

Nagymaros, volt strand épületeinek felmérése és bontási költségeinek becslése

2626 Nagymaros, Váci út 49., 1879/5 hrsz



Nagymaros, 2626 június 19.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Polgármester Úr felkérésére a Nagymaros, Váci út 49. szám alatti, egykori strand ingatlan épületeinek felmérését, valamint az épületek elbontására vonatkozó költségbecslést készítettem el.

A felmérési terv egy alaprajzot tartalmaz és a könnyebb áttekinthetőség végett, homlokzati, valamint egy metszet – az átlátható raktár részében – felmérési tervlapot is.

Az állapot egyértelműsítéséhez a külső állapotról a látható irányokból fényképfelvételeket készítettem, melyből kilenc szintén a dokumentáció részét képezi.

A költségbecslést a szakma által elfogadott, és szinte egyetlenként használt TERC költségvetéskészítő programmal készítettem, ennek keretében meghatároztam a bontáshoz szükséges közvetlen és járulékos tevékenységeket, valamint ezek költségeit megbecsültem

A felkérés, és így a felmérés nem terejedt ki az épület használhatóságára, annak részletes műszaki állapotára, valamint a terület további építményeire, közműveire, a terület térburkolatai, gépalapjai bontására, valamint annak jelenlegi hasznosítására, a bérleti jogviszony vizsgálatára sem.

AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA

Az épület az egykori strand együtteséhez tartozott, hátsó részében mindig is szolgálati lakás működött, aminek lakója egyúttal a telep gondnoki feladatait is ellátta. A strand megszűnése a korábbi fejlesztési feladatokhoz kötődik, amikor a parti támfal megépítését nem követte a medencék és a kiszolgáló épületek megépítése.

A nyolcvanas években a terület már a motorcsónakos egyesület használatába került, ami kisebb-nagyobb átalakulásokat követően fizikailag a mai napig fennáll. A strand utolsó jelentősebb bontása az 1997-es gázvezeték hálózatépítéshez köthető, ekkor a határos közterületen túl közel futó hálózati szakasz a kabinsor bontását vonta maga után.

Az ingatlan fizikailag egységet mutató, és nagyrészt az árvízvédelmi gát mellvédje által körülhatárolt ingatlan két részből áll: az egykori strandon túl, a nyolcvanas évek támfala mentén a Dunamederből 2008-ban lejegyzett közterületből.

Az érintett épület két részből áll, a főépületből, ami az Egyesület klub- és kiszolgáló helyiségeiből áll, valamint a hátsó, lakásként funkcionált egységből.

Az épület mindkét része hosszófalás, téglafalazatú felmenő szerkezetből és nyeregtetőből áll. A főépület rész egykor – vélhetően a teljes hosszban, ma csak a raktár (03) helyiségben látszó – „nyitott födémmel” bírt, azaz a tetőszerkezet alsó kötőgerendái választották el használati helyiséget a tetőtől.

Mára a fűtött terekben vélhetően a kötőgerendák síkjára került rá különféle álmennyezeti borítás.

A hátsó, lakásrész szerkezeti kialakítása – tekintettel az eredeti funkció szerint is fűtött terekre – más, itt agyagtapasztással terített, borított gerendafödém választja el a használati- és a padlásteret.

A tetőszerkezet kötőgerendás, a hátsó rész esetében egyszerű kiosztással, szarufákkal és torokgerendákkal. A nagytető szerkezete hasonlóan önhordó, de a nagyobb fesztáv okán a talpszelemen mellett derékszelemen, valamint ez ennek alátámasztását szolgáló és az alsó kötőgerendára terhelő ácsolattal is bír.

A főépület héjazata – látványosan avult – bitumenes hullámlemez, míg a hátsó kisépület hornyolt cserépfedéssel rendelkezik.

Az épületekben betonaljzat és azon padozatként, jellemzően kerámia lapburkolat van

A nyílászárók közül a belső ajtók fa anyagúak, a külső, dunai homlokzat esetében mindegyik keret-, az ablakok esetében pedig a fix- és nyílászárnyak is acél anyagúak.

Ezen a fizikai területen áll, de jogilag a szomszédos, Nagymaros SE használatában álló kajakenu csónakházhoz tartozik a féltetős tárolóépület. Mivel sem jogilag, sem használatában nem ide tartozik az épület, így ennek bontása nem merülhet fel, és nem is vizsgálhattam ezen dokumentum keretében.

A bontás két módon is szóba jöhet. A legegyszerűbbnek tűnik a rombadöntés, amit semmiképp nem javaslok, tekintettel az országos főközlekedési út közvetlen közelségére, valamint a közvetlen közelben húzódó távközlési- és gázvezetésekre, továbbá ezt az épület léptéke sem igényli.

Ebben az esetben – tekintettel a többféle beépített anyagra a hulladék utóválogatása szükséges, vagy vegyes törmelékként történő leadása, ami 50%-os felárat jelent, az egyébként is költséges hulladéklerakásból.

A használható építőanyagokat (jobb állapotú szalagcserép; nagyméretű téglák, stb...) pótlásra, javításra érdemes elraktározni, és ezt más önkormányzati épület esetében felhasználni. A padlástér esetében felhordott agyagterítés színén újrahasznosítható, a bontott alapok helyén feltöltésre kiválóan alkalmas lehet.

Amennyiben a bontás mellett születik döntés, a szerkezeti elemek – fordított sorrendű – bontása szakszerűbb megoldás. Így a különféle anyagok külön bontással és így válogatott elhelyezéssel készülhet.

Bármelyik megoldás is kerül terítére, megelőző feladatként el kell végezni a közművek kikötését, így az elektromos hálózat légvezetékét, valamint a szomszéd épületből, a fal külső síkján átvezetett földgáz vezetékét és a mérőhelyet. A közművek leválasztása kizárólag a szolgáltatók felügyelete és feljogosított szakembere által történhet.


Szintén fontos a terület utókezelése, és későbbi használata. Ezt szem előtt tartva a föld alatti, garantáltan meglévő szerkezeti elemek (aljazatbeton, kő-alapozás) bontásával is kalkuláltam, így garantálható bármilyen későbbi hasznosítás esetén a nem várt épületelemek felbukkanása - persze így sem zárható ki, bármilyen korábbi átépítés, bontás maradványának későbbi feltárása.

Amennyiben az épület bontására sor kerül, az csak szigorúan az építés fordított sorrendjében történhet, szak-kivitelező és szakmai irányítás mellett. Az esetleges bontás elvégezhető a felsorolt tételek egyszerűsítésével, némely tevékenységek elhagyásával, de az itt felsorolt költségvetési sorok szükségesek a szakszerű és eredményes bontás elvégzéséhez.

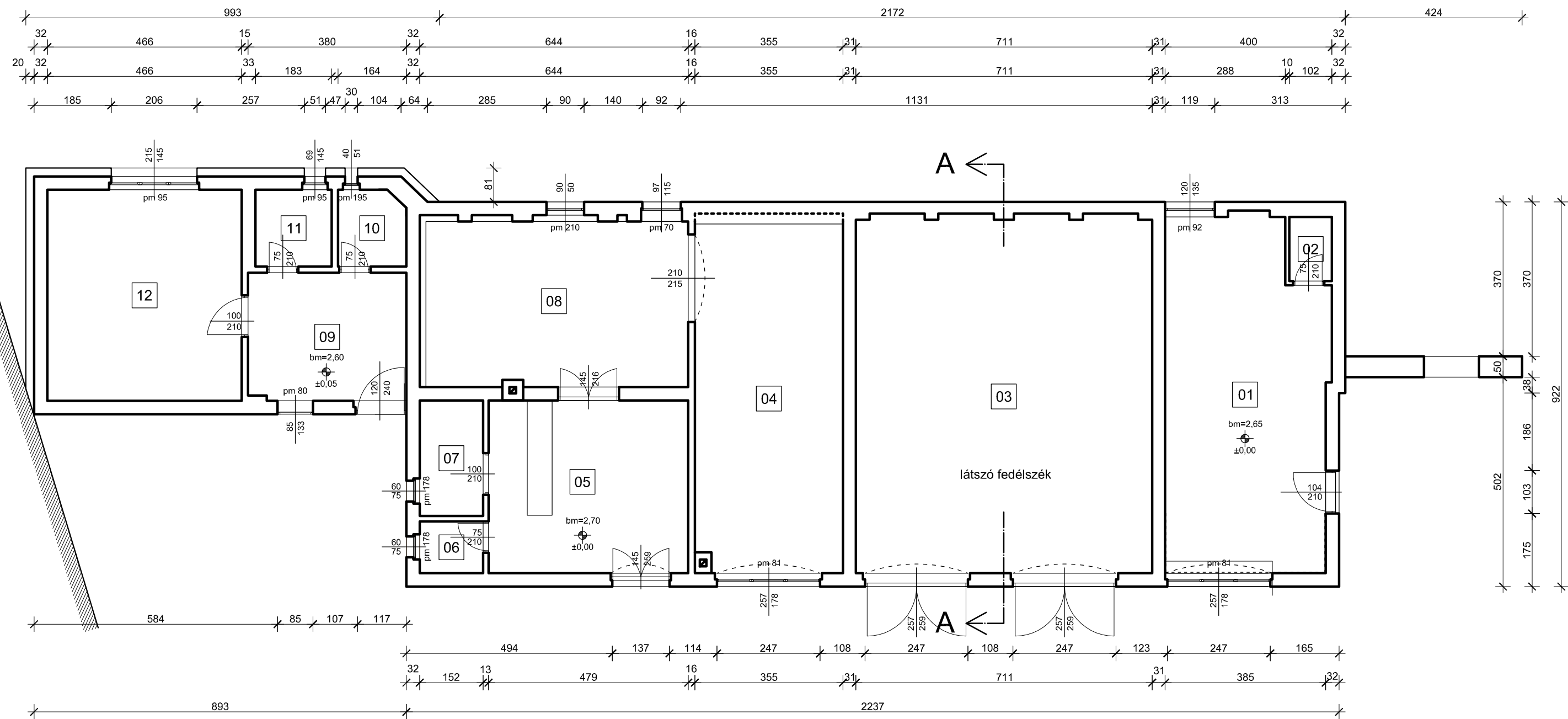
A bontási költségeket látva - amennyiben nincs a jelenleg beépített területre meghatározott cél, vagy külön szükség - az anyagi ráfordítás nem áll arányban az épület megsemmiítése által várható haszonnal.

Az épület nem áll helyi építészeti értékvédelem alatt, azonban annak ismert története, illetve egyes ma is látható épületelemei mégis érdekessé teszik arra.

Nagymaros, 2026. június 20.


.....
Murányi Zoltán

FELMÉRÉSI TERVLAPOK



HELYISÉGEK

FŐÉPÜLET

01	HELYISÉG	16,86 m ²	kerámia
02	MOSDÓ	1,57 m ²	kerámia
03	RAKTÁR	60,93 m ²	beton
04	KLUBSZOBA	29,47 m ²	kerámia
05	KLUBSZOBA	19,83 m ²	kerámia
06	WC	1,88 m ²	kerámia
07	TÁROLÓ	4,24 m ²	kerámia
08	KONYHA	24,97 m ²	kerámia

összesen 159,75 m²

EGYKORI LAKÁS

09	ELŐTÉR	11,67 m ²	kerámia
10	MOSDÓ	2,92 m ²	kerámia
11	SZOBA	3,67 m ²	beton
12	SZOBA	23,58 m ²	(parketta)

összesen 41,84 m²

mindösszesen 201,59 m²

A felmérés 1:100 léptékhez igazodó pontosságú.

A hátsó épület, az egykori szolgálati lakás a homlokzat mentén nehezen hozzáférhető.

A lakás belső helyiségei csak korlátozottan, vagy egyáltalán nem mérhetőek!



Nagymaros, Egykori strand épületei (2626 Nagymaros, Váci út 49. 1879/5 hrsz)

tulajdonos: Nagymaros Város Önkormányzata

FELMÉRÉSI TERV

M=1:100

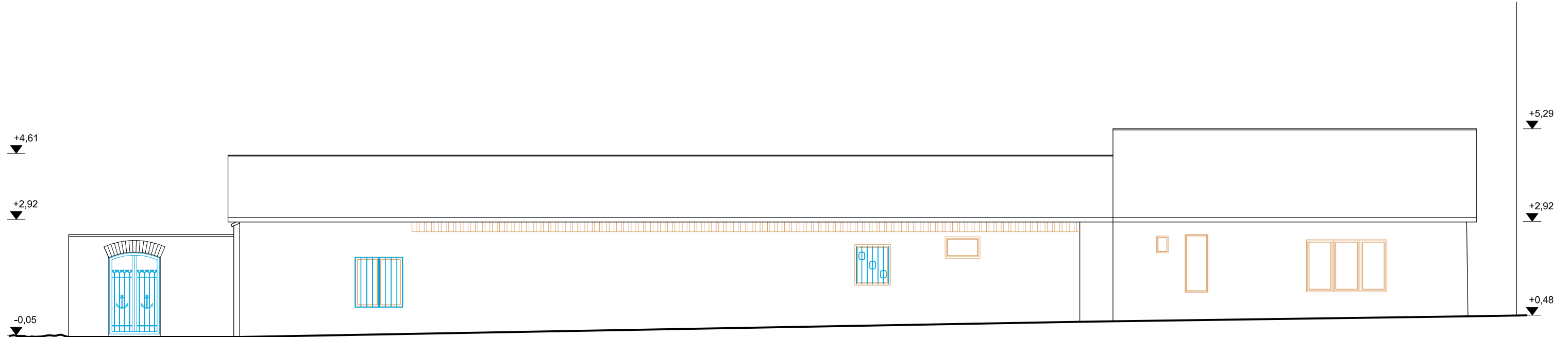
2026.06.19

felmérte és rajzolta: Murányi Zoltán

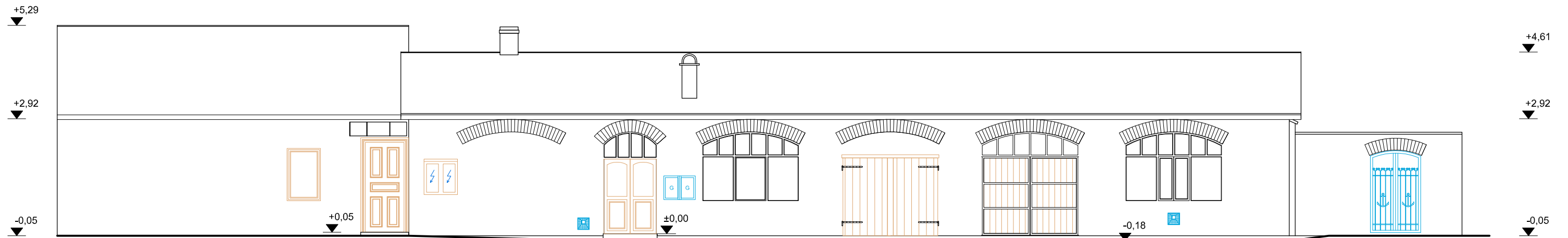
alaprész

F-01

ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT



DÉL-KELETI HOMLOKZAT



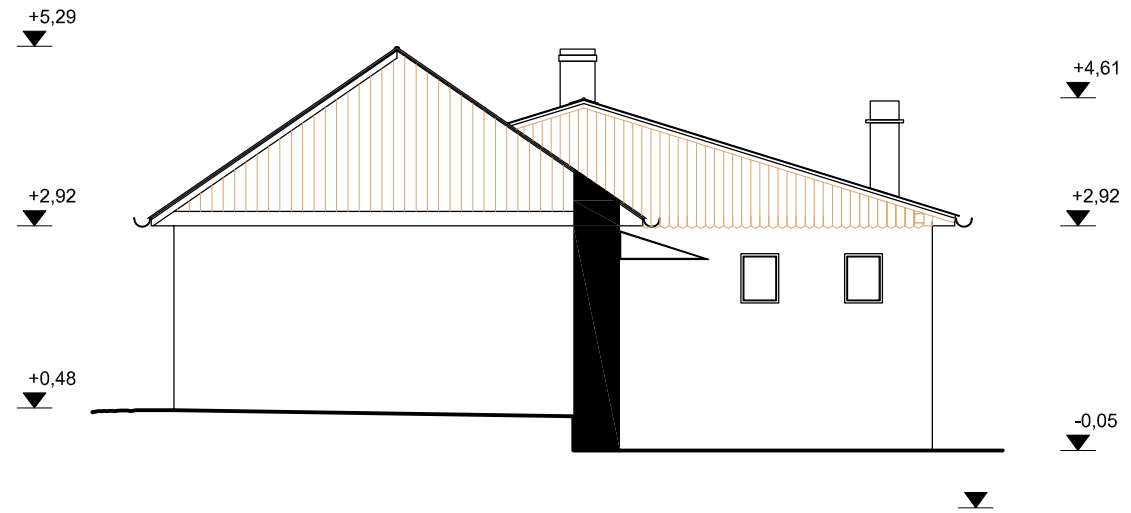
A felmérés 1:100 léptékhez igazodó pontosságú.

A hátsó épület, az egykori szolgálati lakás a homlokzat mentén nehezen hozzáférhető.

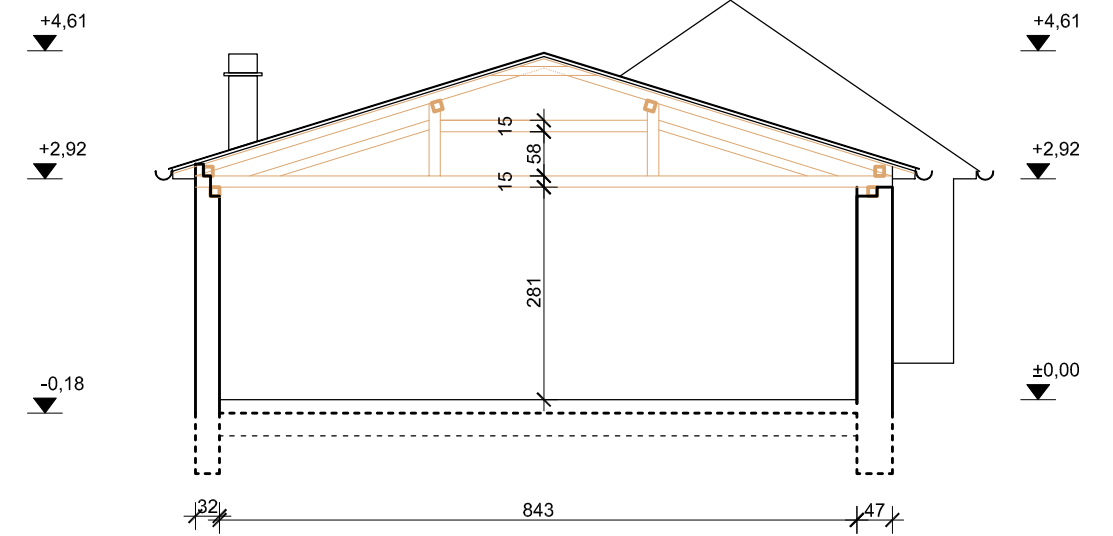
A lakás belső helyiségei csak korlátozottan, vagy egyáltalán nem mérhetőek!

Nagymaros, Egykori strand épületei (2626 Nagymaros, Váci út 49. 1879/5 hrsz)			tulajdonos: Nagymaros Város Önkormányzata		F-02
FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	2026.06.19	felmérte és rajzolta: Murányi Zoltán	homlokzatok 1.	

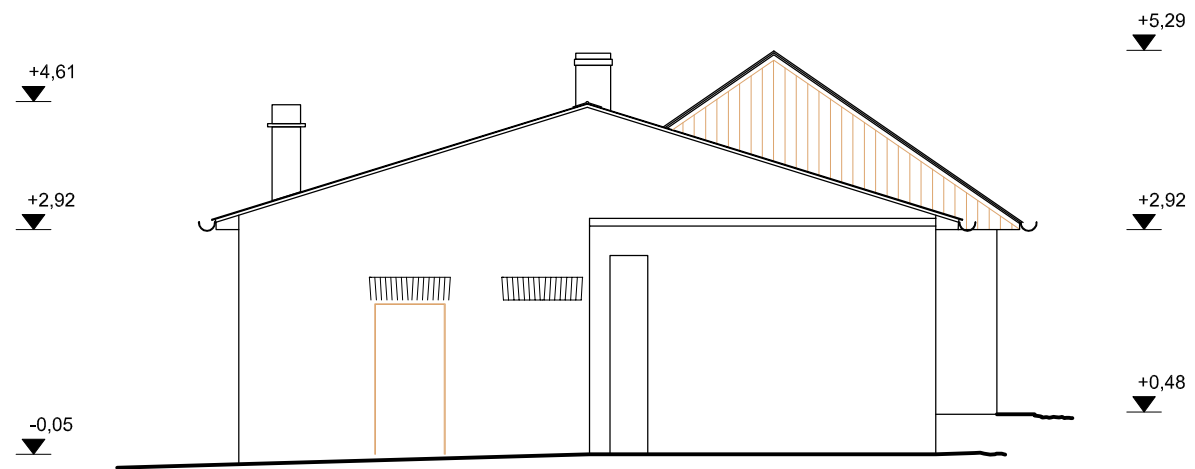
DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT



METSZET



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT



A felmérés 1:100 léptékhez igazodó pontosságú.

A hátsó épület, az egykori szolgálati lakás a homlokzat mentén nehezen hozzáférhető.

A lakás belső helyiségei csak korlátozottan, vagy egyáltalán nem mérhetőek!

Nagymaros, Egykori strand épületei (2626 Nagymaros, Váci út 49. 1879/5 hrsz)			tulajdonos: Nagymaros Város Önkormányzata		F-03
FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	2026.06.19	felmérte és rajzolta: Murányi Zoltán	homlokzatok 2.	

AZ ESETLEGES BONTÁS KÖLTSÉGEINEK BECSLÉSE

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1 Építmény közvetlen költségei	3 079 210	22 610 574
2.1 ÁFA vetítési alap	25 689 784	
2.2 ÁFA	27,00%	6 936 242
3 A munka ára (HUF)	32 626 026	

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	M	Me	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	02-020-8.3.1	Kiegészítő munkák, környezetvédelmi munka, por illetve száraz szállóanyag lekötése locsolással	260	m ³	299	2 268	77 610	589 680
2	02-030-3.2	Bontott fém hulladék konténerbe rakása gépi erővel, kiegészítő kézi munkával	3	m ³	0	11 681	0	35 043
3	02-030-5.2	Bontott fa hulladék berakása konténerbe gépi erővel, kiegészítő kézi munkával	16	m ³	0	11 681	0	186 896
4	02-030-7.2	Vegyes építési- bontási törmelék berakása konténerbe gépi erővel, kiegészítő kézi munkával	8	m ³	0	11 681	0	93 448
5	02-030-9.1-0134521	Bontott veszélyes hulladék elszállítása és rakodása gépkocsira, tetőfedő anyagok, Veszélyes hulladék (sík, hullámpala és bitumenes tetőfedő anyagok) elszállítása és rakodása emelőhátfalas kocsira (TERRÁN szolgáltatás)	800	kg	872	0	697 600	0
6	12-011-1.1-0025001	Mobil WC bérleti díj elszámolása, szállítással, heti tisztítással, karbantartással, Mobil WC alap, bérleti díj/hó	1	db	39 500	0	39 500	0
7	21-003-10.2	Letaposott-szennyezett agyag, illetve földpadló, feltöltés bontása, kihordása pincéből depóniába (meglévő létesítmények padozata), vizes, tapadós	6	m ³	0	102 375	0	614 250
8	21-011-11.4	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 6,0 m ³ -es konténerbe	1	db	48 800	0	48 800	0
9	21-011-11.6	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 8,0 m ³ -es konténerbe	30	db	56 800	0	1 704 000	0
10	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	212	m ³	0	12 600	0	2 671 200
11	21-011-2.1.1	Fejtett föld tolása és eltergetése, I-IV. osztályú talajban, 20,0 m távolságig	8	m ³	0	11 150	0	89 200
12	23-000-1	Tégla- és kőalapok bontása	50	m ³	0	67 410	0	3 370 500
13	31-000-13.2	Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagságig, kavicsbetonból, salakbetonból	260	m ²	0	12 810	0	3 330 600
14	33-000-1.1.1.1.2	Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, meszes cementhabarcsból	120	m ³	0	55 755	0	6 690 600
15	35-000-1.1	Fa tetőszerkezet bontása 0,036 m ³ /m ² famennyiségig	330	m ²	0	2 310	0	762 300
16	35-000-2.1	Tetőlécezés bontása bármely egyszeres hornyolt cserépfedés alatt	330	m ²	0	1 155	0	381 150
17	35-000-4	Tetődeszkázat bontása	60	m ²	0	2 205	0	132 300

18	35-000-5.2	Födémszerkezet borított gerendafödém szerkezet bontása alsó-felső deszkázattal	40 m ²	0	3 990	0	159 600
19	35-000-5.5	Födémszerkezet oromdeszka bontása	22 m	0	945	0	20 790
20	37-000-1.1	Kémények bontása, épületen belül	1,8 m ³	0	74 865	0	134 757
21	37-000-1.2	Kémények bontása, tetőn kívül	0,8 m ³	0	112 980	0	90 384
22	41-000-2	Azbesztmentes hullámlemez fedés bontása (pala, fém, műanyag)	250 m ²	0	1 890	0	472 500
23	41-000-4	Cserépfedés bontása (bármely rendszerű)	75 m ²	0	3 150	0	236 250
24	42-000-2.1	Lapburkolatok bontása, padlóburkolat bármely méretű kőagyag, mozaik vagy tört mozaik (NOVA) lapból	1 m ²	0	4 620	0	4 620
25	42-000-2.2	Lapburkolatok bontása, fal-, pillér- és oszlopburkolat, bármely méretű mozaik, kőagyag és csempe	36 m ²	0	7 560	0	272 160
26	43-000-1	Függőereszcsatorna bontása, 50 cm kiterített szélességig	45 m	0	2 520	0	113 400
27	43-000-5	Lefolyó csatorna bontása 50 cm kiterített szélességig	18 m	0	2 520	0	45 360
28	44-000-1.2	Fa vagy műanyag nyílászáró szerkezetek bontása, ajtó, ablak vagy kapu, 2,01-4,00 m ² között	60 m ²	0	3 675	0	220 500
29	44-000-5	Fa védő deszkalábazat bontása	1 m	0	1 155	0	1 155
30	45-000-1.1.3	Fém nyílászáró szerkezetek bontása, ajtó, ablak, kapu, 2,01 m ² felület felett	9,5 m ²	0	17 955	0	170 573
31	45-000-2.3	Rácsok, korlátok, kerítések bontása, ablakrács	4 db	0	13 125	0	52 500
32	48-000-24.2	Ragasztott rögzítésű hőszigetelő lemezek bontása, függőleges vagy ferde felületről	45 m ²	0	2 310	0	103 950
33	48-000-26	Leterheléssel rögzített vagy rögzítés nélküli hőszigetelő lemezek bontása, vízszintes felületről	90 m ²	0	1 050	0	94 500
34	50-000-11.1.1	Beépített konyhabútorok bontása, 60 cm mély, 70 cm magas alsószekrény	6 db	0	2 100	0	12 600
35	71-000-10.1	Elektromos mérőhely áttelepeítése, segédoszloppal, szabványosított mérőhellyel	1 db	387 500	336 000	387 500	336 000
36	71-000-9.1	Elektromos vezetékek és szerelvények bontása	1 db	0	441 000	0	441 000
37	81-000-1.4.1	Csővezetékek bontása, lágy, félkemény vagy kemény vörösrézcső,	1 db	0	294 000	0	294 000
38	82-000-4.1.1	Gáz- és fűtőberendezési tárgyak leszerelése, gázberendezési tárgyak gázfűző, gáztűzhely, vízmelegítő, hőszugárzó, konvektor, fali fűtő	3 db	0	12 600	0	37 800
39	82-000-9.1	Gázvezeték bontása és megmaradó rendszer visszadugózása, mérőhely megszüntetése	1 db	124 200	220 500	124 200	220 500
40	96-001-8.2.1.3.1.1	Kertészeti és favágó munkák megmaradó fa gallyazása, metszése, beépítettség mértéke 50% alatt, egyéb faféle, törzsátmérő: 20-39 cm között, a lombkorona 1/3-ának eltávolítása	2 db	0	64 254	0	128 508

Építmény közvetlen költségei (HUF)

3 079 210 22 610 574

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



A főépület utcai, északnyugati homlokzata, első rész



A főépület utcai, északnyugati homlokzata, hátsó rész (volt szolgálati lakás)



A főépület utcai, északkeleti és északnyugati homlokzata, az egykori kapuval



A főépület északkeleti homlokzata, az egykori kapuval



A főépület udvari, délkeleti és északkeleti homlokzata



A főépület udvari, délkeleti homlokzata – első rész



A főépület udvari, délkeleti homlokzata – hátsó rész



A főépület délnyugati homlokzata



Az udvari homlokzat az egykori szolgálati lakással