

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.
Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1084 BUDAPEST, Víg utca 22. 1. emelet

szerű alatti ingatlanról.

Hrsz.: 34929/1/A/14

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. szeptember 29.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Statikai szakvélemény	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1084 BUDAPEST
Utca, házszám	: Víg utca 22. 1. emelet
Hrsz.	: 34929/1/A/14
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: garázs
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Területe (tulajdoni lap szerint)	: 370 m ²
Redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 370 m ²
Védettség	: nincs
Eszmei hányad	: 1924/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: problémás (kínálati túlsúly v. kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. szeptember 16.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. szeptember 16.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. március 15.

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

37 900 000 Ft azaz **Harminchétmillió-kilencszázezer- Ft .**

A megállapított érték nettó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Készült: elektronikusan hitelesített formában

Készítette:
Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.10.17 16:48:59
+02'00'

LEVELEKI Tünde

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. szeptember 29.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság**

A Megbízó megbízta a **HELT-Expert Kft.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

1084 BUDAPEST, Víg utca 22. 1. emelet

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értékelés célja: értékesítés

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Megbízott képviselőjében:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 BUDAPEST, Víg utca 22. 1. emelet
Helyrajzi száma:	34929/1/A/14
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	garázs
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	370 m ²
Lakószobák száma:	szoba
Eszmei hányad	1924/10000
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Város (kerület):	Budapest VIII. kerület
Városrész:	Csarnoknegyed
Övezet jellege:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van.

Terület 6,85 km²

Teljes népessége: 70 309 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest pesti oldalán, a VIII. kerületben, "Csarnoknegyed" városrészben, sűrű beépítettségű, a nagyvárosias lakóövezetben, a Rákóczi téri Vásárcsarnok hátsó bejáratával szemben, a Víg utca 22. szám alatt fekszik. Az utca ÉNy - DK-i hossztengetyű, sík felszínű, belvárosi viszonylatban alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A környező épületek többségében az 1900-as évek elején épült bérház jellegű lakóépületek, zárt sorú, előkert nélküli elhelyezéssel. Az épületek műszaki állapota különböző, többségében közepes állapotúak.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz-, villamos-, trolibusz- és a metró járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások, az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zártosorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 75%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	betonozott, belső udvar, növényzet nincs
Egyéb:	a földterületen az utcafronton egy lakóépület áll, az épület mögött, az udvaron egy kétszintes garázsépület található
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1931
Épület jellege:	kétszintes garázsépület
Épület szintbeli kialakítása:	földszint és 1 emelet
Alapozás:	beton sávlap, szigetelés nélkül
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton váz és bauxitbeton
Tetőszerkezete:	lapos tető
Tetőfedés:	bitumenes lemezfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Egyéb:	statikai szakvéleményt mellékként csatoltam

A Rákóczi téri Vásárcsarnok szomszédságában található négyemeletes bérház 1929 és 1931 között épült Feldmann Dezső kereskedő megrendelésére. Az építész, Hofstätter Béla a kor egyik legjelentősebb modernista bérháztervező irodájának tulajdonosa volt. Az épület oldalán egy nagyobb "GARAGE" feliratot látunk, ami a házzal egyidős, az udvaron található melléképület funkciójára utal. Már az 1940-es évek Budapesti Távbeszélő Szaknévsorában is olvasható: "Omnia garage berautó éjjel-nappal".

Róna Dániel megemlékezése szerint akkoriban a garázsépületben 2 x 50 autó számára volt parkolóhely kialakítva.

A garázsépület a telken a főépület mögött álló önálló kétszintes épület. Pince nincs alatta, lapostetős kialakítású, a tartószerkezet részben bauxitbeton. Az emeleti szintre külső rámpa vezet. Az épület teherhordó fala 25 cm. vastagságú, kisméretű tégla. A nyílászárók rossz állapotú fém szerkezetek, hagyományos üvegezéssel (részben hiányos).

Az épület jelentősen leromlott állapotú. A tető szigetelése hatástalan, az esővíz elvezetés elégtelensége miatt a födémszerkezet fém része korróziós kárt szenvedett. A fém szerkezetű homlokzati nyílászárók egy része szintén korrodált.

4.2.4. A garázs megnevezésű helyiségcsoport általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	1. emelet
Belmagasság:	átlagosnál magasabb nagyobb részt 3,9 m. kisebb részt 3 m.
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve
Használati meleg víz:	nincs kiépítve
Hűtés:	nincs klíma
Homlokzati nyílászárók:	fém szerkezetű, manuális működtetésű kétszárnyas garázskapu és fém szerkezetű, hagyományos üvegezésű ablakok
Belső terek felületképzése:	falfesték
Belső terek burkolata:	simított beton
Önálló mérőórák:	víz: nincs villany: nincs gáz: nincs
Felújítás (év, jelleg):	15 éve nem volt felújítás
Extra felszereltség:	-
Egyéb:	a belső terek elhanyagolt, leromlott állapotúak, a mennyezet felől jelentősen beázik, a mennyezeti vakolat nagyobb felületeken leomlott az ablakok üvegezése több helyen hiányos
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó

Az értékelt ingatlant az utcai behajtón, majd az udvarról induló szilárd burkolatú felhajtón lehet megközelíteni. A garázs teremgarázs jellegű, a parkolóhelyek számát azonban csökkenti tartóoszlopok elhelyezkedése. A garázskapu fém szerkezetű, rossz állapotú, éppúgy, mint az ablakok, cserére szorulnak. A teljes szint a tető felől jelentősen ázik, a vakolat lepergett.

A teljes terület 370 m², melyből azonban 98,78 m² területet a feljáró foglal el. A fennmaradó 271,51 m² területnem mintegy a 70%-a hasznosítható parkolóként, tekintve, hogy közlekedési utakat szükséges szabadon hagyni. Számításaim szerint biztonsággal 10 db. parkolóhely létesíthető a fennmaradó területen.

A belső térben nagyobb felületeken beázások láthatók. A padlólemez repedezett, helyenként javították, de felülete hiányos. A beázások okán a vakolat nagyobb kiterjedésben leomlott.

A garázs jelenlegi állapotában eredeti funkciójának megfelelően nem hasznosítható.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
1. emelet				
garázs	beton	271,51	100%	271,51
felhajtó	beton	98,78	100%	98,78
Összesen (kerekítve):		370,29		370,29

Alapterületek összesen (kerekítve):	370,00		370,00
--	---------------	--	---------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	370,00
--	---------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a Társasház alapító okiratában és a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzon rögzített adatok alapján vettük figyelembe.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszörszámításait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

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

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Víg utca 22. 1. emelet	VIII. kerület, Szerdahelyi utca	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Víg utca	VIII. kerület, Fecske utca
Funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Területe (m ²)	271,5	11	13	13	12
Parkolóhelyek száma:	12	1	1	1	1
Emelet	1. emelet	-1	-1	-1	-1
Építés ideje:	1931	2009	1990	2023	2001-2010
Lift	nincs	van	van	van	van
Épület állapota:	jó állapotra vonatkozóan	jó	jó	jó	jó
Ajánlat ára		8 300 000	7 900 000	8 500 000	7 900 000
fajlagos alapár (Ft/parkolóhely)		8 300 000	7 900 000	8 500 000	7 900 000
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/parkolóhely)		7 470 000	7 110 000	7 650 000	7 110 000
Korrekciós tényezők					
környezeti szempontok	elhelyezkedés	3%	5%	0%	5%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	-10%	-10%	-10%
építészeti szempontok	épületen belüli elhelyezkedés	3%	3%	3%	3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	építés ideje	-15%	-10%	-15%	-15%
Összes korrekció		-19%	-12%	-22%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/parkolóhely)		6 050 700	6 256 800	5 967 000	5 901 300
Átlagár kerekítve (Ft/parkolóhely)		6 043 950			
Becsült piaci érték, felújított állapotban:		72 527 400 Ft			
Jó állapothoz szükséges ráfordítás garázs (271,5 m ²) Ft/m ²		115 000			
Jó állapothoz szükséges ráfordítás felhajtó (98,78 m ²) Ft/m ²		35 000			
Jó állapothoz szükséges ráfordítás összesen		34 680 950 Ft			
Becsült piaci érték, jelenlegi állapotban:		37 846 500 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

37 850 000 Ft

azaz **Harminchétmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	1084 BUDAPEST, Víg utca 22. 1. emelet	VIII. kerület, Víg utca	VIII. kerület, Szerdahelyi utca	VIII. kerület, Víg utca	VIII. kerület, Nagy Templom utca
Garázs területe (m ²)	271,5	14	13	16	13
Kiadható parkolóhelyek (db.)	12	1	1	1	1
Műszaki állapot:	jó állapotra vonatkozóan	jó	jó	újszerű	jó
Építés ideje:	1931	2010-2020	2000-2010	2024	2000-2010
Ajánlat ára		35 000	30 000	35 000	31 000
fajlagos alapár (Ft/parkolóhely/hó)		35 000	30 000	35 000	31 000
Ajánlat ideje		2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..	2025. szept..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/parkolóhely/hó)		31 500	27 000	31 500	27 900
Korrekciós tényezők					
építészeti szempontok	épületen belüli elhelyezkedés	5%	10%	10%	10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	0%	-5%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	10%	0%	10%
Összes korrekció		5%	20%	5%	20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/parkolóhely/hó)		33 075	32 400	33 075	33 480
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/parkolóhely/hó)		33 008			
Becsült piaci bérleti díj kerekítve:		396 000 Ft			

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

	Mennyiségek	Terület	Terület	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (db.):	12	271,51	98,78	
Bevételek:				
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	33 008			
Kihasználtság:	95%			
Figyelembe vehető éves bevétel:				4 515 426 Ft
Költségek:				
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%			135 463 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	2%			90 309 Ft
Költségek összesen:				225 771 Ft
Eredmény:				
Éves üzemi eredmény:				4 289 655 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%			
Tőkésített érték:				61 280 781 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás garázs Ft/m ²	115 000			31 223 650 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás felhajtó Ft/m ²	35 000			3 457 300 Ft
Becsült érték:				26 599 831 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 600 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-hatszáz ezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	37 850 000 Ft	100%	37 850 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	26 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	37 900 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

37 900 000 Ft

azaz **Harminchétmillió-kilencszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HELT-Expert Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. szeptember 29.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/486723/2024
2024.12.16

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34929/1/A/14 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Víg utca 22. 1. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
garázs	370	0 0	2053/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999984/1999/			törölő határozat: 132343/3/2022/22.07.20	
garázs	370	0 0	1924/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 132343/3/2022/22.07.20				

2. bejegyző határozat: 162429/1995/1995.08.23
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 162429/1995/1995.08.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. 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

III. RÉSZ

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

1998 FEBR 18 5530/48

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 ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Erkezés ideje:	1995 -08- 23
Ügyirat száma:	162429
Melléklet:	Előirat száma:
	Előadó:

13./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. I. emelet 4. szám** alatt található **30 m²** alapterületű szobából, előszobából, konyhából, fürdőből, álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **167/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

14./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 14. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. szám I. emeleten** található lépcsőházzal átellenben **370 m²** alapterületű felhajtóból, garázból álló, **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **2053/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

II. EMELET

15./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 15. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. II. emelet 1. szám** alatt található **66 m²** alapterületű 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőből, WC-ből, valamint (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **366/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

16./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 16. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. II. emelet 2. szám** alatt található **45 m²** alapterületű szobából, előszoba-hallból, konyhából, kamrából, fürdőből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **250/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

17./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 17. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. II. emelet 2/a. szám** alatt található **40 m²** alapterületű szobából, előszobából, konyhából, kamrából, közlekedőből, fürdőből, valamint (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **222/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

DOMUS RENOVA - 96

Tervező, Építő Betéti Társaság
1084 Budapest, József u.3. Tel/fax: 3 342 313

E-mail: domusrenova96bt@gmail.com
Adószám: 28880602-2-42

Számlaszám: OTP Rt. 11708001-20506209

Handwritten: *Handwritten note: 2013. JÚL 10*

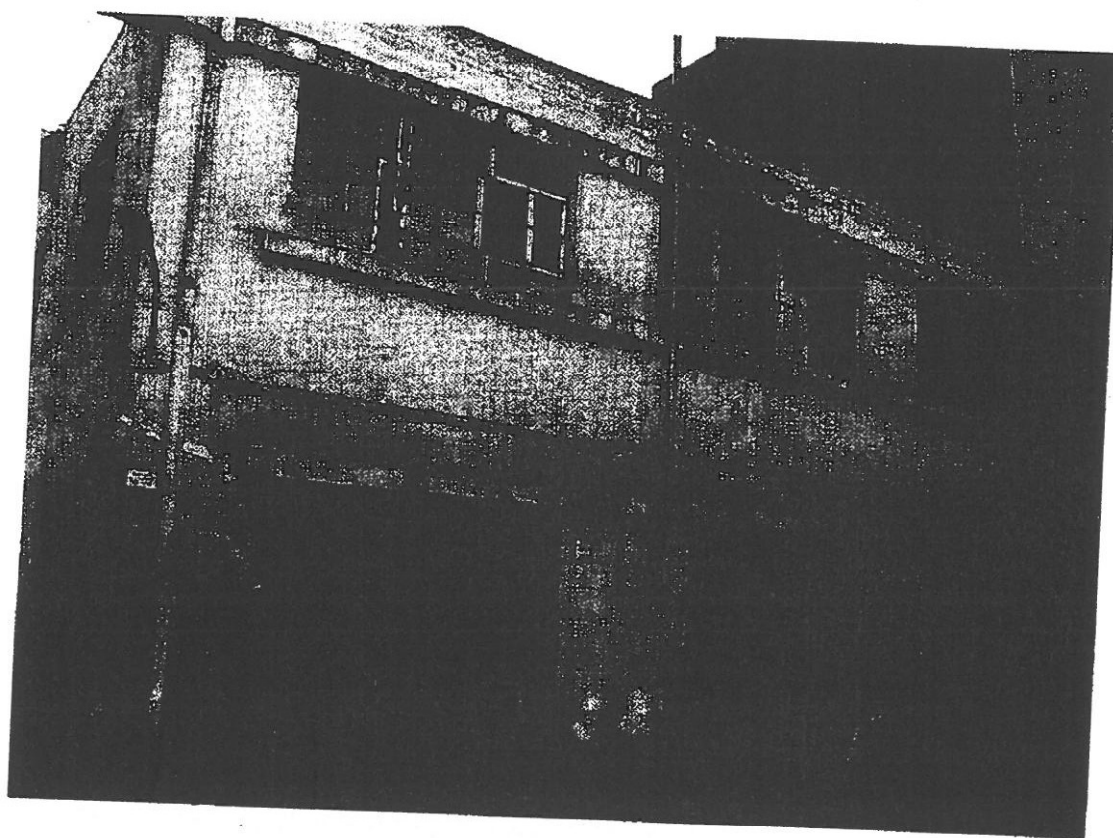
KISFALU KFT.	
Érke dátuma:	2014 JÚL 10. H:
Előzetes szám:	KL 219 / 7 / 2014.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb: <i>RM</i>

Handwritten: *András / János*

Mobil: +36/20 9 641 942
Cg.: 01-06-518032

STATIKUS SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a
Budapest VIII. Víg u. 22. sz. alatti garázsépület szerkezetéről



Megbízó:

Társasház Közösség
Budapest VIII. Víg u. 22.

Megbízott:

Domus Renova-96 Bt.
Budapest VIII. József u. 3.

Budapest, 2013. augusztus 7.

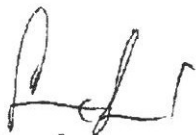
TARTALOMJEGYZÉK

a

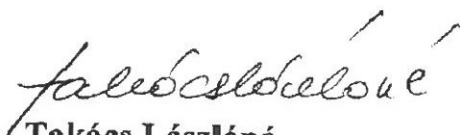
**Budapest VIII. Víg u. 22. sz. alatti garázsépület szerkezetéről készített statikus
szakértői véleményhez**

1. Felzetlap	1 lap
2. Tartalomjegyzék	1 lap
3. Statikus szakértői vélemény	7 lap
4. Jegyzőkönyv a bauxitbeton szerkezetek roncsolás mentes vizsgálatáról	1 lap
5. Mellékletek:	
Földszinti alaprajzi vázlat	1 lap
I. emeleti alaprajzi vázlat, metszetek	1 lap
6. Fotók	4 lap
Összesen:	16 lap

Budapest, 2013. augusztus hó



Csúcs Éva
okl. építőmérnök
statikus tervező, szakértő



Takács Lászlóné
tartószerkezeti tervező,
szakértő
MMK: 01-4061

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Víg u. 22.

STATIKUS SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest VIII. Víg u. 22. sz. alatti garázsépület szerkezetéről

A társasház lakóközössége nevében eljáró Kisfalu Kft. „Harmónia” Társasházkezelő Irodája, Vörös Zoltán közös képviselő megbízta társaságunkat a tárgyi épület részben bauxitbeton felhasználásával készült teherhordó szerkezeteinek statikai vizsgálatával.

Szakvéleményünket részletes helyszíni bejárás során végzett szemrevételezéses, a jelentősebben károsodott szakaszokon véséses és műszeres vizsgálatok alapján alakítottuk ki, felhasználva a bauxitbeton szerkezetekről készült és rendelkezésünkre álló korábbi vizsgálati eredményeket is. Vizsgálatunk során az emeleti szint egyik lezárt részébe bejutni nem tudtunk.

Szakvéleményünkhöz áttekintettük a Fővárosi Levéltárban fellelhető eredeti tervanyagot.

A Megbízótól megkaptuk az 1995. évben az épület elidegenítéséhez készült alaprajzokat (földszint és emelet, m=1:100).

Szakvéleményünkben rögzítjük a vizsgált szerkezetek jelenlegi állapotát, javaslatot adunk a szükséges beavatkozásokra, s azok elvégzésének határidejére.

Az épület ismertetése, adatai:

A telek hátsó részén, annak teljes szélességét elfoglalva az utcai lakóépülettel azonos időben épült - 1931-32-es években - a földszint + egyemeletes garázsépület, mely a lakóépület jobboldali udvari szárnyához csatlakozik.

A garázs földszintje közvetlenül az udvarról közelíthető meg, míg az emeletre a telek baloldalán kialakított, az udvarról induló nyitott rámpa vezet fel.

A lakóépület baloldalán, a földszinten gépkocsi áthajtót alakítottak ki.

A garázs emeletén korábban kocsi mosás is folyt, mely tevékenységet a szerkezetek károsodásai miatt a 2000-es évek elején megszüntettek.

A garázs előtt, az udvaron valamikor benzinkút is működött, az udvar alatt elhelyezett üzemanyag tartályokkal, de ezt még az 1960-as években leszerelték.

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Víg u. 22.

A garázs mindkét szintjén jelenleg személygépkocsik parkolnak. Az emelet baloldali részén két nagyobb helyiséget leválasztottak, ezeket jelenleg részben raktárként használják.

A garázsépület a földszinten három-, míg az emeleti részen kéttraktusos elrendezésű.

Függőleges teherhordó szerkezeti szempontjából belső pillérváz, teherhordó téglakörítő falakkal, vasbeton pillérekkel és mestergerendákkal, s mindkét szint felett alul bordás monolit vasbeton lemezfödémekkel. A zárószinti födém ferde síkú, így biztosítva a lapos tető megfelelő lejtését. Az attika fallal körülvett lapos tetőről a csapadékok az udvari főfal felett futó attika csatornán keresztül két függőleges esővíz csatorna vezeti el.

A zárófödémnél a vasbeton lemezekbe üveggel fedett felülvilágítókat alakítottak ki. Ezek közül néhányat korábban fémlemezfedéssel borítottak és megszüntettek. Készültek felülvilágítók a földszint feletti födémekben is. Ezek üvegtéglás kialakításúak.

Az emeletre vezető rámpa alatt, a lejtésnek megfelelően ferde síkú, a határoló falakra terhelő, alulbordás monolit vasbeton lemez födém készült. A rámpa alatti rész a földszintről megközelíthető, de területének legnagyobb része kis belmagasságú bűvőtér.

A feljáró rámpát és egyúttal a telket a baloldali és részben a hátsó telekhatáron az épület magasságával azonos magasságú monolit vasbeton fal határolja. A karcsú és nagy magasságú falat felül négy helyen vasbeton gerendával kitámasztották az épülethez, míg a sarokrészen a két találkozó falat egy ferde bordával fogták össze.

Az épület alaprajzait és metszeteit az 1. és 2. sz. mellékleteink tartalmazzák.

Az épület vasbeton szerkezetei az emeleti padlóvonalától felfelé bauxitcement felhasználásával készültek. Így a teherhordó szerkezetek közül a vasbeton pillérek, mestergerendák, kiváltó gerendák és a zárófödém szerkezeténél használtak bauxitbetont.

A lakóépület bauxitcement felhasználásával készült szerkezeteiről az 1960-as évektől kezdve folyamatosan készültek anyag, ill. statikai vizsgálatok. Ezek közül a garázsépület szerkezetivel csak az utolsó kettő foglalkozott:

1. 2002-ben Dr. Németh Ferenc a garázsépülettel kapcsolatban az alábbiakat állapította meg, ill. javasolta.

A tetőfödém bauxitbeton lemezén több helyen levált a betonfedés, a vasbetétek erősen rozsdásodnak. Az udvari falnál az ablakkiváltók szintén károsodtak. Itt

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Vig u. 22.

az esővíz okozza a károsodást. A lapos tető vízszigetelését záros határidőn belül (fél év) ki kell javítani, mert a bauxitbeton elveszti a szilárdságát, a vasbetétek pedig elrozsdásodnak. Javasolható a bauxitbeton szerkezetek ismételt vizsgálatát öt év múlva elvégezni.

A portlandcementes közbenső födém ugyanolyan hibákat mutat, mint a felső. Ennek oka az állandó vizesedés a kocsimosó miatt. A víz tócsákban áll állandóan a födémlemezen. Javasolni kell a kocsi mosás áthelyezését a földszintre.

2. 2007-ben szintén Dr. Németh Ferenc végezte a bauxitbeton szerkezetek vizsgálatát. Szakvéleményében megállapította, hogy

„mindkét födémen ázás miatt korróziós károk keletkeztek. A tetőfödém bauxitbeton lemezén több helyen levált a betonfedés, a vasbetétek erősen rozsdásodnak, e helyek közelében mértük a beton szilárdságát és az nagyon alacsonynak mutatkozott....A bauxitbeton tetőfödém lemezrészei nem javíthatók, előbb, utóbb le kell bontani azokat....Az egyik alátámasztó bauxitbeton oszlop, amely a volt kocsimosó sarkán áll...veszélyesen meggyengült...Ezt a pillért az alsó részén köpenyezéssel sürgősen (két hónapon belül) meg kell erősíteni....Javasoljuk, hogy a bauxitbeton szerkezetek szilárdságát négy év múlva ismételt vizsgálgják meg.”

A vizsgálati eredmények:**Függőleges teherhordó szerkezetek:**

Az épület körítő, függőleges szerkezetei kisméretű tömör égetett agyagtéglából falazottak egy téglá szélességben. Általában, ahol a mestergerendák felülnek a falra, ott falszélesítések készültek.

A belső pillérvázat mind a földszinten, mind az emeleten monolit vasbeton pillérek alkotják, anyaguk a földszinten pc. kavicsbeton, az emeleten bauxitbeton. A pilléreken futó mestergerendák a pillérekhez hasonlóan a földszinten pc., míg az emeleten bauxitcement felhasználásával készültek. A mestergerendák általában ékeléssel megnövelt keresztmetszettel csatlakoznak a pillérekhez. (19. sz. fotó)

A téglá falakon és a pilléreken károsodást nem észleltünk.

Az emeleti bauxitbetonból készült P₁ pillérmél Schmidt-kalapácsos szilárdságmérést végeztünk (lásd: jegyzőkönyv), mely alapján tűrhetőnek minősíthető a szerkezet. Ezzel összhangban van helyszíni vésésünk eredménye, amely során könnyen véshető volt a bauxitbeton anyag. A pilléren teherbírási elégtelenségre, tönkremenetelre utaló károsodást nem észleltünk. Az jelenleg a ráháruló terhek hordására megfelel.

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Vlg u. 22.

Az előző vizsgálatkor jelzett emeleti károsodott pillért (P_2) kb. 1,50 m magasan megköpenyezték, így az is megfelel. (19. sz. fotó)

A földszinten a rámpa födémének tartására beépítettek egy kis magasságú vasbeton pillért. (P_5 , 11. sz. fotó). A portlandcementből készült pillér *teljesen tönkrement, a terhek hordására alkalmatlan*, mint ahogy az a fényképfelvételen is látszik.

A rámpa mellett a telekhatáron álló vasbeton fal pc. beton anyaga általában jó állapotú, nehezen vészhető. Károsodást a falon nem észleltünk, kivéve a hátsó falszakasz tetejét, ahol egy szakaszon a felső 5-10 cm betonréteg fellazult, elvált. A lerepedt darabok helyzete bizonytalan, akár mikor leeshetnek, balesetet okozhatnak. (1., 2. és 3. fotók)

Vízszintes teherhordó szerkezetek:

A födémek mindkét szinten azonos kialakításúak, alul bordás monolit vasbeton lemezszerkezetek. Az általában 1,80 m tengelytávolsággal kiosztott alul bordák a körítő főfalakra, ill. a mestergerendákra terhelnek. A mestergerendákhoz mindenhol ékeléssel növelt keresztmetszettel kötnek be.

Az emeletre vezető rámpa alatt is hasonló, alul bordás monolit vasbeton lemez-födém készült, ahol a bordák a körítő téglafalakra, ill. a P_5 pillérre terhelnek.

- A földszint felett és a rámpa alatti födém szerkezetek portlandcement felhasználásával készültek, a vasaláshoz sima betonacélt használtak.

A födém szerkezet általában károsodásmentes, teherbírása a használati tapasztalat alapján a jelenlegi terhelésre megfelel.

Korábban az emeleti kocsimosó működése következtében a födém több helyen kisebb-nagyobb foltokban átázott. Ezeken a helyeken hiányzik az alsó betontakarás a betonacélok felületén korrózió látható. A kocsimosó üzemeltetését évekkel ezelőtt megszüntették, az átázott lemezrészek kiszáradtak, megállt az acél korróziós folyamata, csak a helyreállítás nem történt meg.

A rámpa alatti födém szerkezeten alulról jelentős károsodások észlelhetők, melyek elsősorban átázásból erednek. A rámpa burkolatát alkotó aszfalttréteg, mely egyben, feltehetően a vízszigetelést is jelenti, több helyen töredezett, repedt, ahol a csapadékvíz bejuthat a szerkezethez. A helyzetet rontja, hogy a rámpa alatti bűvőtér átszellőzését nem oldották meg.

A födém szakaszt a csökkenő belmagasság és az ott felhalmozott silt és lom miatt csak részben tudtuk vizsgálni.

Általában a bordákon és köztük lévő lemezmezőkön az alsó betontakarás hiányzik, a betonacélok korrodáltak. A korrózió mértéke a rámpa alá befelé haladva nő. (10., 12.

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Vig u. 22.

és 13. sz. fotók) A saroknál lévő legbelső lemeznél a korrózió olyam mértékű, hogy a betonacélok kiszakadtak. (12. sz. fotó)

A hátsósori mestergerenda baloldali nyílásba eső részénél (8. és 9. sz. fotók) is leesett a betontakarás, a betonacéloknál megindult a korróziós folyamat. De vésésünk alapján a megmaradó beton közepesen véshető, és a betonacélokról letisztítva a leveles korróziót még számottevő keresztmetszetet találtunk. Hasonló az állapota a csatlakozó két földémbordának is. A gerendákon teherbírási elégtelenségre utaló elváltozást, deformációt, repedést, stb. nem észleltünk, így azok a használati tapasztalat alapján a jelenlegi terhelésre megfelelnek.

- Az emelet feletti födém szerkezet bauxitcement felhasználásával készült, de itt is sima betonacélt használtak.

Itt a szerkezeti elrendezésben is változtattak, feltehetően azért, mert a földém szükséges teherbírása jóval kisebb az előzőnél (kislejtésű, lapos tető). A második mestergerendasort elhagyták és így a födém szerkezet fesztávolsága a jobboldali részen 12,00 m lett. *Ezen a szakaszon a záróföldém a nagy fesztáv, ill. a bauxitbeton alacsonyabb szilárdsága miatt, közelítő számításaink szerint alulméretezett. Ennek ellenére a szerkezeten (lemez és bordák) teherbírási elégtelenségre utaló elváltozást nem észleltünk.*

Ennek a földémmezőnek a jobboldalán, a határoló fal melletti első földémborda alá utólag egy téglalap alakú pillért (P_6) építettek be. A pillért a földszinten is folytatták és feltehetően megfelelő alapozásról indították. A pillér környezetében a borda láthatóan lehajlott és a csatlakozó földémmezők is károsodtak, megrepedtek, lehajlottak. (19., 20. és 21. sz. fotók) Ez a károsodás véleményünk szerint helyi jellegű, valamilyen korábbi mechanikai behatás eredménye, nincs összefüggésben a földémmező alulméretezettségével. A téglapillért az emeleti szinten a P_2 pillérhez hasonlóan megköpenyezték.

Az udvar felőli traktusban a födém szerkezet évek, évtizedek óta ázik, (lásd a korábbi vizsgálatokat) a tető vízszigetelésének, ill. a vízelvezető rendszerének rossz állapota a szükséges karbantartása elmaradása miatt. Az érintett födém szakaszon, mind a bordákon, mind a lemezmezőkön ázásnyomok láthatók, több helyen a szerkezetbe befolyó csapadékvíz hatására megindult a betonacélok korróziója és ennek következtében a betontakarások lelazultak, leváltak. (14., 15., 16., 17. és 18. sz. fotók) Az udvari főfal két ablaknyílása fölötti kiváltások is jelentősen károsodtak. (címlap és 5. fotó)

A bordáknál is végeztünk Schmidt-kalapácsos szilárdságmérést (lásd: jegyzőkönyv), mely alapján, azokon a szakaszokon, ahol a csapadékvíz nem károsította a szerkezetet, az tűrhetőnek minősíthető, összhangban a helyszíni vésésünk eredményeivel, amelyek során könnyen véshető volt a bauxitbeton anyag.

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Víg u. 22.

Az ablak feletti kiváltó-gerendánál a szilárdságmérés során értékelhető eredményt nem kaptunk, a betonanyag szilárdságát veszítette.

- A rámpa mellett, a *telekhatáron* épült karcsú, magas *vasbeton falat felül kitámasztó vasbeton gerendák* (1., 2., 3. és 4. sz. fotók) portlandcement kavicsbetonból készültek. A gerendák szerepe részünkre nem teljesen ismert. Bár a baloldalon lévő három gerenda véleményünk szerint a vasbeton fal tetejét támasztja ki a garázsépülethez (1. sz. fotó), de a hátsó szakaszon, ahol a fal részben kerítésként funkcionál, a gerendának már húzást is fel kell tudnia venni, de nem ismerjük a gerenda bekötését a garázsépülethez. Tehát ezeknek a gerendáknak a statikai szerepe bizonytalan. Lentről szemrevételezve a gerendákat, azok kielégítő állapotúnak látszanak, felső felületükön lévő fémlemeztakarás megfelelően védi őket. Ez alól kivétel az első oldalsó gerenda, amelyről hiányzik a fémlemezfedés és ezért a felületét láthatóan kikezdte az időjárás. (2. sz. fotó)

Szükséges intézkedések, helyreállítási javaslatok:

- A *földszint* feletti jelenleg statikailag megfelelő födémnél a korábbi ázási károsodásokat kell kijavítani. A javítás során a laza betonrészeket el kell távolítani, az acélfelületeket drótkéfézessel le kell tisztítani, majd tapadó híd felhordása után műgyantával javított cementhabarccsal javasoljuk a betonfelületeket helyreállítani.

A rámpa alatti födém a nagymértékű korróziós tönkremenetele miatt teherbírási szempontból már nem megfelelő, a rajta folyó gépkocsi közlekedésnek nem nyújt kellő biztonságot.

Javasoljuk a rámpa alatti teret a sarokrészig (lásd: alaprajz) betömedékelni homokos kavics, vagy sovány beton felhasználásával. Így a tönkrement rámpa alatti födém és az ugyancsak tönkrement P₅ pillér teherhordó szerepét a továbbiakban a feltöltés veszi át.

- Az emeleti szint zárófödeme részben alulméretezettség, részben az udvari traktusnál a folyamatos átázások következtében előállott korróziós károk miatt jelenleg nem felel meg a ráháruló terhek hordására.

Az alulméretezettséget egy új mestergerenda beépítésével lehetne csökkenteni, ill. megszüntetni. A háromtámaszú mestergerenda végei a téglakörítőfalakra terhelne, míg középen egy új pillért kellene építeni. Az új pillér a földszinti P₄ pillérre terhelne, melyet a megnövekedett terhek miatt meg kellene köpenyezni.

Az udvari traktusban a tető vízszigetelésének és vízelvezető rendszerének rossz állapota miatt a bauxitbeton szerkezet régóta ázik. E miatt következett be a tönkremenetel. ***A födémszakaszt a két ablakkiváltóval együtt meg kell erősíteni.*** A megerősítésnél a bordák mellé acél erősítő gerendákat kell elhelyezni, melyek az udvari főfalra, ill. a jelenlegi mestergerenda mellé beépített acél kiváltóra terhelhetnek.

DOMUS RENOVA-96 Bt.

Statikus szakértői vélemény – Budapest VIII. Vig u. 22.

Az acél kiváltó a meglévő P_1 és P_2 pillérekre, valamint az ezek közé elhelyezett új pillérre támaszkodhat. Az új pillért le kell vinni a földszinti padlóvonalig és megfelelő alapozást kell neki készíteni.

A károsodott vasbeton lemezek az alul bordák erősítő acélgerendáira terhelő trapéz hullámú acéllemezekkel foghatók alá.

A tönkrement ablakkiváltók alá acéltartók építhetők be, a tartók a nyílásban felfalazott pillérekre terhelhetnek.

A javasolt szerkezeterősítések kivitelezéséhez részletes kiviteli dokumentáció szükséges. Ennek készítése során az udvari traktusnál első ütemben, állványzatról a teljes érintett zárófödém-területről le kell verni a laza részeket és pontosan fel kell térképezni a födém állapotát. Ennek ismeretében készülhetnek el a szükséges műszaki tervek.

A szerkezeterősítések elkészítése után természetesen fel kell újítani a tetőszigetelést az attika-csatornával együtt.

Az emelet feletti zárófödém, valamint az emeletre felvezető, rámpa alatti födém szerkezet fentiekben részletezett tönkremenetele miatt szükségesnek tartjuk ideiglenesen az emeleti szint és ezzel együtt a rámpa lezárását, használatának megtiltását.

Az emeleti szint kiürítését és lezárást javasoljuk az őszi esős idő beállta előtt, két hónapon belül megoldani.

A telekhatáron készült vasbeton fal jelenleg állékony, de *a hátsó szakasznál a fal tetejét* a lelazult, levált betonrészekről meg kell tisztítani, *haladéktalanul veszélyteleníteni kell.*

A földszinti garázs rész továbbra is használható.

Az épületszerkezetek szükséges felújításához javaslunk gazdaságossági vizsgálatot végezni, mivel a szerkezet-megerősítések költsége jelentős. Elképzelhető, hogy a felső szint végleges visszabontásával egyszerűbben és gazdaságosabban oldható meg a probléma.

Budapest, 2013. augusztus hó



01. utcakép



02. gépkocsi behajtó az utca felől



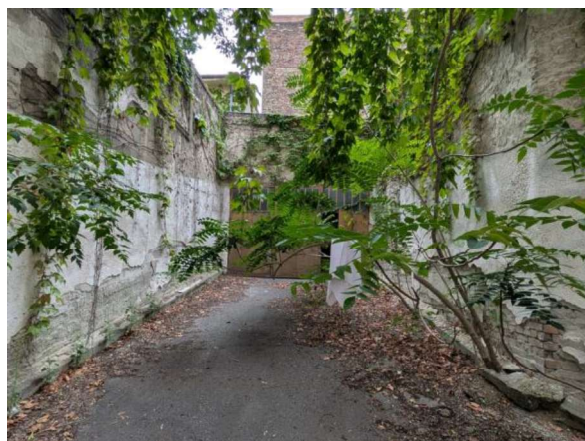
03. gépkocsi behajtó



04. udvar, értékelt garázst befogadó épület



05. felhajtó az 1. emeleti garázshoz



06. felhajtó az 1. emeleti garázshoz



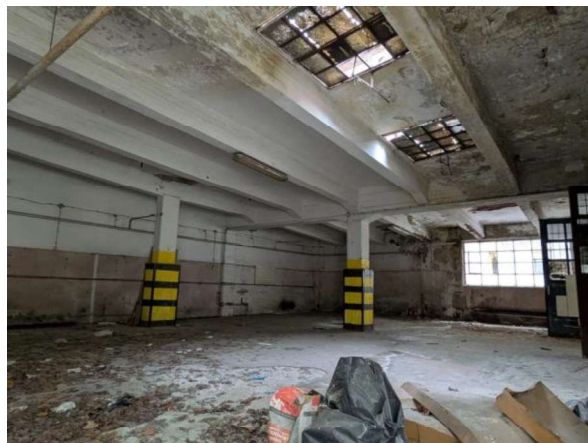
07. 1. emeleti garázs bejárata



08. garázs



09. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



10. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



11. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



12. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



13. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



14. garázskapu



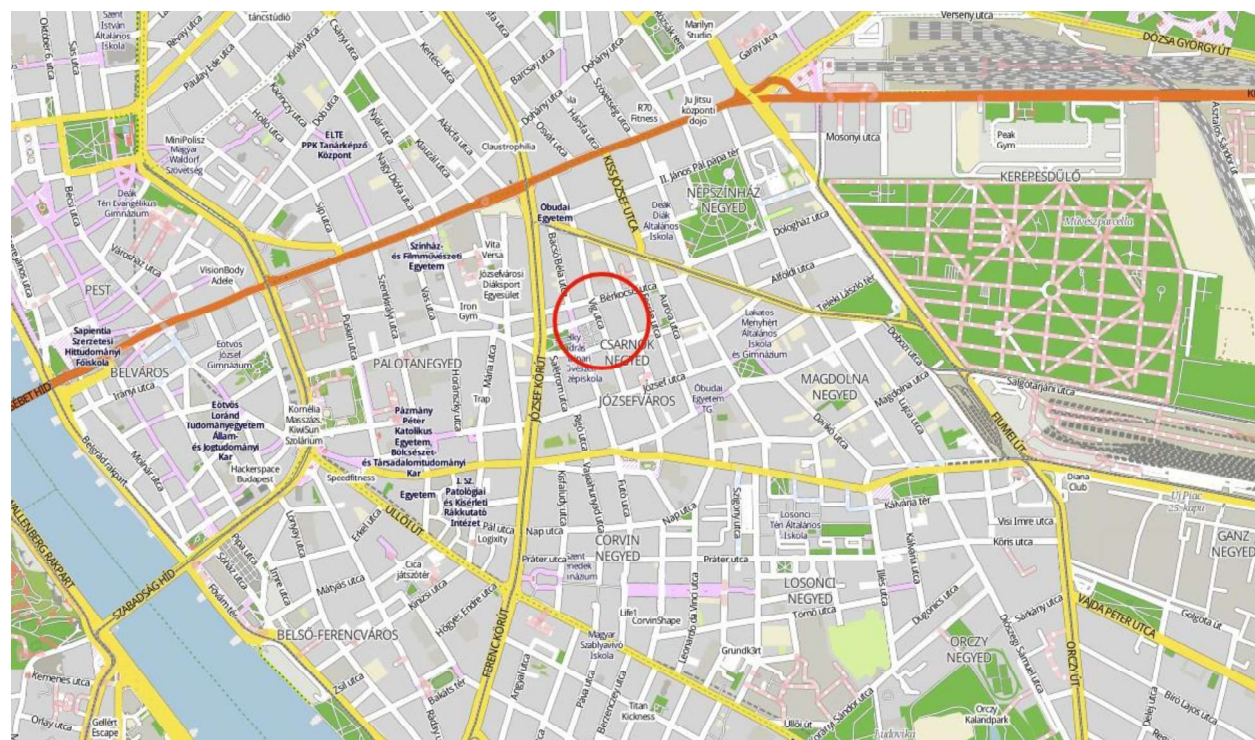
15. garázs, nagy kiterjedésű mennyezeti beázás



16. garázs

Földrajzi térkép:

1084 Budapest, Víg utca 22. 1. emelet



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

