

# **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 m<sup>2</sup> és 690-es helyrajzi számon van nyilvántartva. A terület kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe tartozik.

### 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
<b>Összesen</b>	<b>8.202,69</b>

A tárgyi ingatlan építményei kerítést, bejárásokat, térburkolatokat, utat és járdákat, térvilágítást, valamint gyephezagos 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 „szűrkezónás” ingatlan, amely elhelyezkedésénél fogva felkeltheti a környéken tevékeny befektetők figyelmét.

Az ingatlan értékét befolyásoló legfontosabb tényezőket az alábbiakban foglaljuk össze. Szűrkezónás 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 m<sup>2</sup>-es helyigényű telefonközpont konténert kell a jövőben elhelyezni. Bármelyik megoldást választják, a 200 m<sup>2</sup>-es földterületre földhasználati jogot kell alapítani, vagy bérleti szerződést kell kötni.