A 5000 SZOLNOK, VÍZPART krt. 3., 16467/8 hrsz. ALATTI LAKÓOTTHON INGATLANEGYÜTTESÉNEK ISMERTETÉSE

I.- AZ ISMERTETŐ TARTALMA

- A **5000 Szolnok, Vízpart krt. 3.** alatti székhellyel nyilvántartott **KÁLLAI ÉS TÁRSA NONPROFIT KFT „f.a."** (a 1112 Budapest, Neszmélyi út 44. sz. alatti székhelyű **VADÁSZ & PARTNERS FELSZÁMOLÓ, VAGYONFELÜGYELŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.**) értékesíti a címben szereplő ingatlanát, melynek jellemzőit az alábbi ismertető mutatja be.

II.1. Azonosító lap

Helyszíni szemle időpontja	**2013. október hóban folyamatos**
Szemlén részt vettek	**Frankó Mihály**

Az ingatlan nyilvántartás adatai

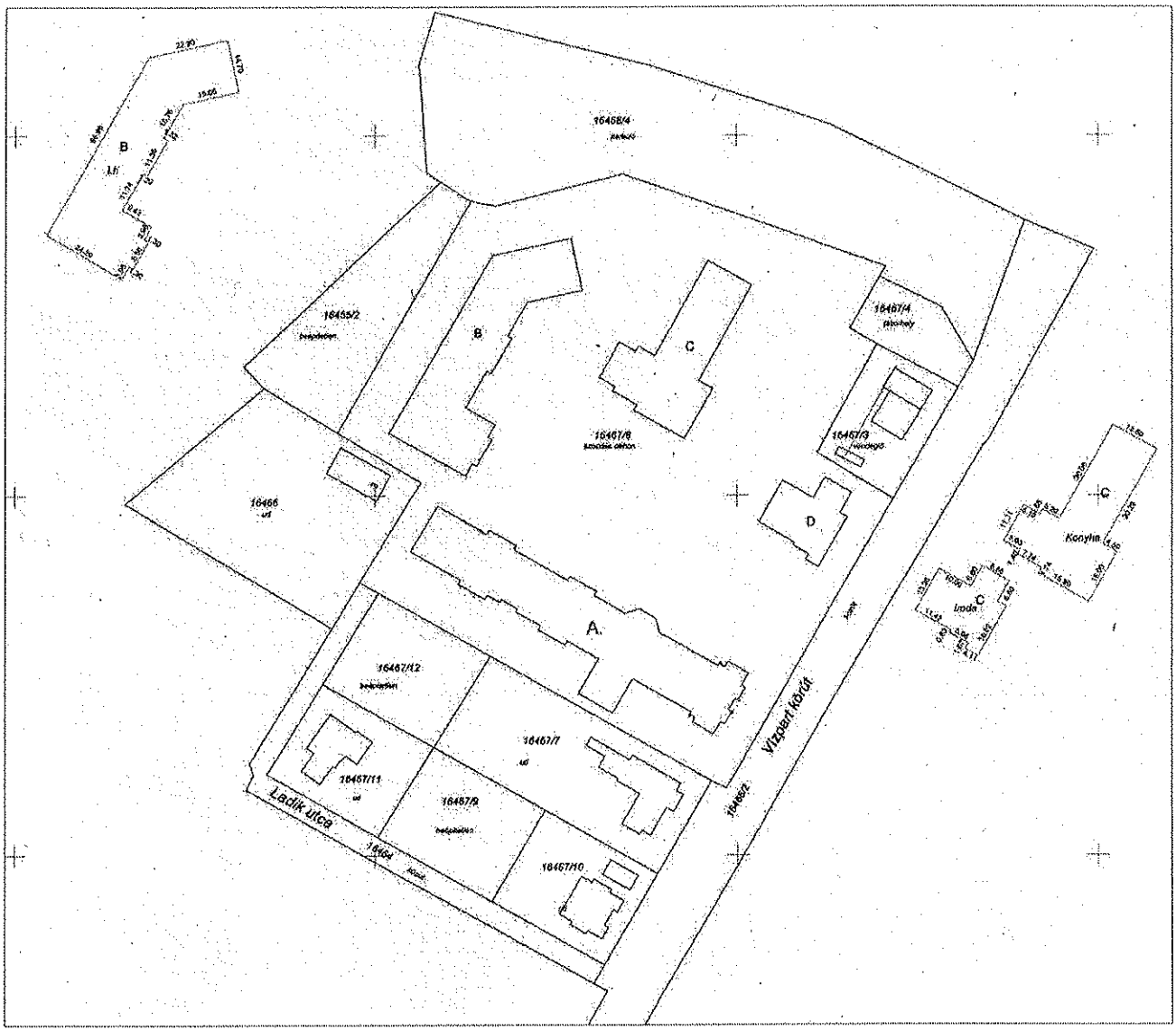
Az ingatlan címe: 5000 Szolnok, Vízpart krt. 3.	**Hrsz. 16467/8**
Tények: Az ingatlanon megállapodás alapján több felépítmény (létesítmény) épült. Az ingatlan nyilvántartásban is feltüntetett **A** jelű épület társasház, a társasház alapító okiratban, és a tulajdoni lapokon feltüntetett használati, és tulajdoni renddel. Egy későbbi beruházási ciklusban 4 további épület létesült melyek közül a szakvéleményben alább részletesen leírt 3 épület Használatbavételi Engedéllyel is rendelkezik, egy épület pedig előrehaladott szerkezetkész állapotban van. A szakvéleménybe applikált helyszínrajzon, és a leíró részekben, az épületek sorszámát, engedélyes munkanevét, és a hiteles térképen feltüntetett betűjelzést is szerepeltetjük.	

Ssz.	**Tulajdonos**	**Bejegyzett jogok**	**Bejegyzett *(nem pénzügyi)* terhek**
1.	**A telek vonatkozásában:** OLD TRUST VAGYONKEZELŐ RT. 3533 Miskolc Árvíz u.2/d	1. Haszonélvezeti jog a „GONDOSKODÁS HÁZA" idősek otthona szociális szolgáltató Nonprofit Kft. „f.a." (3533 Miskolc Árvíz u.2/d) részére	1. Vezetékjog 22 kV-os közcélú légvezeték elosztó hálózatra 20 m^2 nagyságú területre az EON Tiszántúli Áramszolg. Rt részére
2.	**Az A jelű épület vonatkozásában:** 1. „GONDOSKODÁS HÁZA" idősek otthona szociális szolgáltató Nonprofit Kft. „f.a." (3533 Miskolc Árvíz u.2/d) 2. OLD TRUST VAGYONKEZELŐ RT. 3533 Miskolc Árvíz u.2/d	2. Földhasználati jog 1835 m^2 nagyságú területre a 16467/8/A. hrsz. ingatlan mindenkori tulajdonosa javára	2. Vezetékjog 120 kV-os 1512 m^2 nagyságú területre az EON Tiszántúli Áramszolg. Rt. részére
3.	**A B, C, D, és E jelű épületek vonatkozásában:** Kállai és Társa Nonprofit Kft. „f.a." 5000 Szolnok, Vízpart krt. 3.		

Telekméret	**17 150 m^2**
Az ingatlan megnevezése	**Kivett szociális otthon, idősek otthona, és kereskedelmi szálláshely épület**
Széljegyek tartalma	-.
Az ingatlan fekvése	belterület
Használat jelenlegi formája	üzemben

II.2. Az ingatlan együttes státuszában bekövetkezett változások összefoglalása:

-A korábbi érték megállapítások óta az ingatlanon létesült valamennyi használatbavételi engedéllyel rendelkező épület (*a 4. sz. félkész, OTTHONÉPÜLET kivételével)* feltüntetésre került, az épületek önállóan nyilvántartott épületként az ingatlan nyilvántartásban feltüntetésre kerültek.



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ, ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, ÖNÁLLÓ ÉPÜLETEK MEGNEVEZÉSE

II.2. KÖRNYEZET, TELEK, ÉS KÖZMŰADATOK

SZOLNOK VÁROS ISMERTETÉSE

Szolnok város fekvése: Szolnok megyei jogú város, Jász-Nagykun-Szolnok megye székhelye. A Tisza partján fekszik a folyó egyik legfontosabb átkelőhelyénél, elsősorban e helyzet befolyásolta a fejlődését hosszú története során. Szolnok az Alföld közepén, Budapesttől 100 km-re, a Tisza partján, a Zagyva torkolatánál fekszik. A természeti adottságok közül kiemelkedő, hogy a város és térsége igen gazdag élővizekben. A Tisza és a Zagyva mellett a Holt-Tisza és a Holt-Zagyva is bővelkedik természeti értékekben.

Közlekedési viszonyok: Szolnok közlekedés-földrajzi helyzete a vasúti, a közúti és a vízi, légi szállítások tekintetében egyaránt kedvező. A város közlekedési adottságai a legjobbak közé tartozik. Budapesttel a 4-es számú főút és két nemzetközi jelentőségű vasútvonal köti össze. Pályaudvara kiválóan alkalmas, mind személy, mind teherszállítást tekintve, a kelet-nyugat irányú belföldi és külföldi összeköttetésre. Két közúti és egy vasúti Tisza-hídja van, további két közúti hidat terveznek (az egyik a 2×2 sávos 4-es főút új elkerülő szakaszán lesz, a várostól északra, a másik egy új, "tömegközlekedésileg" is fontos híd, a várostól keletre). A Tisza vízi útja lehetővé teszi, 600-1000 tonnás áruszállító hajók közlekedését. Két repülőtere a légi szállításban játszik szerepet. (A 200 hektáros, kisgépek fogadására alkalmas, a katonai repülőtér előzetes engedély után használható.) A jelentős nagyságú kelet-nyugati átmenő forgalom nagymértékben hozzájárul a város fejlődéséhez. A várost elkerülő 4-es út, valamint a vízi és légi közlekedés megléte, a kitérő vasúti iparvágányok tették lehetővé, két ipari park, valamint logisztikai központ letelepedését.

Gazdaság: A város gazdasága az utóbbi években jelentős átalakuláson ment át. A valamikor ipari-mezőgazdasági gazdaság átalakult, új vállatok, illetve sok kis vállalkozás született.

A meghatározó olajipar és a mezőgazdasági gépgyártás háttérbe szorult. Megmaradt viszont az élelmiszer-feldolgozás, fafeldolgozás, papírgyártás, vegyipar, gyógyszergyártás, vasúti járműjavítás. A termelő beruházások területén elsőként a francia Le Belier autóalkatrész-megmunkáló gyára, valamint a Derula Kft. fafeldolgozó üzeme kezdte meg működését Szolnokon. Jelentős cégek, a Henkel Magyarország Kft. a vegyipar, a Samsung Electronics Magyar Rt. az elektronika a papírgyártás területén. Ezeknek a cégeknek voltak több évtizedes múlttal rendelkező elődeik, amelyek a város és a környező települések lakóinak adtak biztos megélhetést. A közel száz éve működő cukorgyár bezárását 2007 novemberében jelentették be.

Demográfiai adatok: A város népességszáma a rendszerváltás (1989) óta folyamatosan csökken. 1989-ben a város lélekszáma közel 82 000 fő volt, ami azóta is a legmagasabb számnak bizonyult

a város történetében. 2008-ban a város lélekszáma körülbelül 75 000 fő, ám demográfusok prognózisai szerint ez a szám 2030-ra – az előző évek csökkenési és növekedési ütemeit figyelembe véve – akár 70 000 főre is csökkenhet.

2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar, 1%-a cigány és 1%-a egyéb (főleg német) nemzetiségűnek vallotta magát.

Oktatás, kultúra: A városban 13 általános és 7 szakközépiskola, 6 gimnázium, 3 főiskola és 2 egyetem működik. A kulturális igények ellátására közintézményként 3 könyvtár, 3 művelődési ház illetve kulturális központ, 5 múzeum és egy színház áll rendelkezésre, valamint egy művésztelepnek is itt van székhelye.

KÖRNYEZET

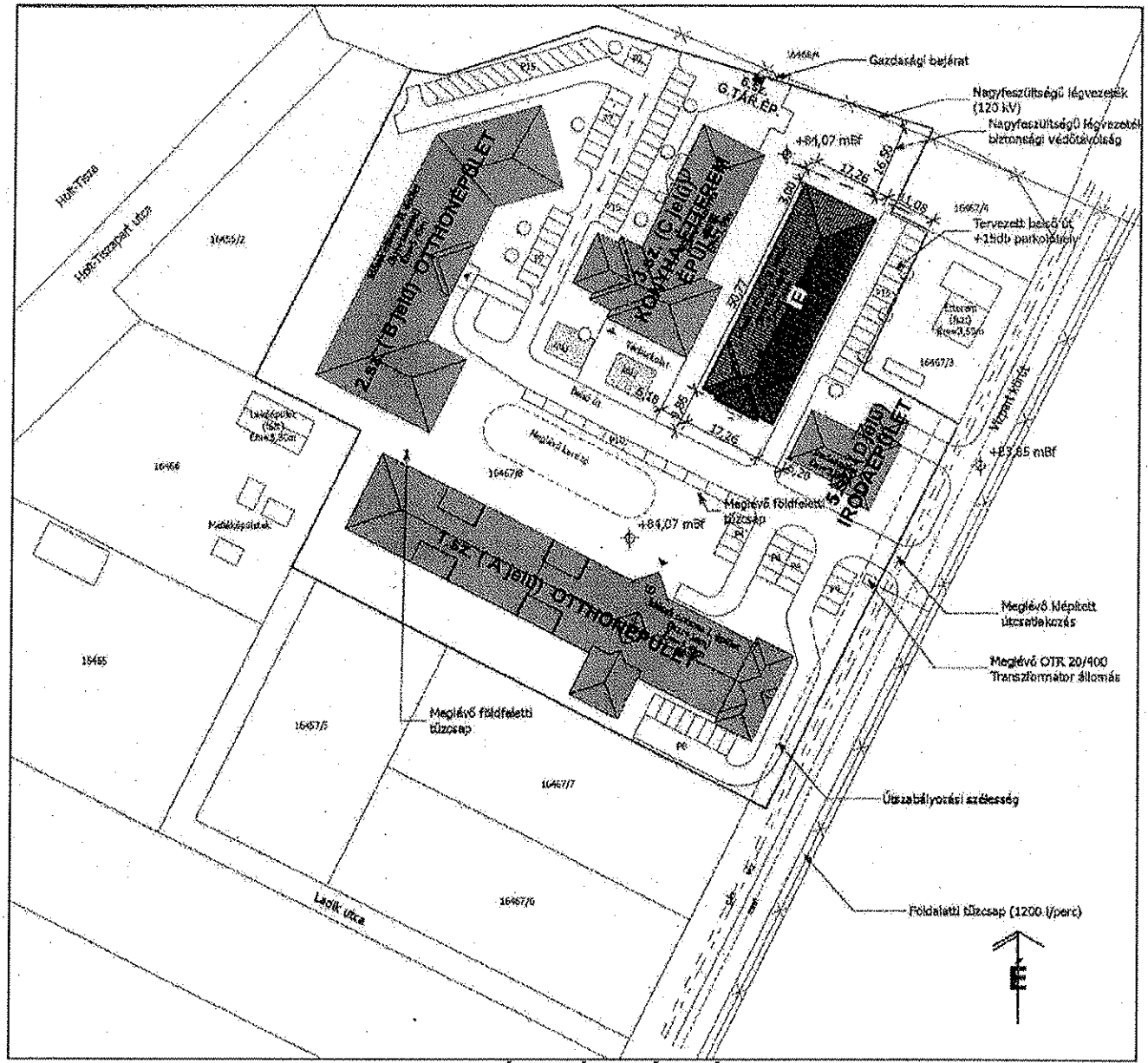
Az ingatlan Szolnok központjától mintegy 5,5 km-re, délkeletre található az Alcsi-Holt-Tisza partjának közelében helyezkedik el az Alcsi-sziget, a Kertváros és az Üdülőtelep elnevezésű városrészek által határolt területen, az evezőspálya szomszédságában. Az ingatlanon korábban az 1990-es évek végéig előregyártott favázas épületekben működő kemping jellegű motel szállás-hely működött. Ezekben az épületekben kezdte meg működését az Idősek Otthona, s 2003-tól kezdve, a régi faépületek bontása mellett az épületpark folyamatos fejlesztésével érte el a jelenlegi beépítési környezetet.

A kedvező táji környezeti adottságok jó lehetőséget biztosítottak az idősek otthona megteremtéséhez

Az értékelt ingatlantömb:

Elhelyezkedése	A település belterületén, az Alcsi-sziget, a Kertváros és az Üdülőtelep elnevezésű városrészek által határolva
Megközelíthetősége	A települési központtól szilárd burkolatú úton keresztül
Tömegközlekedés	Az otthon a központi pályaudvartól 5,5 km-re található, a létesítmény előtt közvetlenül helyi autóbuszjárat buszmegállója van telepítve
Infrastruktúra	Összközműves
Parkolás	A telken belül kiépített parkolóban (jelenlegi készültségi fokban a 3. épület építési engedélyterve szerint 80 db személygépkocsi parkolóhely kialakítására került sor.
Belső utak burkolata	Aszfalt és beton kiskockakő
Környező ingatlanok jellege	A környezet jellemzően lakóövezeti beépítésű, de észak felől a telekhatártól mintegy 30 m-re a Tisza ártéri gátja tövében húzódó közút, nyugat felől pedig az Alcsi- Holt-Tisza határolja

Környezetszennyezettség	Nincs adat



MEGVALÓSULÁSI TÉRKÉP

TELEK

Telek területe	17.150 m^2
Tulajdonos	Old Trust Vagyonkezelő (Z)RT.
Övezeti besorolása	Központi vegyeszóna építési övezetű (igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület funkciójú felépítmények helyezhetők el rajta)
Formája	szabálytalan alakú
Beépítettsége	4884 : 17150 m^2 = 29,21 % < 35 %
Tájolása	nem jellemző

Panoráma, kilátás	nem jellemző
Lejtésviszonyok	Sík
Kerítés anyaga, hossza	Egyedileg formázott, áttört, vasbeton szerkezetű kerítéselemek, acél anyagú bejárati kapukkal, a kiépített kerítéshossz kb. 599 m, mely azonban a nyugati szomszédos telek területét is (hrsz. 16455/2) bekeríti.
Telken található növényzet	Parkosított
Telek általános megítélése	Használatban, karbantartott, gondozott
Környezetszennyezés	Nincs adat.
Térburkolat	kb. 1403 m^2 járda és útfelület, kb.1000 m^2 parkolófelület

Közművek és egyéb infrastruktúra

Elektromos ellátás	Van, a mérőóra szekrény a telek főbejárata melletti betonoszlopra szerelve /230-400 V
Vízellátás	Vezetékes, a vízóraakna Vízpart körúti kerítés mellett kiépítve, a bekötővezetéken két mérőóra van elhelyezve
Szennyvízkezelés	Van, hálózatba kötve
Gázellátás	Vezetékes, a mérőóra a bejárat közelében lévő személygépkocsi parkoló 1. épület felőli oldalán elhelyezve
Csapadékvíz elvezetés	Felszíni
Tüzivíz ellátás	A telepen kiépített tüzivíz rendszer létesült, az otthonépületek szárazvezetéki szekrényekkel is el vannak látva.
Kiépített öntözőrendszer	Nincs, de a terület közepén rendelkezésre áll egy kerti tó, ami tüzivíztározóként is számításba van véve
Egyéb	Térvilágítási hálózat van kiépítve a telep belső udvarán, a két használatban lévő otthonépületben az ügyeletes nővérek által felügyelt, a betegek részéről működtethető jelzőrendszer van kiépítve, továbbá az otthonépületekben füst- és tűzjelző rendszer is telepítve van.

II.3. Építési szabályozás, beépíthetőség
A terület hasznosíthatóságát, fejlesztését a Helyi Építési Szabályzás az alábbiak szerint határozza meg:

Építési övezeti besorolás : Központi vegyes zóna építési övezetű

Előírt beépítési mód : szabadonálló

Minimális telekméret : 1000 m^2 < 17 150 m^2

Beépítettség/Maximális beépíthetőség : 29,21 % < max. 40 %

Megengedett max. építménymagasság : 6,0 m

Megvalósult gépjármű parkolóhely : 66 db

3. épülethez tervezett még megvalósítandó parkolóhely : 15 db

Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények	-Az ingatlan beépítésénél, (annak ellenére, hogy a szerkezetkész 3. otthonépület átadásával a terv szerint még csak 29 %-os beépítettséget ér el, vagyis közel 11 % telekterület még beépíthető), mindazonáltal jelentős, főfunkciójú épület elhelyezésére, annak egyéb infrastrukturális igénye miatt sem lehet számítani. -Az iroda-lakóépület északi sarkához egy, az engedélyterven nem szereplő nyitott előtetős térlefedés készült. -A Konyha-étterem épület mögött, az északi telekhatáron lévő kerítés bejárata mellé egy kis 8 m^2-es, az engedélyterven nem szereplő göngyölegtároló épült. - A megépült kerítésnyomvonal a való jogi telekhatártól eltérően, a nyugati irányból szomszédos, 16455/2 hrsz-ú telek területét is a 16467/8 hrsz-ú ingatlanhoz keríti, az engedély szerinti, a két telek közötti kerítésszakaszt még kivitelezésre vár

II.4. AZ ÉPÍTMÉNYEK ADATAI

1.	**1. sz., 16467/8/A hrsz. OTTHONÉPÜLET**	**2 659,08**	**m^2**
2.	**2. sz. 16467/8/B hrsz. OTTHONÉPÜLET**	**2 120,34**	**m^2**
3.	**3. sz. 16467/8/C hrsz. KONYHA-ÉTTEREM**	**882,79**	**m^2**
4.	**4. sz. OTTHONÉPÜLET**	**1 314,61**	**m^2**
5.	**5. sz. 16467/8/D hrsz. IRODA-LAKÁS-KARBANTARTÓ MŰHELY-**	**323,62**	**m^2**
6.	**6. sz. GÖNGYÖLEGTÁROLÓ (építési engedély nélkül felépített)**	**8**	**m^2**
7.	**7. sz. Belső úthálózat, parkolók, járda- és térburkolatok**	**2403**	**m^2**
8.	**8. sz. Kerítés**	**599**	**m**

<u>Az ingatlantömb, mint egységes használati egység tulajdoni viszonyai:</u>

Az ingatlantömböt befoglaló földrészlet tulajdonosa az **Old Trust Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (5000 Szolnok, Kertész utca 85.). A telken több egymást követő be-

ruházási ciklusban, *(a 4. OTTHON épület vonatkozásában jelenleg is befejezetlen)* 6 önálló felépítmény készült. A felépítmények tulajdonosai eltérő gazdasági társaságok, a tulajdonosok megnevezése az épületek egyedi leírásában, az 1. sz., **A. jelű** OTTHON épület, **az ingatlan nyilvántartásban önállóan feltüntetett épületként társasházzá alakított objektum** vonatkozásában, a szakvélemény 1. sz. táblázati mellékletében történik. Ugyanez a táblázat részletezi, a telek fejlesztésével kapcsolatban létrejött (Kállai, és társa kft. „f.a." tulajdonát képező) infrastrukturális elemeket is.

Az ingatlanegységek funkció szerinti leírása:

Az értékelt ingatlanon a hat épület mellett, mintegy 2400 m^2 aszfalt és térkő belső térburkolat (úthálózat és parkolóhelyek), és 599 fm, jórészt új építésű, egyedi vasbeton anyagú kerítés található.

Az épületek funkcióikat tekintve az idősek lakhatására szolgáló otthonok, valamint az ellátásukat biztosító kiszolgáló tevékenységeknek adnak teret.

II.5. FELÉPÍTMÉNYEI

1. sz. 16467/8/A hrsz. felépítmény: OTTHONÉPÜLET (86 apartman)

ÖNÁLLÓ FELÉPÍTMÉNYKÉNT TÁRSASHÁZZÁ NYILVÁNÍTVA			
Tulajdonosok	Tulajdoni lap */és 1. sz. melléklet szerint*		
Funkció szerinti megnevezése	Idősek lakhatását biztosító, lakrészenként előszoba-fürdőszoba helyiségeket tartalmazó lakóegységeket magába foglaló épület. Középfolyosós elrendezésű közlekedőire kétoldalt felfűzött egységek közül 16-ban mozgáskorlátozottak elhelyezését is biztosítani lehet. Kiegészítő helyiségei között iroda, szintenkénti nővérszobák, orvosi és gyógyszerszoba, illetve étkezőkonyha található. A nővérhívó rendszer nem csak a nővérszobába jelez, hanem a közlekedőben az egyes szobaegységek fölött elhelyezett lámpákkal is értesíti a nővért.		
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Szabadonálló		
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs		
Építés időpontja	2003-2004		
Szintek száma	Három (a helyiségeinek szintek szerinti megnevezése, padlóburkolati felületei, belmagassága és alapterülete alaprajzi melléklet szerint)		
	Földszint	1418,27 m^2	
	Emelet	1206,11 m^2	
	Tetőtér	34,70 m^2	
	Összesen	**2659,08 m^2**	

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nincs információ
Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-
Az épület műemlékvédelem alá tartozik-e	nem
Megjegyzés:	-.

1. sz. felépítmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károsodás

Alapozás	Beton sávalap és vasbeton. lábazati gerenda	M
Függőleges tartószerkezet	30 cm vtg. blokktégla falazat	J
Vízszintes tartószerkezet	Monolit vasbeton födém	J
Válaszfalak	Tégla válaszfallap	J
Tető kialakítás	Kontyolt nyeregtető	J
Fedélszerkezete anyaga	Fűrészelt fa tartószerkezetű	J
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyagcserép	J
Csapadékvíz elleni szigetelés	Horganyzott acéllemez csapadékvíz csatornák	J
Hőszigetelés jellege	A terv szerint a földszinti padlóba 5 cm, padlástéri padlóba 10 cm Austrotherm, hőszigetelés került	M
Akusztikai szigetelés jellege	A szobaegységek között 15 cm vtg. hang gátló téglafal. A közlekedőfolyosókon táblás álmennyezet készült.	M
Talajvíz elleni szigetelés	A földszinti padlóban 1 rtg. Bitumenes szigetelő lemezt építettek be.	M
Homlokzat felülete	Nemesvakolat	J, F
Homlokzati nyílászárók	Műanyag nyílászárók	J
Üvegezés	Kétrétegű hőszigetelt	J
Belső nyílászárók	Fa, fém és műanyag ajtók	J
Padlóburkolatok	Kerámia, laminált parketta és simított beton	J
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat és csempe	J,F
Beépített berendezések	-.	

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

1. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Van, tervezett villamos energiaigény 86 kVA (3x100A)
Ipari áram	Saját trafóállomás telepítve
Vízellátás	Van
Melegvíz ellátás	Van, a gázkazánokról fűtött 2 db gázüzemű 500 l-es, VITOCELL 100 típusú tárolós melegvíztermelő került beépítésre

Fűtés	Van, 2 db Viessmann VITOPLEX 100 típusú gázüzemű kazán, radiátoros hőleadókkal
Klíma	Nincs
Szennyvízelvezetés	Van, városi hálózatba vezetve
Gázellátás	Van
Villámvédelem	Van
Egyéb ellátottság	Belső nővérhívó rendszer (fény- és hangjelzéssel), intelligens tűzjelző berendezés, illetve füstérzékelő rendszer is telepítve van. A tűzeseti menekülési útvonalat a biztonsági irányfény lámpák mutatják. A házban telefonközpont is van, a szobákban a kábeltévé csatlakozási lehetőség is ki van alakítva. Két db lifttel is rendelkezik az épület.
Épület körüli járda	Van
Épület körüli vízelvezetés	Felszíni
Parkoló	A tervezés során 43 db parkolóhely készült az épülethez

1. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

Az épület

A viszonylag újnak mondható épület karbantartott, korának megfelelő állapotú. Néhány kisebb, kivitelezési hibákból eredő hiányosság észlelhető.

- a földszinti közlekedő falain a padló tövében, kisebb szakaszokon salétromosság volt észlelhető, ami padlószigetelési hibára vezethető vissza,

- a homlokzati felületeken kisebb a nemesvakolat eldolgozási hibái észlelhetőek

- egyes erkélylemez esetében a csapadékvíz visszafolyik a vasbeton lemez alsó síkján

- az épület belső falain vakolati repedések fedezhetőek fel, valószínűleg az épület konszolidációs mozgásából adódóan

- az épület körüli járda helyenként „bakhátas", azaz az épület felőli szélén a faltő felé lejt

Padlóburkolatai A 2. sz. mellékletben szereplő táblázat szerint készültek el.

Hőszigetelési paraméterei az engedélyezés időpontjában megfeleltek az akkori követelményeknek, de a mai igényeknek-előírásoknak csak kompromisszumokkal felel meg.

Fűtési és melegvízellátási gépészeti rendszere gázenergiával működik, korszerű szerkezetekkel.

Az épület egyéb gépészeti ellátottsága a tevékenység ellátásához szükséges rendszerekkel rendelkezik, és két 630 kg-os teherbírású, 8 személyes lift is rendelkezésre áll a gondozottak szintek közötti mozgatására.

Összességében az épület jó állapotban van, jelenleg funkciónak megfelelően működtetve van, a technológiai és egészségügyi szempontokból is a szükséges szakhatósági engedélyekkel rendelkezik.

2. sz. 16467/8/B hrsz., önállóan nyilvántartott felépítmény: OTTHONÉPÜLET (62 apartmannal)

Tulajdonos	Kállai és Társa Szociális Szolgáltató Nonprofit KFT. „f.a."	
Funkció szerinti megnevezése	Idősek lakhatását biztosító, lakrészenként előszoba-fürdő-szoba helyiségeket tartalmazó lakóegységeket magába foglaló épület. Középfolyosós elrendezésű közlekedőire kétoldalt felfűzött egységek közül 16-ban mozgáskorlátozottak elhelyezését is biztosítani lehet. Tűzcsapszekrények is vannak a közlekedőfolyosók falaiba beépítve. Kiegészítő helyiségei között iroda, szintenkénti nővérszobák, orvosi és gyógyszerszoba, illetve étkezőkonyha található. A nővérhívó rendszer nem csak a nővérszobába jelez, hanem a közlekedőben az egyes szobaegységek fölött elhelyezett lámpákkal is értesíti a nővért.	
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Szabadonálló	
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs	
Építés időpontja	A használatbavétel jogerőre emelkedésének időpontja 2008. március 10.	
Szintek száma	Három (a helyiségeinek szintek szerinti megnevezése, padlóburkolati felületei, belmagassága és alapterülete melléklet szerint) Megjegyzés: A használatbavételi engedély szerint 1944,25 m^2 hasznos alapterületű az épület, **de a tételes felmérés alapján a valós alapterület ennél 176,09 m^2 hasznos területtel nagyobb.**	
	Földszint	1 047,21 m^2
	Emelet	1 035,02 m^2
	Tetőtér	38,11 m^2
	Összesen	**2 120,34 m^2**

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nincs információ

Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-.
Az épület műemlékvédelem alá tartozik-e	nem
Megjegyzés:	-.

2. sz. felépítmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Alapozás	Beton sávalap és vasbeton. lábazati gerenda	M
Függőleges tartószerkezet	38 és 30 cm vtg. blokktégla falazat	J
Vízszintes tartószerkezet	Monolit vasbeton födém	J
Válaszfalak	Tégla válaszfallap	J
Tető kialakítás	Kontyolt nyeregtető	J
Fedélszerkezete anyaga	Fűrészelt fa tartószerkezetű	J
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyagcserép	J
Csapadékvíz elleni szigetelés	Horganyzott acéllemez csapadékvíz csatornák	J
Hőszigetelés jellege	A terv szerint a földszinti padlóba 5 cm, padlástéri padlóba 10 cm Austrotherm, hőszigetelés került	M
Akusztikai szigetelés jellege	Szobaegységek között 14,5 cm vtg. hang gátló tégla fal. A közlekedőfolyosókon táblás álmennyezet készült.	J
Talajvíz elleni szigetelés	A földszinti padlóban 1 rtg. bitumenes szigetelő lemezt építettek be	M
Homlokzat felülete	Nemesvakolat	J, F
Homlokzati nyílászárók	Műanyag nyílászárók	J
Üvegezés	Kétrétegű hőszigetelt	J
Belső nyílászárók	Fa, fém és műanyag ajtók	J
Padlóburkolatok	Kerámia, laminált parketta és simított beton	J
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat és csempe	J,F
Beépített berendezések		

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:

M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

2. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Van, tervezett villamos energiaigény 69 kVA (3x80A)
Ipari áram	Saját trafóállomás telepítve
Vízellátás	Van
Melegvíz ellátás	Van, a gázkazánokról fűtött 2 db gázüzemű 300 l-es, VITOCELL 100 típusú tárolós melegvíztermelő került beépítésre
Fűtés	Van, 3 db Viessmann VITODENS 300 típusú, 35 kW teljesítményű gázüzemű kondenzációs falikazán, radiátoros hőleadókkal
Klíma	Nincs
Szennyvízelvezetés	Van, városi hálózatba vezetve
Gázellátás	Van
Villámvédelem	Van
Egyéb ellátottság	Belső nővérhívó rendszer (fény- és hangjelzéssel), intelligens tűzjelző berendezés, illetve füstérzékelő rendszer is telepítve van. A tűzeseti menekülési útvonalat a biztonsági irányfény lámpák mutatják. Tűzcsapszekrények is vannak a közlekedőfolyosók falaiba beépítve. A házban telefonközpont van létesítve, a szobákban a kábeltévé csatlakozási lehetőség is ki van alakítva. Egy lifttel is rendelkezik az épület (630 kg, 8 személyes).
Épület körüli járda	van
Épület körüli vízelvezetés	felszíni
Parkoló	A tervezés során 31 db parkolóhely készült az épülethez

2. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

Az újszerű épület karbantartott, korának megfelelő állapotú. Néhány kisebb, kivitelezési hibákból eredő hiányosság felfedezhető rajta:

-az épület belső falain vakolati repedések fedezhetőek fel az épület konszolidációs mozgásából adódóan

Padlóburkolatai a mellékletben szereplő táblázat szerint készültek el.

Hőszigetelési paraméterei az engedélyezés időpontjában megfeleltek az akkori követelményeknek, de ma már kissé elavult, mert már nem lehetne sem homlokzati hőszigetelés nélkül, sem ekkora födémszigetelési vastagságokkal ezt az épületfunkciót ellátni.

Fűtési és melegvízellátási gépészeti rendszere gázenergiával üzemel, korszerű szerkezetekkel.

Az épület egyéb gépészeti ellátottsága a tevékenység ellátásához szükséges rendszerekkel rendelkezik, és egy 8 személyes 630 kg teherbírású lift is rendelkezésre áll a gondozottak szintek közötti mozgatására.

Összességében az épület jó állapotban van, funkciójára jelenleg is használatos, a technológiai és egészségügyi szempontokból a szakhatósági engedélyekkel is rendelkezik.

3. sz. 16467/8/C hrsz., önállóan nyilvántartott felépítmény: KONYHA *(300 adagos)*-ÉTTEREM *(150 fős)*-ÖLTÖZŐ

Tulajdonos	Kállai és Társa Szociális Szolgáltató Nonprofit KFT. „f.a."		
Funkció szerinti megnevezése	A földszinten egy 300 adagos konyha, egy 150 fő befogadására alkalmas étterem, egy büfé, egy rendezvény helyiség található a szükséges szociális létesítményeivel. A padlástér egy része utólagosan került beépítésre, ahol a dolgozók kétnemű öltözői, mosdó-zuhanyozói nyertek elhelyezést.		
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Szabadonálló		
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs (Megjegyezzük, hogy az utólagos engedélyezési tervvel rendelkező tetőtéri szociális blokkról nem találtunk külön használatbavételi dokumentumot)		
Építés időpontja	jogerős használatbavétel: 2006.03.14.		
Szintek száma	Kettő (a helyiségeinek szintek szerinti megnevezése, padlóburkolati felületei, belmagassága és alapterülete melléklet szerint) Megjegyzés: A használatbavételi engedély szerint 727,15 m^2 hasznos alapterületű az épület, de a felmérés alapján a valós alapterület ettől eltér.		
	Földszint	704,76 m^2	
	Tetőtér	178,03 m^2	
	Összesen	**882,79 m^2**	

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nincs információ
Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-

Az épület műemlékvédelem alá tartozik-e	nem
Megjegyzés :	Az épület két szintje külön engedélyezési ütemben valósult meg. A földszinti Konyha-Étterem engedélyezési terve 2004. 06. 16-i, míg a tetőtéri beépítés csak 2006-os építésha-tósági pecséttel rendelkezik.

3. sz. felépítmény: szerkezeti leírása

Szerkezet	Anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károso-dás
Alapozás	Beton és tégla alap és lábazat	M
Függőleges tartószerkezet	30 cm vtg. blokktégla falazat	J
Vízszintes tartószerkezet	Előregyárott vasbeton gerenda vázkerámia bélés-testekkel	J
Válaszfalak	Tégla válaszfallap	J
Tető kialakítás	Tagolt nyeregtető	J
Fedélszerkezete anyaga	Fűrészelt fa	J
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyagcserép	J
Csapadékvíz elleni szige-telés	Horganyzott acéllemez csapadékvíz csatornák	J
Hőszigetelés jellege	A terv szerint a földszinti padlóba 5 cm, padlástéri padlóba 10 cm Austrotherm, a fedélszerkezetbe 12 cm hőszigetelés került	M
Akusztikai szigetelés jel-lege	AMF Thermatex típusú kazettás álmennyezet van a közösségi terekben	J
Talajvíz elleni szigetelés	A földszinti padlóba 1 rtg. bitumenes nehézlemez szigetelés került	M
Homlokzat felülete	Vakolat	J, F
Homlokzati nyílászárók	Műanyag nyílászárók	J
Üvegezés	Kétrétegű hőszigetelt	J
Belső nyílászárók	Fa, fém és műanyag ajtók	J
Padlóburkolatok	Kerámia, szőnyegpadló, simított beton	J
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat és csempe	J,F

Beépített berendezések

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

3. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Van
Ipari áram	-.
Vízellátás	Van
Melegvíz ellátás	Van, gázüzemű tárolós melegvíz termelő berendezés
Fűtés	Van, 2 db 84 kW teljesítményű VIESSMANN VITOGAS típusú, gázüzemű kazán, radiátoros hőleadókkal
Klíma	Nincs
Szennyvízelvezetés	Van
Gépi szellőzés	Konyhában hővisszanyerős levegőkezelő berendezés, mesterséges légpótlással, egyéb zárt belső helyiségekben automatikus üzemű, ventillátoros elszívásos szellőzés üzemel légpótlással, télen légfűtéssel
Gázellátás	Van
Villámvédelem	Van
Épület körüli járda	Van
Épület körüli vízelvezetés	Felszíni
Parkoló	A tervezés során 30 db parkolóhely készült az épülethez

3. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

A viszonylag újnak mondható épület karbantartott, korának megfelelő állapotú. Néhány kisebb, kivitelezési hibákból eredő hiányosság felfedezhető rajta :

- a földszinti falakon számos helyen repedés keletkezett, áthidalóknál és lábazatnál is

Padlóburkolatai a 2. sz. mellékletben szereplő táblázat szerint készültek el.

Hőszigetelési paraméterei az engedélyezés időpontjában megfeleltek az akkori követelményeknek, de ma már kissé elavult, mert már nem lehetne sem homlokzati hőszigetelés nélkül, sem ekkora födémszigetelési vastagságokkal ezt az épületfunkciót ellátni.

Fűtési és melegvízellátási, gépészeti ellátottsága gázenergiával működik, korszerű szerkezetekkel. Szellőzési rendszere szintén energiatakarékos.

Az épület egyéb gépészeti ellátottsága a tevékenység ellátásához szükséges rendszerekkel rendelkezik.

Összességében az épület jó állapotban van, funkciójára jelenleg is használatos, a technológiai és egészségügyi szempontokból is a szakhatósági engedélyekkel is rendelkezik.

4. sz. felépítmény: OTTHONÉPÜLET (41 szobaegységgel)

Tulajdonos	Kállai és Társa Szociális Szolgáltató Nonprofit KFT. „f.a."	
Funkció szerinti megnevezése	Az épület szerkezetkész állapotban van, a következő épületszerkezetek elkészültek. Teherhordó- és válaszfalak, födémek, a fedélszerkezet a fedéssel, és a külső nyílászárókat is elhelyezték. Az épület a másik két működő otthonépület mintájára az idősek lakhatását biztosító, előszoba-fürdő-szoba helyiségeket tartalmazó lakóegységeket magába foglaló épület. Középfolyosós elrendezésű. Tervezett kiegészítő helyiségei között iroda, szintenkénti nővérszobák, orvosi és gyógyszerszoba, illetve étkezőkonyha található. A nővérhívó rendszer nem csak a nővérszobába jelez, hanem a közlekedőben az egyes szobaegységek fölött elhelyezett lámpákkal is értesíti a nővért.	
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Szabadon álló	
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs	
Építés időpontja	2008.08.08. jogerős építési engedély 2008.09.01. építkezés megkezdésének bejelentési időpontja	
Szintek száma	Három (a helyiségeinek szintek szerinti megnevezése, padlóburkolati felületei, belmagassága és alapterülete melléklet szerint) **Megjegyzés: Az építési engedély szerint 1311,64 m^2 hasznos alapterületű az épület, de a megvalósult állapot ettől kis mértékben eltér**	
	Földszint	648,30 m^2
	Emelet	636,17 m^2
	Tetőtér	30,14 m^2
	Összesen	1314,61 m^2

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nem történt még használatbavétel, az épület szerkezetkész állapotú
Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert

A felújítás tárgyának megnevezése	-
Az épület műemlékvédelem alá tartozik-e	nem
Megjegyzés:	Az épület építési engedélye 2008.08.08-tól két évig érvényes, illetve amennyiben ez idő alatt bejelentik a megkezdést, akkor a megkezdéstől számított öt évig érvényes, amit bizonyos esetekben még hosszabbítani is lehet. Ez utóbbi a hőszigetelési szabályozás változása miatt valószínűleg már nem érvényesíthető.

4. sz. felépítmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Alapozás	Beton és tégla alap és lábazat	M
Függőleges tartószerkezet	38 és 30 cm vtg. blokktégla falazat	J
Vízszintes tartószerkezet	Monolit vasbeton lemez	J
Válaszfalak	Tégla válaszfallap	J
Tető kialakítás	Nyeregtető	J
Fedélszerkezete anyaga	Fűrészelt fa	J
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyagcserép	J
Csapadékvíz elleni szigetelés	Horganyzott acéllemez csapadékvíz csatornák	J
Hőszigetelés jellege	A terv szerint a földszinti padlóba 7 cm, padlástéri padlóba 12 cm Austrotherm, a fedélszerkezetbe került, a tetőtéri hasznos alapterület fölötti részen 12 cm Therwolin hőszigetelés fog terv szerint kerülni	M
Akusztikai szigetelés jellege	Szobaegységek között 14,5 cm vtg. hang gátló téglafal. A közlekedőfolyosókon táblás álmennyezet fog készülni terv szerint	M
Talajvíz elleni szigetelés	A földszinti padlóban 1 rtg. bitumenes vastaglemez került	M
Homlokzat felülete	A jelenlegi állapot nyers blokktégla felület, terv szerint nemesvakolat készítendő	-.

Homlokzati nyílászárók	Műanyag nyílászárók beépítve	J
Üvegezés	Kétrétegű hőszigetelt	J
Belső nyílászárók	Az épületbelsőben csak a fém ajtótokok egy része van beépítve	J
Padlóburkolatok	Jelenleg csak az aljzatbeton készült el, terv szerint kerámia és szőnyegpadló burkolat készül	J
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat és csempe	J,F
Beépített berendezések		

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

4. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Van
Ipari áram	-
Vízellátás	Van
Melegvíz ellátás	Terv szerint 2 db 500 literes, tárolós melegvíz előállító berendezés lesz beépítve
Fűtés	Terv szerint 2 db gázüzemű, 60 kW egységteljesítményű gázkazán lesz telepítve központi, külső hőmérsékletfüggő teljesítményszabályozással, radiátoros hőleadókkal
Klíma	Nincs
Szennyvízelvezetés	Van
Gázellátás	Van
Villámvédelem	Van

Egyéb ellátottság	Terv szerint az elkészült két működő otthonépületnél bevált hálózatokkal fog rendelkezni, úgymint belső nővérhívó rendszer, tűz- és füstjelző-érzékelő rendszer, tűzeseti menekülési irányt jelző lámpák. A tűzeseti menekülési útvonalat a biztonsági irányfény lámpák mutatják. Tűzcsapszekrények is lesznek a közlekedőfolyosók falaiba beépítve. A házban telefonközpont lesz létesítve, a szobákban a kábeltévé csatlakozási lehetőség is ki lesz alakítva. Terv szerint egy lifttel is fog rendelkezik az épület, a lift szerkezete a földszinti előtér-közlekedőben van a padlóra lehelyezve szállítási csomagolással ellátott állapotban
Épület körüli járda	Terv szerint lesz
Épület körüli vízelvezetés	Felszíni lesz
Parkoló	Kivitelezés során 21 db parkolóhelyet kell készíteni az épülethez

4. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

A szerkezetkész épület a fentebb leírt állapotban van, használatbavételig sok teendő hiányzik, készültségi állapota 50%-osnak mondható. Néhány *(később kiküszöbölendő)* kivitelezési hiba a szerkezetkész állapotában is felfedezhető:

- a földszinti és emelet közötti közlekedőlépcső mellett, a földszint fölötti koszorújának egy szakaszán a külső koszorúvas és a monolit beton között polisztirol hőszigetelés van beépítve.

- az épület padlásterében, a cserép alatti biztonsági fóliafedés egy helyen nem megfelelő

Hőszigetelési tervezett paraméterei az engedélyezés időpontjában megfeleltek az akkori követelményeknek, de ma már az előírt homlokzati, és födémszigetelési paraméterek szigorúbbak.

5. sz. 16467/8/D hrsz., önállóan nyilvántartott felépítmény: IRODA-LAKÁS-KARBANTARTÓ MŰHELY-MOSODA

Tulajdonos	Kállai és Társa Szociális Szolgáltató Nonprofit KFT. „f.a."	
Funkció szerinti megnevezése	Iroda- szociális és tároló helyiségeken kívül engedély szerint karbantartó műhelyt s egy garázst is magába foglal. A valóságban az engedély szerinti raktárterület az idősek otthonában élő gondozottak ruha- és ágyneműinek mosására-vasalására kialakított üzemi helyiségként működik.	
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Szabadonálló	
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs	
Építés időpontja	Használatbavételi határozat: 2007. július 31.	
Szintek száma	Kettő (a helyiségeinek szintek szerinti megnevezése, padlóburkolati felületei, belmagassága és alapterülete melléklet szerint)	
	Földszint	249,98 m^2
	Tetőtér	73,64 m^2
	Összesen	323,62 m^2
	További, az építési engedélyen nem szereplő beépített, fedett előtető.	96,50 m^2

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nincs információ
Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-
Az épület műemlékvédelem alá tartozik-e	nem
Megjegyzés:	A belső válaszfalak az irodai alapterületen nem az engedélyterv szerint valósultak meg, (egy irattár is ki lett alakítva), ami a használatbavételi eljárást nem befolyásolta. Az építési engedélyen nem szerepel a valószínűleg utólag megvalósított, az épület hátsó, az L alakú formája által lehatárolt területének polikarbonátlemez tetőburkolással ellátott nyitott tetőfedése, aminek lefedett alapterülete 96,50 m^2

5. sz. felépítmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Bővítés készültség	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Alapozás	Beton és tégla alap és lábazat		M
Függőleges tartószerkezet	30 cm vtg. blokktégla falazat		J
Vízszintes tartószerkezet	Körüreges vasbeton palló		J
Válaszfalak	Tégla válaszfallap		J
Tető kialakítás	Tagolt nyeregtető		J
Fedélszerkezete anyaga	Fűrészelt fa		J
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyagcserép		J
Csapadékvíz elleni szigetelés	Horganyzott acéllemez csapadékvíz csatornák		J
Hőszigetelés jellege	A terv szerint a földszinti padlóba 5 cm, padlástéri padlóba 10 cm Austrotherm, a fedélszerkezetbe 12 cm Therwolin hőszigetelés került		M
Akusztikai szigetelés jellege	Nincs		-.
Talajvíz elleni szigetelés	A földszinti padlóban 1 rtg. PE fólia lett tervezve		M
Homlokzat felülete	Nemesvakolat		J
Homlokzati nyílászárók	Műanyag nyílászárók		J
Üvegezés	Kétrétegű hőszigetelt		J
Belső nyílászárók	Fa, fém és műanyag ajtók		J
Padlóburkolatok	Kerámia, szőnyegpadló, simított beton		J
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat és csempe		J,F
Beépített berendezések	-.		

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

5. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Van
Ipari áram	-.
Vízellátás	Van
Melegvíz ellátás, fűtér	Külön kazán látja el a földszinti, folyamatos működésű tereket, illetve a tetőtéri lakásrészt. A kazánok típusa Saunier Duval Semia típusú, fali turbós kombi kazán, illetve Saunier Duval Renova Star típusú, fali turbós kombi kazán. A hőleadás radiátorokkal történik.
Klíma	Nincs
Szennyvízelvezetés	Van
Gázellátás	Van
Villámvédelem	Van
Egyéb ellátottság	Földszinti irodákban és a tetőtéri lakásban beépített klímaberendezések, garázsban távirányítós működtetésű szekcionált kapu
Épület körüli járda	Van
Épület körüli vízelvezetés	Felszíni
Parkoló	Az építési engedélyterv műleírása alapján a megvalósítás időpontjában fennálló parkolóhelyek száma miatt a terv szerinti 4 db, az épülethez előírt új parkolóhelyet nem kellett kialakítani az irodaépülethez.

5. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

A viszonylag újnak mondható épület karbantartott, korának megfelelő állapotú. Néhány kisebb, kivitelezési hibákból eredő hiányosság észlelhető:

- számos repedés az épület belső teherhordó- és válaszfalain,

- a garázs lépcsőházba vezető ajtó tokjának a falcsatlakozási felületein jelentős vakolat leszakadásokat tapasztaltunk, és a lépcsőház irodai területbe vezető falán is további vakolatleszakadás várható

Padlóburkolatai a mellékletben szereplő táblázat szerint készültek el.

Hőszigetelési paraméterei az engedélyezés időpontjában megfeleltek az akkori követelményeknek, de ma már kissé elavult, mert már nem lehetne sem homlokzati hőszigetelés nélkül, sem ekkora födémszigetelési vastagságokkal ezt az épületfunkciót ellátni.

Fűtési és melegvízellátási gépészeti ellátottsága gázenergiával működik, korszerű szerkezetekkel.

Az épület egyéb gépészeti ellátottsága a tevékenység ellátásához szükséges rendszerekkel rendelkezik, és két lift is rendelkezésre áll a gondozottak szintek közötti mozgatására.

Összességében az épület jó állapotban van, funkciójára jelenleg is alkalmas, technológiai és egészségügyi szempontokból is a szakhatósági engedélyekkel is rendelkezik.

6. sz. felépítmény: GÖNGYÖLEGTÁROLÓ *(engedély nélküli építmény)*

Funkció szerinti megnevezése	Tároló
Az épület területen belüli elhelyezkedése	Oldalhatáron álló, a 16468/4 hrsz-ú ingatlan felőli kerítés konyhai üzemi gépjárműforgalmát ellátó bajárat mellé épült
Rendeltetéstől eltérő használat	Engedély nélküli építmény
Építés időpontja	Nincs adat, használatbevétel vagy fennmaradási engedélyről nincs adat
Szintek száma	Egy

	Földszint	8 m^2
Összesen		**8 m^2**

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	Nincs használatbavételi engedély
Legutóbbi felújítás időpontja	Nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-
Az épület műemlékvédelem alá tartozik	Nem
Megjegyzés	-.

HELYISÉGEI-BURKOLATAI

Helyiség	Padló	Belmagasság	Alapterület	
Tároló	sim. beton	átl. 2,35 m	8,00	m^2
			8,00	**m^2**

6. sz. felépítmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Bővítés készültség	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Alapozás	Beton sávalap és lábazat		M
Függőleges tartószerkezet	Blokktégla falazat		M
Vízszintes tartószerkezet	Nincs		-.

Válaszfalak	Nincs		-.
Tető kialakítás	Félnyeregtető		M
Tető szerkezete	Fa fedélszerkezet		M
Tetőhéjalás anyaga	Égetett agyag cserépfedés		M
Csapadékvíz elleni szige-telés	Nincs		-.
Hőszigetelés jellege	Nincs		-.
Akusztikai szigetelés jel-lege	Nincs		-.
Talajvíz elleni szigetelés	Nincs		-.
Homlokzat felülete	Sima vakolat		M
Homlokzati nyílászárók	Fa ajtó		M
Üvegezés	Nincs		-.
Belső nyílászárók	Nincs		-.
Padlóburkolatok	Beton		M
Falburkolatok	Simított meszelt vakolat		M
Beépített berendezések	-.		

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

6. sz. felépítmény : közműellátottság

Elektromos ellátás	Nincs
Ipari áram	Nincs
Vízellátás	Nincs
Melegvíz ellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Szennyvízelvezetés	Nincs
Gázellátás	Nincs
Villámvédelem	Nincs
Egyéb ellátottság	Nincs

Épület körüli járda	Van
Épület körüli vízelvezetés	Felszíni

6. sz. felépítmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

Az épület egyszerű kivitelezési színvonalú, göngyölegtárolóként működő, engedély nélkül felépített építmény.

7. sz. építmény csoport: BELSŐ ÚTHÁLÓZAT, JÁRDA- ÉS TÉRBURKOLATOK

Funkció szerinti megnevezése	A belső közlekedést és az tevékenységhez előírt parkolási lehetőséget biztosítja		
Az építmény területen belüli elhelyezkedése	A belső udvar épületek közötti területére telepített		
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs		
Építés időpontja	Az épületek átadásával megegyező időpontban szakaszosan kerültek használatba véve		
	Meglévő belső forgalmi utak, járdák	1403 m^2	aszfalt és térkő
	Parkolók	1000 m^2	gyephézagos térkő
Összesen		**2403 m^2**	
	Tervezett, az épülethez kiépítendő belső forgalmi utak, járdák	348 m^2	aszfalt és térkő
	Tervezett, az épülethez kiépítendő parkolók	188 m^2	gyephézagos térkő
A használatbavételhez szükséges összes **további** térburkolat és parkolóépítési **beruházási igény**		**536 m^2**	

Használatbevételt követően elvégzett beruházások	nincs információ
Legutóbbi felújítás időpontja	nem ismert
A felújítás tárgyának megnevezése	-
Az építmény műemlékvédelem alá tartozik	nem
Megjegyzés	A merőleges beállású parkolóhelyek 2,5 x 5,0 m-es, a ferde parkolóhelyek 2,0 x 5,5 m-es alapterü-

	lettel kalkuláltak

7. sz. építmény csoport: szerkezeti leírás

Szerkezet	Pályaszerkezet anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Feltáró út	6 cm AB-11 aszfalt 20 cm C 10 betonalap 15 cm homokos kavics ágyazat	M
Parkolók	8 cm gyephézagos beton térkő 15 cm homokos kavics ágyazat	M
Járdák	6 cm beton térkő 3 cm ágyazati zúzalék 10 cm C 10 beton 10 cm homokos kavics	M
Csapadékvíz elvezetés	A területen zárt csapadékvíz elvezetés épült ki a beruházás kezdetekor. Befogadó a részben tüzivíz tározására is kialakított kerti tó, ahova átemelő juttatja az összegyűjtött csapadékvizet. A parkolókból és az utakból összefolyó vizek a vápákba helyezett szabvány méretű víznyelőkbe jutnak, a víztisztításra itt kerül sor. egy beépíthető, cserélhető olajszűrővel. A víznyelőkből 150 mm átmérőjű KG PVC csatornán jut el a víz az átemelőkig.	
Belső falburkolatok	Vakolat	M

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

7. sz. építmény csoport állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

A helyszíni szemlék időpontjában hóval borított térburkolattal találkoztunk, a lehetőség szerinti vizsgálat szerint a térburkolatok szerkezete általában jó állapotúnak mutatkoztak, az épületek körüli járdáknál fedezhető fel szakaszonként egyenetlen felületkialakítás, néhány helyen úgy, hogy a felület az épület felé lejt.

8. sz. építmény: KERÍTÉS

Funkció szerinti megnevezése	A telekhatáron elhelyezett, az ingatlant a környező területektől elhatároló felépítmény
Rendeltetéstől eltérő használat	Nincs
Építés időpontja	Használatbevétel időpontjáról nincs adat, a jogerős építési engedélyhatározat időpontja 2007.11.15. Az építés megkezdésének bejelentési időpontjáról nincs adat.
Megjegyzés	A telek kerítésépítésének kivitelezése során a Tisza-holtág felőli 16455/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület ingatlan is egybe lett kerítve az otthon területével. A tulajdonos felszólítással élt, melyben a hiteles állapot visszaállítását kéri. Tájékoztatásuk szerint az 1553 m^2 nagyságú területből 883 m^2-t kerített lett elkerítve a kivitelezés során. Az alább csatolt műholdas képen pirossal jelöltük a meglévő kerítésállapotokat, neonkékkel a téves túlkerítést, a két szín szaggatott vonalával pedig a tényleges telekhatárra építendő kerítésszakaszt.

	Saját beruházásban elkészült, egyedi vasbetonkerítés	205 fm
	Bejárati kapuk	31 fm
	Meglévő, vagy a szomszédok által épített kerítésszakaszok	252 fm
	A téves kerítésépítés miatt, a valódi telekhatárra építendő kerítésszakasz hossza	78 fm
	A téves kerítésépítés miatt, idegen tulajdonra épített egyedi vasbeton kerítésszakasz hossza	90 fm

8. sz. építmény: szerkezeti leírás

Szerkezet	Anyaga, típusa	Minőség, állapot, avultság, károsodás
Saját beruházású egyedi kerítés	Beton pontalapokba rögzített vasbeton oszlopok közé behúzott egyedi, alul tömör lábazati, fölötte áttört panelekkel kialakított A kapuk jellemzően idomacélból szerelt kovácsoltvas jellegű, csak vörös alapozófestékkel ellátott, egy- és kétszárnyú nyíló bejárati kapuk. A konyha üzemi forgalmát ellátó, illetve a 2. otthonépület és a	J

	konyha-étterem közötti parkolókhoz vezető, a 16468/4 parkoló jogállású terület felőli kerítésbejárat idomacél vázszerkezetre szerelt falécekkel kialakított kétszárnyú kapu.	
Egyéb korábban épült meglévő kerítésszakaszok	Jellemzően vasbeton oszlopokra szerelt drótfonatos kerítésfelület	M

A szerkezet állapotjelölésének jelmagyarázata:
M= megfelelő F= felújítandó K= kiváló B= Bontandó J=jó

8. sz. építmény állapotára vonatkozó megállapítások összefoglalás

A felépítmény a korábbi asztalos üzem szociális, fűtési és tároló funkcióit látta el, ma már csak tárolóként működik. A szociális része és a kazán kihasználatlan, belső felületei felújítás-karbantartásra szorulnak. A tetőtéri padlója felülről betonburkolattal ellátott, szükség esetén tárolásra az is használható.

Elsősorban tárolásra, de megfelelő mértékű korszerűsítéssel akár más funkcióra is alkalmas lehet.