

5.1 Épület leírása

Funkcionális leírás

Az értékelt ingatlan 1979-ben épült, földszint+emelet+lapostető tagolódású acél vázas szerkezetű, irodaház és minőségellenőrző laboratórium. A kétszintes, középfolysós elrendezésű épület főbejárata az épület ÉNy-i homlokzata felől nyílik, gépjárművel történő megközelítés a telek É-i oldal felől, zárt udvarról lehetséges.

Az épület korábban teljes egészében az ÉMI által volt hasznosítva, mára azonban már csak a földszinti gépcsarnok, a laborok és az emeleti irodák egy részét használja a tulajdonos, az irodák egy része és a korábban garázként használt helyiség bérleményként hasznosított.

Az épület alaprajzi elrendezése egyszerű, a helyiségek a középfolysóról nyílnak, míg az épület DK-i részében kialakított gépcsarnok a laborokon keresztül és közvetlenül a zárt udvarról közelíthető meg. Az 5,9 m belmagasságú gépcsarnokban, egy a telek É-D-i irányában húzódó, 3 tonnás híddaru található, amely lehetővé teszi a nehezebb építőanyagok vizsgálatához szükséges mozgatást. Az emeletet az épület középső traktusában kialakított vasbeton szerkezetű lépcsőn lehet elérni. Az emelet jobb oldalán irodaegységek és vizesblokk, a bal oldalán tárgyaló, teakonyha, raktárként és irodaként hasznosított helyiségek, míg a DNy-i részén a földszinti gépcsarnok légtere található.

Az épület szerkezetei építéskorabeliek, felújítási munkálatokat és értéknövelő beruházásokat – vizesblokkok felújításán és a villanyhálózat részleges cseréjén kívül – nem végeztek, így az épület gyenge műszaki állapotú, elavult, korszerűtlen szerkezetekkel, gyenge hőszigetelő képességgel. Hasznosíthatósága ebből adódóan korlátozott, az iroda helyiségek egy része is csak raktár funkcióra adható ki. Az ingatlan jelenlegitől eltérő hasznosításához, vagy a jelenlegivel megegyező, de gazdaságosabb üzemeltetéséhez jelentős felújítási munkálatok szükségesek.

Szerkezeti kialakítás

Alapozás:	Beton sáv és pilléralap
Felmenő falazat:	Vasbeton váz, fémmunkás függőfal szerkezet
Födémszerkezet:	Vasbeton szerkezet
Tetőszerkezet, fedés:	Lapostető, bitumenes szigetelés
Válaszfalak:	Könnyűszerkezet
Homlokzati nyílászárók:	Építéskori, alumínium szerkezetű, hőszigetelt homlokzati ablakok, fémszerkezetű, kétszárnyú ipari ajtók
Homlokzati felületek:	Dróthálós üveg parapet, hőszigetelt üvegfelület
Padlóburkolatok:	A gépcsarnokban és az egyes laborokban beton burkolat, az irodákban linóleum, a vizes blokkokban kerámia lap, a többi helyiségben mozaiklap és mettlachi burkolat
Falburkolatok:	Festett, tapétázott, a vizes helyiségekben csempézett
Gépészet:	Az épület fűtését a földszinti kazánházban elhelyezett 2 db központi gázkazán, melegvíz-ellátását a zuhanyzóknál elhelyezett villanybojlerek biztosítják
Egyéb:	Az emeleten három iroda egyedi split klímával felszerelt

Helyiségkönyv

helyiség	bruttó alapterület (m ²)	nettó alapterület (m ²)	technikai korrekció (%)	redukált alapterület (m ²)
Földszint				
szélfogó	20,02	18,20	100	18,20
előtér	6,71	6,10	100	6,10
wc	2,42	2,20	100	2,20
szoba	20,90	19,00	100	19,00
előcsarnok	80,30	73,00	100	73,00
iroda	25,08	22,80	100	22,80
wc+előtér	5,32	4,84	100	4,84
mosdó	2,64	2,40	100	2,40
öltöző	17,33	15,75	100	15,75
wc+előtér	5,81	5,28	100	5,28
zuhanyzó	2,90	2,64	100	2,64
előtér	4,35	3,95	100	3,95
röntgen	16,50	15,00	100	15,00
kapcsoló helyiség	5,83	5,30	100	5,30
fotó	9,90	9,00	100	9,00
kamra	5,83	5,30	100	5,30
gépészeti helyiség	9,90	9,00	100	9,00
poros labor	40,70	37,00	100	37,00
gépcsarnok	209,00	190,00	100	190,00
vizes labor	43,23	39,30	100	39,30
előkészítő	40,70	37,00	100	37,00
próbatest tároló	15,95	14,50	100	14,50
üveges	56,65	51,50	100	51,50
kazánház	38,39	34,90	100	34,90
raktár	13,97	12,70	100	12,70
kapcs. t. gumi	9,46	8,60	100	8,60
porta	10,67	9,70	100	9,70
Földszint összesen:	720	655,0		655
Emelet				
előcsarnok	113,52	103,20	100	103,20
iroda	26,51	24,10	100	24,10
iroda	24,20	22,00	100	22,00
férfi wc	7,30	12,70	100	12,70
női wc	8,80	8,00	100	8,00
irattár	13,75	12,50	100	12,50
iroda	24,20	22,00	100	22,00
vezetői iroda	24,20	22,00	100	22,00
titkárság	24,20	22,00	100	22,00
vezetői iroda	32,45	29,50	100	29,50
tanácsterem	71,94	65,40	100	65,40
teakonyha	15,95	14,50	100	14,50
kisgépek	40,81	37,10	100	37,10
vegyszer labor	65,56	59,60	100	59,60
irattár	26,51	24,10	100	24,10
Emelet összesen:	520	478,7		479
Összesen	1240	1134		1134