



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1132

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9



sám alatti

34929/1/A/9 hrsz-ú

garázs ingatlanról

Budapest, 2025. május

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1132
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9
Helyrajzi száma	: 34929/1/A/9
Ingatlan megnevezése	: garázs
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: garázs
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 291 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 291 m ²
Társasház telek területe	: 873 m ²
Eszmei hányad	: 1615 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **64 000 000 Ft**
azaz **Hatvannégymillió- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. április 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. május 6.

Lakatos
Ferenc

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum: 2025.05.06
16:01:28 +02'00'

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9
Tulajdoni lap szerinti területe:	291,0 m ²
Helyrajzi száma:	34929/1/A/9
Ingatlan megnevezése:	garázs
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	garázs
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Déri Miksa utca között helyezkedik el, a Víg utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megrendelő Feldmann D. Dezső volt, a terveket pedig Hofstatter Béla – a korszak egyik legjelentősebb bérháztervezője – készítette el. A kivitelező Wellisch Tibor építési vállalkozó cége volt. Az eredetileg a telken álló földszintes lakóházat 1867-ban akkori tulajdonos, Bayer (Bayer) Sámuel lakatosmester Schusbeck Pállal előbb egy fénymázkészítő-műhelyt építtetett a házhoz, majd egy évvel később Wieser Ferenc építőmesterrel tovább kibővítette azt – és egy lakatosműhelyt is építtetett a házhoz. 1898-ban már Gosch testvérek tulajdonában volt a 253-2 négyszögöles ingatlan, őket előbb 1922-ben Hlaváts Sámuel és társai, majd 1926-ban Nagy Antal és neje követték a tulajdonosok sorában. Aztán jött Feldmann Dezső, és az itt álló öreg ház lebontása után felépíttette a ma is itt álló, „Garage” feliratú, négyemeletes bérházát 1931-ben.

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezetileg önálló, kétszintes, alapincézetlen, vasbetonvázas, lapostetős létesítményként épült. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel. A garázsépület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú. Az ajtó rossz állapotú, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. A nyílászárók fémszerkezetek, melyek üvegezése hiányos. A belső térben a közművek kiserelése kerültek, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egy légtérű, de a tartóoszlopok miatt a helykihasználás egyes részekén korlátozott. A területen cca. 14 db parkolóhely kialakítható, azonban a jelenlegi műszaki színvonal mellett ez gazdaságilag nem rentábilis.

Belmagassága 3,10 m.

Épület:

Épület építési éve:	1931	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. váz + bauxitbeton	felújítandó
Tetőszerkezete:	lapostető	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: garázs

Belső terek felülete:	festett, vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű garázkapu, fém szerkezetű ablakok	romos-bontandó
Átlagos belmagassága:	3,10 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti garázs funkcióra, csak a teljes felújítás és statikai megerősítés után alkalmas. A bérleti hasznosításnak csak felújítás után van relevanciája, a jelenlegi helyzetben bérletileg nem hasznosítható.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület nagyon rossz állapotú, a tetőszigetelés tönkrement, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidalók egyes részei is. A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye. Az épülethez Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Szakvélemény készült, melyet a mellékletben csatoltunk.

Albetét:

A belső térben mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kiroszódottak, valamint több helyen vakolathullás is látható. Az erről szóló statikai/diagnosztikai szakvéleményt mellékletben csatoltuk.

- Elektromos áram – telken belül kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – telken belül kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – telken belül kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
belső tér	beton	festett	291,00 m ²	100%	291,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			291,00 m ²		291,00 m ²
Összesen, kerekítve:			291 m²		291 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII., ker., Bacsó Béla	VIII., ker., Víg utca
ingatlan megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs
hasznosítható terület (m ²):	291	13	14	15
Kialakítható parkolóhelyek:	14	1	1	1
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		27 000	29 000	30 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		24 300	26 100	27 000
KORREKCIÓK				
eltérő műszaki állapot		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		19 372 Ft/m ² /hó	20 808 Ft/m ² /hó	21 525 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		20 569 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben lévő úszerű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/34573537
2. adat: Csarnoknegyedben lévő 2006-os építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/34715275
3. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/34314061

Hozamszámítás		
Használat szerinti hasznos terület:	14 db	
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	20 569 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 110 033 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	93 301 Ft
Igazgatási költségek:	2%	62 201 Ft
Egyéb költségek:	5%	155 502 Ft
Költségek összesen:		311 003 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 799 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		32 930 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

32 930 000 Ftazaz **Harminckettőmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

5.2.3. Költség alapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9	Budapest, VIII. ker., Csarnoknegyed	Budapest, VIII. ker., Magdolnanegyed	Budapest, VIII. ker., Bauer Sándor
albetétre jutó telek területe (m ²)	141	805	982	1 036
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		424 000 000	395 000 000	560 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2025	2025	2025
fajlagos alapár (Ft/m ²)		526 708	402 240	540 541
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedése		0%	5%	5%
építési engedély		-5%	0%	-5%
telek mérete		3%	4%	4%
eszmei hányad		-50%	-50%	-50%
Összes korrekció:		-62%	-51%	-56%
Korrigált fajlagos alapár:		201 835	197 923	240 406
Átlagár kerekítve:		213 400 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		30 100 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, összközműves, üres telek, 36 lakásos érvényes építési engedéllyel, ingatlan.com/34242647
2. adat: Magdolnanegyed, Ln-1/M-2 övezetbe tartozó, max 60%-ban beépíthető, 3 bontandó épülettel, ingatlan.com/34404395
3. adat: Jogerős építési engedéllyel és kiviteli tervekkel rendelkezünk 48 lakásos társasház felépítésére, földszinti garázsokkal, ingatlan.com/32862349

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m2]	építési ktg*	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
garázs	291	268 400 Ft/m ²	40%	15%	15%	33 858 300 Ft
Építmény értéke összesen:	291					33 900 000 Ft

* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2024 adatait használtuk fel. (mélygarázs, szerkezet és szakipar villamosság és beléptetés nélkül, szerény kivitel szorzója 0,8. $335.500 \cdot 0,8 = 268.400$)

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

64 000 000 Ft

azaz **Hatvannégymillió- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A bérleti hasznosításnak csak felújítás után van relevanciája, a jelenlegi helyzetben bérletileg nem hasznosítható. Piaci alapon nem összehasonlítható, mert a jelenlegi piacon nincs hasonló ingatlan. Ezért a végső értéket a költségalapú számítás eredménye adta.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	64 000 000 Ft	100%	64 000 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	32 930 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	64 000 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

64 000 000 Ft

azaz, **Hatvannégymillió- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **64 000 000 Ft**
azaz **Hatvannégymillió- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2025. április 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. május 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/486721/2024

2024.12.16

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34929/1/A/9 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Vig utca 22. földszint. ajtó:9.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
garázs	291	0 0	1615/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999984/1999/			torló határozat: 132343/3/2022/22.07.20	
garázs	291	0 0	1513/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 132343/3/2022/22.07.20				

2. bejegyző határozat: 162429/1995/1995.08.23

Tárnasbár

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162429/1995/1995.08.23

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 162429/1995/1995.08.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 408 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34929/1 hrsz-ú 873 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Vig u. 22. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	873	m2
----	-------	-----	----

Pince

II.	Lépcsőház	6,21	m2
III.	Tároló	6,07	m2
IV.	Pince	44,22	m2
V.	Pince	130,23	m2

Pince összesen:		186,73	m2
-----------------	--	--------	----

Földszint

VI.	Lépcsőház	17,46	m2
VII.	Lift	3,22	m2
VIII.	Kapualj	26,37	m2
IX.	Közös WC	7,80	m2
X.	Légudvar	1,82	m2
XI.	Légudvar	1,76	m2
XII.	Átjáró	39,00	m2
XIII.	Udvar	135,49	m2

Földszint összesen:		232,92	m2
---------------------	--	--------	----

I. emelet

XIV.	Lépcsőház	17,46	m2
XV.	Függőfolyosó	20,37	m2
XVI.	Légudvar	0,84	m2
XVII.	Légudvar	2,10	m2

I. emelet összesen:		40,77	m2
---------------------	--	-------	----

II. emelet

XVIII.	Lépcsőház	17,46	m2
XIX.	Függőfolyosó	20,37	m2
XX.	Közlekedő	0,94	m2

8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. szám** alatti ingatlan földszintjén udvarról nyíló, pinceszinten 2 raktárból, földszinten irodából, előtérből, tárolóból, lépcsőből álló **45 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzátartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **250/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

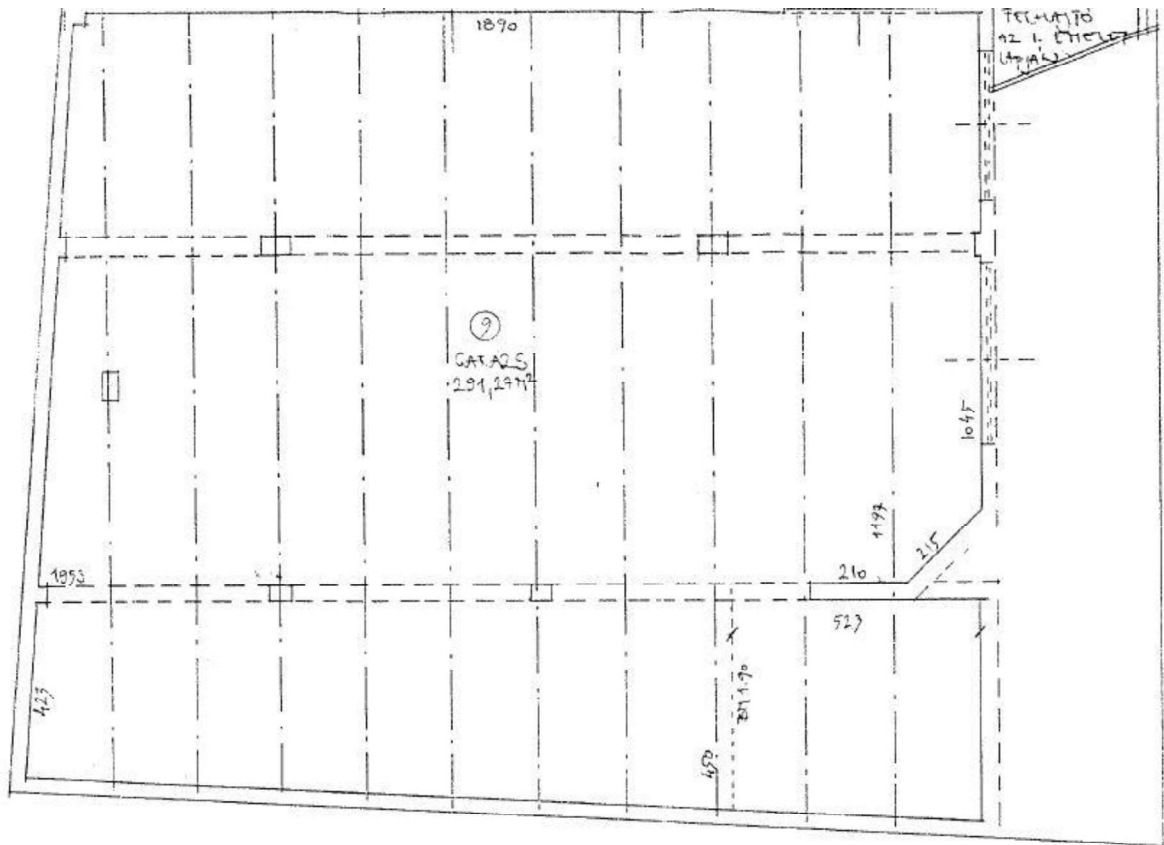
9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. szám** alatti ingatlan földszintjén lévő udvarról nyíló **291 m² alapterületű garázból álló nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **1615/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

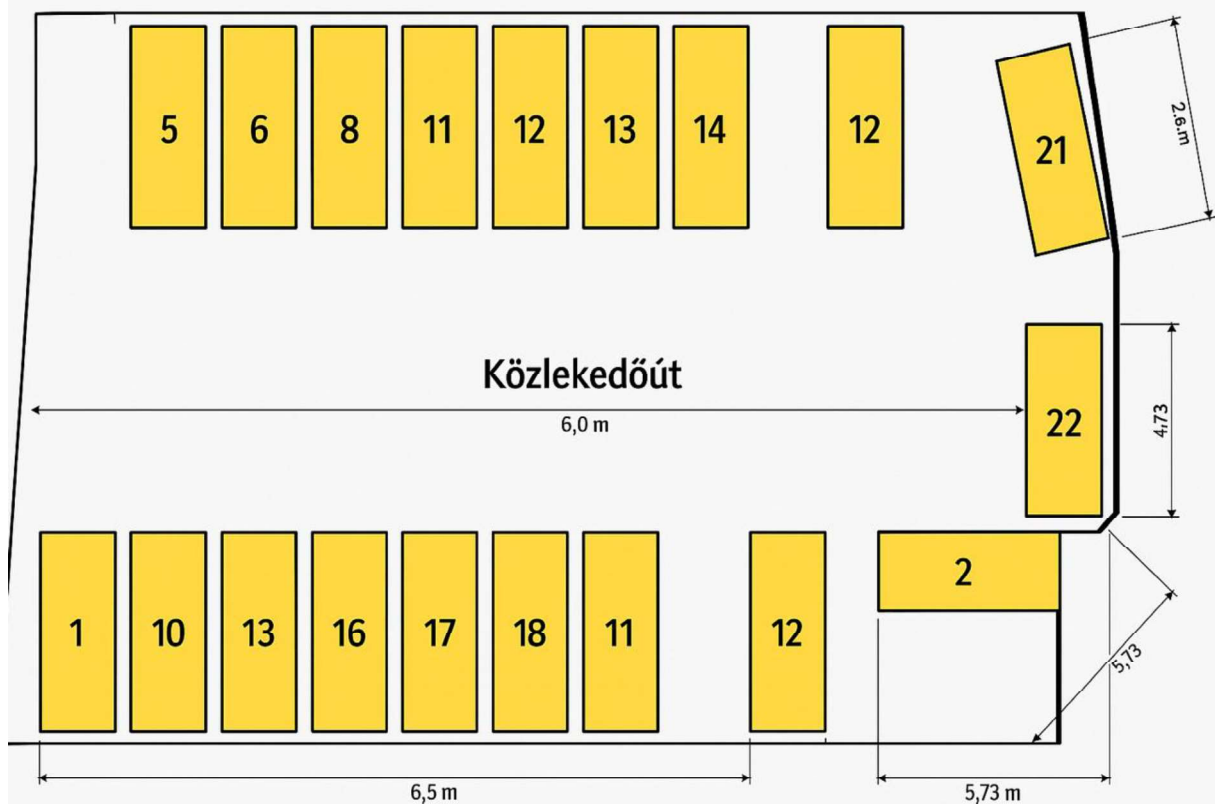
10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. I. emelet 1. szám** alatt található **70 m² alapterületű 2 szobából, előszobából, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőből, WC-ből, valamint (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **388/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. I. emelet 2. szám** alatt található **80 m² alapterületű 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, tárolóból, közlekedőből, kamrából, fürdőből, WC-ből valamint, (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **444/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

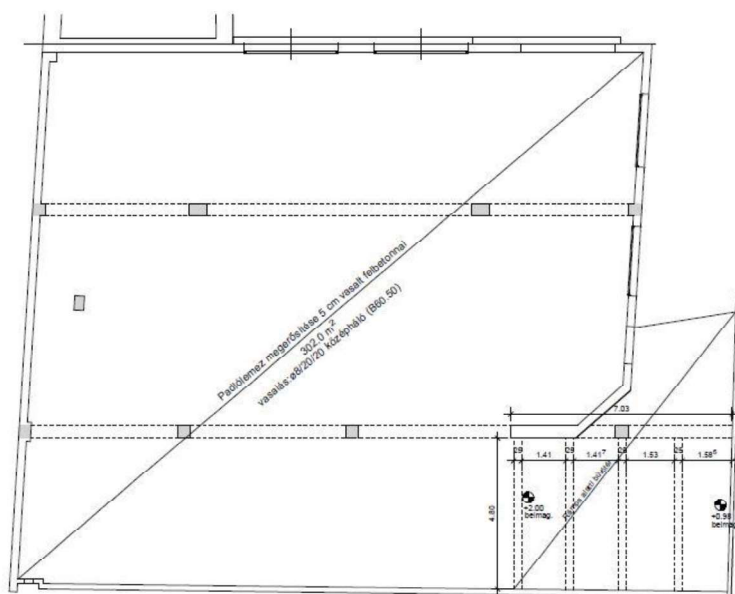
ALAPRAJZ



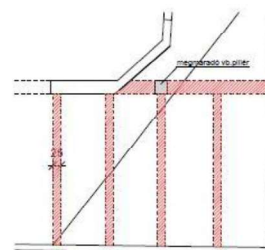
ALAPRAJZ (vázlat, parkolóhelyek kialakíthatósága)



A FÖLDSZINTI PADLÓRÓL ÉS RÁMPATÉRRŐL SZÓLÓ KIVITELI TERV



RÁMPAGERENDÁK ALÁFALAZÁSA 1:100



Aláfalazás kisméretű, tömör, fagyálló téglával és cementhabarccsal.

Frissbeton összeállítása az alaplemezhez

BETON: C 30/37-16-XC4-XD2-XV3(H)

cement: CEM I 42.5 N vagy

CEM III/A-S 42.5 N

víz/cement tényező: v/c = 0.5

OXYDTRON Nanocement adagolása: 10 kg/beton m³

A betonhoz más adalékanyag hozzáadása tilos!

keverési idő: legálább 15 per.

a mixerben történő keverési idővel együtt

Az alaplemez munkarétegétől elkülönítve.

A padlólemez 5.00 kN/m² gépjárműteherre méretezett.

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY (RÉSZLET)

Mertha Gusztáv okl.épitőmérnök
1072 Budapest, Dob utca 46/A.

Tartószerkezetek tervezése, szakértése, ellenőrzése, tanácsadás
tel.: 06 30 548 4403, mail: mszstatika@gmail.com, m-statika.hu

Budapest, VIII. Vig utca 22

Garázsépület felújítása

tartószerkezeti kiviteli terv

Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Szakvélemény

Meglévő, kétszintes garázsépület felújítása

Budapest, VIII. Vig utca 22. (hrsz.: 34929/1)

Készítette: Mertha Gusztáv MSc. okl.épitőmérnök, vezető tervező
Mérnökkamara tagság száma: T-13-9894

Budapest, 2020 január

Előzmények

A Budapest, VIII. kerületi Önkormányzat megbízta irodánkat, hogy az elfogadott tervezési program alapján készítsük el a garázsépület felújításának tartószerkezeti kiviteli tervdokumentációját.

Az épület tartószerkezeteinek vizsgálatára 2019. október 21-én, december 20-án és 28-án helyszíni bejárást és felmérést tartottunk.

A helyszíni bejárások során a következő vizsgálatokat végeztük el:

- padlószerkezet hibáinak vizsgálata szilárdsági és tartóssági szempontok alapján
- betonacélok állapotvizsgálata, keresztmetszetek felmérése
- teherhordó falak vizsgálata, károsodások eredetének vizsgálata

Az Önkormányzat rendelkezésünkre bocsátotta a korábban készült felmérési terveket valamint a DOMUS Renova-96 Tervező, Építő Bt. 2013 augusztusában készített statikai szakvéleményét.

Az épületről a HEKET Kft. (1124 Budapest, Fürj u. 10/c), mint építészeti tervező, aktuális építészeti felmérési és bontási terveket készített.

A tartószerkezeti terveket a fenti dokumentációk valamint az irodánk által végzett felmérések alapján készítettük el.

Felújítás kivitelezése

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezetileg önálló, kétszintes, alapincézetlen, vasbetonvázaz, lapostetős létesítményként épült a 30-as évek elején. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel.

Az épület jelenleg használaton kívül, üres állapotban van.

Az épületről a korábbiakban többszöri és részletes statikai vizsgálatok és szakértői vélemények készültek, melyek megállapításaival a helyszínen látottak alapján egyetértünk. Ezért az épület tartószerkezetének részletes ismertetésétől a munkánk során, az ismétlések elkerülése végett, eltekintünk.

Az épület felújításának tartószerkezeti munkáit a következő csoportosításban ismertetjük.

1. Tetőfödém (zárófödém) felújítása az emeleti nyílásáthidalókkal együtt
2. Földszint feletti födém és tartószerkezeteinek felújítása
3. Külső vasbeton rámpa felújítása
4. Határoló teherhordó falazatok és padlólemez javítása és megerősítése

A dokumentáció külön fejezetben tárgyalja a kivitelezés során betartandó balesetvédelmi és munkavédelmi szabályokat és előírásokat.

1. Tetőfödém és nyílásáthidalók felújítása

A zárófödém alulbordás, kétmezős, bauxitbetonból készült lemezszerkezet 14-15 cm vastagsággal. A 25x46 cm külső méretű vasbeton bordák tengelytávolsága 1.80 m. A bordák alsó hosszvasalása 2 db $\Phi 16$ -os sima betonacél, a kengyelezés $\Phi 8$, kiosztása 25-30 cm. A homlokzatokon az ablaknyílások felett monolit vasbeton áthidalók vannak, ezekbe csatlakoznak be a födémbordák. A középső támaszt egy pillérekkel alátámasztott vasbeton mestergerenda biztosítja. A födémbordák támaszköze 12.05 és 5.00 m. A födémlemez a lakóépület felé lejt. A födém pereme mentén attika található. Az esővíz elvezetése az udvari homlokzat szélein két gyűjtőcsatornával történik.

A szemrevételezés során megállapítottuk, hogy a tönkrement tetőszigetelés, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli, 5.00 m-es traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidalók egyes részei is. Ugyanakkor azt is megállapítottuk, hogy a nagyobb támaszközü födémmező gyakorlatilag nem károsodott, viszonylag jó állapotban van.



Egyes fióktartók becsatlakozása az ablak feletti áthidalókba a korabeli kivitelezés során szerkezetileg hibásan történt. A borda alsó hosszvasalása (2 $\Phi 16$) nincs egyenesen bevezetve az áthidalóba, hanem a becsatlakozás előtt függőlegesen felhajlították és a felső vasalás magasságában hajlították be az áthidalóba.

Az ellenőrző számítások szerint a bordák támaszereje itt negatív előjelű, vagyis gyakorlatilag nem támaszkodnak a kiváltóra. Ennek magyarázata a két mező (12.05 és 5.00 m) egymástól jelentősen eltérő hossza (a gerendavég fel akar emelkedni a nyílás felett). A fentiek miatt a kivitelezési hibának nincsenek káros következményei, de kijavítása indokolt.

A födémlemez ezen szakaszának feltárt hibái, károsodásai miatt a vasbetonlemez részleges cseréjét tervezzük.

A jelenlegi, 5.00 m támaszközü födém elbontása úgy történjen, hogy a gerendák feletti keresztmetszet lemezvastagságnyi felső öve is eltávolítandó a bordákban levő vasbetétek illetve kengyelek sérülése nélkül.

Az elbontásra kerülő vasbetonlemez összterfogata 10.5 m³.



Az ablak feletti áthidaló sérülése olyan mértékű, hogy ezt acélgerenda gyámolítással kell megerősíteni. A gerendát a meglévő alatt kell beépíteni.

A bontás megkezdése előtt a nagyobbik támasz (12.05 m) közepén, a gerendák alatt ideiglenes alátámasztást kell beépíteni. A dűcök alatt 1.50 m hosszú, 15/15 cm-es teherelosztó talpfákat kell elhelyezni.

A földszint feletti födém sérülésének elkerülése céljából a padlóra palettákat kell teríteni, hogy a bontás során leeső betondarabok a szerkezetet ne károsítsák.

A bontási törmeléket a rámpa alatti térbe kell elhelyezni és lehetőség szerint tömöríteni. Az üreg kitöltése képezi a rámpa alsó szakaszának az alátámasztását.

A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye.

A gerendákat az Oxydtron technológia segítségével kell rendbe hozni és megóvni a további károktól. Ez a javítási eljárás biztosítja a vasbetonszerkezetek vasalásának megóvását és a korrózióval szembeni ellenállását. A javítási eljárás részletes technológiai leírását a Bio Eko Tech Hungary Kft. (7030 Paks, Kurcsatov u.10) adja meg.

Az udvar felőli nyílásáthidalók alsó pereme mintegy 5 cm-rel alacsonyabb a befutó bordák alsó síkjánál, így ezek hosszbetétei elfutnak a fióktartók vasalása alatt. Az alsó hosszvasalás 2 Φ 16, a kengyelezés Φ 8/25 cm.

Az ellenőrző számítások szerint a homlokzatokon levő nyílások feletti gerendák vasalása a teherhordás szempontjából megfelelő.

A letöredezett, hiányos szakaszokat szintén az Oxydtron technológiával ki kell javítani, pótolni.

A födémlemezek eltávolítása után a megmaradó gerendafelületeket tisztítani és pormentesíteni kell. Szükség esetén, a helyszíni szemrevételezés alkalmával kell meghatározni, hogy a falazott attika mely szakaszait kell elbontani és újra falazni vagy csak pótlásosan, helyenként javítani.

Az elbontott födémlemez helyén új, 12 cm vastagságú vasbetonlemezt kell készíteni. A lemez zsaluzata lehet a bordákra függesztett táblás zsaluzat.



A fiókgerendák közül kettő külön alátámasztást kapott egy-egy pillérrel. Ezek a gerendák valószínűleg a kivitelezés során, a nem megfelelő zsaluzási és betonozási munkák miatt, megmozdultak és a hossz tengelyük mentén kismértékű elcsavarodást szenvedtek. A gerendák teherbírásának csökkenését, a tönkremenetelt akadályozták meg ezekkel az utólag beépített pillérekkel. A gerendákon repedés vagy más teherbírást befolyásoló elváltozást nem észleltünk.

A tetőszint többi teherhordó szerkezetei (főtartó, pillérek) kisebb hibáktól eltekintve megfelelő állapotban vannak. Ezeket a sérüléseket, leválásokat is a födémgerendákhoz hasonló módon kell helyreállítani.

Mivel a jelenlegi vasbeton födémlemez eltávolítása után az új födém önsúlya kisebb lesz, az alátámasztó szerkezetek (bordák, mestergerenda, pillérek, alapozás) terhelése mérséklődik. A számított önsúly csökkenése a födémcsere után kb. 1.00 kN/m^2 .

A súlycsökkenés eredményeképpen a vasbeton tartószerkezetek a felújítás után kellő biztonsággal fogják viselni az előírásoknak megfelelő hasznos terhelést (gépjárműteher 5.00 kN/m^2).

2. Földszint feletti teherhordószerkezet felújítása

A helyszíni felmérések alapján megállapítjuk, hogy a tartószerkezetek közül a fióktartók, a mestergerendák valamint a pillérek megfelelő állapotban vannak. A vasbeton födémlemez egy-két helyen átázott, alsó vasbetétei rozsdásak, a betontakarás levált. Ennek oka az emeleten működött gépkocsimosó hibás padlószigetelése volt.

Ez alól csak a rámpa szerkezete kivétel, ezt külön fejezetben ismertetjük.

A földszint feletti födém tartószerkezete az emeletihez hasonló, azaz vasbeton lemez alulbordás fiókgerendákkal és kiékelte mestergerendákkal, melyek vasbeton pillérekre támaszkodnak.

A födémlemez károsodása kisebb, mint a zárófödémé. Az ok viszont hasonló: az emeleten működött gépkocsimosó nem megfelelő vízszigetelése okozta a károkat. A födémlemez károsodott felületeit az Oxydtron javítóhabarccsal kell javítani és megóvni a további károsodásoktól.

3. Külső vasbeton rámpa tartószerkezetének felújítása



A helyszíni felmérések szerint a rámpa alsó szakasza, a kis belmagasságú bűvóter felett mind a lemezszerkezet, mind pedig az alátámasztó gerendák nagyon rossz állapotban vannak. A gerendák betontakarása levált, egyes gerendák a húzott vasbetétek korróziója miatt meghajlottak. A gerendák a

téglafalakra illetve a vasbeton áthidaló gerendára fekszenek fel. A falköz 4.80 m, a bordák 25 cm szélesek és 40 cm leágásiúak, tengelytávolságuk 1.80 m. Az alsó vasalás 5 db $\phi 20$ hosszbetét. A $\phi 8$ -as kengyelezés a támaszok közelében 15, mezőközépen 20 cm kiosztású.

A rámpaszerkezet súlyos állapota miatt jelenleg teherhordásra, gépjármű teher viselésére nem alkalmas. Megerősítése elengedhetetlen.

A megerősítés főként az alacsony belmagasságú szakaszt érinti. Itt nem gazdaságos a sérült szerkezetek javítása, ezért ezt a teret le kell zárnunk és a zárófödém bontásakor keletkező törmelékkel ($\sim 10 \text{ m}^3$) kitölteni. A lehordott betontörmelékeket gépi erővel tömöríteni kell úgy, hogy teljesen kitöltse a födémlemez alsó síkjáig a teret. A törmelékek, betondarabok közötti üreget ($\sim 50 \text{ m}^3$) osztályozatlan, cementes homokos kavicsal kell feltölteni (C 8/10 soványbeton). A feltöltést a rámpán kibontott beöntő nyílásokon lehet kivitelezni. A bűvóteret 25 cm-es vastagságú kisméretű téglafallal kell lezárni. Alternatív megoldás lehet a bordák alatti 25 cm vastagságú téglafalazat kivitelezése is.

A rámpa nagyobb belmagasságú szakasza nem sérült, megfelelő állapotban van. Itt nincs szükség megerősítési munkákra.

A rámpa jó állapotának és teherhordó képességének megőrzése érdekében a külső felületén a teljes vízzárás biztosítása érdekében új, vízzáró burkolatot kell készíteni. A meglévő réteg elbontását követően 5 cm vastagságú Oxydtron adalékkal készített C 30/37 minőségű betonréteget kell felbetonozni. A felületet kéregerősítéssel kell ellátni.

4. Határoló falazatok és padlólemez javítása és megerősítése



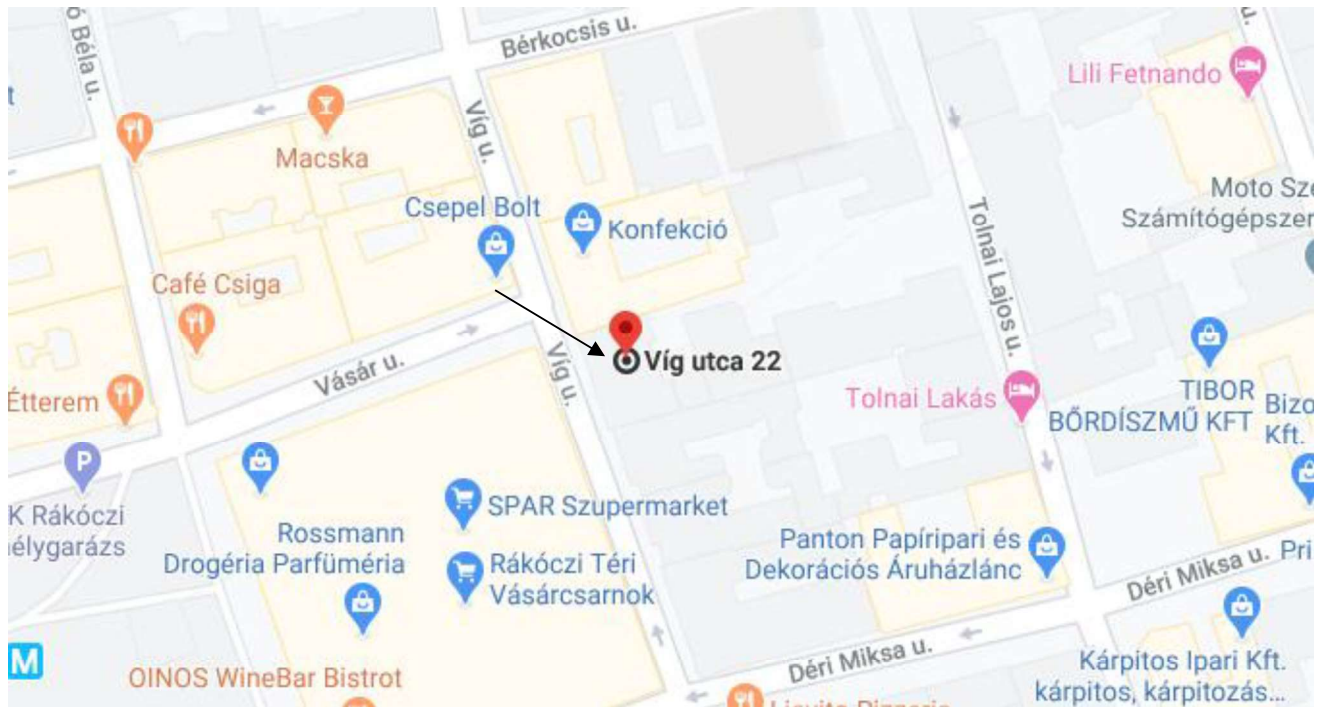
A garázsépület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú.

A külső és a belső vakolat is hiányos, a falakon, a nyílások közelében valamint az attika-falazat udvar felőli oldalán, a szigetelés és csapadékvíz elvezetés hibái miatt jelentős fagykárosodás tapasztalható. A sérült falszakaszokat azok cseréjével kell helyrehozni.

A földszinti padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A felújítás alkalmával a padlólemezre 5 cm vastagságú, Oxydtron Nanocement adalékkal készült vasalt betonlemezre kell kivitelezni. A frissbetonba 10 kg/beton m³ Oxydtron Nanocementet kell keverni. A felületet kéregerősítéssel kell ellátni. A lemezbe $\phi 8/15/15$ kiosztású hegesztett hálóvasalást kell elhelyezni. Az így megerősített padlólemez nedvességgel, vegyi- és fagyhatással szemben tartósan ellenálló lesz.

Az épületet a telehatáron álló vasbetonfalakkal vasbeton gerendák kötik össze. Ezek funkciója a falak peremének vízszintes megtámasztása. A gerendák becsatlakozásainak környezetében ferde repedések láthatók. Ezek többnyire az eltérő időpontban történt betonozásból származnak. A repedések valószínűleg még a kivitelezést követő hetekben jelentek meg. Sem a vb.falakra, sem pedig a garázsépületre nem jelentenek veszélyt.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (2021)



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. emeleti szintek



06. kapubejárat



07. kapualj



08. homlokzat



09. ingatlan megközelítése



10. nagyfokú vakolathullás



11. belső udvar



12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. elektromos főkapcsolók



16. belső tér



17. belső tér



18. beázás



19. belső tér



20. belső tér



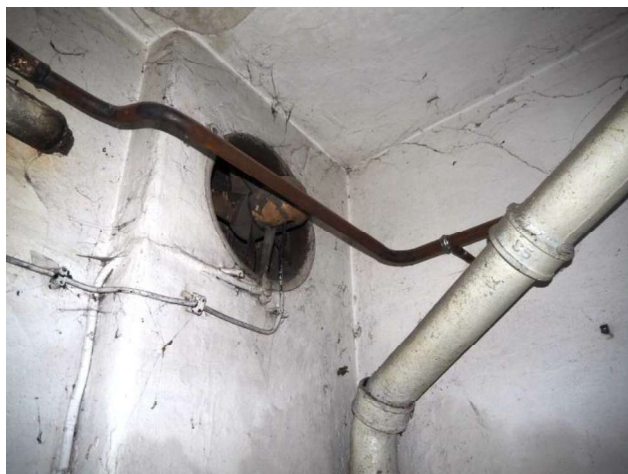
21. belső tér



22. belső tér



23. vízóra



24. szellőző



25. rozsdás csőrendszer



26. belső tér



27. korrodált vasbeton födém



28. belső tér



29. belső tér