



Előterjesztés

5/1

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. február 27.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Bezerédi u. 3-5. épületek földszinti, és félszuterén összenyitott helyiségeinek térítésmentes használatba adására oktatóközpont céljára a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETÉSI IRODA

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE): MIHÓK LÁSZLÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*a felújítási munkák a
11602*

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi -

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi -

VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG JAVASOLJA AZ ELŐTERJESZTÉS TÁRGYALÁSÁT

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság **2012. július 06-i** levelében azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a jogelőd szervezet (Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság VIII. kerületi) Polgári Védelmi Kirendeltségének korábban térítésmentesen használatba adott (Budapest Lujza u. 6 és 8. sz.) önkormányzati tulajdonú raktárhelyiségeket oktatási és kiképzési célra szeretné átalakíttatni (1. sz. melléklet).

Az ügyben eljáró vagyongazdálkodó Kisfalu Kft. mellékelt szakvéleményében a kérelemben megnevezett helyiségeket nem tartotta gazdaságosan felújítható és átalakítható állapotúnak. Ugyanakkor a célra megfelelőnek találja a szintén önkormányzati tulajdonú, megfelelő összterülettel bíró Budapest VIII., **Bezerédi u. 3. épület** (hrs.: 34666/A/32) utcai bejáratú földszinti **67 m² alapterületű**, és a Budapest VIII., **Bezerédi u. 5. épület** (hrs.:34667/A/1) utcai bejáratú félszuterén **88 m² alapterületű** összenyitott helyiségeket (2. sz. melléklet). A Kisfalu Kft. által előzetesen kialakított szakmai elképzelés megalapozottságát alátámasztja fenti két ingatlanról **2012. augusztusban** Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő által készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény is (3. sz. melléklet).

ÉRKEZETT

1

2013 FEBR 22

11602
Give

2013.02.13-án a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. és 5. szám alatti helyiségekben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság és a Kisfalu Kft. Műszaki Iroda képviselőinek bevonásával a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály helyszíni szemlét tartott.

Ennek során a helyiségkialakításra vonatkozó tervek megvalósíthatósága, a helyiségek tervezett katasztrófavédelmi célú hasznosítása ismételten megvizsgálásra került. Az elképzeléseknek megfelelően a két épületben lévő összevont helyiségcsoportok együtt használva megfelelőek lennének egyrészt tanteremként, illetve gyülekező helyként legfeljebb 50 fő részére, másrészt krízishelyzetben (fekvőhely, konyha-étkező, tisztálkodási lehetőség) kb. két család, legfeljebb 10-12 fő részére ideiglenes elhelyezést biztosítanak. Az igényelt szociális helyiségek: mosdók és zuhanyozó mindkét funkciót kiszolgálják.

Az ingatlan fentiekben leírt célra történő alkalmassá tételének becsült költsége mintegy 7.100.000,- Ft+ÁFA, amely tartalmazza az átalakítással kapcsolatos építómesteri és szakipari, valamint elektromos és épületgépészeti munkákat, konyhaszekrény és mosogató kialakítását, beszerelését (4. sz. melléklet), de nem tartalmazza az oktatáshoz szükséges bútorzatot és egyéb felszereléseket, melyeket a katasztrófavédelem biztosít.

A fenntartási költségek jövőbeni viselésének tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetéseket folytat a V., VI., VII., IX. kerület Önkormányzataival illetve a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal. A megkeresett Közép-pesti régió kerületei egyetértés esetén egy együttműködési megállapodás szerint vehetnék igénybe vészhelyzet esetén a létesítményt. A kerületek védelmi igazgatási és katasztrófavédelmi szervezetrendszer közötti együttműködés megvalósulása mintaként szolgálhat a jövőt illetően.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. és az Önkormányzat között létrejött megbízási szerződés 24.19. pontja alapján bonyolítási díjra jogosult, melynek mértéke a nettó számlaérték 5 %-a. Ennek fedezete a 11602 címen rendelkezésre áll.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint:

„Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 12. pontja szerint a honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem a helyi önkormányzat feladata.

Fenti jogszabályi előírások alapján az ingatlan hasznosítása közfeladat ellátásához szükséges, az ingatlan felújítása a józsefvárosi lakosok érdekét, védelmét szolgálja, hiszen szükséglakásként szolgál a tűz, elemi csapás stb. esetén, és biztosítja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 15. §-ában megfogalmazott feladatok zavartalan végrehajtását.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-án alapul.

A fentieknek megfelelően kérem a határozat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) 34666/A/32 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. sz. alatti, forgalomképes, önkormányzati tulajdonú helyiséget és a 34667/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Bezerédi u. 5. sz. alatti forgalomképes, önkormányzati tulajdonú helyiséget oktatási és kiképzési célra a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség részére oktatási központ és önkéntes polgári védelmi szervezet működtetésének céljára határozatlan időre ingyenesen használatba adja.
- 2.) Budapest VIII., Bezerédi u. 3. sz. alatti, földszinti, utcai bejáratú 67 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Bezerédi u. 5. sz. alatti, félszuterén, utcai bejáratú 88 m² alapterületű helyiségek összenyitásához és felújításához szükséges 7.100.000;- Ft+ÁFA beruházási keretet biztosít.
- 3.) Felhatalmazza a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontjában foglalt beruházási szerződés megkötésére és a beruházás lebonyolítására.
- 4.) Felkéri a polgármestert, hogy a beruházási összeg 5%-át képező, azaz 355.000.- Ft+ÁFA összegű bonyolítási díjra vonatkozó szerződést a Kisfalu Kft.-vel írja alá.
- 5.) A 2. pontban foglalt 7.100.000.-Ft+ÁFA összegű beruházási keret valamint a 3. pontban foglalt 355.000.-Ft+ÁFA összegű bonyolítási díj pénzügyi fedezetét 11602 címen biztosítja.
- 6.) Felkéri a polgármestert, hogy Budapest V., VI., VII., és IX. kerület Önkormányzataival és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal vegye fel a kapcsolatot a beruházási és a helyiség jövőbeni eseti igénybevétele során felmerülő költségek megosztása céljából.
- 7.) Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a határozat 6. pontjában foglalt egyeztetések után a szerződés elkészítéséről és aláírásáról.

Felelős: 1-2. pont esetén polgármester
3. pont esetében Kisfalu Kft. ügyvezetője
4-7. pont esetében polgármester

Határidő: 1-2. pont esetén 2013. február 27.
3-4. pont esetében 2013. március 16.
5. pont esetén 2013. február 27.

6. pont esetén 2013. március 16.
7. pont esetén 2013. március 16.

Budapest, 2013. február 21.



Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 FEBR 22.

1. sz. melléklet



Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

KÖZÉP-PESTI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG
 H-1081 Budapest, Dologház utca 3. ☒: 1443 Budapest, Pf.: 154.
 Tel: (06-1) 459-2324 Fax: (06-1) 459-2457

2012. JÚL. 16.

KS T. Döbessy - Róbert
 Gérgy!
 Kérésre a
 megbeszélés miatt.

Kérelmező:	2012. JÚL. 16.
Előadó:	8663
Ügyintéző:	HP
Közzététel:	

Dr. Kocsis Máté
 Polgármester

Budapest Főváros VIII. Kerület
 Józsefvárosi Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: Használati kérelem

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
 Központi Iktató

Érkezett:	2012. JÚL. 26.	Szám:	29-5
Melléklet:		Dátum:	2012. JÚL. 31.
		Előző:	

Használati kérelem tárgyában fordulok Önhöz, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság jogelőd szervezetének a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság VIII. kerületi Polgári Védelmi Kirendeltségének térítésmentesen a használatába adott két önkormányzati tulajdonú raktárhelyiséget a Lujza u. 6 és 8 sz. alatti összenyitott térszín alatti helyiségeket tovább kívánjuk használni. Kérelmemet azzal indoklom, hogy a közel jövőben az új Katasztrófavédelmi törvény által nyújtott lehetőség alapján meg kívánjuk alakítani a Nemzeti Közszolgálati Egyetem katasztrófavédelmi szakos hallgatóira épített önkéntes polgári védelmi szervezetünket. Ezen szervezet megalakítási, kiképzési, oktatási helyétül kívánjuk használni a helyiségeket. A szervezet alkalmazására elsődlegesen a Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség illetékességi területén (így Józsefváros területén is) kerülhetne sor de képzettségénél fogva országosan is bevethetővé válna. Az objektum kirendeltségünkhöz valamint az oktatási intézményhez való közelsége folytán alkalmas e funkció betöltésére, de jelenlegi leromlott állapotában alkalmatlan oktatási, képzési, felszerelés tárolási, tisztálkodási feladatok ellátására. Ezért egyúttal kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az objektum biztosítása esetén azt az önkormányzat szerződött partnerével minimális ráfordítással újítsassa fel. A megalakított Önkéntes Polgári Védelmi Szervezet ünnepélyes eskütételére 2012. október 11.-én a Hősök terén kerül sor.

Bízva használati kérelmem pozitív elbírálásában.

Budapest, 2012. július 06.



Készült: 2 példányban
 Egy példány: 1 lap
 Kapja: 1. Irattár
 2. Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

2. sz. melléklet

KISFALU

JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÜGYVELETSZÉK

2012 DEC 28

Szám: 01-193277/12

Sign.: *le*

JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Üisz.: K-8662/15/2012
Üint: Nováczki Eleonóra
Tárgy: iratanyag megküldése illetékességből

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Dr. Mészár Erika
aljegyző részére

BUDAPEST
Baross u. 63-67.

1082

*Lektor: Mészáros Erika
201 4207855*

Tisztelt Aljegyző Asszony!

2013 JAN 16

16 *Qual. Kuv*

Dua

29-7

1. Gaálk P

A Katasztrófavédelem az 1997. március 18-n kelt „Használatbaadási szerződés”-ek alapján ingyenesen használja (használta) a Budapest VIII., Lujza u. 6. szám alatti, 35367/0/A/15 hrsz-ú 54 m² alapterületű, a Budapest VIII., Lujza u. 8. szám alatti, 35368 hrsz-ú épületben található 115 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti, 35431/0/A/7 hrsz-ú, 29 m² alapterületű helyiségeket. A Katasztrófavédelem a Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiséget 2012. szeptember 13-án visszaadta az Önkormányzat birtokába, mivel arra a továbbiakban nem tartott igényt.

A Budapest VIII., Lujza u. 6. és Lujza u. 8. szám alatti épületekben található, összenyitott pinceszinti helyiségek felújítását kérték. Az igények felmérése során munkatársaink megállapították, hogy az ott működtetni kívánt oktatási funkciót gazdaságosan nem lehet kialakítani, ezért másik helyiség felkutatására került sor. A Katasztrófavédelem a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. szám alatti, 34666/0/A/32 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 67 m² alapterületű, és Bezerédi u. 5. szám alatti, 34667/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, felszuterén, 88 m² alapterületű, összenyitott helyiségeket választotta ki. Az igények alapján elkészítettük a helyiség kialakításához szükséges költségvetést.

Tekintettel arra, hogy a helyiség nem bérbeadás útján kerül a Katasztrófavédelem részére átadásra, kérem, hogy a mellékelt megküldött iratok alapján szíveskedjenek

- 1 - a korábbi „Használatbaadási szerződés” megszüntetéséről,
- 2 - a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. és Bezerédi u. 5. szám alatti helyiségek használatbaadására és belső kialakítására

vonatkozó ügyet a Képviselő-testület ülésére előterjeszteni. A Katasztrófavédelem szóbeli tájékoztatás alapján nem kéri a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a

E-mail: ingatlan@kisfalu.hu Web: www.kisfalu.hu

1083 BUDAPEST, LOSONCI U. 2. TEL.: 333-6781 FAX: 334-0939
ADÓSZÁM: 10857119-2-42, CÉGJEGYZÉKSZÁM: Cg. 01-09-265463

2012. XII. 19.

jogszabályi előírások ellenére, ellenben a korábbi, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogot törölni, és a helyiség forgalomképes hasznosítását biztosítani kell.

Szíves közreműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2012. december 19.

Tisztelettel:

KISFALU
Közhasznosítók Kft.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Melléklet:

- A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2012. július 6-án kelt levele
- Budapest VIII., Lujza u. 6. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 8. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiség birtokbavételi jegyzőkönyve
- A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2012. október 29-én kelt levele
- Budapest VIII., Bezerédi u. 3. (hrsz.: 34666/0/A/32) helyiség 2012. augusztus 17-én kelt értékbecslése
- Budapest VIII., Bezerédi u. 5. (hrsz.: 34667/0/A/1) helyiség 2012. augusztus 17-én kelt értékbecslése

3. sz. melléklet

2012 AUG 29
Jelölés

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bezerédi utca 3. fszt. műhely (Hrsz.: 34666/A/32)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 3. sz. (hrsz.:34666/A/32) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti műhely forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingyenforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2012. augusztus 17.

KISFALU Kft.	
Érk. időpont:	2012 AUG 29 H:
Iktációs szám:	K-18951 9 / 2012.
Ügyintéző:	HB
Melléklet:	lap Egyéb:



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bezerédi utca 3. földszint
Hrsz. : 34666/A/32

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : földszinti (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 67 m²
Belmagasság : 3,7 – 4,3 m
Eszmei hányad : 507/10.000
Kömfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 663 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. augusztus 13.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 141.791,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 9.500.000,- Ft
azaz *Kilencmillió-ötszáz ezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-hétszáz ezer forint*

Budapest, 2012. augusztus 17.

Készítette:

Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902**

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1081 Budapest, Bezerédi utca 3. alatti, 34666/A/32 hrsz-ú földszinti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2012. augusztus 13.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. szeptember 30.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bezerédi utca 3.
Helyrajzi szám	: 34666/A/32
Megnevezése	: műhely
Terület	: 67 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Bezerédi utcában található, a Csokonai utca és a Kiss József utca között. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Csokonai utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglalapozás, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglalapozás, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa ajtó, üvegezett, megfelelő állapotban, acélredőnyvel védett, fa ablakok, acélpálcás ráccsal kiegészítve
belső nyílászárók	: fa ajtók, megfelelő állapotban
padozat, burkolat	: szőnyegpadló, pvc, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, tapétázott, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler, elektromos fűtésű cserépkályha

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Bezerédi utca felől közelíthető meg. Bejárata faszerkezetű, üvegezett ajtó melyet egy acélredőny véd. Ablakai fa szerkezetűek, acélpálcás ráccsal kiegészítve. Az ingatlan fűtését elektromos fűtésű cserépkályha végzi. A melegvizet villanybojler szolgáltatja.

A padozat szőnyegpadlóval, illetve pvc-vel burkolt, a falak vakoltak, festettek, s vizes helyiségben csempézettek. A bejárati ajtó és ablakai az utca felé néznek, a benapozottság közepes. A helyiségek belmagassága 3,7 – 4,3 m. A vizsgált ingatlanból ajtó nyílik a szomszédos, Bezerédi utca 5. szám alatti, félszuterén jellegű utcafronti ingatlanba. Az ingatlan a szemle során üres volt. A padlóburkolatok rossz állapotúak, falburkolatok, gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása műhely, utcafronti elhelyezkedéséből adódóan bármilyen funkciójú üzletként, vagy irodaként jól használható. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Műhely	23,95	100%	23,95
Műhely	14,85	100%	14,85
Műhely	15,12	100%	15,12
Iroda	12,81	100%	12,81
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	66,73	100%	66,73
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	67,00		67,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 67,0 m².