

INGATLAN LEÍRÁSA

#2

BUDAPEST V. KER.,

PETŐFI SÁNDOR U. 17.

IRODAHÁZ ÉS TELEFONKÖZPONT

Hrsz.: 24354/4

Az értékelt vagyontárgy

Az ingatlan környezete

A vizsgált ingatlan a Petőfi Sándor, Párizsi, Városház utca és a Szervita tér által közrefogott tömbön belül helyezkedik el. A Váci utca a Petőfi Sándor utcából a Régi Posta utcán át közelíthető meg legközelebb, a sétálóutca mintegy 100 m távolságra fekszik.

A környező ingatlanok vegyesen lakó, kereskedelmi és irodai célúak. A kereskedelmi funkció rendkívül erős. Az épületek földszintje meghatározó többségben üzlethelyiségeknek ad helyt. Az épületek építészeti megjelenése és műszaki tartalma a sétálóutca közelségéhez mérten kiemelkedik a városközpontra jellemző átlagból.

Földterület

Az ingatlan földterülete a 24354/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 1/1-es tulajdonban lévő, kivett irodaház művelési ág bejegyzésű, összesen 2.356 m² nagyságú telek. A tulajdonos az ingatlan tulajdoni lapja szerint a Magyar Távközlési Rt.

A telek összközműves, felszíne sík, alakja szabályos "U" forma. A telekhatárokat az épület homlokzati falai jelentik. Az ingatlan keleti oldalához a Posta épülete zárt sorúan csatlakozik, nyugati határán egy templom található, rendkívül közel építve hozzá az értékelt irodaépületet.

A telek észak-déli irányban elnyúló része rendkívül keskeny, egy traktusnál nagyobb mélységű épület nem alakítható ki a teleknek ezen a részén. A keleti-nyugati rész szintén igen keskeny, és hasonlóan a többi épületrész belső udvari, 3. szintjéig a benapozottsága a közeli templomépület miatt alacsony.

A terület VK-V övezetbe tartozik, amelyre a következő főbb építési előírások érvényesek 29/2004. (VI.04.) rendelet szerint:

- max. beépíthetőség a földfelszín felett: 80%,
- max. beépíthetőség a földfelszín alatt: 100%,
- max. építménymagasság: 12-25 (28) m,
- max. szintterületi mutató: 5,5 (6,0) m²/m².

Egyéb specifikumok:

- bontás esetén a parkolás mélygarázsban oldandó meg,
- emeletráépítés nem lehetséges,
- magastető nem létesíthető,
- az árkád és az udvar közhasználat céljára átadandó területként kötelezően megtartandó,
- műemléki környezetben helyezkedik el a telek, helyi épületegyüttes (utcaképi) védeltséget élvez.

A területre új szabályozási terv elfogadása várható, pontos információink azonban nincs róla.

Épület

Az épület eredeti funkciója távbeszélő központ és irodaház, amely mára az eredeti funkció részleges megtartása mellett irodaházra, kisebb részben kereskedelmi ingatlanra változott, illetve megmaradtak korszerűsített technológiai helyiségek is.

Az ingatlan pince, földszint, félemelet és hat emelet magas, valamint az 5 és 6 szint között, az épület teljes alapterületén végighúzódo, körülbelül 1,5 m magas, használaton kívüli, technológiai szint található. Az alacsony belmagasságú szint alternatív hasznosíthatóságára nem látunk megoldást, ezért az értébecslésben ezt a területet figyelmen kívül hagytuk.

Az egyes szintek alapterülete, a rendelkezésre álló alaprajzok szerint a következők szerint oszlik meg:

Magyar Telekom és Dataplex által visszabérelt területek		T-HOME		Fennmaradó területek		Összes terület	
Szintek	Nettó, m ²	Szintek	Nettó, m ²	Szintek	Nettó, m ²	Szintek	Nettó, m ²
Pince	715,30	Pince		Pince	721,54	Pince	1 436,84
Földszint	77,96	Földszint		Földszint	1040,12	Földszint	1 150,37
Félemelet	685,52	Félemelet		Félemelet	188,03	Félemelet	871,66
1. emelet	805,68	1. emelet		1. emelet	849,64	1. emelet	1 672,30
2. emelet	1070,18	2. emelet	36,34	2. emelet	461,32	2. emelet	1 567,84
3. emelet	389,26	3. emelet		3. emelet	566,26	3. emelet	895,58
4. emelet	0	4. emelet	129,13	4. emelet	677,70	4. emelet	857,16
5. emelet	271,22	5. emelet	425,40	5. emelet	1 053,60	5. emelet	1 561,31
6. emelet	0	6. emelet		6. emelet	787,15	6. emelet	1 105,56
Összesen	4 015	Összesen	590,87	Összesen	6 345,36	Összesen	11 118,62

A méreteket szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. A terveken és a valóságban meglévő alaprajzi elrendezésben számos eltérést tapasztaltunk, amely a válaszfalak bontásából, új építéséből keletkezett. Az értékmegállapítás szempontjából ugyanakkor ezek az eltérések nem relevánsak. A 11.118 m² a későbbiekben is folyamatosan 2-4% közötti értéken belül változni fog a bérlői igényeknek megfelelően.

A jelenlegi alaprajzi elrendezés, a '70-es, '80-as évekre jellemző, hosszan elnyúló közlekedők, két, illetve egy oldalra nyíló 2-4 fős iroda helyiségek, amelyeket az eredeti funkció nagy alapterületű technológiai helyiségei egészítenek ki. Egy esetleges korszerűsítés, a jelenlegi irodatermek összevonása esetén a jelenlegi nettó alapterület, becslésünk szerint 2-3%-kal növelhető.

Az érték kialakítása során az átadott alapterület kimutatásban szereplő értékekkel számoltunk.

Az épület pincéjének közel felét az épület technológiai helyiségek foglalják el, mint áramellátó, akkuhelyiség, 0,4 kV-os fogadó, diesel helyiség, illetve a Magyar Telekom speciális technológiai területei, mint az istoly helyiség. A fennmaradó területet raktárhelyiségek és közlekedők foglalják el. A pince helyiségei szárazak, belmagassága eléri a 2,7 métert.

A földszint Petőfi Sándor utcai oldalán alakították ki az épület 24 órás portaszolgálattal ellátott főbejáratát, amely mellett még számos egyéb bejárata is van a háznak. A Petőfi Sándor utcáról nyílnak a bérbeadott üzlethelyiségek, mint a palacsintázó, a T-pont, és a most nyíló pizzéria-étterem. Az irodák, raktárak és egyéb helyiségek a kevésbé frekvenciált belső udvari, passzázs melletti részeken kialakítottak.

A félemeleten dupla szint magasságú gépteremek találhatóak.

Az 1-2. emeleteken jelentős alapterületeket foglalnak el a távközlési technológiai helyiségek, amelyek mellett irodák és kevés, kis alapterületű raktárak, valamint kiszolgáló területek helyezkednek el.

A 3-5. emeletig irodák, kevés technológiai helyiség, öltöző és raktárhelyiségek kaptak helyet. A 6. emeleten egy nagy alapterületű raktárhelyiség, étterem-konyha, a kazánház és kevés egyéb kiszolgáló helyiség található.

Az 1976-ban épült irodaház és technológiai épület műszaki tartalmát tekintve vasbeton pont alapozású, vasbeton pillérvázaz, téglá kitöltő falas, monolit vasbeton födémes, lapostetős, bitumenes lemezszigeteléssel fedett. A külső nyílászárók dupla üvegezésű, alumínium tokosak. A külső homlokzatot függőleges irányban futó, alumínium merevítő bordák közötti színezett üvegfelületek és az ablakok alkotják, vakolt felületek nincsenek.

A helyiségek burkolatai vegyesek, az irodák zömében padlószőnyeggel, kevés helyen laminált parkettával, a közlekedők pvc-vel, a vizes helyiségek egy része mettlachival, jelentősebb része

kerámialapokkal, a technológiai helyiségek egy része öntött, egy része szerelt padlóval, az üzlethelyiségek kerámialapokkal és gress lapokkal burkoltak, a lépcsők műkő felszínűek.

Az iroda és technológia terek egy része álmennyezettel takart, néhány helyiség oldalfala fával burkolt, a vizes helyiségek csempézettek.

Az épület fűtését gázégőfejes, nagy teljesítményű gázkazánok biztosítják, amelyek részben gőzt, részben meleg vizet állítanak elő. A radiátorok vegyesen acél lap-, illetve osztott öntöttvas bordásak. A fűtési rendszert fan coil fűtő-hűtő berendezések egészítik ki. A beltéri egységek vegyesen mennyezetiek, illetve parapet berendezések. A kültéri egységek a tetőn találhatóak. A fan coilal el nem látott helyiségek egy része split klímákkal hűtött.

Az épület eredeti funkciójából eredően rendkívül nagy elektromos kapacitásokkal rendelkezik. Összesen 4 db helyiségben alakítottak ki 0,4 kV-os fogadóállomást. Áramkimaradás esetén 2 db nagy teljesítményű diesel aggregát biztosítja az elektromos energiát.

Az épület műszaki tartalma és állapota vegyes képet mutat. A frissen felújított és korszerűsített technológia és irodai területek mellett megtalálhatók a csak kisebb karbantartási munkákon átesett helyiségek. Hosszú távú hasznosítás esetén teljeskörű felújítási és átalakítási munkák szükségesek, amely alatt az épületgépészeti rendszer átvizsgálását, korszerűsítését, a burkolatok, egyéb felületképzések, álmennyezet építését, külső-belső nyílászárók és homlokzati elemek cseréjét értjük.