése, hogy mit csinál vele).

Marcali 2023-06-13

KOCSIS JÓZSEF egyéni vállalkozó
okl. ép. mérnök, igazságügyi szakértő
épületszerkezet és ingatlan értékbécslés
8700 Marcali, Kodály Z. u. 14.
Adószám: 61367180-1-34
Nyv. sz.: 010130; SZÉSZ/14-0272

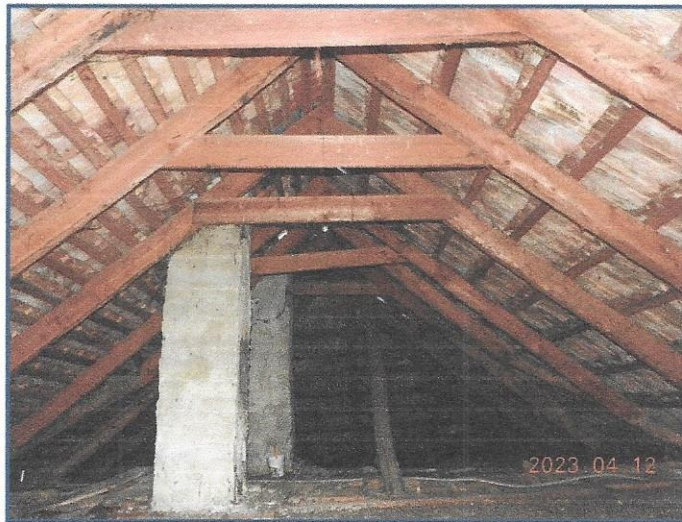

.....

Kocsis József szakértő

Melléklet: 5 oldal állapotrögzítő fotók

Jellemző fényképek**UTCAI HOMLOKZAT****UTCAKÉP****UDVARI HOMLOKZAT**

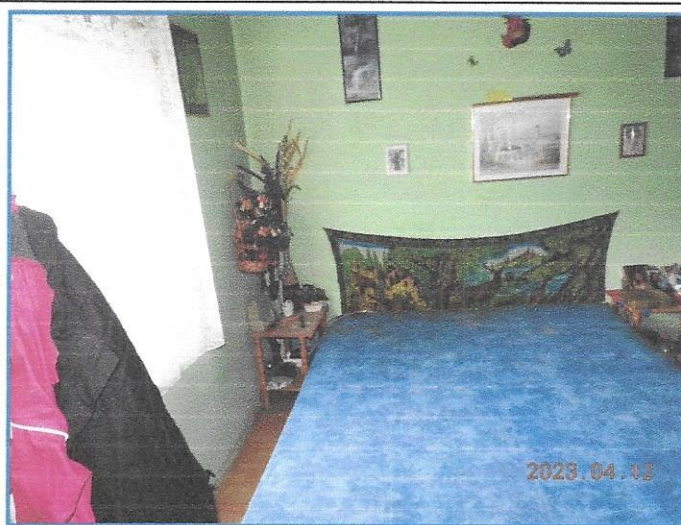
Lóci

TETŐSZERKEZET*TETŐSZERKEZET**SZOBA, ÁTHIDALÁS**Lócu*

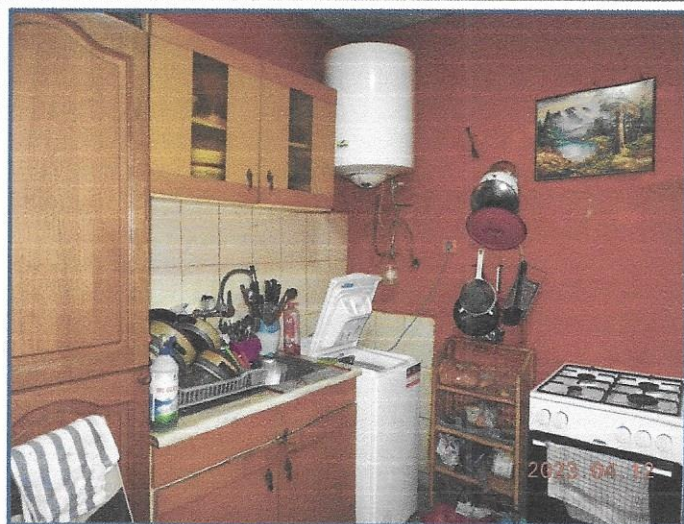
FÜRDŐSZOBA-WC



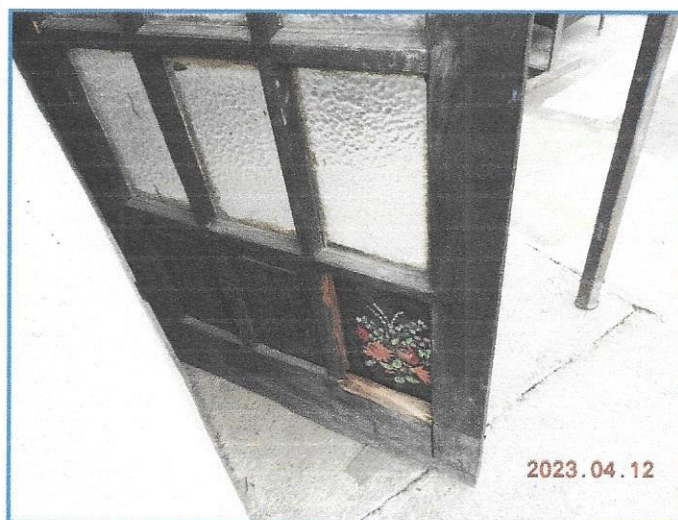
SZOBA



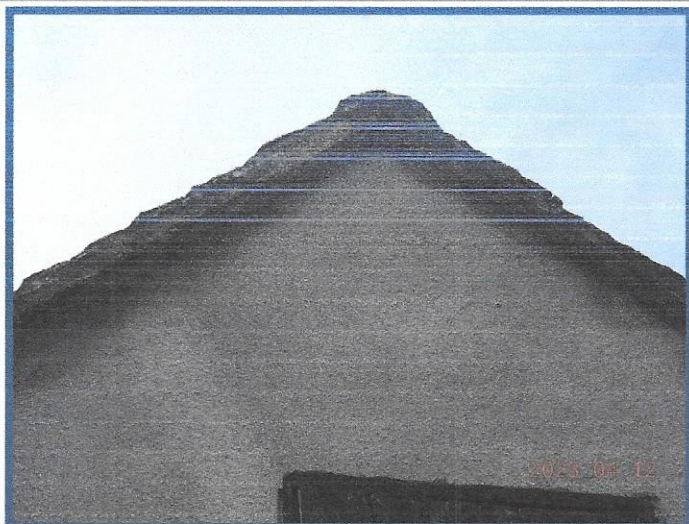
KONYHA



Lórie

BEJÁRATI AJTÓ*KÖZLEKEDŐ**HIÁNYZÓ FABETÉT**Lóci*

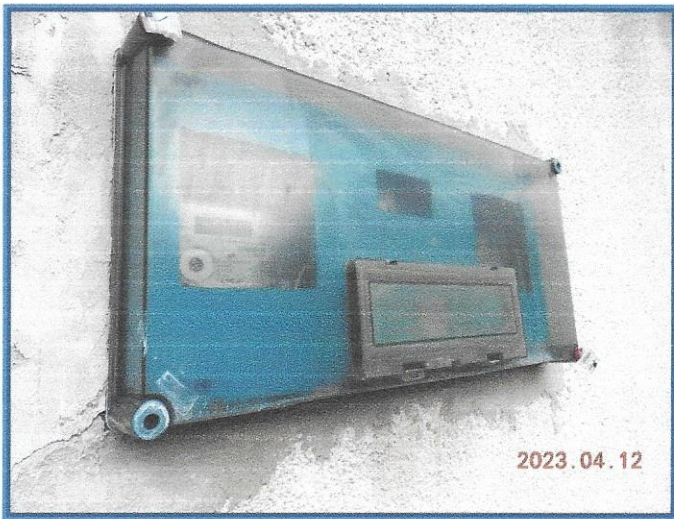
FALSZEGÉLY



FALSZEGÉLY



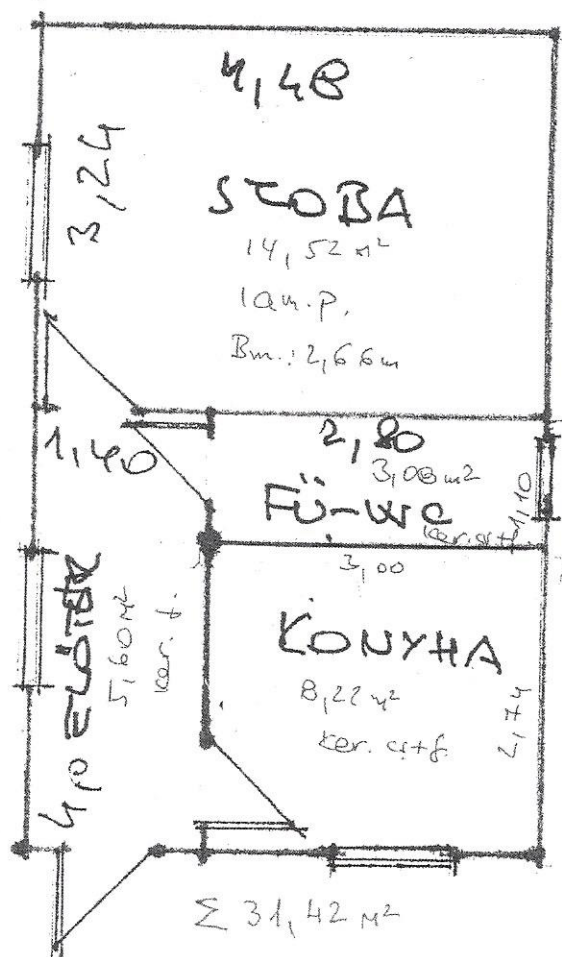
ELEKTROMOS MÉRŐ



Lacsi

ALAPRAJZI VÁZLAT

8649 BALATONBERÉNY, JÓZSEF ATTILA UTCA 23. HRSZ.:276



Gocier