



**KULCS-ÁR** Ingatlanforgalmi, Építési- és Kereskedelmi Kft.  
Cím: 3525 Miskolc, Szentpéteri kapu 15-19. Tel: 46/509-776, 777 Fax: 46/509-799  
Számlaszám: CIB Bank 10700086-04453905-51100005 info@kulcs-ar.hu Cégjegyzékszám: 05-09-005878

---

A 7361 Kaposszekcső 503 HRSZ. alatt nyilvántartott

## **I P A R T E L E P   I N G A T L A N**

**/DOMBÓVÁRI IPARI PARK/**

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ:

Ingyatlan címe:	7361 Kapossekcső, Laktanya Dombóvári Ipari Park sz.
Hrsz.:	503 Hrsz.
Terület, megnevezés:	6774 m <sup>2</sup> „épület és udvar”

## II. AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

### II.1 Ingatlan leírása:

A tárgyi ingatlan - mint „ipartelep” rendeltetésű belterületi ingatlan ingatlannyilvántartási szempontból Kapossekcső település belterületén, de Dombóvár város közvetlen szomszédságában, attól mintegy 5 km-re, annak mintegy kiszolgáló-háttér településeként a Dombóvári Keleti ipari Park területén a 611.sz. És a 66. sz. főútvonal mellett található. Az Ipari Park mint ingatlan évekkal ezelőtt mint szovjet laktanya „szolgált”.

Az ingatlan területén egyrészt új építésű, illetve felújított lakópark jellegű lakásingatlanok, másrészt az ipari park jelleggel összhangban annak megfelelő rendeltetésű üzemek /faüzem, lakatos-üzem, Gluténmentes Tésztagyár, gépjárműjavító, raktárak, telephelyek található. Mindez és még sok-sok üzemi-ipari telephely, s ezen ingatlanok permanens építése /pl. Széchenyi Terv szerinti beruházások/ a terület és tágabb környezete mind üzleti, mind ingatlanpiaci szempontból felértékelődött és fejlődés alatt álló projektek trendjét mutatja.

A konkrét ipari parki elhelyezkedés pedig csak a fejlesztés esetleges kedvezményeit /pl. helyi adó, ipartelepítési-, munkaerő foglalkoztatási pályázatok lehetőségei stb./ prognosztizálja.

Infrastrukturális szempontból /víz-, villany-, és gáz – potenciálisan -ideértve a közműveken túl a közlekedési lehetőségeket is - kiváló.

### II.2. Ingatlan közművesítettsége

- elektromos áram: 380 V/3 fázis/3x50 A/ állomás
- vízellátás: közüzemi hálózatról
- szennyvíz: derítő
- gáz: DDGÁZ földgáz

### II.3. Acélszerkezetgyártó üzem épület műszaki adatai

**Szociális- és irodaház épület:**

**Szintszám:** földszint

**Beépített hasznos alapterület: 1007,86 m<sup>2</sup>**

No	Helyiségek/funkció	Nagyság/m <sup>2</sup>
1.	Raktár	43,18
2.	Göngyöleg raktár	21,13
3.	Göngyöleg raktár	14,24
4.	Raktár	34,86
5.	Szerelőműhely	69,95
6.	Szerelőcsarnok	536,43
7.	Fürdő	11,81
8.	Öltöző	13,66
9.	Közlekedő	3,92
10.	Előtér	2,25
11.	WC	1,12
12.	WC	10,38
13.	Alkatrész raktár	19,55
14.	Előrajzoló	26,80
15.	Szerszámkiadó	25,08
16.	Lakatos műhely	39,90
17.	Lakatos műhely	40,52
18.	Étkező	19,83
19.	Leszerelő	23,24
20.	Iroda	17,67
21.	Raktár	13,46
22.	Irattár	15,40
23.	Előtér	1,83
24.	Előtér	2,08
	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1007,86</b>

**Szerkezet:**

Építés éve/ingatlan kora	kb. 25 éves	
Építési mód	Vb szerkezetű+ téгла vegyes építési mód	
Alapozás	VB kehely-és sáv-alap	
Teherhordó szerkezetek	VB pillérvázás+ VB keretgerendák	
Födém	VB födémpanel	
Válaszfalak	km téгла	
Tetőszerkezet	VB lapostető	
Tető héjazat	nem jellemző /VB panel bitumenes lemez	
Nyílászárók	fémszerkezetű	
Homlokzat felületképzés	vakolt, estett	
Padlóburkolat	Simított beton+kerámialap	

**Gépészeti szerkezetek, vezetékek, berendezések:**

víz-, szennyvízcsatorna:	horganyzott csővezeték + PVC cső,
villany:	380 V/3 fázis /3x50 Amp./
fűtés:	gázüzemi hőlégfűvők + gázkonvektor
melegvíz:	villanybojler
levegő:	gravitációs szellőzés

**Az ingatlan kora, állaga, karbantartottsága:**

Az ingatlanon egy kb. 25 éves, egy hajós, Vb szerkezetű, statikailag rendkívül masszív ipari csarnok található, szerelőaknával, valamint teljes gépészeti berendezéssel. A főhajót körülfogó mellékhajó alacsonyabb. A főhajó 12,0 m, míg a mellékhajó 6,0 m fesztávú. A főhajóban lakatos- és acélszerkezet gyártás, míg a mellékhajóban a kisebb műhelyek, a szociális blokk és egyéb kiszolgáló helyiségek kerültek. Az épület előtt kb. 1000 m<sup>2</sup>-es térbeton és gépjármű-forduló található, amely akár kamion kiszolgálást is lehetővé tesz. Az épület külső-belső esztétikai felújítása kívánatos lenne, de ez a rendeltetészerű használatot nem korlátozza. Az épület főhajón kívüli helyiségei /pl. kisebb műhelyek/ alternatívaként - jövedelmet termelő – önálló hasznosítása pl. bérbeadás útján lehetséges.

**Épület, építmények értékelése, értékképzése:**

Értéknövelő tényezők:

- regionális elhelyezkedése /intenzív ingatlanpiaci fejlődési trend/,
- ipari parki jellege annak minden előnyével,
- iparfejlesztési projektek területe, ahol az iparfejlesztési- és

- ingatlanfejlesztési trend és az egyes fejlesztések ezen egész
- „kisregiót” és önmagukat folyamatosan erősítik, értékesebbé teszik,
- a beépíthetőség potenciális lehetőségei,
- funkcionalitás- illetve -módosítás többes lehetőségei,
- az infrastruktúra teljessége, amelynek kapacitása ennél nagyobb
- volumenű beruházást is ellátna.

**Értékcsökkenő tényezők:**

- relatív felújítás szükségessége.