

Lóczy Béla
építésmérnök
egyéni vállalkozó
Nysz.: 511028856

Cím: 3240 Parád, Émály u. 21.
Telefon: 36/364-371
Mobil: 20/328-9376
E-mail: loczi.bela@t-online.hu

Állapotfelmérési szakvélemény



Megnevezés: Lakóépület állapotának építészeti szakvéleménye

Az ingatlan címe: 3245 Recsk, Hunyadi út 32.
Hrsz.: 1219.

Megrendelő: Recsk Nagyközség Önkormányzata
3245 Recsk, Kossuth Lajos út 165.

Építész: Lóczy Béla építésmérnök ev.
Parád, Émály u. 21.
É3-10-0197

Szám: T-07-1/2020

Dátum: 2020. március 03.

Lóczy Béla e.v.
építésmérnök
3240 Parád, Émály út 21.
Adószám: 68021243-1-30
Nyilvántartási szám: 51102856
Bank: 12033007-00693504-00100004
KISADOZO

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék

Általános leírás

Épületszerkezeti leírás

Szakiári leírás

Épületgépészeti leírás

Gazdaságossági vizsgálat

Építészeti érték alapú vizsgálat

Összefoglalás

Mellékletek:

1.) Fotódokumentáció

-

2.) Helyszínrajz

M=1:500

3.) Felmérési alaprajzi vázlat

M=1:100

Általános leírás:

A vizsgálandó épület Recsk nagyközség belterületén, a Hunyadi János utca 32. szám alatt található. Megrendelő Önkormányzat egy építészeti szakértői vélemény elkészítésével bízott meg, ahol vizsgálandó az épület szerkezeti állapota, valamint gazdaságos felújításának lehetősége, vagy bontásának szükségessége.

A helyszíni szemle alapján szemrevételezés alapján került sor az épület állapotának megállapítására, feltárások, roncsolásos vizsgálatok nem készültek. Az épület jelenlegi állapota a szemrevételezés alapján is értelmezhető és el lehet dönteni a gazdaságos felújításának lehetőségét.

Épületszerkezeti leírás:

Alapozás: Az épület alapozása vélhetőleg sávalappal készült, feltárás nem történt. Az alapozás szemrevételezés alapján meggyengült, helyenként alapsüllyedésből származható repedések tapasztalhatók. Az alapszerkezet anyaga a helyben szokásos technológiák ismeretében vélhetőleg agyagba rakott terméskő. Alapozási sík a terepszinthez képest legfeljebb 0,5-0,8 méter mélységben lehet. Ez a fagyhatár felett van.

Lábazati falak: Az épület lábazati falai terméskő szerkezetek, jellemzően az alapozással megegyezően. A lábazati falon helyenként cementlábazat található, mely ugyan egy ideig megvédi a falszerkezetet a csapóeső hatásaitól, azonban a felszívódó kapilláris talajnedvesség elpárolgását akadályozza, a falszerkezet vízesedik, ez pedig jelentős szilárdság veszteséget eredményez. Ennek nyomai felfedezhetők a lábazati falszerkezeten.

Szerkezeti falak: Az épület szerkezeti falai vegyes szerkezetek, jellemzően vályogtégglából készültek, helyenként kisméretű égetett agyagtégla falazat látható. A falvastagság 50 és 30 cm. A falszerkezeten helyenként észlelhető haránt irányú repedés, mely vélhetőleg alapsüllyedés következménye. Ez lehetséges a nem megfelelő alapozási mélység, illetve az elégtelen csapadékvíz elvezetés következménye is.

Válaszfalak: Az épületben kisméretű téglaválaszfalak találhatóak. Állapotuk helyenként veszélyes a függőleges síktól történő kihajlás miatt.

Födémek: Az épületben faszerkezetes, helyenként alul-felül, még máshol csak felülről borított pórfödém készült, megközelítőleg 150/150 mm keresztmetszetű fa gerendákkal. A látszó részen a födém szerkezet állapota kielégítő, azonban az eltakart részekben, a beázások miatt több helyen sérült lehet.

Tetőszerkezet: A tetőszerkezet normál nyeregtető, fa szerkezettel. A tetőszerkezet szemrevételezés alapján meggyengült. A szarufák mérete nem megfelelő, illetve előre-gedtek, meghajoltak. A tetőlécezés is hullámos, ami a lécek teherviselő képességének a hiányosságait jelzi.

Lépcsők: Az épületben lépcső nem található. A külső lépcső beton, vagy terméskő, állapota nem megfelelő, javításra szorul.

Kémények: Az épületen több kémény kürtő is található. A kémények jelenlegi állapotukban nem felelnek meg az érvényben lévő szabványoknak, elbontásuk szükséges.

Aljzatok: Az aljzatok állapota vegyes. Helyenként még használható, helyenként viszont megsüllyedt. Jelenlegi formában biztonságos használatra nem alkalmas.

Szakiári leírás:

Tetőfedés: Az épületen korabeli kerámia tetőcserép fedés található. A cserép több helyen repedt, törött, beázik. A lécezés meghajlott. A tetőhéjazat már csak korlátozottan tölti be funkcióját.

Vakolatok: Az épület oldalfalairól és a homlokzati falakról, lábazatokról a vakolatot több helyen leomlott, lepergett. Felújítás esetén, a vizesedés miatt teljes vakolatcserére lenne szükség, falszáritó vakolatrendszer alkalmazásával.

Szigetelések: Az épület padozata nem lett talajnedvesség ellen szigetelve. Egyéb szigetelés sem található az épületben, a szerkezetek egyébként szigetelő képességének fokozására.

Nyílászárók: Az épületben fa szerkezetes nyílászárók találhatók. Az ablakok dupla szárnyúak. Vetemedettek, nem tudják ellátni a feladatukat. Felújítás esetén teljes cserére volna szükség.

Bádogos munkák: Az épületen meglévő csapadékvíz elvezető csatornák állapota meggyengült, helyenként kilyukadt, a csapadékvizet átengedi. Ez is lehet az egyik oka az alapsüllyedésnek. A bádogos szerkezetek teljes cserére szorulnak.

Felületképzés: A falfelületek vegyes festést kaptak, de a festék a legtöbb helyen már levált. A faszerkezeteknél hasonló a helyzet. Felújítás esetén teljes eltávolítás, alapozás és új festés szükségeltetne.

Burkolatok: A padozatok burkolata teljes cserére szorul, helyenként a botlásveszély miatt használhatatlan.

Épületgépészeti leírás:

Elektromos hálózat: Jelenleg „hivatalosan” nincs elektromos ellátás az ingatlanon, új bekötéssel lehetne megoldani az elektromos ellátást. A belső hálózat jelenlegi állapotában életveszélyes, teljes felújítása, cseréje lenne szükséges.

Ivóvíz ellátás: Az épület hátsó traktusában található a volt fürdő helyiség, mely jelenlegi állapotában nem alkalmas feladatának ellátására. Korabeli vezetékhálózat és hiányos szanitérek jellemzik. Teljes felújítása, újbóli kiépítése szükségeltetne.

Szennyvíz: Vélhetően már PVC lefolyócsövekkel megoldott belső szennyvízhálózat készült. Állapota nem ismert.

Fűtés: Az épület helyiségeinek fűtése hagyományos fatüzelésű kályhakkal volt megoldva, illetve egyes helyiségekben gázkonvektoros fűtés nyomai lelhetők fel. Jelenleg nincs fűtőberendezés az épületben.

Melegvíz ellátás: Az épület használati melegvíz ellátása a volt fürdőszobába felszerelt gáz fali fűtőről történhetett, legalábbis erről árulkodik a hátsó falon látható szerelt gáz-kémény maradványa.

Gazdaságossági vizsgálat:

Az épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Állapota helyenként balesetveszélyes. Teljes szerkezeti, szakipari és gépészeti felújítása, vagy bontása szükséges.

Felújítása esetén az alapozás megerősítése, a falszerkezetek helyenkénti kiváltása, erősítése, a sérült földem- és tetőszerkezeti faelemek cseréje, teljes tető héjazat csere, komplett szakipari és gépészeti felújítása, utólagos hőszigetelése szükségeltetne. Ennek feltételezett költségeit a következő egyszerűsített számítással lehet megbecsülni:

- Egy, a vizsgált épület kategóriájába eső lakóépület esetében a szerkezetkész állapot jelenti a 40%-os készültségi fokot
- Mivel az épületünk szerkezet is megerősítésre szorul, ezért a jelenlegi műszaki állapot legfeljebb 25%-os készültségnek tekinthető.
- 2019. évben egy új lakóépület építési költségei (Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019. alapján) családi házas kialakítás esetén nettó 434.000.- Ft./m²
- A vizsgált épület hasznos alapterülete 93,04 m²
- Új építési költsége várhatóan: 93,04 m² x 434.000.- Ft./m² = 40.379.360.- Ft.
- A jelenlegi készültségi foknak megfelelő, korrigált felújítási költség: 40.379.360.- Ft. x (100% -25% =75%) x 75% = 30.284.520.- Ft. lenne.
- Recsk nagyközség területén, a Hunyadi utca érintett részén ez lényegesen meghaladná az ingatlan piaci értékét, tehát a gazdaságos felújítás nem megvalósítható.

Építészeti érték alapú vizsgálat:

A vizsgált épület nem országos jelentőségű műemlék, nem áll helyi védettség alatt sem. Az épületnek sajnos nincsenek olyan jellegű építészeti megoldásai, ami miatt védetté lenne célszerű nyilvánítani.

Értékleltár az ingatlanon nem készült, de megállapítható, hogy sem az építészeti formai megoldások, sem a szerkezeti kialakítások, sem pedig a szakipari megmunkálás nem jelentenek védendő értéket.

A fentiek alapján megállapítható, hogy építészeti örökségvédelmi szempontból sem indokolt és szükséges az épület gazdaságtalan felújítása.

Összefoglalás:

Az ingatlan szerkezeti, szakipari és gépészeti szempontból kritikus állapotban van, jelenlegi állapotában használata veszélyes, felújítás nélkül használhatatlan. A felújítása sem gazdaságossági, sem értékalapú vizsgálat alapján nem indokolt, ezért a vizsgálat alapján kimondható, hogy a bontás a legkedvezőbb tulajdonosi döntés.

A fentiekben részletezett vizsgálat alapján a 3245 Recsk, Hunyadi út 32. szám alatti (hrsz.: 1219.) ingatlanon, a Recsk Nagyközség Önkormányzata tulajdonában álló lakó- és melléképület elbontását javaslom.

Parád, 2020. március 03.



Lóczy Béla sk.
építészmérnök
Tn: É3-10-0197

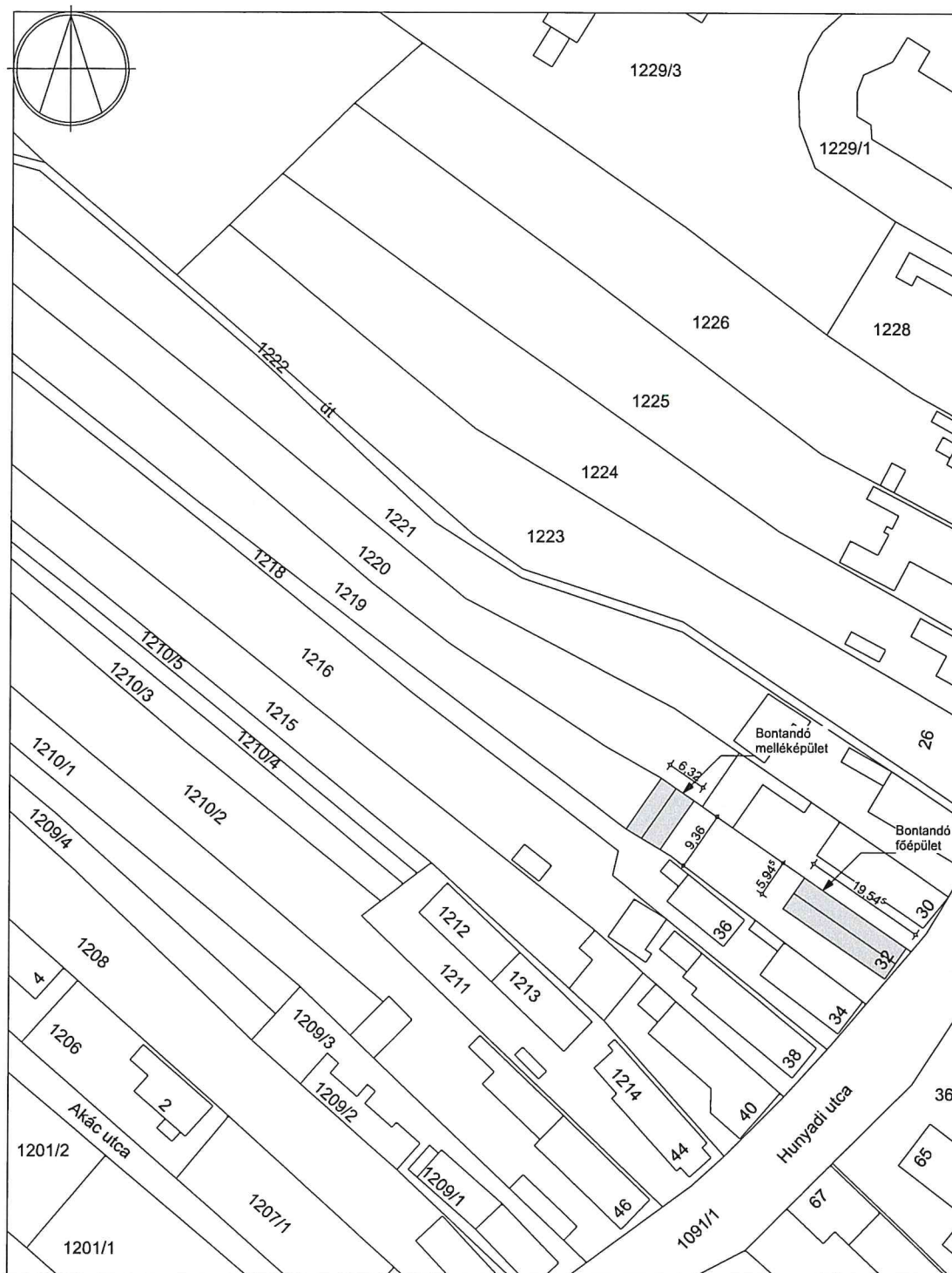
Lóczy Béla e.v.
építészmérnök
3240 Parád, Émály út 21.
Adószám: 68021243-1-30
Nyilvántartási szám: 51102856
Bank: 12033007-00693504-00100004
KISADOZO

1. számú melléklet:

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ:







Szoba	15,78 m ²
Szoba	19,27 m ²
Konyha	10,64 m ²
Kamra	4,49 m ²
Et.	2,18 m ²
Nyárikonyha	13,94 m ²
Fürdő	6,15 m ²
Tornác	20,59 m ²
összesen	93,04 m²

