

## **Ingyatlan azonosító adatok**

Értékelt ingatlan címe:	Solymár, Téglagyár Belterület, 2083 Solymár, Rókus u.1.
Helyrajzi szám:	3367
Ingyatlanok típusa:	Téglagyár, kivett agyagbánya
Telkek alapterülete:	20,7 ha
Épületek összes nettó alapterülete:	14 327 m <sup>2</sup>
Felépítmények jellemző építési éve:	1969 - 1975
Felépítmények általános állapota:	Felújítandó műszaki állapotú épületállomány
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	HUNGÁRIA-WIENERBERGER TÉGLAIPARI RT. 1/1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint
Jog megnevezése:	Tulajdonjog

## **Az ingatlan környezetének ismertetése**

Solymár Budapest szélén Óbuda-Pilisborosjenő-Pesthidegkút-Pilisszentiván által határolt területen fekszik, főközlekedési út a teleptől a 10-es sz.út., 2 km.

Vasútvonal:

Esztergom-Bp.Nyugati Pu. közvetlen a telep mellett, vasútállomással együtt, saját iparvágány bekötéssel együtt helyezkedik el.

A telep a Rókus utcáról főbejárattal, illetve a vasúti oldalról teherkijáráttal közelíthető meg.

Közvetlen átmenő forgalommal a Hidegkúti út Pesthidegkút felé is jól megközelíthető.

Aszfaltozott úthálózat, illetve földutas megközelítés is adott.

A Solymári Ipari Park a vasút túloldalán közvetlen mellette helyezkedik el, az új Auchan bevásárlóközponttal.

A közintézmények 1 km.körzeten belül találhatóak.

Tömegközlekedése jó. (MÁV, Volán, BKV)

### Felépítmények részletes bemutatása

Építmény megnevezése	Alapterület (nettó)	Építés éve	Anyaga, szerkezete
I. irodaház	388 m <sup>2</sup>	1970	tégla kitöltőfalazattal készült lapostetős, vázszerkezetű épület, két szintes
II. tűzoltó eszközök raktára	52 m <sup>2</sup>	1980	tégla falazatú, lapostetős épület
III. üzemanyag raktár	169 m <sup>2</sup>	1970	falazott szerkezetű, lapostetős épület
IV. műhely 1.	327 m <sup>2</sup>	1972	tégla falazatú, lapostetős
V. műhely 2.	121 m <sup>2</sup>	1972	tégla falazatú, lapostetős
VI. kemence , szárító és nyersgyártó csarnok, agyag tároló és előkészítő csarnok	12 786 m <sup>2</sup> befoglaló mérete: 48 x 276 m.	1975	vb tartószerkezetű, acél rácsostartó gerendával ellátott lapostetős csarnok, belül vb válaszfalakkal
VII.raktárépület	146 m <sup>2</sup>	1974	acél tartószerkezetű épület, lapostetős fedéssel
VIII. trafóház 1.	73 m <sup>2</sup>	1975	acél tartószerkezetű, lapostetős fedéssel
IX. trafóház 2.	144 m <sup>2</sup>	1980	tégla és beton falszerkezetű, féltetős, cserép fedésű
X. portaépület	121 m <sup>2</sup>	1974	tégla és beton szerkezetű, magastetős épület
<b>Összesen:</b>	<b>14 327 m<sup>2</sup></b>		

#### Egyéb felépítmények:

Térbeton	25.000 m <sup>2</sup> .
Úthálózat	1 km.
Garázsok (6 db.)	lakossági használatban, korábbi megállapodások alapján
Vasúti rámpa	50 x 20 m.
Kerékpártároló	
Gázfogadó	
Térvilágítási létesítmények	
Kerítések	
Szvk.parkoló	15 gk.

Az épületállomány összességében téglagyártási technológiára – bizonyos javítások után – jelenleg is használható, ugyanakkor minden területen (tetőszerkezetek, nyílászárók, közüzemi rendszerek, stb.) felújítás előtti állapotban van.

A felépítmények alaprajzai, szerkezeti megoldásai mellékletben rendelkezésre állnak.

### A telekingatlan állapotjellemzői

A telek részben beépített, kb. 16.000 m<sup>2</sup>.bruttó épületállománnyal.

Jelenleg %-os arányban nem számolható, mivel a terület átsorolása nem történt meg.

A teljes terület kivett agyagbánya megjelöléssel szerepel.

A terület üzemi részeinek leválasztása a földmérők által jelenleg is folyamatban van, majd csak ezután alakul ki a pontos méret.

Természetesen új HRSZ és GKSZ-be való átsorolás szükséges.

Az üzemi terület döntő részt sík, illetve deponált alapanyag fedi.

A bánya felé nyitott. A bányához külön földutak vezetnek.

Vasúti részen, illetve főbejárati részen kerített, lezárt, döntő részben térbetonos, a nagycsarnok körbejárható, úthálózatos..

### A közműellátás

<b>Közmű megnevezése</b>	<b>Használt teljesítmény</b>	<b>Kiépítettség foka</b>	<b>Szolgáltató</b>	<b>Műszaki állapot</b>
ivóvíz	50 m <sup>3</sup>	teljesen	saját vízbázis	80 %
szennyvízelvezetés	városi vezetékre kötve	teljesen	Duna Menti Regionális Vízmű Rt	80 %
földgáz	500 m <sup>3</sup> /h	kiépítve a kazánházig	Tigáz Gázszolgáltató Zrt.	70 %
villamos energia	850 Kwh	kiépítve a kazánházig	Észak-dunántúli Áramszolg. Zrt.	80 %
telefon	1 vonal	irodaépületben	T-com	90 %

Jelenleg a villamos energia szerződésmódosítással 40 kWh-ra csökkentett, a csatlakozási pontokon rendelkezésre álló összteljesítmény 1240 kW, 1377 kVA.

Csatlakozási pontok száma 2.

A földgáz 5 m<sup>3</sup>/h-ra csökkentett.

Gázvezetékrendszer három nyomásfokozatú.

1 db. 6 baros, 2 db. 2 baros, 3 0,5 baros.

A teljesítmények újabb szerződésmódosítással, eredeti kontingensre visszaállíthatók.

Jelenleg gázkazánnal van fűtve az irodaépület, illetve konvektorosan fűtve a portaépület.

A terület kamerázott, őrzés-védelemmel ellátott.