

MAGYAR TELEKOM NYRT.

**Budapest, XIV. ker. Róna u. 120-122.
(hrsz.: 32152/3 – 3535/9946 tulajdoni
hányad)**

beépített ingatlan értékelése

2010. február 11.

JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS VÉGKÖVETKEZTETÉS

Az értékelt vagyontárgy	Irodaház, műszaki épület Cím: Budapest, XIV. ker. Róna u. 120-122. (Szugló u. 47.) Hrsz.: 32152/3
Az értékelt vagyontárgy tulajdonosa	Magyar Telekom Távközlési Rt. – 3535/9946 tulajdoni hányad
Értékelt tulajdonjog	Osztatlan közös tulajdon
Értékelés időpontja	2010. február 11.
Az értékelés célja	Értékesítés előkészítése
Értékelési szempont	Nyílt piaci értékesítés
Értékelt vagyonelemek	Földterület, épület, építmények
Földterület	3.535 m ² (értékelt tulajdoni hányad alapján)
Épület	3.900 m ² (nettó alapterület)
Építmények	közműcsatlakozások, kerítések, térburkolatok, parkolók, járdák
Legértékesebb és legjobb hasznosítás	A jelenlegi irodaház és műszaki épület funkció megfelel a vagyontárgy (tulajdoni hányad szerinti tömb) legértékesebb és legjobb hasznosításának.

LEÍRÓ INFORMÁCIÓK

Az ingatlan gazdasági környezete

A közép-magyarországi régió karaktere

Magyarország legdinamikusabb, a fővárost is magába foglaló régiójának fejlődését alapvetően a népesség és a termelési erőforrások nagyfokú koncentrációja, az ország több térségénél lényegesen fejlettebb infrastruktúrája alapozza meg. A régió gazdasági átalakulását az üzleti, pénzügyi szolgáltatások, a kereskedelem dinamikája vezérli. A régió minden gazdasági mutató tekintetében kiemelkedik az országban, itt képződik a GDP 42%-a, itt található a külföldi tőke kétharmada és a működő vállalkozások 40 %-a, ami lehetőséget teremt arra, hogy a főváros „gateway” funkciókat töltsön be a modernizáció, az innováció fogadása és a térségszervezés területén. A régió által nyújtott életlehetőségeket nagyban meghatározza a fejlett gazdaság által biztosított magasabb foglalkoztatási szint.

Budapest az ország centralizált közlekedési rendszerének központja, emellett három-három transzeurópai közlekedési folyosó, ill. folyosó ág halad át rajta. Jórészt ennek eredményeként jelentős gondot okoz a főváros és agglomerációjának közlekedési túlterheltsége, illetve az ebből eredő zaj- és légszennyezettség. A kiváló turisztikai adottságokkal és fejlett infrastruktúrával rendelkező régió kiemelkedő részesedést mondhat magáénak a minőségi turizmus terén, az ország külföldi vendégforgalmának több mint a felét bonyolítja.

A régión belül a gazdaságilag dinamikusan fejlődő 1,8 millió lakosú főváros és agglomerációs gyűrűje határozottan elkülönül a régió északi és keleti-délkeleti szélén fekvő felzárkózó kistérségektől.

(A fenti megállapítások a Nemzeti Fejlesztési Terv helyzetelemzéséből származnak.)

Információk Budapest XIV. kerületéről

Összefoglaló elnevezés: Zugló

Városrészek: Alsórákos
Herminamező
Istvánmező
Kiszugló
Nagyzugló
Rákosfalva
Törökőr
Városliget

Terület: 18,15 km²

Népesség: Összesen: 117.678 fő (2003)

Népsűrűség: 6.491 fő/km²

A mai Zugló - Budapest XIV. kerülete - a város centrumától keletre, mintegy 18,15 km²-en fekszik. Térmértéke alapján a főváros közepes nagyságú kerületei közé tartozik. Külterülete nincs, ezzel magyarázható, hogy a mértékadó népsűrűsége 6.491 fő/km², ami közel kétszerese a fővárosi átlagnak. Határai északon a IV., észak-keleten a XV., keleten a XVI., délen a X. és VIII., dél-nyugaton a VII., nyugaton a VI., észak-nyugaton a XIII. kerület. Jó tömegközlekedési kapcsolatai vannak Észak-Budával és Pest belső tömbjeivel, valamint a HÉV-vonala mentén Budapest környékével.

Zuglóban található a híres Rákosmező egy része, amelyhez az ország életének igen fontos eseményei fűződnek. Itt tartották 1277-ben az első országgyűlést, itt emelték 1445-ben Hunyadi Jánost Magyarország kormányzói méltóságába. A város terjeszkedésével, majd a Városliget kialakulásával a XIV. században a térség a homoksivatagból lassan kultúrterületté, később településhellyé vált. 1850. körül már villákat építettek a Városliget szélén, a Hermina úton és az Ajtósi Dürer sor elején, a többi negyed azonban lakatlan maradt. Az 1880-as, 90-es években kezdett kiépülni a Thököly út és az Erzsébet királyné útja, majd a Bosnyák tér és a Telepes utca környéke. 1906-ban elkészült a Műcsarnok és az Iparművészeti Múzeum. Szabályozták a Városligeti tavat, feltöltötték a Páva-sziget két csatornáját és a tóba vezették a Rákos patakot. Kialakították a Városligeti körutat. Megépült a híres Vajdahunyad Vára és a Hősök tere. A századforduló előtt - a londoni után - másodikként Európában elkészült a földalatti egy szakasza is.

Jelentős a reprezentatív országos kulturális intézmények jelenléte. Főként az itt található múzeumok (Szépművészeti Múzeum, Műcsarnok, Közlekedési Múzeum, Mezőgazdasági Múzeum), szórakoztató létesítmények (Állatkert, Vidámpark), valamint a Népstadion és Intézményei jelentenek nagy vonzerőt a lakosság számára.

Az idegenforgalom elsősorban a Hősök tere, a Városligetre és környékére koncentrálódik.

Zugló századforduló elején kialakult úthálózata átgondolt városfejlesztés eredménye. A sugárirányú pályatestek jelentős forgalmat bonyolítanak le, tekintettel arra, hogy a kerület a főváros központja és az ún. "alvó városrészek", valamint az agglomeráció között helyezkedik el.

Törökőr (az értékelt ingatlant magában foglaló városrész)

A Thököly út – Róna utca – Kerepesi út – Hungária körút által határolt városrész nevét onnan kapta, hogy a 150 éves török megszállás alatt ezen a környéken hosszabb ideig állomásozott egy szpáhicsapat. A századforduló tájékán még csak a Mexikói úton állt néhány polgárház, Törökőrön többholdas beltelkeken bolgárkertészek gazdálkodtak, ill. néhány tejgazdaság üzemelt itt. A 20. század első negyedében kezdődtek a magán- és bérházépítkezések. Az 1950-es években indult tömeges méretű lakásépítés a városrész karakterét alapvetően megváltoztatta. A városkép nem egységes, a családi házak és a két-három emeletes lakóházak mellett a magas sáv- és pontházak is megtalálhatók a környéken. A lakóövezetbe számos közintézmény élkelődik, az Egressy út - Mogoródi út - Mexikói út által határolt területen ipari negyed működik.

Az ingatlanpiac helyzete és kilátásai

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2010 januárjában -29,2, ami lényegében megegyezik az egy negyedévvvel ezelőtti megkérdezés során kapott átlagértékkel. A szereplők szerint a kicsivel mélypont feletti stagnálás folytatódik, az ingatlanpiac várhatóan a közeljövőben sem kel fel a padlóról.

Irodapiac

A fővárosi agglomerációban 2009-ben az irodafejlesztések csúcsra jártak. A BIEF adatai szerint tavaly a beruházók 295 ezer négyzetméter új irodát adtak át - ez a budapesti piac történetében rekord, a viszonylag szerény bérbeadás miatt az átlagos kihasználtsági mutató pedig a tavalyi év során egyre csökkent, az év végére 78%-volt. A GKI felmérései hasonló eredményeket hoztak.

A fővárosi irodák kihasználtsága

	A típusú (%)	B típusú (%)
Pesten	75 (73)	76 (77)
Budán	73 (72)	75 (76)

Zárójelben az előző - 2009. júliusi - felmérés adatai

Kelet-Magyarországon a tavaly októberi 74%-ról idén januárra 67%-ra, Nyugat-Magyarországon 71%-ról 69%-ra csökkent a kihasználtságot jellemző mutató értéke. Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban a vidéki körzetekben változatlan helyzetre, a fővárosi agglomerációban az erős túlkínálat némi - azaz nagyon enyhe - csökkenésére számítanak. A saját tulajdonú irodák piacán a gazdálkodói szféra reprezentánsai - országos átlagban - a következő egy évben az általuk támasztott kereslet stagnálására, a bérirodák esetében némi csökkenésére számítanak.

Üzlethelyiségek piaca

Az üzlethelyiség-piac értékelése 2010 januárjában kissé romlott - igaz ez az összes régióra. Az ingatlanos cégek szerint Budapesten és Nyugat-Magyarországon a következő egy évben változatlan helyzetre számíthatunk, míg keleten tovább nő a túlkínálat. A vállalatok jelzéseiből a kereslet enyhe csökkenésére következtethetünk.

Raktár-, ipari ingatlan- és telekpiac

A raktárpiac értékelése országos átlagban tovább romlott. Az ingatlanos cégek a közeljövőben Budapesten és környékén, valamint Nyugat-Magyarországon a túlkínálat erősödésére, keleten változatlan piaci helyzetre számítanak. A gazdálkodó szféra a raktárak iránti nagyon enyhén csökkenő keresletet valószínűsít. Az üzemcsarnok-piacon 2010 januárjában tovább romlott az ingatlanokkal foglalkozó cégek helyzetértékelése, különösen jelentős a visszaesés a fővárosi

piacon. A közeljövőt illető várakozások - Kelet-Magyarország kivételével - nem utalnak további romlásra. A vállalati szektorból érkező jelzések nem jelzik az üzemcsarnokok iránti igények várható növekedését, de annak csökkenését sem. A vidéki telekpiacok meglehetősen csendesek. A piaci helyzet megítélése nem változott az előző megkérdezéshez képest, s a kapott válaszok szerint e téren a közeljövőben sem várható elmozdulás. A telekárak valószínűleg stagnálnak a következő 12 hónapban. Budapesten erősen romlott a helyzetértékelés, s várhatóan az elkövetkező egy évben sem változik a helyzet.

A használt ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások

(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	(-1)	(-1)	(-4,7)	(-5)	(-3)
Iroda	-5 (-2)	-3 (-2)	-1 (-4)	-7 (-3)	-5 (-2,5)
Üzlethelyiség	-4 (-2)	0 (-2)	-2,5 (-5)	-3 (-3)	-3 (-4)
Raktár	-5 (-2)	0 (-1)	-4 (-1,5)	0 (-3)	-3 (-2)
Építési telek	-6 (0)	-2 (0)	0 (-1)	0 (0)	-2 (0)

Zárójelben az előző - 2009. októberi - felmérés adatai

A használt ingatlanok esetében 2010-ben még további áresés valószínű, de az előző évinél minden bizonnyal jóval kisebb mértékben.

Az értékelt vagyontárgy

Azonosító adatok, jogi viszonyok (2010.02.22.)

cím:	Budapest, XIV. ker. Róna u. (természetben Róna u. 120-122., Szugló u. 47.)
helyrajzi szám:	32152/3
megnevezés:	kivett irodaház
terület (m ²):	9946
értékelt tulajdoni hányad:	3535/9946
értékelt tulajdoni hányad tulajdonosa:	Magyar Telekom Távközlési Rt.
jogcím:	jogutódlás (bejegyző határozat: 352317/1/2005/05.11.22.)
terhelések:	A tulajdoni lap III. részén az értékelt tulajdoni hányadot érintő terhelés nem szerepel.
egyéb bejegyzés:	Műemléki környezet (bejegyző határozat: 51523/1/2006/06.01.30.)
széljegy:	Nincs

Megjegyzés: A 32152/3 hrsz-ú ingatlan 6411/9946 tulajdoni hányada a Műszertechnika-Holding Zrt. tulajdoni illetőségeként kezelhető.

Az ingatlan elhelyezkedése és környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületének Törökőr városrészén, a Róna, Szugló, Emma és Újvilág utca által határolt tömb nyugati részén a Szugló és Emma utca kereszteződésénél helyezkedik el. A kérdéskörben az Újvidék és a Kövér Lajos tér közelsége külön említést érdemel. A tágabb értelemben vett infrastruktúra színvonala jó, az alapellátást biztosító üzletek mellett a nagyobb kereskedelmi egységek és intézmények a környéken egyaránt megtalálhatók. Az érintett térségben lévő épületeknél a lakófunkciók dominálnak, a Róna utcai új felépítmények az ingatlanfejlesztők ide irányuló érdeklődésére utalnak.

Az Újvidék térnél ill. az oda csatlakozó mellékutcák mentén kisebb társasházak és családi házak sorakoznak. Az Emma utcában óvoda, a Szugló és Róna kereszteződésénél, a vizsgált létesítménnyel szemben az Országos Rendőr-Főkapitányság Gazdasági Ellátó Igazgatósága működik.

Az ingatlan megközelíthetősége

A tárgyi épülethez a Nagy Lajos király útját és a Kerepesi utat átkötő, a Fogarasi, Mogyoródi, Egressy és Thököly utat ill. az Erzsébet királyné útját keresztező Róna utcán közvetlenül el lehet jutni. A cím alatti tömböt észak-nyugatról övező, a Róna utcát keresztező Szugló utca a Szuglói körvasút sor és a Mexikói út között biztosítja a kapcsolatot. A Hungária körút a Róna utca felől a Thököly és Egressy úton érhető el, a Thököly út a Baross és Bosnyák térhez vezet. A térségben

az úthálózat kiépítettsége jó, a viszonylag szűk mellékutcákban a parkolási lehetőségek korlátozottak.

A térség tömegközlekedési kapcsolatai megfelelőek. A Róna utcán a 82-es, az Egressy úton a 77-es trolis, a Thököly úton a 7, 7E, 173, 173E jelzésű buszok közlekednek. A Bosnyák térnél a 7, 7E, 124, 125 és 277-es buszjáratok végállomását alakították ki.

A tárgyi létesítményhez tartozó földrészlet jellemzői

A 32152/3 hrsz-ú, 9.946 m² térmértékű, sík felszínű földrészlet geometriája szabályos 100 x 100 méteres, enyhén rombuszba hajló négyzet alakzathoz hasonlítható. A telket a Szugló és az Emma utca felől beton ill. terméskő lábazatos, idomacél mezős kerítéssel zárták le, a fent említett utcafrontokon 1-1 db, gépjármű behajtásra alkalmas, személybejáróval kiegészített, sorompóval ellátott kaput nyitottak.

A betonozott udvarokat aszfaltozott kopóréteggel látták el, a térburkolatok alatt közműalagút és kábelaknák találhatóak. A diesel aggregáthoz térszín alatti, duplafalú olajtároló tartály tartozik. A tárgyi felépítmény technológiai szárnyának dél-keleti oldala előtt terméskő támfallal szegélyezett földrészűs bevágás húzódik, amellyel a pincei helyiségek természetes megvilágítását biztosítják. A műszaki épület észak-nyugati és dél-nyugati frontjával szemben, a Szugló és az Emma utcai kerítés mentén zöldbetonos, az irodai egység előtt aszfaltozott parkolókat (összesen 43 db) alakítottak ki.

A közművesítést teljes körben megoldották, a víz-, az elektromos energia és a földgáz ellátás, valamint a szennyvíz elvezetés közüzemileg történik, a lekötött villamos teljesítmény 350 kW. A térvilágítást kandeláberekkel és homlokzati lámpákkal biztosítják. A vagyonvédelem érdekében térfigyelő kamerákat szereltek fel.

A 32152/3 hrsz-ú tömbből a Magyar Távközlési Rt.-hez tartozó 3535/9946 tulajdoni hányadot a Szugló és az Emma utca kereszteződéséhez kapcsolódó, 67,95 és 51,74 méteres utcafronttal rendelkező (belső oldalak 50,68 m (észak-keleti) és 55,91 ill. 11,71 méter, 3,12 méteres eltolással (dél-keleti)) telektestként lehet azonosítani. A dél-keletre eső udvarrésznek a korábban már említetteken kívül jelenleg önálló funkciója nincs. (A használat szerinti megosztási vázrajzot a szakvéleményhez mellékletként csatoljuk.)

Az ingatlan hasznosítási lehetőségei a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat alapján

Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Terve (Budapest-Zugló Képviselő-testületének 19/2003.(VII.08.) sz. rendelete) a vizsgált tömböt az I/SZ1 jelű övezetbe sorolta.

I –XIV Intézményterületek előírásai

36. §

- (1) Az építési övezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területileg lehatárolt egyes részein lakófunkció is megengedett. Amennyiben az építési telek részét, vagy egészét átmeneti hasznosításként növényárusító kertként alakítják ki, kerti építmények, pavilonok a kiszolgálás biztosításának mértékéig az egyéb rendelkezéseket figyelembe véve helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni a ZKSZT és e rendelet előírásainak megfelelően lehet. Meglévő épületet bővíteni, vagy annak funkcióját, illetőleg az egyes épületrészek használati módját megváltoztatni csak a 27. § (6) bekezdésben foglaltak alapján lehet. Az építési övezet telkein elhelyezett épületekben a lakófunkció szintterületi arányát a ZKSZT területi lehatárolásokkal állapítja meg.
- (3) Az építési övezet telkein létesítendő új épületek építési engedélyezési tervdokumentációjának tartalmaznia kell kertépítészeti terveket, valamint sziluett fényképet vagy tömegvázlatot is.
- (4) Közhasznú megállapodás esetén előírható a földszinti, illetve a földszinttel közvetlen kapcsolatban lévő területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül közhasználat céljára átadott területek legyenek. Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének. A megvalósulás érdekében, közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke 0,5-el megnövelhető.
- (5) Az építési övezetben a 15. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb
 - a) 15 000 m²,
 - b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m²kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben megengedett épületeken kívül, a földszintes járműtároló kivételével, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető.
- (7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt, vagy az alsó, egymás fölötti szinteken oldandó meg a 7. § előírásainak figyelembevételével.
- (8) Az építménymagasság értékeit az építési övezetben maximált határértékkel előírt és a ZKSZT-ben területi lehatárolással megállapított értékek határozzák meg. Ahol nincs a ZKSZT-ben építménymagassági érték, ott a határértéket lehet figyelembe venni.
- (9) Az építési övezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:
 - a) zárt sorú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen kizárólag kulturális és

kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de az építési övezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;

- b) zárt sorú beépítési mód esetén a beépítés mértéke a földszinti és az első emeleti szinteken, illetőleg három, ezzel egyenértékű parkolósínten 100%-ban is meghatározható. Amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, abban az esetben az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb és az építési övezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl.

(10) Az építési övezetben - a (9) bekezdésben foglalt eltéréssel – a következő szabályozási határértékeket kell alkalmazni.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megeng. legnagyobb mértéke m ² /m ²
I-XIV/SZ1	2000	SZ, HZ (Z)	80	9,0	27,0 30,0 ^{###}	35	80	3,0 (4,0)

Az értékelt épület bemutatása

A tárgyi épület két, egymáshoz szervesen kapcsolódó szárnyra tagolható.

Irodai szárny (észak-kelet)

Az alapincézett, földszint + 2 emeletes épületet téglafalás függőleges teherhordókkal az 1970-es évek környékén kiviteleztek. A födémeket előregyártott vasbeton gerendák és beton tálcák (a kazánháznál acél keresztartókra fektetett horganyzott acél trapézlemezek) alkotják. A külső homlokzatot kőporos vakolattal látták el, a nyílászárók többsége fakeretes szerkezet. A lapostetőre bitumen lemezes csapadékvíz elleni szigetelés került. A szintek közti kapcsolatot kétkarú vasbeton lépcső biztosítja. A 2. emeleten, a dél-keleti oldalon beemelők erkélyt alakítottak ki. A középfolyosós elrendezésű, 3,10 – 3,20 méter belmagasságú belső terekben – a funkcionális szempontok alapján – kerámilapos, mettlachis, és gres lapos, valamint pvc-s padozatok készültek. A vakolt, műanyag festéses (helyenként tapétázott) falakat az igénybevételnek megfelelően olajfestés és csempézés egészíti ki.

A tagos öntöttvas radiátorokkal felszerelt központi fűtéses hálózatot VISSMANN Paromax Simplex (a 3 db berendezésből 1 db látja el a tárgyi épületet, a többi külső egységeknek szolgáltat hőenergiát) gázkazán táplálja, a használati melegvíz 500 literes VISSMANN Verti Cell bojlerrel vételezhető. A világítást fénycsöves armatúrákkal és egyedi lámpákkal biztosítják.

Technológiai szárny (dél-nyugat)

Az alapincézett, földszint + 1 emeletes épületet monolit vasbeton vázas megoldással az 1970-es évek környékén kiviteleztek. Az oldalhatárolást (vázkitöltést) téglafalazattal valósították meg. A földemekeket vasbeton gerendák és beton tálcák, ill. monolit vasbeton mezők alkotják. A külső homlokzatot kőporos vakolattal látták el, a dél-nyugati (Emma utcai) végfalhoz kapcsolódó lépcsőházi részt mészkő lapos burkolat borítja. A nyílászárók fa- és acélkeretes szerkezetek. A lapostetőre bitumen lemezes szigetelés került. A földszint és az 1. emelet közti kapcsolatot a fent említett lépcső biztosítja, a pincei helyiségekhez az irodaházi lépcsőházból lehet lejutni. A 4,50 – 5,00 méteres belmagasságú belső terekben pvc-s, betonozott (több teremben műgyanta bevonattal ellátott), álpadlós és mettlachis padozatok készültek. A vakolt, műanyag festéses falakat a funkcionális szempontok alapján olajfestés és csempézés egészíti ki.

A létesítmény gépészeti felszereltsége az irodaháznál leírtakkal lényegében megegyezik. Az 1. és 2. AXE, az átviteltechnikai, az áramellátó és a 2 db IC Link terem klimatizálását megoldották, a Galletti típusú fan-coilokat 2 db CARRIER kültéri egységről működtetik. A 2 db AXE és az átviteltechnikai helyiség oltórendszerrel is rendelkezik, a nyomott tűzivíz és tűzjelző hálózat kiépítésre került. Az elszívót az eredeti hasznosítási formának megfelelően alakították ki.

Az értékelt épület helyiségeinek összesítése

Szint	F_kód	Nyt	Funkció	Terület (m ²)	
-1	pince	F00001	001	Raktártelep, raktár	18,89
-1	pince	F00002	002	Szellőző gépház	155,12
-1	pince	F00003	003	Raktártelep, raktár	10,63
-1	pince	F00004	004	Raktártelep, raktár	17,16
-1	pince	F00005	005	Előtér	20,18
-1	pince	F00006	006	Irodák 24 órás	24,97
-1	pince	F00007	007	Irodák 24 órás	18,36
-1	pince	F00008	008	Közlekedő, folyosó	27,13
-1	pince	F00009	009	Raktártelep, raktár	51,68
-1	pince	F00010	010	Raktártelep, raktár	17,75
-1	pince	F00011	011	Istoly	157,56
-1	pince	F00012	011/a	Istoly	4,72
-1	pince	F00013	012	Raktártelep, raktár	44,98
-1	pince	F00014	013	Áramellátó helyiség	64,11
-1	pince	F00015	014	Raktártelep, raktár	14,54
-1	pince	F00016	015	Akkuhelyiség, savkamra	13,49
-1	pince	F00017	016	Akkuhelyiség, savkamra	28,87
-1	pince	F00018	017	Előtér	13,02
-1	pince	F00019	018	Akkuhelyiség, savkamra	139,91
-1	pince	F00020	019	Szellőző gépház	22,55
-1	pince	F00021	020	Raktártelep, raktár	14,44
-1	pince	F00022	021	Diesel helyiség	37,15
-1	pince	F00023	022	Diesel helyiség	29,83
-1	pince	F00024	023	Diesel helyiség	18,38
-1	pince	F00025	024	Diesel helyiség	37,15
-1	pince	F00026	025	Raktártelep, raktár	9,07
-1	pince	F00027	026	Akkuhelyiség, savkamra	4,81
-1	pince	F00028	027	0,4 kV-os fogadó	61,40
-1	pince	F00029	028	Raktártelep, raktár	4,40
-1	pince	F00030	029	Közlekedő, folyosó	102,44
-1	pince	F00031	030	Lépcsőház, lépcső	8,94
-1	pince	F00061	007/A	Raktártelep, raktár	5,30
			Szint összesen	1 198,93	

00	földszint	02	01	Előtér	22,99
00	földszint	03	05	Oltózó	10,08
00	földszint	F00032	02	Közlekedő, folyosó	41,22
00	földszint	F00033	03	Irodák 24 órás	23,11
00	földszint	F00034	04	Irodák 24 órás	30,25
00	földszint	F00035	06	Lépcsőház, lépcső	20,50
00	földszint	F00036	07	Vizesblokk	9,42
00	földszint	F00037	08	Vizesblokk	10,18
00	földszint	F00038	09	Közlekedő, folyosó	56,57
00	földszint	F00039	10	Közlekedő, folyosó	33,71
00	földszint	F00040	11	Klíma gépház	23,81
00	földszint	F00041	11/A	Távbeszélő, gépterem	23,18
00	földszint	F00042	12	Távbeszélő, gépterem	205,01
00	földszint	F00043	13	Rendező	218,12
00	földszint	F00044	14	Lépcsőház, lépcső	17,66
00	földszint	F00045	15	Távbeszélő, gépterem	136,39
00	földszint	F00046	16	Átviteltech., mikrohullámú	192,02
00	földszint	F00047	17	Irodák 24 órás	21,52
00	földszint	F00048	18	Irodák 24 órás	21,19
00	földszint	F00049	19	Irodák 24 órás	20,83
00	földszint	F00050	20	Irodák 24 órás	26,82
00	földszint	F00051	21	Porta	17,14
00	földszint	F00060	11/b	Távbeszélő, gépterem	29,00
				<i>Szint összesen</i>	<i>1 210,72</i>

01	emelet	100	101	Diszponibilis helyiség	21,11
01	emelet	103	102	Távbeszélő, gépterem	137,55
01	emelet	104	103	Raktártelep, raktár	571,76
01	emelet	112	104	Lépcsőház, lépcső	18,14
01	emelet	113	105	Hibaügy,felügy.helyiség	25,05
01	emelet	115	106	Irodák 24 órás	37,78
01	emelet	116	107	Irodák 24 órás	20,74
01	emelet	120	108	Pihenő	24,08
01	emelet	121	109	Egyéb helyiségek	26,86
01	emelet	124	110	Irodák 24 órás	23,67
01	emelet	137	111	Irodák 24 órás	19,98
01	emelet	140	112	Irodák 24 órás	19,61
01	emelet	F00052	113	Közlekedő, folyosó	41,75
01	emelet	F00053	114	Lépcsőház, lépcső	20,46
01	emelet	F00057	103/2	Közlekedő, folyosó	32,34
01	emelet	F00062	102/2	Távbeszélő, gépterem	16,05
01	emelet	F00063	103/3	Raktártelep, raktár	170,36
				<i>Szint összesen</i>	<i>1 227,29</i>

02	emelet	200	201	Kazánház	130,96
02	emelet	218	202	Kazánház	19,88
02	emelet	F00054	203	Raktártelep, raktár	32,24
02	emelet	F00055	204	Raktártelep, raktár	31,59
02	emelet	F00056	205	Lépcsőház, lépcső	13,09
02	emelet	F00058	206	Lépcsőház, lépcső	19,25
02	emelet	F00059	207	Raktártelep, raktár	3,00
02	emelet	F00064	208	Közlekedő, folyosó	12,90
				<i>Szint összesen</i>	<i>262,91</i>
				<i>Épület összesen:</i>	<i>3 899,85</i>

Az értékelt épület visszabérlésre kijelölt helyiségeinek összesítése

Szint	F_kód	Nyt	Funkció	Terület (m ²)	
-1	pince	F00011	011	Istoly	157,56
-1	pince	F00012	011/a	Istoly	4,72
-1	pince	F00014	013	Áramellátó helyiség	64,11
-1	pince	F00017	016	Akkuhelyiség, savkamra	28,87
-1	pince	F00018	017	Előtér	13,02
-1	pince	F00019	018	Akkuhelyiség, savkamra	139,91
-1	pince	F00022	021	Diesel helység	37,15
-1	pince	F00023	022	Diesel helység	29,83
-1	pince	F00024	023	Diesel helység	18,38
-1	pince	F00025	024	Diesel helység	37,15
-1	pince	F00028	027	0,4 kV-os fogadó	61,40
			<i>Szint összesen</i>	<i>592,10</i>	

00	földszint	F00040	11	Klíma gépház	23,81
00	földszint	F00041	11/A	Távbeszélő, gépterem	23,18
00	földszint	F00042	12	Távbeszélő, gépterem	205,01
00	földszint	F00043	13	Rendező	218,12
00	földszint	F00045	15	Távbeszélő, gépterem	136,39
00	földszint	F00046	16	Átviteltech., mikrohullámú	192,02
00	földszint	03	05	Öltöző	10,08
00	földszint	F00060	11/b	Távbeszélő, gépterem	29,00
			<i>Szint összesen</i>	<i>837,61</i>	

01	emelet	100	101	Diszponibilis helyiség	21,11
01	emelet	103	102	Távbeszélő, gépterem	137,55
01	emelet	F00062	102/2	Távbeszélő, gépterem	16,05
			<i>Szint összesen</i>	<i>174,71</i>	

			<i>Visszabérlés összesen:</i>	<i>1 604,42</i>
--	--	--	-------------------------------	-----------------

			<i>Visszabérlés aránya %:</i>	<i>41,14%</i>
--	--	--	-------------------------------	---------------

Az értékelt épület állaga

A felépítmény esztétikai és műszaki színvonala közepes. A külső homlokzat lényegében egységes, a lapostető szigetelésének elöregedése miatt néhány helyen beázás keletkezett. A pincei falak korábbi vízbetörés következtében vizesek. A belső terekben a burkolatok kopottak, a felületképzések elszíneződtek. A nyílászáróknál a hőtechnikai tulajdonságok erősen kifogásolhatók, a fa szerkezeteknél vetemedési és korhadási problémák is mutatkoznak. A gépészeti rendszerek korszerűsítésének kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet.

Építmények

Az ingatlanhoz tartozó építmények közműcsatlakozásokat (víz, elektromos energia, földgáz, telefon, csatorna), valamint térburkolatokat, járdákat, parkolókat, zöldsávokat és kerítéseket foglalnak magukban.