

INGATLAN LEÍRÁSA

#42

BUDAÖRS

ADY ENDRE U. 40. SZ. ALATTI

TELEPHELY

Hrsz.: 690

Az értékelt vagyontárgy

Az ingatlan környezete

A tárgyi ingatlan Budaörs bevásárlóközpontjának közvetlen közelében, az M1-M7 autópálya északi oldalán, Budapest közigazgatási határától párszáz méterre található. Jól megközelíthető a közforgalmi csomóponttól vagy Budaörs belvárosából az Ady Endre utcán. Az 1960-as években épült telephely több átalakításon ment keresztül.

Földterület

A tárgyi ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű, rendezett földdarab, területe 21.478 m² és 690-es helyrajzi számon van nyilvántartva. A terület kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe tartozik (megengedett legnagyobb beépítettség 60%, szintterületi mutató 1,0 m²/m²).

Épületek

A telephelyen álló épületek szintterületére és szerkezetére vonatkozó adatokat a mellékletben az értékelésre vonatkozó táblázatok mellé csatolt táblázatban foglaltuk össze.

Az épületek területét a megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok alapján közöltük.

Építmények

Épület megnevezése	Terület (helyiség m2)
Étterem	939,17
Földszintes irodaépület	1.613,54
Műhely épület	2.189,85
Tároló épület	275,21
Üzemanyag tároló	269,48
Porta	60,37
Kazánház	121,29

Emeletes irodaépület	2.650,82
Raktár	82,96
Összesen	8.202,69

A tárgyi ingatlan építményei kerítést, bejárásokat, térburkolatokat, utat és járdákat, térvilágítást, valamint gyephézagos térburkolatot és a közműcsatlakozásokat foglalják magukba.

A telephelyen a veszélyes hulladékot szeparáltan gyűjtik. Az akkumulátortelep külön helyiségben helyezkedik el, zárt rendszerű elszívó-szellőztető berendezésekkel rendelkezik. Környezeti kár a telephelyen nincs.

A tárgyi ingatlan tipikus úgynevezett „szürkezónás” ingatlan, amely elhelyezkedésénél fogva felkeltheti a környéken tevékeny befektetők figyelmét.

Az ingatlan értékét befolyásoló legfontosabb tényezőket az alábbiakban foglaljuk össze. Szürkezónás ipari ingatlanból túlkínálat van. Az ingatlanon lévő épületek és építmények méretben, kapacitásban és főleg funkcióban nem felelnek meg a befektetők elvárásainak. Mint fejlesztésre alkalmas terület jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe tartozik, de szabályozási terv még nincs. Információink szerint a helyi építő hatóság a vegyes beépítéstől (lakó/kereskedelmi) elzárkózik, kifejezetten kereskedelmi célú beruházást (üzletközpont, nagyáruház) szeretne a vizsgált területen.

Megjegyzés

Az ingatlanon vagy a szomszéd ingatlanon kb. 200 m²-es helyigényű telefonközpont konténert kell a jövőben elhelyezni. Bármelyik megoldást választják, a 200 m²-es földterületre földhasználati jogot kell alapítani, vagy bérleti szerződést kell kötni.