



Szekszárd, Széchenyi u. 11-13. Szám.

Adatlap			
Vételár:	485 000 000 Ft+ áfa	Építés éve:	1970-1990
Telek területe*:	2250 m ²	Tulajdoni viszony:	osztatlan közös
Építmény területe*:	4141 m ²	Magyar Telekom által visszabérelt terület:	1842 m ²

*Magyar Telekom Nyrt. Tulajdoni hányadára számított terület.

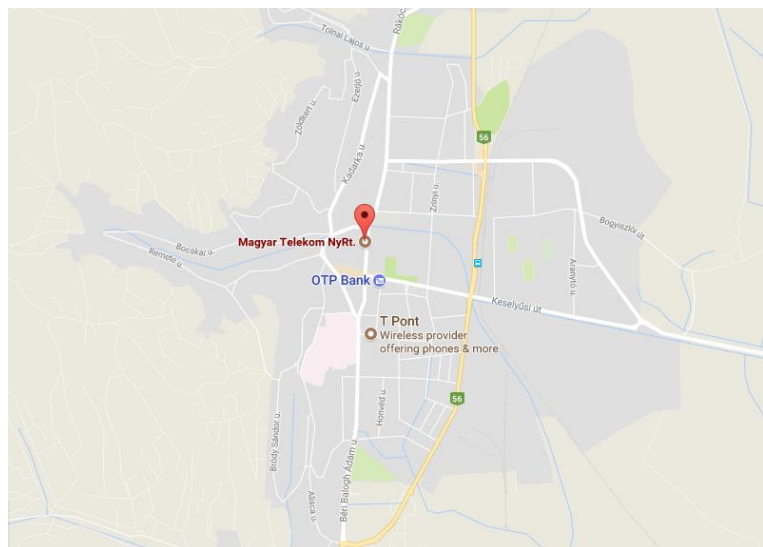
Szekszárd város

Szekszárd adottságait és történelmi hagyományait tekintve méltán viseli a „bor és a kultúra városa” címet, de jelentős mértékben támaszkodhat a tejipar, borászat, textilipar, fémfeldolgozó-ipar, építőipar húzóágazataira, valamint a tudás alapú iparágak és az autóipari fejlesztések terén elért eredményeire is. Új közlekedési csomópontként (M6- M9) logisztikai jelentősége is nőhet, és látogatottsága a minőségi (bor-, öko-, vadász-, vízi-) turizmusra irányuló fejlesztésekkel növekedhet. Közvetlen városi vonzáskörzete kiegészül a Szekszárdi-Geresdi-dombság egyes településeivel, a Sárköz és kisebb részben a Völgység egyes területeivel, hatása a Duna mentén Pakstól Mohácsig érzékelhető.

Mindezen, fentiekben felsorolt tényezők igen vonzóak lehetnek a befektetői csoportok számára, hogy az általunk kínált ingatlan megvásárlásában fantáziát lássanak.

Az ingatlan közvetlen környezete

Az ingatlan Szekszárd központjában, a Széchenyi utca és a Vár köz kereszteződésében helyezkedik el. A környéken - a teljesség igénye nélkül - az következő létesítmények találhatóak: Rendőrség, ügyészség, bíróság, Vásárcsarnok, Tolna Megyei Levéltár, XI. századi templomrom, Anyakönyvi Hivatal, Gyámhivatal, Városháza, Ady Endre Középiskola, Bezerédj István Kereskedelmi Szakközépiskola és Szakmunkásképző Intézet, Illyés Gyula Pedagógiai Főiskola.





A Széchenyi utca érintett szakaszán a kereskedelmi funkciók dominálnak, az üzletsorok közé pénzüintézetek is (pl. OTP Bank Rt.) ékelődnek.

A cím alatti ingatlan a várost észak-déli irányban átszelő 56-os főútról közvetlenül elérhető. Az úthálózat kiépítettsége jó, a pályatestek aszfaltozott burkolatát viszont sok helyen javítani kell. A gépjárművek a rendezett közterületeken és a parkolóknak napközben is problémamentesen elhelyezhetők. A Széchenyi utca érintett szakaszán a 2, 9, 12, 13, 14 és 15-ös jelzésű buszok közlekednek. A helyi és távolsági autóbusz állomást, valamint a vasúti pályaudvart a Pollack Mihály utcánál alakították ki.

Az ingatlan jellemzői

Földterület

Az ingatlan a Magyar Telekom és a Magyar Posta 50-50%-os osztatlan tulajdonában van, az alábbi helyrajzi számokon nyilvántartva:

Hrsz	Terület (m ²)		Tulajdoni hányad	MT terület (m ²)
1809/2	3.449		2.106/3.829	1.897
1811/2	643		460/837	353
Összesen	4.092			2.250

A tömb dilatált betonos ill. aszfalt burkolatos belső udvarát a Vár közsől nyíló, a közeljövőben a Szt. László utcáig kiépítésre kerülő bejáróról lehet megközelíteni. A gépkocsik parkolására a tömbön belül csak korlátozott számban van lehetőség. A tulajdonostársak közti területhasználat megosztása egyértelműen nem azonosítható. A közművesítést teljes körben megoldották, a víz-, az elektromos energia, a földgáz és a telefon ellátás, valamint a szennyvízelvezetés közüzemileg történik.

Épületek

A ingatlanon álló négy épület, - melyekben a Magyar Telekomnak tulajdoni hányada van - a következő:

1. Irodaépület

Alápincézetlen, földszint + 1 emelet + tetőteres (2. emelet) épületet 1988-ban monolit vasbeton vázas megoldással kiviteleztek.



A tartókeretet változó kiosztású pillérek alkotják, az oldalhatárolást (vázkitöltést) téglafalazattal valósították meg. A födémek monolit vasbeton lemezként kezelhetők. A külső homlokzatot a műkö lábazat felett műanyag alapú festéssel ellátott cementvakolat borítja, a nyílászárók többsége fakeretes szerkezet. A kontyolt nyereg alakú idomokból álló, fa elemekből kialakított tetőre hódfarkú cserepes héjalás került. A

szintek közötti kapcsolatot kétkarú vasbeton lemezlépcső biztosítja. A felépítmény udvari (északi) frontjához a földszinten acél tartós, teglafedéses előtetővel védett rakodórampa, az 1. emeleten mészkő lapos járófelületű, a lépcsőháztól mindkét irányban húzódó tágas terasz kapcsolódik.



A vizsgált vagyoncsoport földszinti, 1. emeleti és tetőtéri helyiségekből tevődik össze.

A földszinten ügyfélszolgálatot (üzletet) működtetnek, amelyet iroda, étkező, mosdó-wc és a nyugati végfalnál lévő 2 db raktár egészít ki. Az 1. emelet nyugati és középső részén középfolyosós elrendezéssel irodákat rendeztek be. Az adminisztrációs helyiséghez mosdó-wc, szerver szoba és alközpont kapcsolódik. A tetőtéri szinten az orvosi blokk (fektető, orvosi rendelő, orvosi szoba, mosdó-wc) mellett a műszaki könyvtár, a számítógépes és sokszorosító szoba, valamint iroda és teakonyha tartozik a kijelölt ingatlanhoz.

Az ügyfélszolgálatnál laminált parkettás, az irodákban szőnyegpadlós és pvc-s, a közlekedő folyosóknál és a szociális blokkoknál mettlachis és mázas kerámia padozatok készültek. A vakolt, műanyag festéses falakra a funkcionális szempontok alapján csempézés és tapétázás került, az esztétikai színvonalat helyenként álmennyezettel emelték. A tagos öntöttvas és Dunaferri radiátorokkal felszerelt központi fűtési rendszert a postai gázkazánról átalánydíjas elszámolás mellett táplálják, a használati melegvizet villanybojlerben állítják elő. A klimatizálásról a technológiai egységeknél GENEX berendezésekkel gondoskodtak. A vagyonzóvédelmet kártyás beléptetővel és riasztóval biztosítják.



Az ingatlan állaga - Az épület statikai állaga megfelelő, állékonysági problémára utaló alakváltozások - szemrevételezéses diagnosztika alapján - a tartószerkezeteken nem azonosíthatók. Az irodaház külső homlokzata és héjalása újszerű. A belső terekben a burkolatok helyenként kopottak, a felületképzések néhol elszíneződtek. A nyílászárók funkcionálisan megfelelnek. A gépészeti rendszerek a működtetés feltételeit biztosítják, a korszerűsítés kérdése viszont a közeljövőben előtérbe kerülhet. A földszinti ügyfélszolgálat és a tetőtéri orvosi blokk felújított egységként kezelhető.



Tulajdoni hányad - A Magyar Telekom Távközlési Nyrt. tulajdoni hányadaként azonosítható épületész összes területe a kialakult jelenlegi használati arányokat tekintve 677 m². Funkcionális szempontok alapján ez az alábbiak szerint oszlik meg:

Funkciók	MT által használt (m ²)
iroda, tárgyaló	413,10
távközlés technológia (+ ING kiszolgáló)	15,49
raktár, tároló	59,88
folyosó, közlekedő, előtér	124,64
épületgépészeti terek (kazán, klíma, szellőző gépház, stb.)	3,28
egyéb (...)	0,00
szociális helyiség (WC, kézmosó, öltöző, büfé, konyha, ...)	60,57
Összesen:	676,95

2. Műszaki épület

Az alagsor, földszint, közbenső szint, + 3 emelet + tetőteret (4. emelet), lapostetős épületet az 1970-es évek végén, monolit vasbetonvázassal kiviteleztek.



A tartókeretet változó kiosztású pillérek alkotják, az oldalhatárolást (vázkitöltést) előregyártott vasbeton falazattal valósították meg. A födémek monolit vasbeton lemezekből állnak, a szintek közti kapcsolatot kétkarú vasbeton lemezlépcső, valamint teherlift biztosítja.

Az épület kialakítása a korabeli távközlési technológia igényeinek megfelelően történt. A nagy belmagasságú földszinti helyiségek kisméretű ablakokkal rendelkeznek a padló jobbára burkolatlan, vagy rossz állapotú PVC-vel fedett, a falak festettek.

Az emeleten kialakított irodák, raktárak és technológiai helyiségek padozata szőnyegpadlós és pvc-s, a közlekedő folyosóké és szociális blokkoké mettlachis és mázas kerámivál készült. A falak funkciótól függően festettek, vagy csempézettek. Az esztétikai színvonalat helyenként álmennyezettel emelték.

Az öntöttvas és lemezes radiátorokkal felszerelt központi fűtési rendszert a postai gázkazánról átalánydíjas elszámolás mellett táplálják, a használati melegvizet villanybojlerben állítják elő. A vagyonvédelmet kártyás beléptetővel és riasztóval biztosítják.

Az ingatlan állaga - A műszaki épület külső homlokzata festett és jó állapotú. A belső terek burkolatai helyenként kopottak, elszíneződtek. A nyílászárók funkcionálisan megfelelnek. A gépészeti rendszerek a működtetés feltételeit biztosítják, a korszerűsítés kérdése viszont a közeljövőben előtérbe kerülhet.

Tulajdoni hányad - Az épület összes területének funkció szerinti bontását az alábbi táblázatban mutatjuk be, feltüntetve a Magyar Telekom által visszabérelni kívánt, valamint közös területeket is.

Funkciók	Összes terület (m ²)	Visszabérelt (m ²)	Közös terület (m ²)
iroda, tárgyaló	739,15	366,75	0,00
távközlés technológia (+ ING kiszolgáló)	1.108,48	1.108,48	0,00
raktár, tároló	373,31	252,24	0,00
Piacon nem bérbeadható, közös területek:			
folyosó, közlekedő, előtér	723,12	0,00	706,43
épületgépészeti terek	249,99	0,00	122,32
egyéb (...)	100,46	41,08	8,00
szociális helyiség (WC, kézmosó, öltöző)	96,60	38,24	38,96
Mindösszesen:	3.391,11	1.806,79	875,71

Az épület tetején lévő, kb. 20 méter magas torony szintén visszabérlésre kerül (15 m²)



Az ingatlanhoz tartozó 24 parkoló visszabérlésére szintén igényt tart a Magyar Telekom Nyrt.

3. Posta épület

Az irodaépületet ellátó hőközpont, és az eléréséhez szükséges közlekedő területek (összesen 79,4 m²) Magyar Telekom Nyrt.-re vonatkozó 55%-os tulajdoni hányadát (43,67 m²) képezi.

Ezen területek önállóan nem piacképesek, funkcionális jelentőségük miatt kerültek feltüntetésre.

4. Porta épület

Az irodaépületet ellátó transzformátor helyisége, a porta, WC és előtér (összesen 35,9 m²) Magyar Telekom Nyrt.-re vonatkozó 27%-os tulajdoni hányadát (9,69 m²) képezi.

Az ingatlanhoz tartozó egyéb dokumentációk a „csatolmányok” fülre kattintva elérhetőek.

Ha bármilyen egyéb kérdése lenne, keressen minket a honlapon található elérhetőségeink bármelyikén, állunk szíves rendelkezésére.