

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKELÉS

KUNSZENTMIKLÓS BODAKÚT 1 VI. KERÜLET (LIBATELEP)
HRSZ.:0287;0289/1; 0298/2; 0290; 0291/30291/5;
(GAZD. ÉP.ÉS UDVAR, CSATORNA, TÖLTÉS, ANYAGGÖDÖR)



Az ingatlanok elhelyezkedése.

Tartalma: 100. számozott oldal.

Készült 1 nyomtatott példányban

Az Értékelésben foglalt adatok nem nyilvánosak.

Kapják:

1 számú példány Megrendelő: Képviseli: Bódi Szabolcs

e példány pdf Megrendelő: Dr. Kelemen Henrietta

igazgatas@kunszentmiklos.axelero.net

Ügyintéző: Ráczné Kévés Judit vezető tanácsos

e példány pdf Értékelő: Fang László

Készítette:

Fang KFT

Kunszentmiklós Szász Károly utca 2.

Kunszentmiklós; 2013. május 06.

Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 fang@t-online.hu

okl. építészmérnök

okl. ingatlanvagyon értékelő Nyilv szám: IVÉK-30/2011

Céges: Fang Kft IVÉK-G/23/2011

1	Értékelési bizonyítvány.....	4
2	A megrendelő adatai, utasításai.....	5
2.1.1	Megbízó:	5
2.1.2	Kapcsolata az értékelt ingatlannal,	5
2.1.3	Az értékelés célja	5
3	Az ingatlan leírása.....	5
3.1	Környezet elemzés.....	5
3.1.1	Regionális elemzés.....	5
3.1.2	Kunszentmiklós város története röviden.....	6
3.1.3	A környék részletes elemzése	10
3.2	Az ingatlan leírása.....	12
3.2.1	Az ingatlan fekvése, megközelítése:	12
3.2.2	Az ingatlan növényzetének felsorolása:.....	12
3.2.3	Telepítési, geológiai viszonyok:.....	12
3.2.4	Az ingatlan jelenlegi gazdasági, pénzügyi helyzete,.....	13
3.3	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	13
3.3.1	Egyéb jogok.....	13
3.3.2	Dokumentációk.....	13
3.4	Helyi építési szabályokból.....	13
3.4.1	Ipari terület	13
3.4.2	Mezőgazdasági terület.....	14
3.4.3	Vízgazdálkodási területek	15
3.5	A telek.....	17
3.5.1	A 0290; és 291/5 gazdasági épület udvar:	17
3.5.2	A 0291/3 agyaggödrök:	17
3.5.3	A 0287; 0289/1; 0289/2 csatorna-töltés.....	18
3.6	Épület.....	19
3.7	Közművek:	20
4	Ingatlan értékelés.....	20
4.1.1	A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása.....	20
4.2	Az ingatlan értékelési módszerek	21
4.2.1	Piaci összehasonlító módszer	21
4.2.2	Hozamszámításon alapuló módszer	21
4.2.3	Újraelőállítási költségen alapuló módszer	23
5	A végső érték kialakítása	24
5.1	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	25
6	A megállapított érték számmal és betűvel kiírva	26
7	Számítási melléklet.....	27
7.1.1	Költség alapú értékelés.....	27
7.1.2	Végső érték:	28
8	Függelék.	29
8.1.1	Térképrészlet, HRSZ:0287	29
8.1.2	Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0287 csatorna, töltés	30
8.1.3	Térképrészlet, HRSZ:0289/1	31
8.1.4	Tulajdoni lap másolat HRSZ:0289/1; csatorna, töltés.....	32
8.1.5	Térképrészlet, HRSZ:0289/2	33
8.1.6	Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0289/2; csatorna, töltés.....	34
8.1.7	Térképrészlet, HRSZ:0290	35
8.1.8	Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0290; gazdasági ép. udvar	36
8.1.9	Térképrészlet, HRSZ:0291/3	37
8.1.10	Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0291/3; anyaggödör	38
8.1.11	Térképrészlet, HRSZ:0291/5	39
8.1.12	Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0291/5; udvar.....	40
8.1.13	Rendezési terv részlet	41
8.2	Fotók és rajzok a hrsz:0290 ingatlanról:	42
8.2.1	Felépítmények elhelyezkedése és számozása:	42

8.2.2	01 jelű épület: Ól.....	43
8.2.3	02 jelű épület: Ól.....	44
8.2.4	03 jelű épület: Ól.....	45
8.2.5	04 jelű épület: Ól.....	46
8.2.6	05 jelű épület: Ól.....	47
8.2.7	06 jelű épület: Ól.....	48
8.2.8	07 jelű épület: Ól.....	49
8.2.9	08 jelű épület: Ól.....	50
8.2.10	09 jelű épület: Ól.....	51
8.2.11	10 jelű épület: Ól.....	52
8.2.12	11 jelű épület: Ól.....	53
8.2.13	12 jelű épület: Ól.....	54
8.2.14	13 jelű épület: Ól.....	55
8.2.15	14 jelű épület: Ól.....	56
8.2.16	15 jelű épület: Ól.....	57
8.2.17	16 jelű épület: Istálló	58
8.2.18	17 jelű épület: Keltető és vendégház	59
8.2.19	18 jelű épület: Pihenő	60
8.2.20	19 jelű épület: Pihenő	61
8.2.21	20 jelű épület: Iroda és tojás raktár	62
8.2.22	21 jelű épület: Iroda.....	63
8.2.23	22 jelű épület: Szociális és iroda épület.....	64
8.2.24	23 jelű épület: Szolgálati lakás	65
8.2.25	24 jelű épület: Porta	66
8.2.26	25-28 jelű építmények: hidroforház, víztorony, kútakna, akna	67
9	Fellelt összehasonlító telepek.	68
10	Kifüggesztések.	71
11	Iratok	72
11.1	Vízjogi engedély 1990.....	72
11.2	Érintésvédelem 2000.....	78
11.3	ÁNTSz bejelentés 2001	78
11.4	ÁNTSz Labor 2001.....	79
11.5	ADUKÖFE jegyzőkönyv 2001.....	80
11.6	ADUKÖFE felhívás 2001	84
11.7	Vízkémiai vizsgálatok 2002	85
11.8	ÁNTSZ Ivóvíz vizsgálat 2002.....	89
11.9	Érintésvédelmi Minősítő irat 2003	91
11.10	Bejelenkező lap Vízjogi Engedélyek részére 2005.....	93
11.11	Víztorony szervíznapló 2005.....	97
11.12	Gáztartály villámvédelmi vizsgálata 2006.....	98

1 Értékelési bizonyítvány

• Az ingatlan megnevezése, helyrajzi száma

Kunszen tmiklós	terület	Művelési ág	szolgalmi jog	hány d	tulajdonos	kelt	teher
0287	1ha 0782m2	Csatorna/töltés	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2011.10.07	nincs
0289/1	1ha 0091m2	Csatorna/töltés	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2011.10.07	nincs
0289/2	0ha 5640m2	Csatorna/töltés	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2011.10.07	nincs
0290	6ha 3483m2	Gazd ép. Udvar	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2010.12.21	vezetékjo Démász 0ha 0036m2
0291/3	0ha 4587m2	anyaggyödör	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2011.11.07	nincs
0291/5	0ha 1960m2	udvar	Natura 2000	1/1	Kstm V.Önk.	2010.12.21	nincs
9ha 6543m2		összesen					

Övezeti besorolások: Gip-1, Má-1; Má-2; V

0290 telek felépítményei

Emberi tartózkodás és munkavégzés épületei

1057 m²

Állattartási épületek

3334 m²

Egyéb műtárgyak (Víztorony, víz-, üzemi víz csatorna, elektromos hálózat, Totálgáz tartály, kerítések, térburkolatok, szennyvíz és trágyatárolók, silók.)

0287 és 0289/2 ingatlanon gyaloghidak.

Az ingatlan címe:

6090 Kunszentmiklós külterület 5211 sz. út 36+800kmsz-től északra.

• Az értékelés célja.

Értékesítési szándék (Az ingatlan értékesítésének döntés előkészítő anyaga)

• Az értékelés módszere.

az ingatlan piaci értékének meghatározása összehasonlító értékeléssel

A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére hitelfedezethez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

37'800'000Ft

- azaz Harminchétmillió-nyolcszázezer forint. (fajlagos ár 391Ft/m².)

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.

Per-teher igény mentes

A helyszíni szemle (szemlék) időpontja:

2013. 04. 30.

Az értékelés fordulónapja.

2013. 05. 06.

A szakvélemény érvényessége.

90 nap

Kunszentmiklós. 2013. május 06.

Az értékelő (a szakértő) neve:



Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 fang@t-online.hu okl.

ingatlanvagyon értékelő

Nyilv szám: IVÉK-30/2011

2 A megrendelő adatai, utasításai

2.1.1 Megbízó:

Kunszentmiklós Város Önkormányzata

6090 Kunszentmiklós Kálvin tér 12.

Képviseli: Bódi Szabolcs Polgármester, Ráczné Kévés Judit vezető tanácsos

2.1.2 Kapcsolata az értékelt ingatlannal,

Tulajdonos képviselője.

2.1.3 Az értékelés célja

Forgalmi (piaci) érték meghatározása, értékesítési döntéshez előkészítő munkaanyag.

3 Az ingatlan leírása

3.1 *Környezet elemzés*

3.1.1 Regionális elemzés

Ország

Régió

Megye

Kistérség

Rang

Irányítószám

Körzethívószám

Teljes népesség

Népsűrűség

Terület

Időzóna

GPS:

 Magyaror-

Dél-Alföld

Bács-Kiskun

Kunszentmiklósi

Város

6090

76

8628 fő (2011)

50,13 fő/km²

172,11 km²

CET, UTC+1

é. sz. 47.02641° k. h. 19.12278°



Földrajzi adottságok (éghajlat, domborzati viszonyok, meghatározó természeti tényezők, erőforrások)

A Duna –Tisza közén a Solti-lapály keleti peremén a Kiskunság, illetve Bács-Kiskun megye északnyugati csücskén fekvő terület.



Sík öntésterület, Tengerszint feletti magassága 96m, mély részei belvizesek szikes agyagos talajú.

A szántó területek átlagos AK értéke alacsony: 15Ak, legelőké ezen a részen 1-2Ak.

A napsütéses órák száma 1980 óra/év, a csapadékmennyiség 530mm/év (helyi mérési adatok híján Budapesti adatok háromszoros szorzóval, Pécsi és Szegedi adatok átlagolásával, a http://www.met.hu/eghajlat/Magyarország/eg-hajlati_atlagok/ honlapról).

3.1.2 Kunszentmiklós város története röviden

1526-ban egy magyar adóösszeírás 24 forint kapuadó fizetését írta elő a töröktől kifosztott Szentmiklós kun falunak. A szentmiklósiak a budai szandzsákhoz tartoztak, Buda várának élelmezése volt a dolguk.

1699-ben összeíró jegyzék szerint Kunszentmiklóson 64 család lakott. Az udvar hamarosan eladta ötszázezer forintért a kunságot. A vevő a Német Lovagrend lett.

Mária Terézia járult hozzá a jászkunok önmegváltásához, a *redempció*hoz. Az 1745. május 6-án. 1770-re elérte a lélekszám a kétezret, 1785-re a kétezer-ötszázat, 1800-ra pedig a mind számosabb, főleg katolikus betelepülő révén, a háromezret. Mezőváros ranghoz vezető utat, az oklevelet, s vele az évenkénti négy vásár tartásának jogát 1794-ben nyerte el Kunszentmiklós, mint a környék központja, a Felső-Kiskunság "fővárosa".

1876-ban megszűnt a két évszázadon át fennállt Jászkun Kerület. Nagyközségünk Pest-Pilis-Solt-Kiskun Vármegye része lett, mint járási székhely. A kunszentmiklósi Ipartestület 1884-ben alakult meg, és 1895-ben készült el új, önálló székháza. Új gőzmalmot épített 1884-ben Kovács Antal, majd szintén ő 1891-ben megépítette a mai malom elődjét. 1910-ben megalakult a Kunszentmiklósi Gőztéglagyár Rt. A téglagyár 1920-ig termelt, épülete a kéménnyel ma is álló ipartörténeti emlékünknél. Az állomás épülete 1882-ben készült el, s a következő évben indult meg a közlekedés a vasúton. Pest és Szentmiklós között az első évben három, a következőben pedig már négy vonatpár közlekedett. 1880-ban nyílt meg a fölszögi óvoda – a mai épületében. Keletkezése emlékét idézi a falán a márványtábla. 1910-ben az Alsözögön is óvoda nyílt az egykori Három Rózsa csárda helyén. 1904-ben az Epreskertben gróf Nemes Nándorné hagyatékából megépült az új járványkórház, az ún. Eliza-kórház.

Kunszentmiklós mezőgazdaságát alapvetően átformálta a harmincas évek elejére lezárult csatornázás. A század első évtizedeiben a harmincezer holdas határnak közel egyötöde vízállás, és a fele rét legelő, s csak harmada szántó. A csatornák aztán elvitték a vizeket, s mert a párhuzamosan ígért öntözőrendszer kiépítése elmaradt, a kiszáradt határban visszamaradtak a rossz minőségű, szikes földek. 1936-ban kiskockaköves burkolatot és villanyvilágítást kaptak a főutcák.

A 1950-től működő tanácsrendszerben Bács-Kiskun megye része lett Kunszentmiklós, amelyhez odacsatolták a korábban Tasshoz tartozó Tasskertest is. 1956 elején Dunavecse ellenében Kunszentmiklós elveszítette járási székhely címét. Lakótelep, víz- és gázhálózat, víztorony, szennyvíz gerincvezeték és telep, crossbar telefonközpont, óvoda, központi konyha, általános művelődési központ, központi rendelőintézet épült. 1970-től központi szerepkörű nagyközség lett a település, ekkor már a Kecskeméti járásban. 1989-től – száztizenhárom év után - újra város lett Kunszentmiklós, de a jellegzetes kisvárosi arculat kialakítása és a városi intézményrendszer kiépülése már a rendszerváltás után indult meg, s tart még ma is. Tornacsarnok, termálfürdő és tanuszoda, rendőrkapitányság, városi bíróság, mentőállomás, postafelújítás TESCO hipermarket szerepeltek többek között az elmúlt közel két évtized lakossági célú beruházási listáján.

Népesség a kistérségben

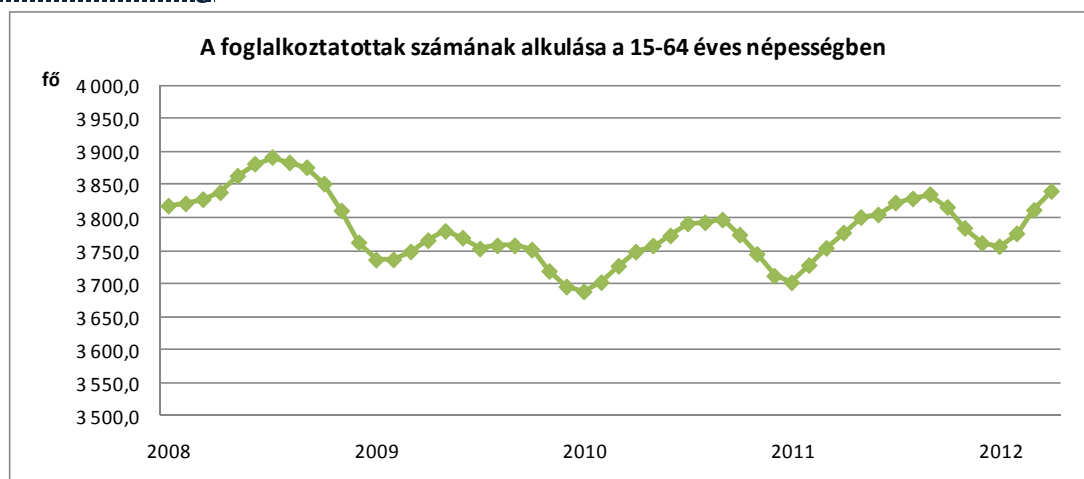
Lakosságszám	2006.01.01	2007.01.01	2008.01.01	2010.01.01	2011.01.01	2012.01.01	2013.01.01
Apostag	2 133 fő	2 120 fő	2 125 fő	1 997 fő	2 104 fő	2 103 fő	2 074 fő
Dunaegyháza	1 559 fő	1 537 fő	1 534 fő	1 522 fő	1 518 fő	1 537 fő	1 517 fő
Dunavecse	4 140 fő	4 135 fő	4 158 fő	4 036 fő	4 088 fő	4 063 fő	4 054 fő
Kunadacs	1 689 fő	1 664 fő	1 640 fő	1 593 fő	1 589 fő	1 594 fő	1 626 fő
Kunpeszér	702 fő	686 fő	676 fő	634 fő	702 fő	700 fő	688 fő
Kunszentmiklós	8 944 fő	8 880 fő	8 821 fő	8 680 fő	8 634 fő	8 583 fő	8 540 fő
Szabadszállás	6 832 fő	6 787 fő	6 713 fő	6 141 fő	6 536 fő	6 469 fő	6 447 fő
Szalkszentmárton	3 062 fő	3 001 fő	2 999 fő	2 928 fő	2 938 fő	2 894 fő	2 892 fő
Tass	3 120 fő	3 104 fő	3 077 fő	2 955 fő	3 100 fő	3 072 fő	3 036 fő
Újsolt	169 fő	174 fő	175 fő	153 fő	182 fő	178 fő	191 fő
Összesen	32 350 fő	32 088 fő	31 918 fő	30 639 fő	31 391 fő	31 193 fő	31 065 fő

A népesség változás csökkenést mutat a kistérségben, azon belül Kunszentmiklóson is évi 0,5-0,8% os mértékben.

A lakosság számának csökkenése az országos tendenciához közeli, azonban a 0-14 éves korosztály a Dél-Alföldi régióban 4% körüli értékkel csökken, míg a 65 év feletti lakosok aránya 4%-kal emelkedik az országos tendenciához képest.

Közigazgatás

A polgármester Bódi Szabolcs FIDESZ a képviselő testület 8 fős.

Foglalkoztatottság

országos adatok Forrás: KSH MEF (az éven belüli időszakok háromhavi csúszóátlagokat jelentenek)

A nyilvántartott álláskeresők száma a tartózkodási helyük szerint
(forrás: www.afsz.hu)

2012 éves adat	Nyilvántartott álláskeresők éves átlagos zárónapi száma (fő)*	Munkavállalási korú népesség száma (fő)**	Relatív mutató (a nyilvántartott álláskeresők aránya a munkavállalási korú népességhez viszonyítva) (%)	Arányszám***
APOSTAG	84	1 387	6,10	0,72
DUNAEGYHÁZA	51	1 007	5,10	0,60
DUNAVECSE	223	2 661	8,40	0,99
KUNADACS	126	1 109	11,30	1,33
KUNPESZÉR	40	480	8,40	0,99
KUNSZENTMIKLÓS	704	5 485	12,80	1,51
SZABADSZÁLLÁS	481	4 157	11,60	1,36
SZALKSZENTMÁRTON	196	1 906	10,30	1,21
TASS	194	2 000	9,70	1,14
ÚJSOLT	12	110	11,30	1,33
Bács-Kiskun megye összesen	31 611	350 651	9,00	1,06
ORSZÁGOS ÖSSZESEN	559 080	6 613 324	8,50	

2013. 03. 20-i állapot szerint	Nyilvántartott össz. fő	Munkav. korú népes. fő*	Relatív mutató** %	Arányszám***
APOSTAG	131	1 387	9,44	1,01
DUNAEGYHÁZA	52	1 007	5,16	0,55
DUNAVECSE	274	2 661	10,30	1,10
KUNADACS	149	1 109	13,44	1,43
KUNPESZÉR	57	480	11,88	1,27
KUNSZENTMIKLÓS	714	5 485	13,02	1,39
SZABADSZÁLLÁS	545	4 157	13,11	1,40
SZALKSZENTMÁRTON	234	1 906	12,28	1,31
TASS	293	2 000	14,65	1,56
ÚJSOLT	16	110	14,55	1,55
Bács-Kiskun megye	34 421	350 651	9,82	1,05
ORSZÁGOS ÖSSZESEN	620 126	6 613 324	9,38	1,00

2011. december 20 adatok szerint Kunszentmiklóson (forrás: www.afsz.hu) 5586 a munkavállalási korú népesség, 605 fő regisztrált álláskereső a helyi álláskeresők relatív mutatója 10,83%.

Tehát csökkent az aktívak száma és nőtt az álláskeresők száma.

Arányszám - a relatív mutatónak az országos relatív mutatóhoz viszonyított aránya

	2010	2011
Dömsödön (Pestmegye)	0,90	0,97
Kunszentmiklóson	1,27	1,31
Kistérség	1,25	
Bács-Kiskun megyében	1,12	
Dél-Alföldi régióban	1,09	
a helyi álláskeresők relatív mutatója 10,31%.		

A foglalkoztatottság helyben rosszabb mint a kistérségben, ott rosszabb mint a megyében, és a megyében is rosszabb mint a régióban, ami az országotól szintén lemarad. A jobb helyzetben lévő Dömsöd is az országos rangsorban egy év alatt romlott.

Kunszentmiklós általános statisztikája

Statisztikai adatok - Kunszentmiklós (2012.08.)

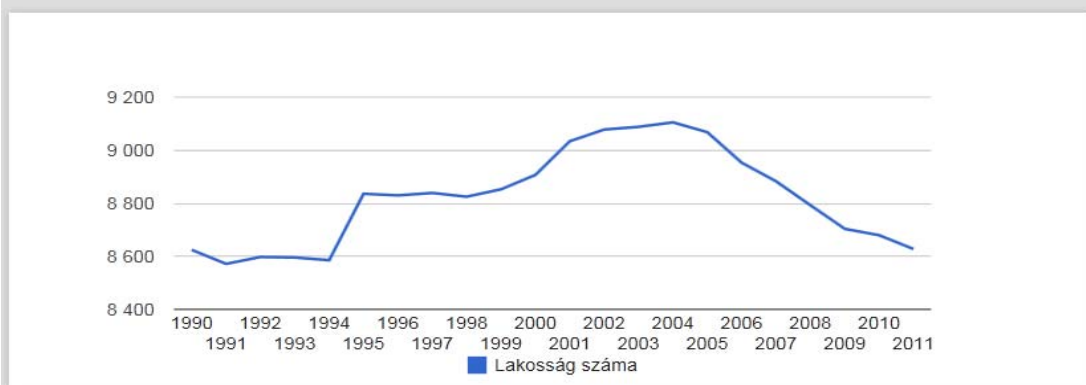
Lakónépesség	Lakások	Területnagyság (hektár)	Népsűrűség (fő/km ²)
8 628	3 545	17 211	50,13

Kunszentmiklós összes érdekes és fontos helye, intézménye

Intézmény, hely	db
Óvoda	1
Általános iskola	2
Szakközépiskola	1
Orvosi rendelő	7
Gimnázium	2

[http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmikl%C3%B3s](http://wwwingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmikl%C3%B3s) 2012. 08. 01.

Kunszentmiklós lakónépességének száma

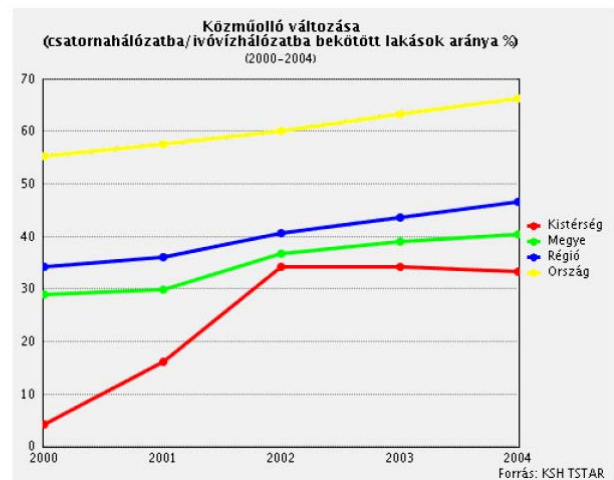
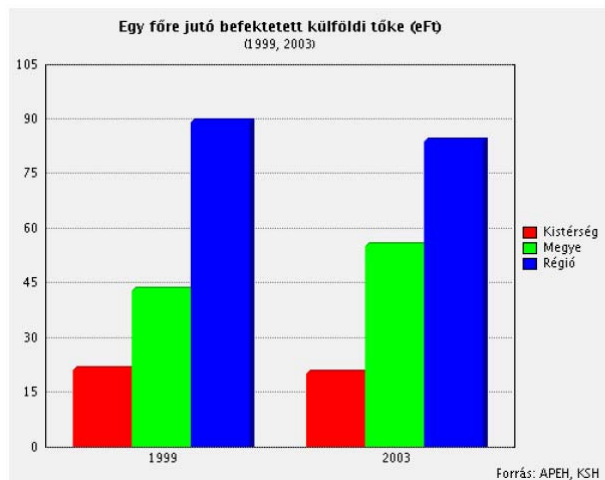


Fő foglalkozási ágak.

Kunszentmiklóson a '70-es években ide települt üzemek közül a VÁV gyár helyén továbbra is nagyfeszültségű elektromos berendezések gyártása történik foglalkoztatás, Schneider-Electric Energy Magyarország Kft. Az Önkormányzat és az ÁFÉSZ utód Kiskunsági Coop Zrt a nagyobb létszámot foglalkoztató szervezetek. az Egyetértés TSZ az Ipari park üzemei, egyéni és társas vállalkozások, mellett a '60-as évektől az ingázás, vonattal, busszal, gépkocsival Budapestre és a fővárosba déli agglomerációs területeire sokak számára kényeszerű lehetőség. Nem véletlen a magas munkanélküliség. Az alacsonyan iskolázott cigány lakosság becsült aránya 20% körüli, általános iskolában ennél magasabb.

Ingatlanfejlesztések (beruházások alakulása, lakó-, kereskedelmi-, iroda-, ipari ingatlanfejlesztések, tervezett fejlesztések)

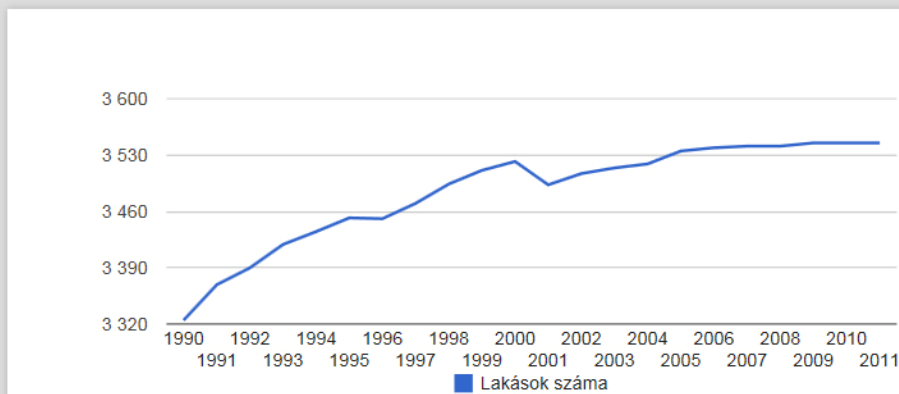
A kistérségben Kunszentmiklóson lévő ipari park mellett a Dunavecsei új híd környezetében várható élénkülés. Néhány éve épült Rendőrkapitányság, Bíróság, Mediterrán cserépgyár, Tesco: Bölcsőde. Bővült az Él-Ber Kft. Folyamatban lévő beruházások, Taro-Gép kft telephely létesítés. A több évtizedes fejlesztések hiánya mit sem változott, lásd az alábbi grafikonok.



<http://wwwingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmikl%C3%B3s>

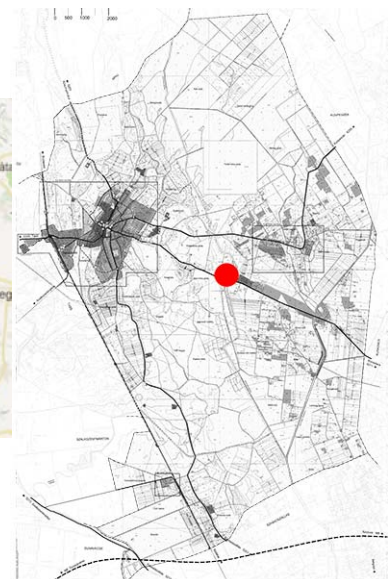
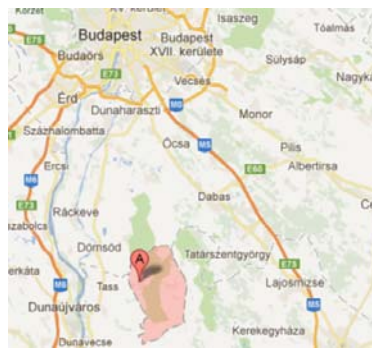
2012. 08. 01.

Kunszentmiklós lakásainak száma



3.1.3 A környezet részletes elemzése

Közlekedés



A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 66 km-re délre fekszik.

A város, az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül, vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkénynél letérve, az 52-es főútról legközelebb Szabadszálláson keresztül érhető el.

A vasútállomása a Budapest–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatainak végállomása, régebben jelentős forgalmi csomópont, elágazó állomás.

Jelenleg ismert jelentős közlekedésfejlesztést az M8 szakasza hoz.

A környék használat szerinti besorolása

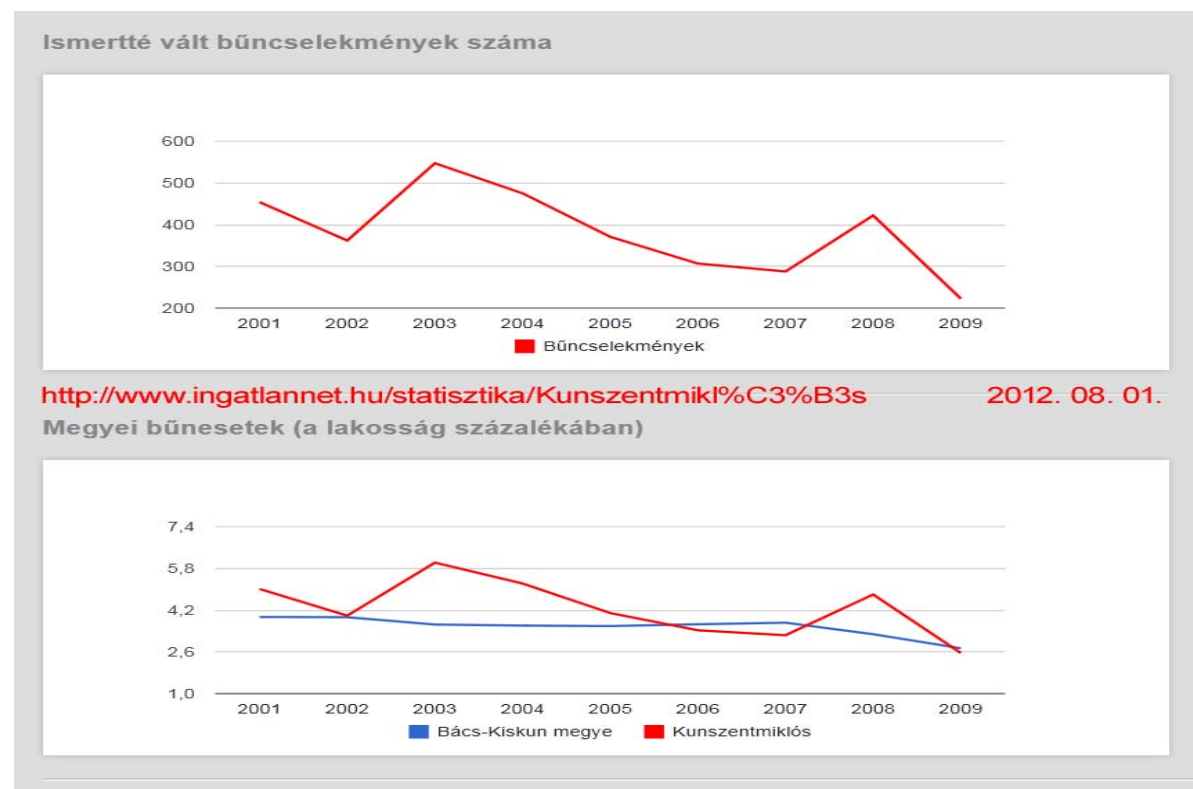
Az ingatlanok a város É-K határán Önkormányzati földút mentén helyezkednek el.

Az ingatlan környezete Kertvárosias lakóterület Mérnöki szerkezet hosszútelkes övezete

Tulajdonosi tekintetben többségében vállalkozói és magán tulajdon.

Közbiztonság

Kunszentmiklóson a Rendőrkapitányságon kívül a Polgári Őrség célja: a város található vagyontárgyak megőrzése, bűnmegelőzés, család gyermek és ifjúságvédelem, baleset megelőzés, a község és az üdülőtérület lakossága élet- és vagyon és közbiztonság javítása, valamint a közterületek rendje és a környezet védelme. A közbiztonságot a Kapitány úr kiemelkedően jónak tartja, melyet a statisztika igazol.



Ingatlanforgalom

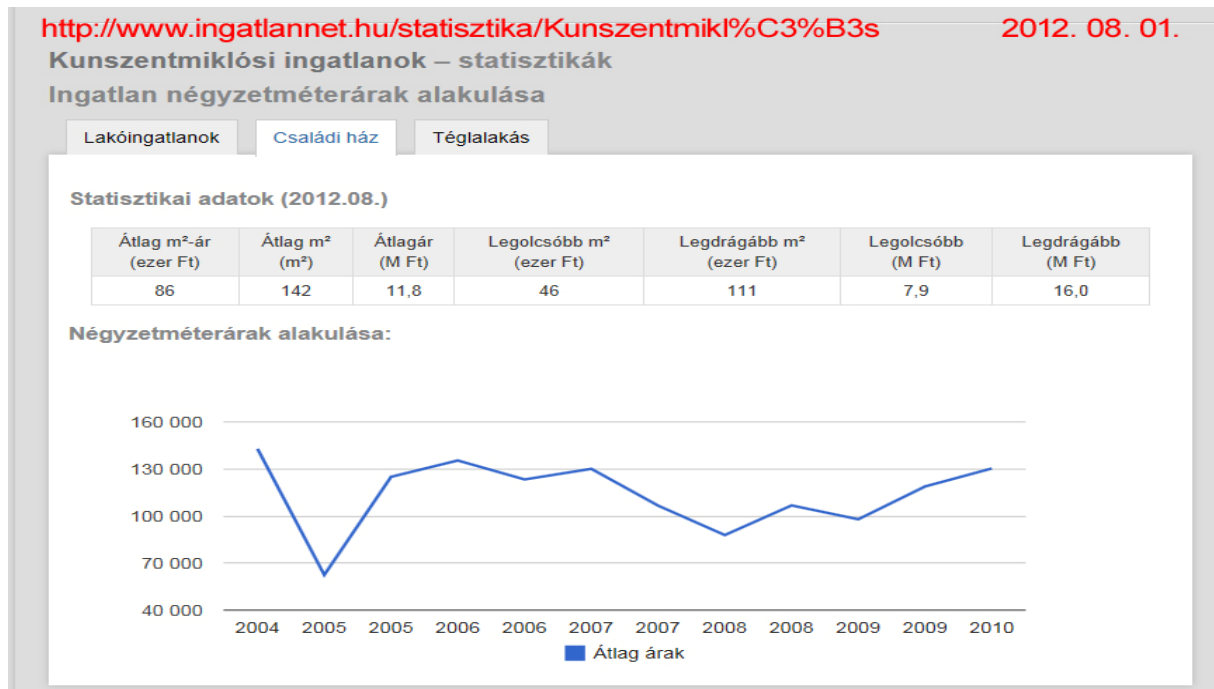
Ingatlan négyzetméterárak alakulása



Bács-Kiskun megyei ingatlanok – statisztikák

Ingatlan négyzetméterárak alakulása





Csekély forgalom jelentős kínálati többlettel.

3.2 Az ingatlan leírása

3.2.1 Az ingatlan fekvése, megközelítése:

A Lajosmizse –Kunszentmiklós 5211 jelű összekötő út, Kunszentmiklós város külterületi szakaszán, a várostól keletre, az út északi oldala és a Harmincas csatorna által határolt területen, a buszmegállónál, helyezkedik el.

Milyen módon történhet: buszmegálló bejáratnál
Kunszentmiklós központ 4,9km
vasútállomás Kunszentmiklós-Tass megálló 7,1 km,

Az ingatlan milyen területen fekszik: szabályozott - kiépített

Az ingatlan helye: külterületen. a várostól keletre.

Út: közút. 5211

Övezeti besorolása / beépíthetőség: **Gip-1 Má-1, Má-2, V**

3.2.2 Az ingatlan növényzetének felsorolása:

- Füves zsombékos, gázos, nyárfák növekedése épület károkat okozott.
KÜLÖNLEGES ÉRTÉK: Tölgy fa 1 db már korábban helyi „zöldek” akciójára a tölgy mellől a gázolaj tartályt áttelepítették. A fa épületektől távol a közúthoz közel helyezkedik el. A környezete kellemes nyilvános zöldterületté is alakítható, a területről leválasztva önálló zöld terület.

3.2.3 Telepítési, geológiai viszonyok:

- Sík szikes sárgás-szürke agyag.
- A csatorna - töltés jellegűknél fogva szinusz hullám metszetűek, dúsán benőttek.

3.2.4 Az ingatlan jelenlegi gazdasági, pénzügyi helyzete,

Az ingatlanokat a tulajdonos kényszerből tulajdonolja. Az ingatlanok a Hrsz0290 ingatlanhoz tartozó műtárgyaknak tekinthetők a 0291/3 kivételével. Jelenleg használaton kívül vannak. Építési törmelék szemét, A területet csak jelentős befektetés után lehet felhasználni.

3.3 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Tulajdoni lap kelte: 2013.04.29 nem hiteles takarnet
 Telekkönyvi nyilvántartás helye: Kunszentmiklós
 Az ingatlan címe: Kunszentmiklós Külterület.
 Ingatlan tulajdonosa: Kunszentmiklós Város Önkormányzata
 6090 Kunszentmiklós Kálvin tér 12.
 Tulajdon megszerzésének jogcíme: adásvétel
 1/1 tulajdoni hányad
 Széljegyzet nincs
Valamennyi terület a Natura 2000 természeti védelem alatt áll.
 További adatokat lásd a függelékben.

3.3.1 Egyéb jogok

Az értékelés tárgya: az ingatlanok együtt.
 Hasznosítás jelenlegi formája: üzemben kívül.
 Terhek: csak a 0290 ingatlanon EDF DÉMÁSZ vezetékgig 36m².
 Védetség, műérték **Natura 2000**
 Per alatt áll? nem
 Haszonélvezeti / használati jog nincs.

3.3.2 Dokumentációk

Az ingatlannal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság és minőség-vagyonértékelés időponti-kötelezettségeinek leírása: **nincs**
 A vagyonértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatása. **nincs**

3.4 Helyi építési szabályokból

Kunszentmiklós Város Önkormányzata Képviselőtestületének 20/2006. (VIII. 8.) rendelete a helyi építési szabályokról. Módosítva: 10/2012. (III. 22.)

3.4.1 Ipari terület

13.§(1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és városgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,

-gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,

-sportépítmény,

-az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.

(3) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Gip-1) majorsági övezet

(Gip-2) településgazdálkodási övezet

(4) (Gip-1) majorsági építési övezet

a) Elhelyezhető:

-szolgálati lakás

-iroda

-üzemanyagtöltő

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is

b) Kialakítható telek: min 900m²

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.

g) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén kötelező a fásítással

h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

i) (Gip-1*) övezetben csak a természetvédelmi kezelést, fenntartást szolgáló állattartó építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

3.4.2 Mezőgazdasági terület

24.§(1) Mezőgazdasági területbe sorolt a város teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.

25.§ (1) (Má-1) általános övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények

- különböző szolgáltatások

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás

-élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház,

-vágóhíd

-élelmiszeraktárak

ab) mezőgazdasági építmények

-állattartó épületek

-növénytermesztés épületei

ac) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények

b) Az övezetben e rendelet 25.§ (1) a) szerinti az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:

ba) telek. min 1500 m²

bb) beépítettség: max 3%

bc) építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből növelhető

bd) lakás-építésre vonatkozó külön előírások:

-max 1 lakás építése tanyaudvarban lehetséges az OTÉK szerinti telekméretek szerint

- a tanyaudvar beépítettsége max 30%

-a telek egészére vonatkozó beépítettség max 3%

-építménymagasság: max 4,0 m

c) Az övezetben építési törmeléklerakó, gypmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

(2) (Má-2) természetvédelmi övezet

a) A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

b) Egyéb építmény e rendelet (Má-1) övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő tanyatelekre kerül.

c) (Má-2*) övezetben települési elkerülő út kialakítására elvi lehetőség van.

3.4.3 Vízgazdálkodási területek

27.§ Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak

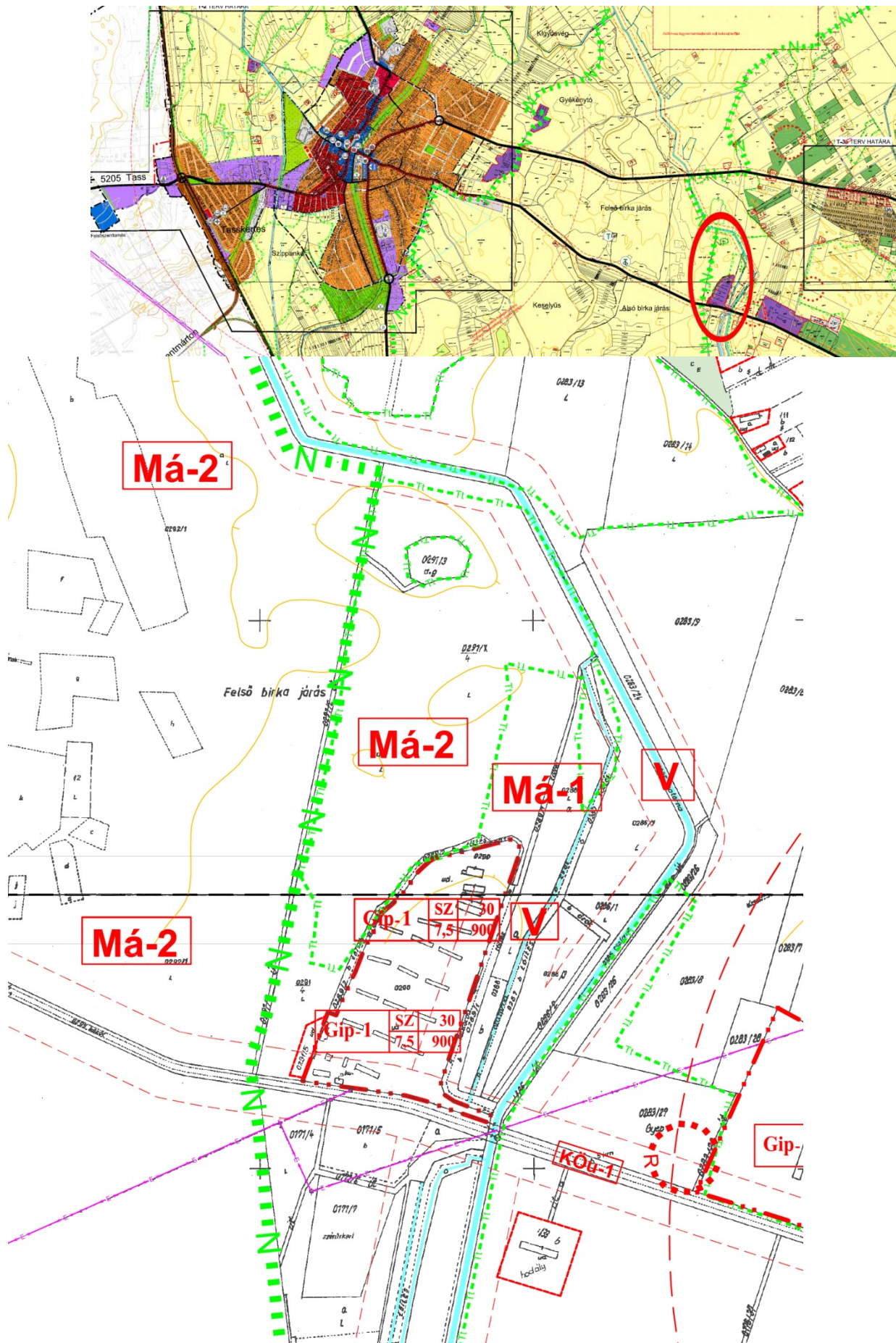
a) ADUVIZIG kezelésében lévő csatorna:

DVCS, Kiskunsági Öntöző Főcsatorna, XXX. XXXI. csatorna

b) ADUVIZIG kezelésű csatornával határosan min 100 m széles telek alakítható.

c) Társulati és önkormányzati kezelésű csatorna:- XXXII/a. és az összes többi





3.5 A telek

Valamennyi terület a Natura 2000természeti védelem alatt áll.

Kunszentmiklós	terület	Művelési ág	hányad	tulajdonos	kelt	széljegy	Fel-építmény	Övezeti besorolás
0287	1ha 0782m2	Csatorna/töltés	1/1	Kstm V.Önk. 2011.	nincs	gyaloghíd		V
0289/1	1ha 0091m2	Csatorna/töltés	1/1	Kstm V.Önk. 2011.	nincs	gyaloghíd		Má-1
0289/2	0ha 5640m2	Csatorna/töltés	1/1	Kstm V.Önk. 2011.	nincs	4404 m2		Má-2
0290	6ha 3483m2	Gazd ép. Udvar	1/1	Kstm V.Önk. 2010.	vezetékjog	van lásd külön		Gip-1
0291/3	0ha 4587m2	anyaggyödör	1/1	Kstm V.Önk. 2011.	nincs	?szemét?		Má-2
0291/5	0ha 1960m2	udvar	1/1	Kstm V.Önk. 2010.	nincs	nincs		Gip-1
9ha 6543m2		összesen						

A hrsz 0290 és a 0291/5 valójában egy ingatlan, mely "Ipari terület majorsági építési övezet"-be tartozik.

A hrsz 0287; 0289/1; 0289/2 ingatlanok csatorna töltés művelési ága is jelzi, az állattartás technológiai területei, melyek a technológiai víz természetes lebontását volt hivatva megoldani. Övezeti besorolásukat a környezet besorolása határozta meg.

A hrsz 0291/3 az állattartási telep létesítéskor kinyert anyagok okán került a csoportba, a többi ingatlantól elkülönült térben és funkcióban egyaránt.

3.5.1 A 0290; és 291/5 gazdasági épület udvar:

A tevékenység helye. Jól megközelíthető, nagyfeszültségű elektromos hálózatra csatlakoztatott kapcsolt belső légvezetékes hálózat. Közeli csatornából víznyerési lehetőség mellett több részben mélyfúrású kút, víztorony többszintű víz és csatorna hálózat (melyek elhelyezkedése feltárást igényel, műszaki állapota vizsgálat után értékelhető), üzemi és kiszolgáló épületek, szociális és irodaépületek, technológiához tartozó silók találhatók. A terület és az állattartási egységek önállóan is kerítettek. A területre 3 kapun át lehet bejutni. Általánosságban az épületek megrongáltak, a műtárgyak érvényes felülvizsgálatai engedélyei lejártak a kerítések hiányosak. Látszik az évek óta elhagyatott ingatlanokra jellemző avultság, mely a héjazatok fokozatos károsodása miatt egyre gorsul. Részletesebb bemutatásuk az épületeknél és a Függelékben alaprajzi vázlatok fotók.

3.5.2 A 0291/3 agyaggödrök:

Helyszín bejárásakor nem volt megközelíthető, elmondás szerint szeméttel feltöltötték, így a juhok által nem legelt terület bozótos fás területté vált a Harmincas csatorna kanyarulatában. Környezet- talajvédelmi vizsgálat indokolt lehet. A csatorna túlsó oldalán volt a város kommunális hulladék lerakó telepe (lezárva).



3.5.3 A 0287; 0289/1; 0289/2 csatorna-töltés



Szennyvízkezelési technológiai árkok. A libatelep technológiai vizét a növényi szűrőárókba vezették ki, ahol a növények a maradék szennyezést felveszik. A borsmenta, a pitypang, a vízi írisz, a nád és más magától odatelepült növény is jól érzi magát a növényi szűrőárókban. Részben kerített árkok fa támoszlopai nagyobb részt elkorhadt, a kerítés kidőlt, funkcióját nem tölti be. Két gyaloghíd épült a csatornákon, hogy a Harmincas-csatorna partján lévő szivattyúházhoz rövid úton eljuthasson a kezelő.

A kifutók tisztításához – füröszthöz a vizet a Harmincas-csatornából nyerték.

3.6 Épület

	helyiség		hosz- szű- ság	szé- les- ség	bruttó nm	állapot	burkolat	Kifu- tó fedél	Kifutó fedél az épület	térbeton az épület előtt, a	térbeton az épület mögött	Ké- mény, illetve
01	1.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	327,75		van
02	2.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat	69	290 m2	327,75	86,25	van
03	3.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	327,75		van
04	4.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	327,75		van
05	5.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	327,75		nincs
06	6.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló		290 m2	327,75		nincs
07	7.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	327,75		van
08	8.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló		290 m2	327,75		nincs
09	9.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló		290 m2	313,05		nincs
10	10.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	beton burkolat		290 m2	328 m2		van
11	11.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló		290 m2	328 m2		nincs
12	12.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló			313 m2		nincs
13	13.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló			328 m2		nincs
14	14.	számú ól	34,5	5,5	190 m2	javítandó	földpadló			313 m2		nincs
15	15.	számú ól	39,2	8,7	341 m2	javítandó	földpadló			276 m2		van
16	istálló		13,0	6,5	85 m2	romos	beton burkolat			10 m2		nincs
17	keltetővendégszoba		30,7	8,2	252 m2	romos	beton burko- lat+mettleski	25 m2			25 m2	van
18	műhelyépület		24,4	11,4	278 m2	romos	beton burkolat					van
19	pihenőépület		6,0	4,0	24 m2	javítandó				1 m2		van
20	iroda+tojástároló		36,6	7,5	275 m2	javítandó	beton burko- lat+mettleski			20 m2		van
21	iroda		15,5	5,1	79 m2	romos	kerámia lap			16 m2		van
22	iroda+szociális ép.		27,7	8,2	227 m2	javítandó	kerámia lap				30 m2	van
23	szolgálati lakás		10,5	9,3	98 m2	romos	kerámia lap		0 m2	5 m2		van
24	porta		11,0	7,0	77 m2	javítandó	kerámia lap			7 m2	11 m2	van
25	hydroforház		2,5	2,5	6,25	rossz	beton					nincs
26	Víztorony					javítandó						
27	Kútak					engedély						
28	Hydrofor akna		2,5	2,5	6,25	rossz	beton					
29	Silók					javítandó						
30	Gaz es Elektromos hálózat					romos						
31	kerítés + kapuk		15,0	53,5	803	romos	3 303m		2500			
32	növényzet						500m3					
33	Szennyvíz kom						Oldó+szikkasztó					

3.7 Közművek:

Víz:	Saját kút ivóvíznek vas~ és mangántalanítás után minősíthető, kútházzal, víztoronnyal, az épületek nagy részéhez kiépített vezetékhálózattal, (felülvizsgálati jkv??)
Kút	talpmélység 102,4m védőterület sugara 10,0m üzemi vízhozam 80 l/perc
Víztorony	felsővízszint 27,2m alsóvízszint 23,2m térfogat 129m ³
Üzemi vízhálózat	Felszíni vízkivétel: a XXX.: sz. csatorna 7+920 km szelvényben telken kívüli szivattyúgépházzal, ólakhoz —fürösztőkhöz kiépített vezetékhálózattal.
Szennyvíz:	Kommunális szennyvíz szikkasztó, Technológiai szennyvíz betoncsöves csatornahálózat a telken kívüli, keskeny szomszédos ingatlanokra kivezetve, ott felszíni szikkasztás.
Elektromos energia:	Külön trafó a magasfeszültségű hálózatról, A keltető épületben nagyteljesítményű gázolaj üzemű aggregátor,(működés??)
Gáz	5m ³ TOTÁL gáz telepített tartály
Telefon	kiépített
Szemétgyűjtés	???????

4 Ingatlan értékelés

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

4.1.1 A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

2. § (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését a *mellékletek* tartalmazzák.

(4) Az értékelést – a (8) bekezdésben foglalt kivételekkel – legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

(5) A hitelbiztosítéki érték – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(6) A hitelbiztosítéki érték összegéről a jelzálog-hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt. Az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál.

(7) A jelzálog-hitelintézet belső értékfigyelési rendszert köteles kiépíteni.

(8) Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

4.2 Az ingatlan értékelési módszerek

4.2.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító **adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni**. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékelés során két konkrét adásvétel adatait, egy csaknem szomszédos hasonló telekméretű lelakott lakóház adatait és helyben nem lévén meghirdetett telephely, így egy Tiszakécskei hasonló felépítmény méretű és funkciójú ingatlant vettünk figyelembe. A központi fekvésű üzletet nem vettük figyelembe.

Kifüggesztések Kunszentmiklós Város Önkormányzatnál

2013.05.06

				hányad	adásvétel		
szántó	0242/32	1ha0960 m ²	15Ak,41fil	1,00	700 000 Ft	63,9 Ft/m ²	45,4 eFt/Ak
szántó	0283/17	2ha2598 m ²	23Ak,40fil	1,00	1 170 000 Ft	51,8 Ft/m ²	50,0 eFt/Ak
erdő/szántó	0344/9	32ha9884 m ²	430Ak,06fil	0,62	11 000 000 Ft	53,8 Ft/m ²	41,3 eFt/Ak
						Átlagár Ft/m²	Átlagár Ft/Ak
						54,1 Ft/m²	42,1 eFt/Ak
					23ha8086 m ²	305Ak,45fil	12 870 000 Ft

A terület részben kedvezőtlenebb, mint a művelés alatti területek, részben a kivett művelési ág miatt általában értékesebb, a földérték alapú adat nem használható, ezért a kerekített területi alapú átlagárát vettük figyelembe (50Ft/m²) a terület értékének meghatározásához.

A telkek piaci összehasonlító adatokból számított értéke	4'800 000 Ft
--	--------------

Lúdtelre piaci összehasonlító nem leltem fel internetes adatbázisokban. Sertéstelepek pedig működő tevékenységgel szerepeltek, így összehasonlításra alkalmatlan volt. Az előző tulajdonos több éven át és az jelen tulajdonos is kezdettől tehát több mint 10 éve eladásra fel van kínálva az ingatlan.

4.2.2 Hozamszámításon alapuló módszer

Az alkalmazható másik módszer a hozamszámításon alapuló megközelítés.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték

megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Tőkésítési kamatlábként 7,9%-kal számoltunk.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Bérleti díjból piaci összehasonlító DCF		7'200'000 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,75%	

Bérleti díjból piaci összehasonlító Direkt tőkésítés		4'400'000 Ft
elvárt megtérülés (MAR)	9,00%	

DCF módszer		A piaci bérleti díjból				
		Stabilizáció éve		Stabilizált működést	követő év	
		2013	2014	2015	2016	2017
bérleti díjból származó bevétel		600 000	630 000	660 000	690 000	720 000
Lehetséges bevétel		600 000	630 000	660 000	690 000	720 000
Kihasznátság		75%	83%	84%	85%	86%
Tényleges bevétel		450 000	519 750	555 390	586 441	618 058
Működési költségek		54 000	59 000	65 000	72 000	79 000
Nettó működési eredmény NOI		396 000	460 750	490 390	514 441	539 058
Exit érték					7 990 000	
Tőkésítési ráta (%)	R=	6,75%				
Elvárt megtérülés - MAR (%)	r=	9,00%				
Hozamszámítás, diszkontált cash flow		363 319	387 840	378 723	6 025 866	
PV		7 200 000 Ft				
Direkt tőkésítés		4 400 000 Ft				
Fajlagos érték		1 635Ft/m ²				
korrigált fajlagos érték		1 635Ft/m ²				
		DC és DCF átlaga 5 800 000 Ft				
Havi bérleti díj		50 000 Ft	Feltételezzük, hogy a gazdasági stabilizációval a bérleti díjak lassan közelítenek az üzleti/befektetői elvárásokhoz			
várható változása		5,5%	5,0%	4,5%	4,0%	
Havi költség (fenntartás-menedzselés)		3 500 Ft	feltételezzük, hogy a közös költségnek az épület állapotára való tekintettel a inflációt jelentősen meghaladó mértékben kell növekedni			
beszedéssel kapcsolatos költségek		1 000 Ft				
várható változása		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	

Diszkontráta levezetés

Gazdasági alapadat		optimista	pesszimista
1.	minimál kamatláb	5,96	4,13
2.	inflációs ráta	5,70	5,70
3.	reálkamatláb (3=1-2)	0,26	-1,57
4.	ingatlanpiaci kockázati felár	7,00	4,00
5.	hosszútávú értéknövelő hatás	3,80	2,50
6.	adminisztrációs tényező	1,00	1,00
7.	összesen	12,06	5,93
8.	Diszkontráta $\{(7_{opt}+7_{pessz})/2\}$		9,00
9.	Exit ráta (8-(2,0~2,5))	-2,25	6,75

min	max	
4,18%	5,89%	EHM
4,70%	8,50%	EHM
2,98%	3,95%	
3,70%	5,45%	
5,10%	6,00%	EBKM
4,13%	5,96%	átlag

forrás internet

állampapír ref hozamok

Állampapír <http://www.allampapir.hu/>

A diszkont kincstárjegyek eladási árfolyamai a Magyar Államkincstár h

Az államkötvények árfolyamai a Magyar Államkincstár hálójában

AXA bank

minimál kamatláb

4.2.3 Újraelőállítási költségen alapuló módszer

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket az újraelőállítási költségen keresztül közelíti meg.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása. (túlépített ingatlanon értéke=0.)
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása. (ÉTK 2012 irányárakból levezetve 1,0 árváltozással számítva)
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

Az felépítmények becsült értéke	674'200'000 Ft
A felépítmények avulással csökkentett becsült értéke	146'500'000 Ft
telekterület értéke	4'800'000 Ft
az ingatlan értéke költség alapú értékeléssel	151'300'000 Ft

5 A végső érték kialakítása

Az ingatlanok jellege és mérete miatt a piaci értéket három módszer segítségével határoztuk meg. Mérlegelve a telkek országon és településen belüli fekvését, méretét, a meglévő állományt, valamint a környék adottságait, úgy gondoljuk, hogy az alábbiak a lényegesen meghatározó elemek:

- Az ingatlan külterületen helyezkedik el Kunszentmiklós Kerekegyháza Kecskemét buszközeledésnek megállójában.
- Az általános észak-nyugati széljárás a bűzös tevékenységek esetén sem zavarja a tőle mindkét irányban kb. 8 km-re fekvő települések lakóit.
- Közút csatlakozása közvetlen, ivóvíz minőségű saját kútja, víztornya, telepített pb-gáztartálya, nagyfeszültségű elektromos hálózatról közvetlenül ellátó trafó, belső víz és szennyvíz hálózata van.
- A telek a XXX-as csatorna közelében van.
- A DÉMÁSZ vezetékjoga a bejárat melletti trafó miatt 36 m²-re terhel, ami nem korlátozza a telek használatát.

Az értékelési módszerek olyannyira eltérő eredményt adtak, ami bizonytalanná teszi magát az értéket. Az eltéréseket az 5 éve üzemben kívüli, lefosztott vandálmódon rongált, értékmentés nélkül megfelelő őrizet nélkül hagyott telephely, és a korábbiakban többszöri üzemeltető / tulajdonos váltás, a bizonytalan társadalmi gazdasági környezet, a nemzetközi rémhírek a magyarországi libatömésről, kopasztásról jelentős mértékben eltérítik a piacot a szokásos trendtől.

Míg sertéstelep ingatlanforgalomban szerepel, lúd telepre nincs fellelhető kínálat.

Az értékelési módszereket jellegük és befolyásoló hatásuk miatt eltérő módon vettük figyelembe.

Az avulással korrigált újraelőállítási érték, valamint a hozamszámításon alapuló piaci összehasonlító érték jelentős eltérése jelzi a foglalkoztatottság, és a növekvő kínálat - csökkenő kereset okozta feszültséget. Az értékelés során a végső érték kialakítása során mind a három módszert figyelembe vettük az alábbi súlyozások szerint:.

Az ingatlan értéke a választott összehasonlító módszertan(ok) szakmai szabályainak megfelelően lett levezetve figyelemmel az EVS 2003 ajánlásaira.

Telek Épületek és műtárgyak	Épület > 4404 m ²	37,8 MFt	8,58eFt/m ²
Telek	9ha6543 m ²	4,8 MFt	500,0eFt/ha
Állattartási épületek	3334 m ²	17,8 MFt	5,34eFt/m ²
Emberi tartózkodás épületei	1058 m ²	9,2 MFt	8,70eFt/m ²
Egyéb	13 m ²	6,0 MFt	

EVS1 Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

5.1 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés során az alábbi feltételezésekből indultunk ki:

- ❖ A szakvéleményben foglalt adatok kizárólag a Megbízó és annak készítője használhatja fel és kizárólag az ingatlannal kapcsolatos döntésének meghozatala céljára. Ezen kitétel azokra a személyekre is vonatkozik akik, a csak részadatokat ismernek meg a szakvéleményből.
- ❖ A szakvélemény érvényességének időpontja 90 nap.
- ❖ A szakvéleményt a dokumentációban feltüntetett adatok és információk elemzése és a helyszíni szemlén nyert tapasztalatokra építettük fel.
- ❖ Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékelésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen ingatlanértékelő szakvéleményhez a (Tulajdoni lapok és Térképkivonatok az értékeléshez forrás megjelöléssel internetről gyűjtött adatokat.) használtam fel. Kizárjuk a felelősségünket a szakvélemény olyan hiányosságaiért, melyek a felhasznált okiratok tartalmára vezethetők vissza.
- ❖ Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ Megbízásom nem terjed ki épületdiagnosztikai és környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztem, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszerezték.
- ❖ A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- ❖ A megállapított érték kizárólag az ingatlan valós piaci (forgalmi) értékét tartalmazza és kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
- ❖ A készítő előzetes hozzájárulása nélkül a szakvélemény egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más, nyilvános média útján.

6 A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére értékesítési döntéshez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

37'800'000Ft

- azaz Harminchétmillió-nyolcszázezer forint

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.

A megtekintett állapotra vonatkozik az érték beleértve az azbeszt tartalmú tetőfedő anyagok, a sérült kutak, és egyéb környezeti, felelősségi és személyi kockázatokat.

Függetlenségi nyilatkozat:

Kijelentem, hogy a megbízóval, a tulajdonossal, bérelővel rokoni kapcsolatban, perben, háragnban nem állok, a megbízási díjon kívül nincs olyan ok, mely befolyásolna az értékelés során.

Kunszentmiklós. 2013. május 06.

Az értékelő (a szakértő) neve:

Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel: +36 306 404 369 fang@t-online.hu

okl. ingatlanvagyon értékelő

Nyilv szám: IVÉK-30/2011

Fang

Fang

7.1.2 Végső érték:

Értékelés tárgya: **Kunszentmik**

KUNSZENTMIKLÓS BODAKÚT 1 VI. KERÜLET (LIBATELEP)
HRSZ.:0287;0289/1; 0298/2; 0290; 0291/30291/5;
(GAZD. ÉP.ÉS UDVAR, CSATORNA, TÖLTÉS, ANYAGGÖDÖR

végső érték megállapítása

VÉGKÖVETKEZTETÉS		súly
1	Költség alapú megközelítés	151 300 000 Ft 22 %
2	Piac megközelítés	Ft 0 %
3	Hozamszámítás, DCF	5 800 000 Ft 78 %

9ha6543 m2 területű Gép-1, Má-1; Má-2 és V övezetbe tartozó ingatlanok .

4 404 m2 területű lúd tartási és kiszolgáló felépítménnyel és közműveivel az ingatlanok

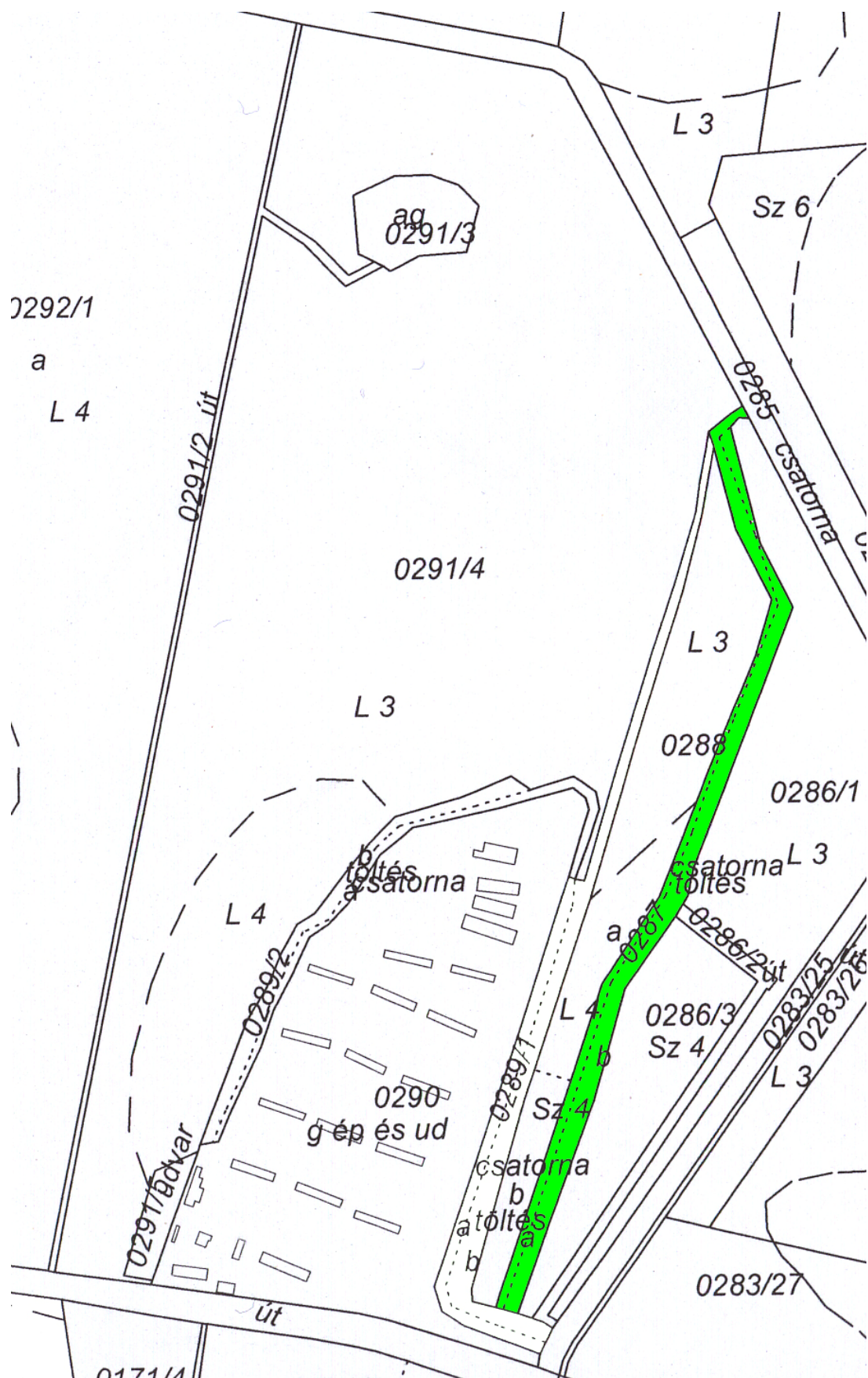
Becsült piaci forgalmi értéke 37 800 000 Ft



fotó: 2013. április 30.

8 Függelék.

8.1.1 Térképrészlet, HRSZ:0287



8.1.2 Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0287 csatorna, töltés

S030320130429113645drPgoscqrgru-45011922-1-45011963.pdf00... <https://www3.takarnet.hu/tul/lap/S030320130429113645drPgoscq...>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmúróds 6090 Wessclényi utca 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4406/2013

2013.04.29

Szektor : 53

KUNSZENTMIKLÓS

Kulterület 0287 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatai

k.f.ill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.f.ill

a Kivett csatorna

0

3666

0.00

b Kivett töltés

0

7116

0.00

A Földrészlet összes területe:

1.0782

0.00

2. bejegyző határozat: 34810/2009.04.27

Natura 2000 terület

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36047/3/2011.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12

törzsszám: 15337915

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40764/2/1994.03.04

Szöveges bejegyzés átjegyezve a 8.sz.tul.lapról.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1999/1997.09.18

Szöveges bejegyzés az I/1.sz.alatti ingatlan alrészlete és határvonala változott az
E-105/1997 sz.mego.vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

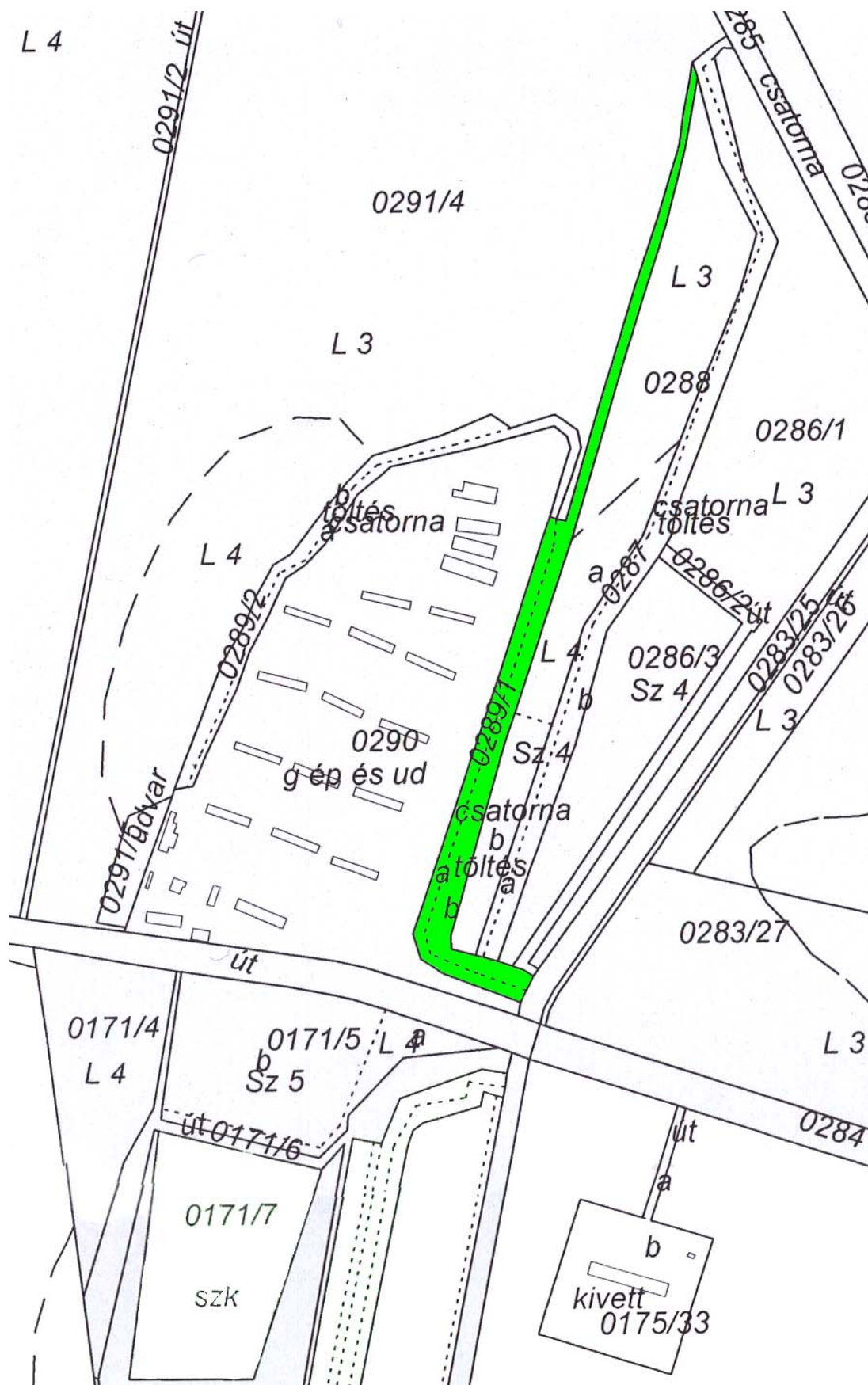
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2

2013.04.29. 11:53

8.1.3 Térképrészlet, HRSZ:0289/1



8.1.4 Tulajdoni lap másolat HRSZ:0289/1; csatorna, töltés

S030320130429113645drPgoscogru-45011733-1-45011741.pdf00... <https://www.3.takarnet.hu/tulajlap/S030320130429113645drPgoscogru-45011733-1-45011741.pdf00...>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4404/2013

2013.04.29

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Külterület 0289/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alószámla adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

a Kivett csatorna

0

3066

0.00

b Kivett töltés

0

7025

0.00

A Földrészlet összes területe:

1.0091

0.00

2. bejegyző határozat: 34812/2009.04.27

Natura 2000 terület

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36047/3/2011.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12

törzsszám: 15337915

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40764/2/1994.03.04

Szöveges bejegyzés átjegyezve a 8.sz.tul.lapról.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1998/1997.09.18

Szöveges bejegyzés az I/1. alatti ingatlan alrészlete és határvonala változott az E-105/97.sz. megosztás során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2

2013.04.29. 11:51

8.1.5 Térképrészlet, HRSZ:0289/2



8.1.6 Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0289/2; csatorna, töltés

S030320130429113645drPgoscoqru-45011818-1-45011829.pdf00... <https://www3.takarnet.hu/tulajlap/S030320130429113645drPgoscoqru-45011818-1-45011829.pdf00...>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmiklós 6090 Weöres Sándor utca 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4405/2013

2013. 04. 29

Szektor : 53

KUNSZENTMIKLÓS

Külterület 0289/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alosztály adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

a Kivett csatorna

0

2511

0.00

b Kivett töltés

0

3129

0.00

A Földrészlet összes területe:

5640

0.00

2. bejegyző határozat: 34813/2009.04.27

Natura 2000 terület

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36047/3/2011.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12

törzsszám: 15337915

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40764/2/1994.03.04

Szöveges bejegyzés átjegyezve a 0.sz.tul.lapról.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1998/1997.09.18

Szöveges bejegyzés az I/1.sz.alatti ingatlan alrészlete és határvonala változott az-E-105/97.sz.megosztás során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

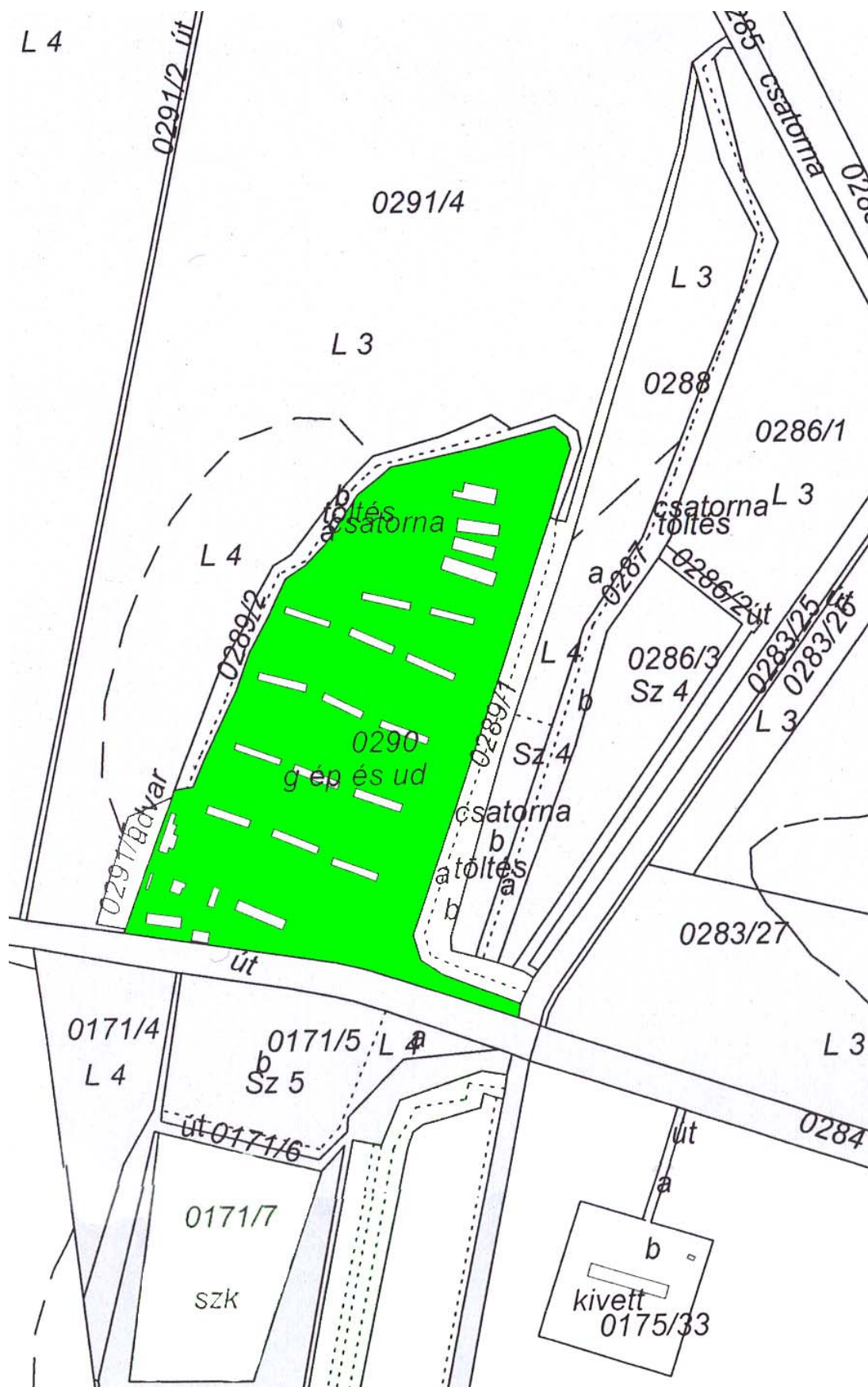
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2

2013.04.29. 11:52

8.1.7 Térképrészlet, HRSZ:0290



8.1.8 Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0290; gazdasági ép. udvar

S030320130429113645drPgoscqrgu-45011175-1-45011185.pdf00... <https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320130429113645drPgoscq...>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmiklós 6090 Wessclényi utca 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/4402/2013

2013.04.29

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Külterület 0290 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. t. jöv.	alosztály	adatok	
alrészlet adatok	ha m2	k. fill.	ter.	kat. jöv.	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	k. fill.	
1. Kivett gazdasági épület, udvar	0	6.3483	0.00		
2. bejegyző határozat: 34814/2009.04.27					
Natura 2000 terület					
II. RÉSZ					
9. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30256/2/2011.2010.12.21					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12					
törzsszám: 15337915					
A 40281/8/2009.09.25. számú határozattal Foganatosított feljegyzés rangsorában.					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40764/2/1994.03.04					
Szöveges bejegyzés átjegyezve a 8.sz.tul.lapról.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1998/1997.09.18					
Szöveges bejegyzés az I/1.sz.alatti ingatlan határvonala az E-105/97.sz.megosztás során vált.					
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 35182/2008.10.06					
Vezetéki jog					
Az ingatlan 36 négyzetméterére vonatkozóan.					
jogosult:					
név: EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13792679					
cím : 6720 SZEGED Klauzál tér 1					

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

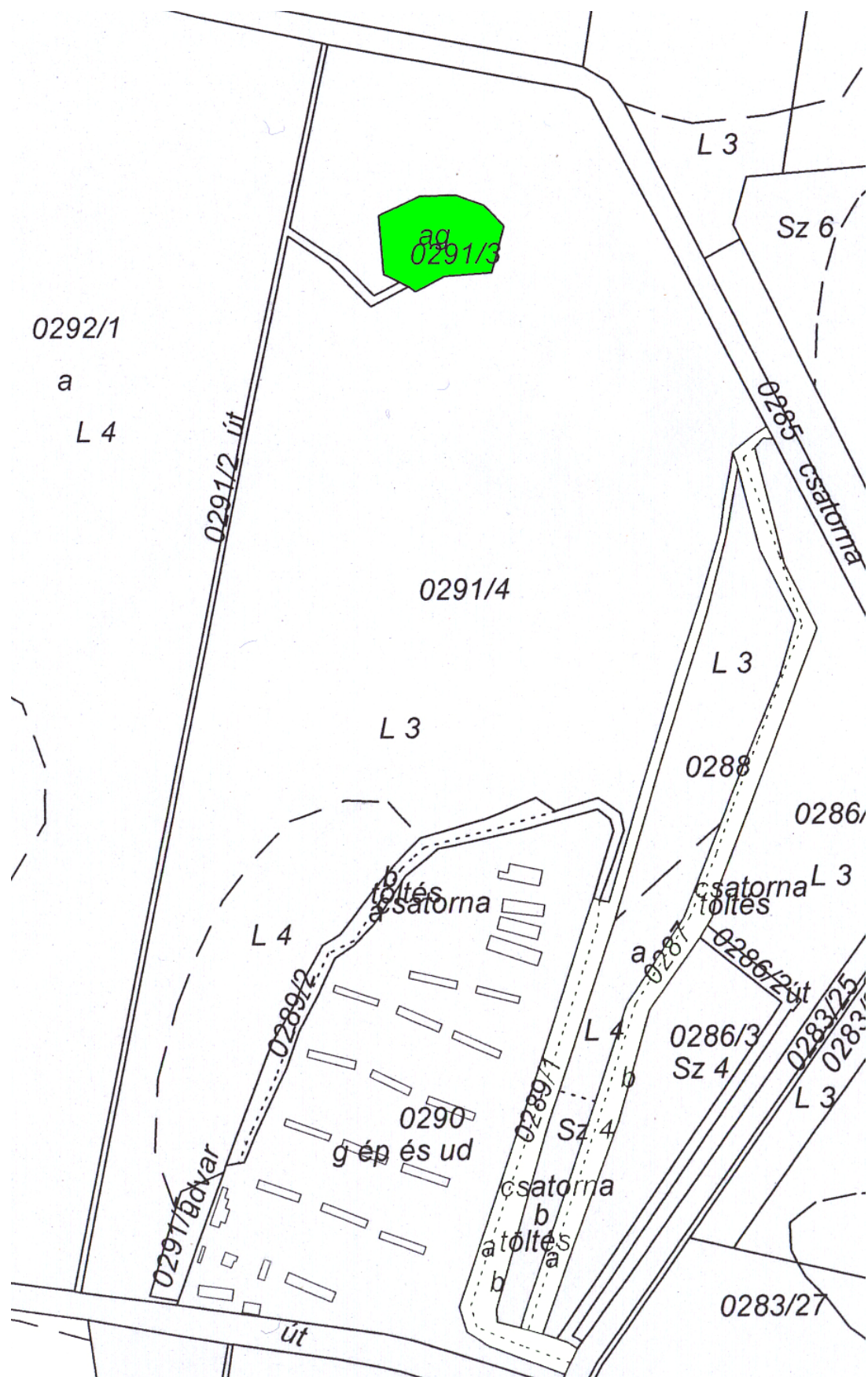
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2

2013.04.29. 11:44

8.1.9 Térképrészlet, HRSZ:0291/3



8.1.10 Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0291/3; anyaggödör

S030320130429113645drPgoscogru-45010997-1-45011000.pdf0... <https://www.3.takarnet.hu/tullap/S030320130429113645drPgoscogru-45010997-1-45011000.pdf>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmiklós 6090 Weöresféry útca 6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4400/2013

2013.04.29

Szektor : 53

KUNSZENTMIKLÓS

Kultúrtérület 0291/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alosszék

ha m2

adatok

kat.jöv

k.fíll

Kivett anyaggödör

0

4587

0.00

2. bejegyző határozat: 34816/2009.04.27

Natura 2000 terület

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36047/3/2011.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kalvin tér 12

törzsszám: 15337915

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1998/1997.03.13

Szöveges bejegyzés a 0286,0287,0288,0289/1-2,0290,0291 hrsz-ok megosztva a 0286/1-3,0288,0289/1-2,0288,0290,0291/1-3.hrsz-okra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2

2013.04.29. 11:42

8.1.11 Térképrészlet, HRSZ:0291/5



8.1.12 Tulajdoni lap másolat, HRSZ:0291/5; udvar

S030320130429113645drPgoscoqrgu-45011627-1-45011634.pdf00... <https://www3.takarnet.hu/tul/lap/S030320130429113645drPgoscoq...>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kunszentmiklósi Járási Földhivatal
Kunszentmiklós 6090 Wesscléry utca 6

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4403/2013

2013.04.29

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Külterület 0291/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alóosztály adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill

Kivett udvar

0

1960

0.00

2. bejegyző határozat: 33185/2/2001. (05.02)

A 0291/1 hrszú ingatlan megosztva a 0291/4-5 hrszú ingatlanokra az E-29/2000 sz. megosztási
vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat: 34818/2009.04.27

Natura 2000 terület

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ					
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30256/2/2011.2010.12.21					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12					
törzsszám: 15337915					
A 40281/8/2009.09.25. számú határozattal fogantatott feljegyzés rangsorában.					

III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

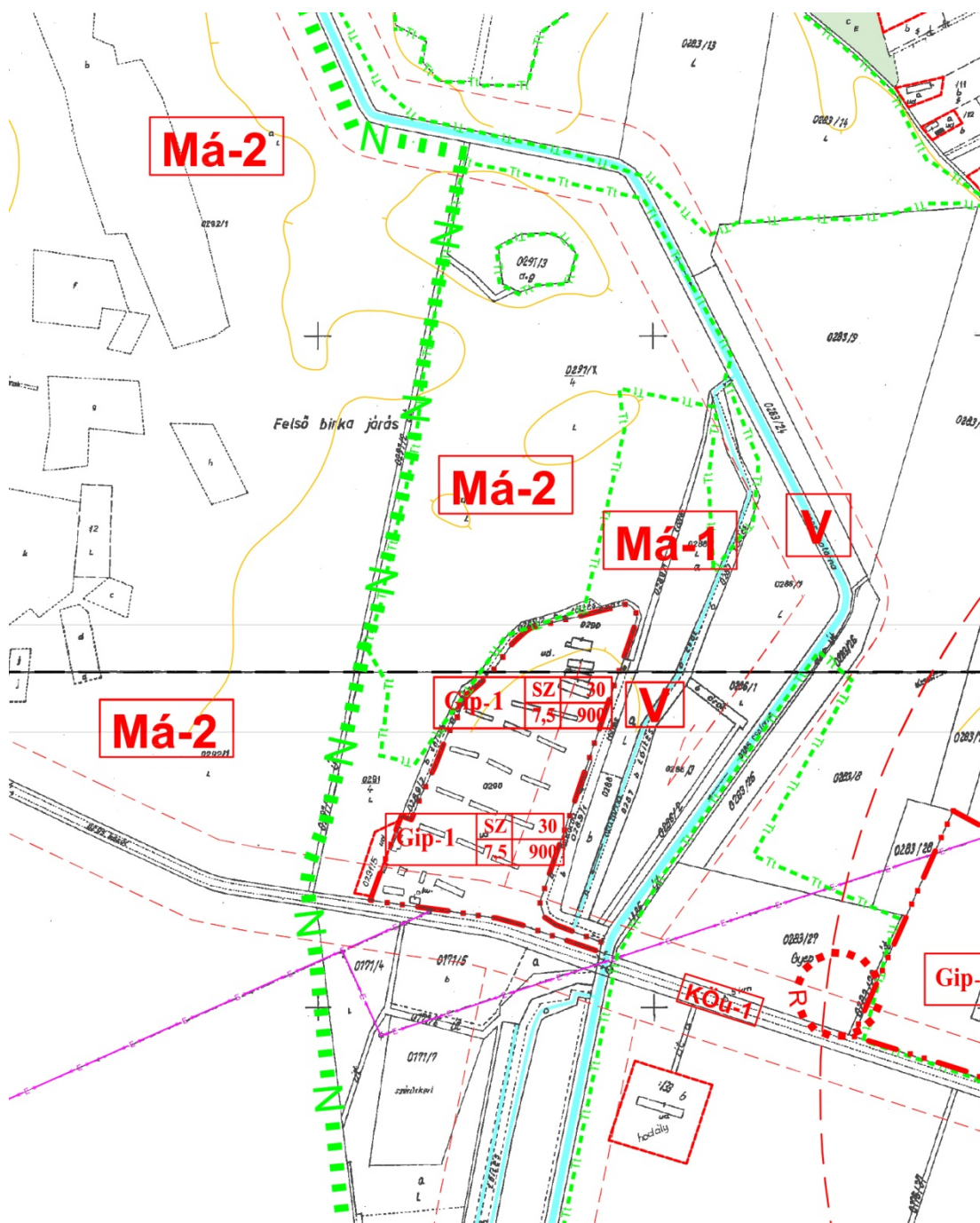
1/2

Nem hiteles tulajdoni lap

2013.04.29. 11:49

Nem hiteles tulajdoni lap

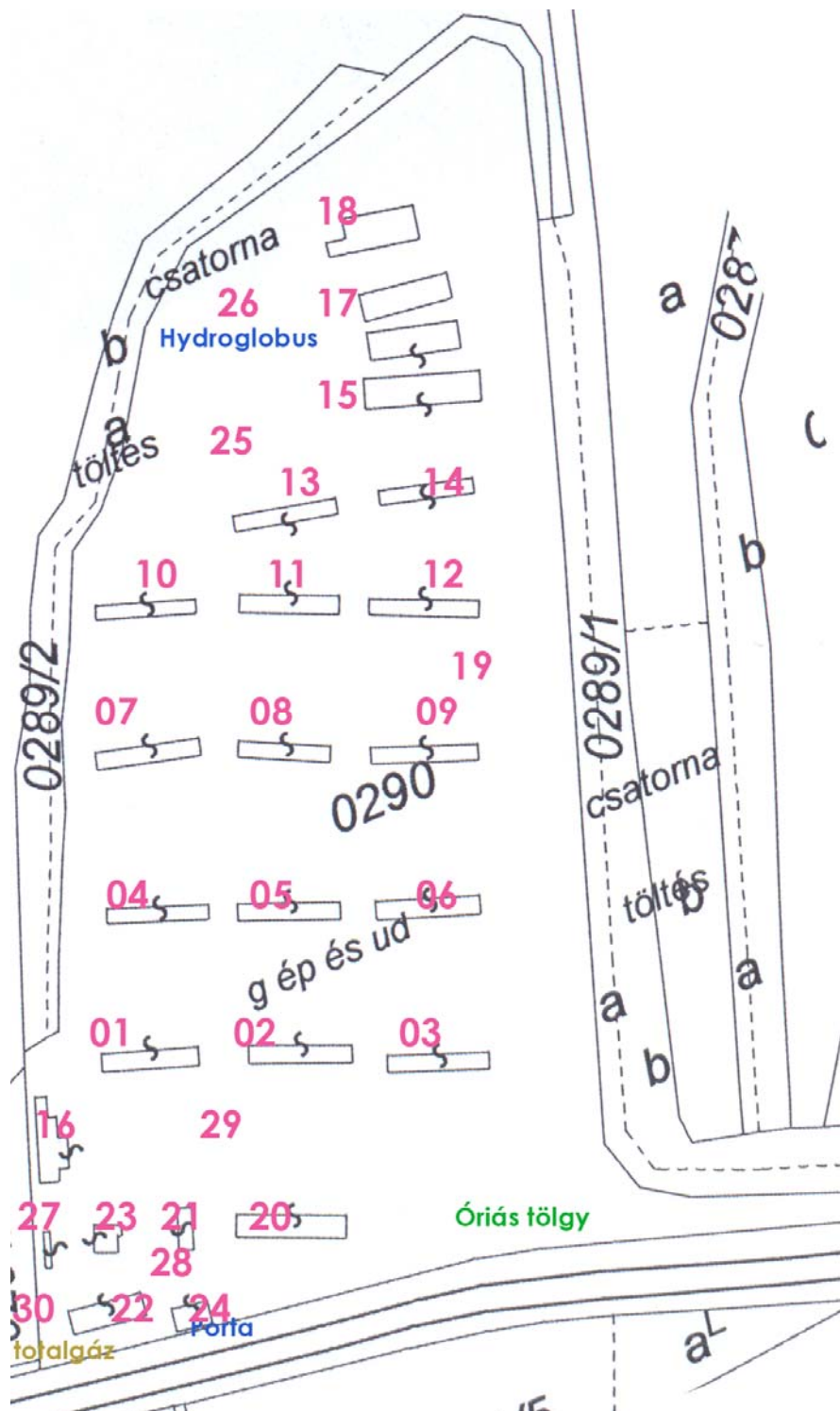
8.1.13 Rendezési terv részlet



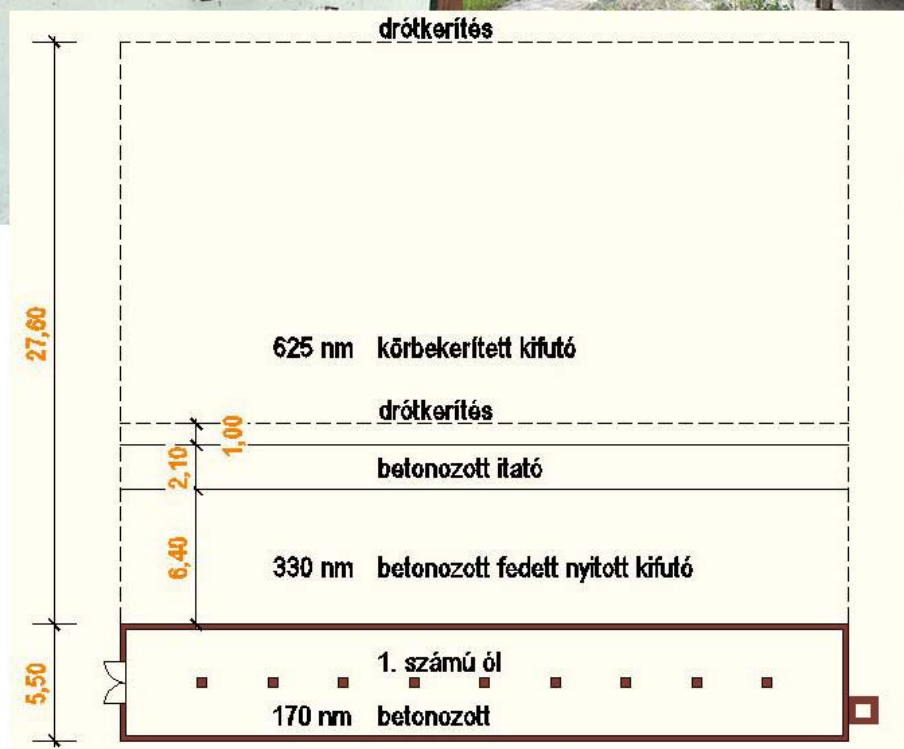
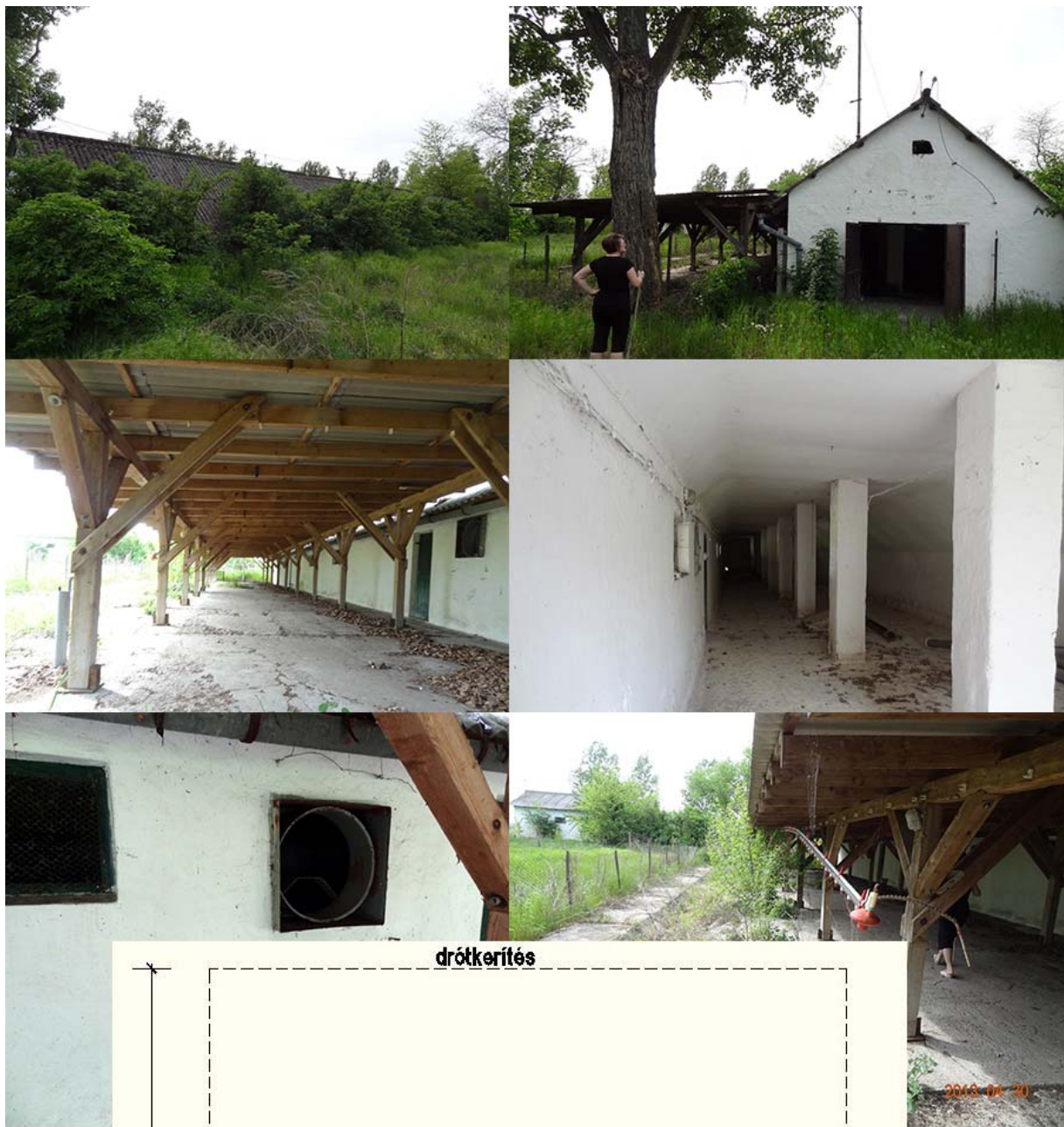
8.2 Fotók és rajzok a hrsz:0290 ingatlanról:

Készítette: Fang László; 2013. 04. 30-án ; Képfeldolgozás: digitálisan szerkesztett.

8.2.1 Felépítmények elhelyezkedése és számozása:

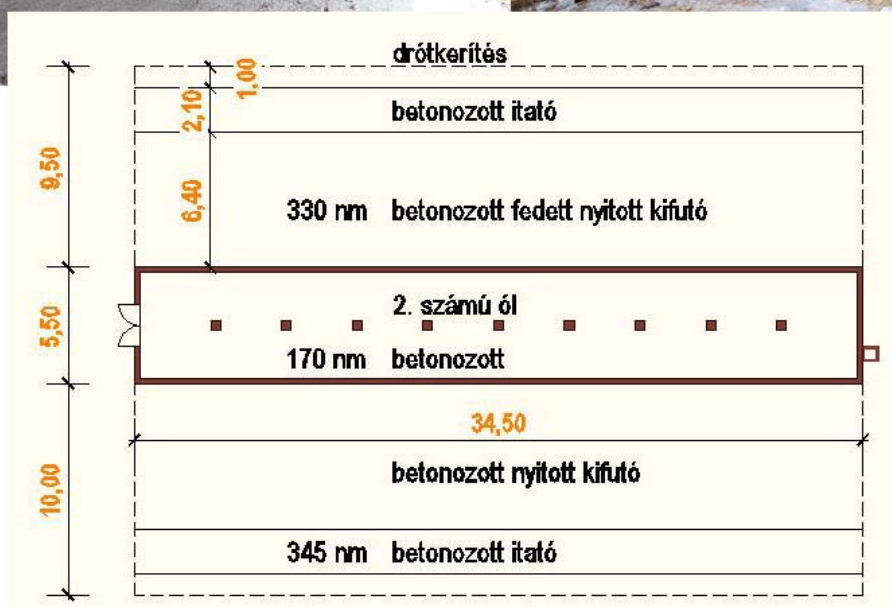


8.2.2 01 jelű épület: Ól



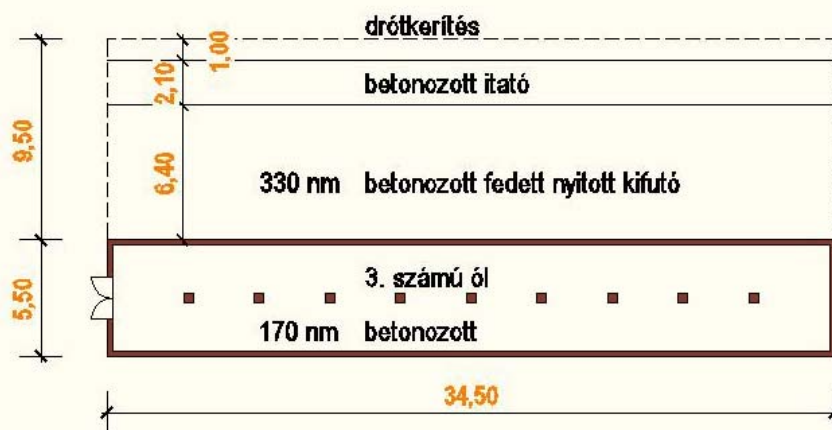
01

8.2.3 02 jelű épület: Ól



02

8.2.4 03 jelű épület: Ól



03

8.2.5 04 jelű épület: Ól



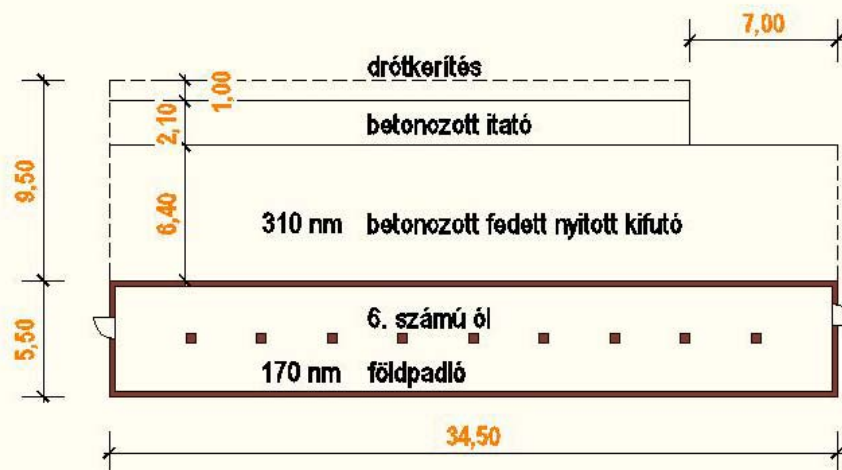
04

8.2.6 05 jelű épület: Ól



05

8.2.7 06 jelű épület: Ól



6

8.2.8 07 jelű épület: Ól



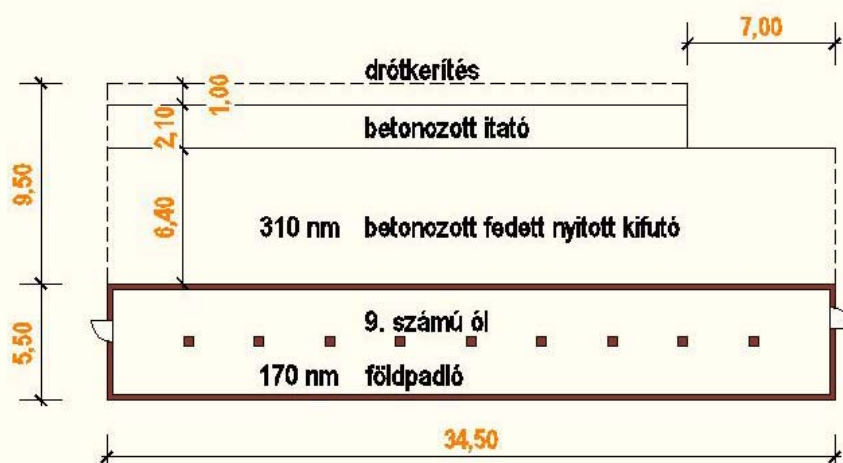
07

8.2.9 08 jelű épület: Ól



08

8.2.10 09 jelű épület: Ól



09

8.2.11 10 jelű épület: Ól



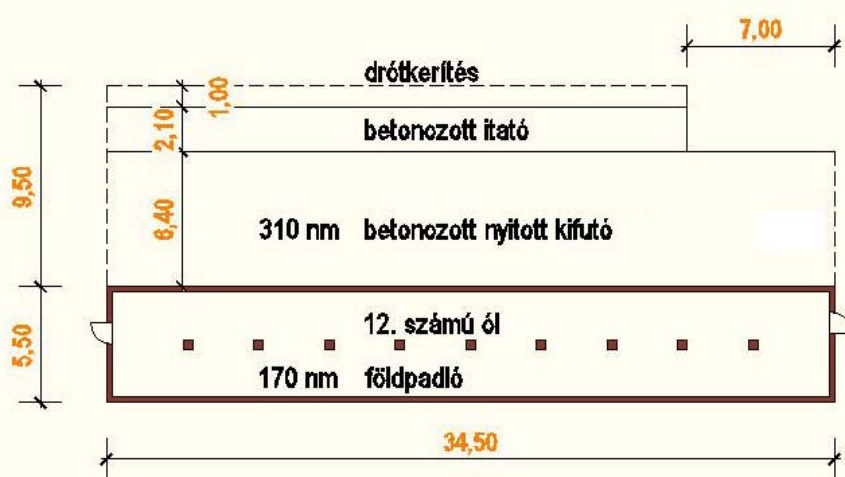
10

8.2.12 11 jelű épület: Ól



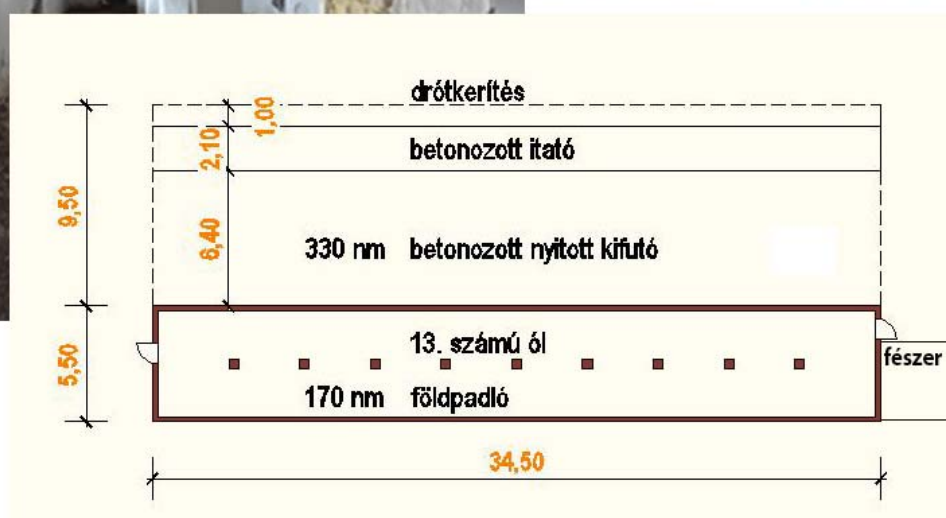
11

8.2.13 12 jelű épület: Ól



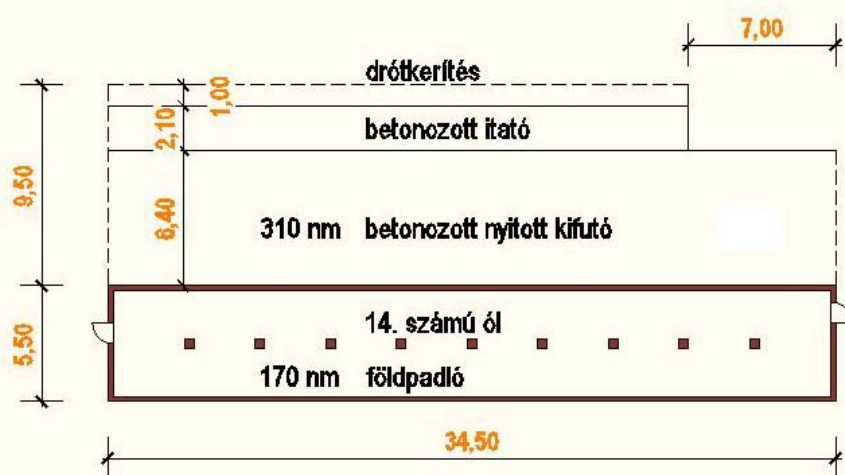
12

8.2.14 13 jelű épület: Ól



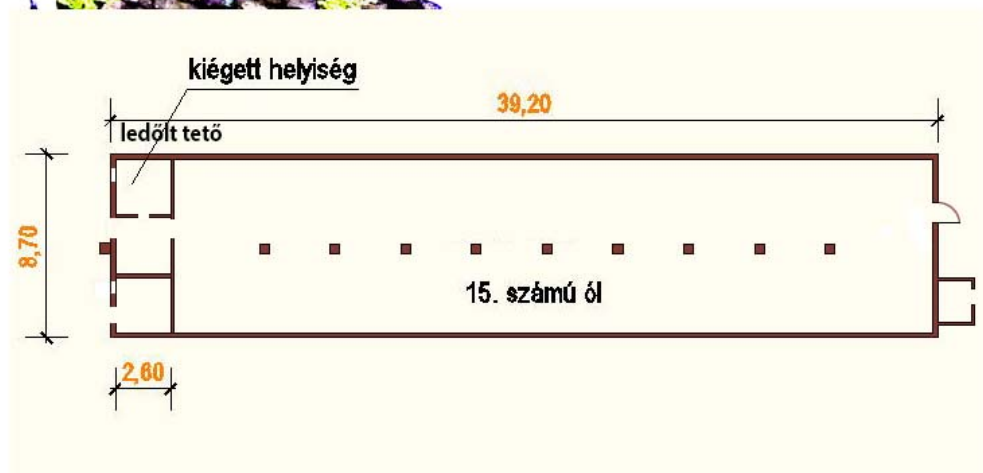
13

8.2.15 14 jelű épület: Ól



14

8.2.16 15 jelű épület: Ól



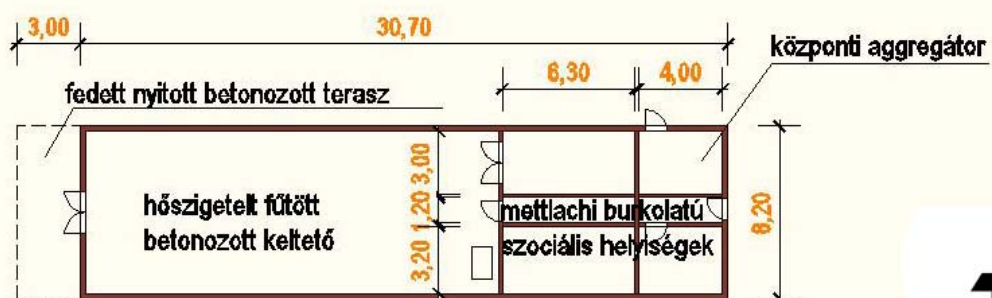
15

8.2.17 16 jelű épület: Istálló



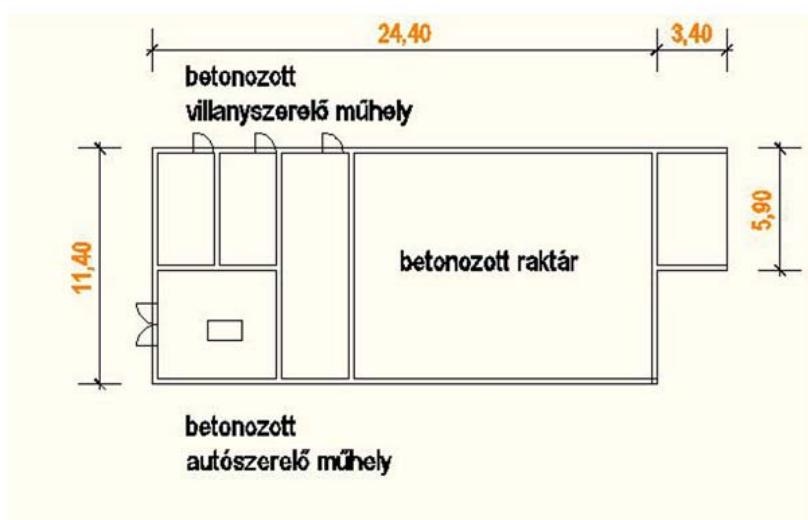
16

8.2.18 17 jelű épület: Keltető és vendégház



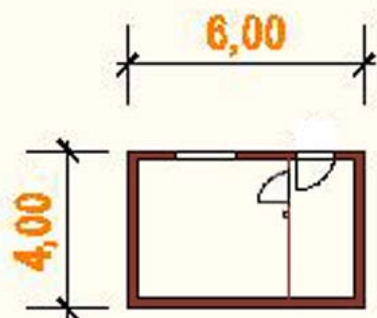
17

8.2.19 18 jelű épület: Pihenő



18

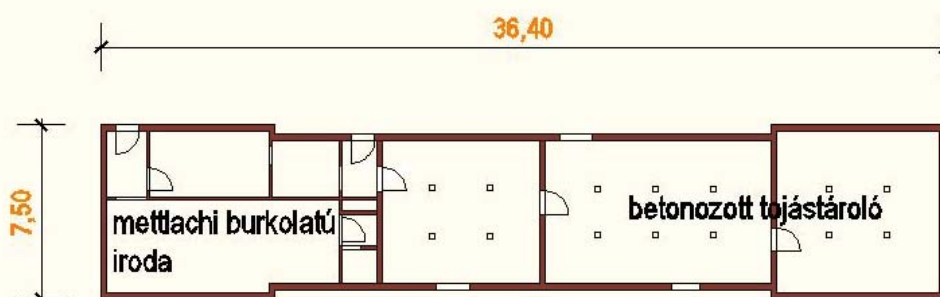
8.2.20 19 jelű épület: Pihenő



pihenő épület

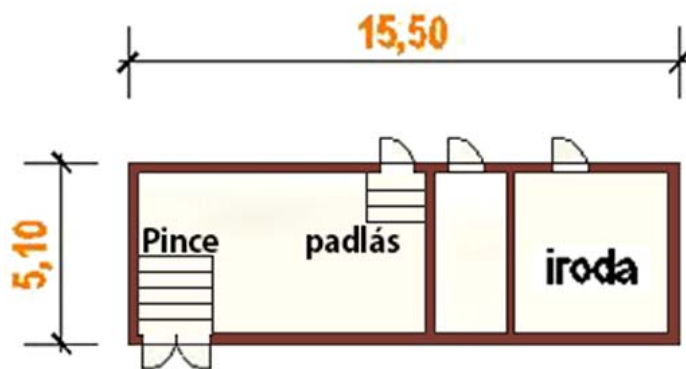
19

8.2.21 20 jelű épület: Iroda és tojás raktár



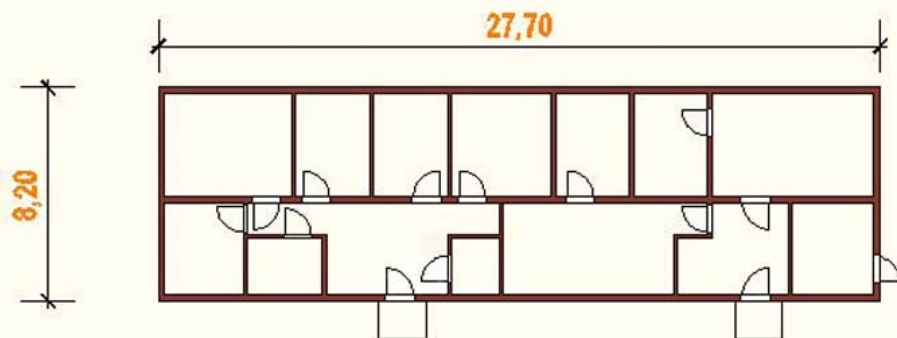
20

8.2.22 21 jelű épület: Iroda



21

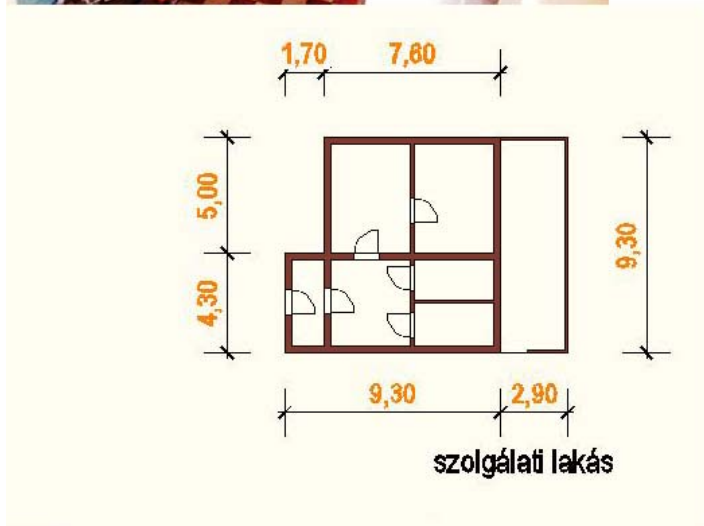
8.2.23 22 jelű épület: Szociális és iroda épület



szociális épület és
iroda

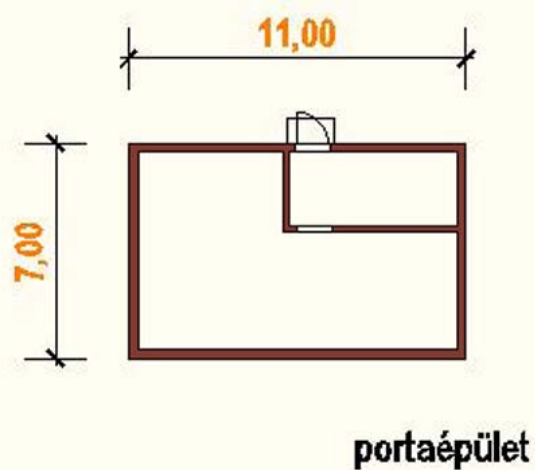
22

8.2.24 23 jelű épület: Szolgálati lakás



23

8.2.25 24 jelű épület: Porta



24

8.2.26 25-28 jelű építmények: hidroforház, víztorony, kútakna, akna



25-ös számú
hidroforház

25



Víztorony,
kikötés nélküli
gömb

26



27-es számú
kútakna

27



28-as számú
hydrofor akna

28

9 Fellelt összehasonlító telepek.

<http://monor.olx.hu/elado-8413-nm-es-egyeb-monor-iid-490378904>
letöltés_2013.05.06



Vételár **Ft 75 000 000**

Négyzetméter **8 413**

A feladás dátuma **10 Már 2013**

Működő sertéstelep eladó!! Budapest-től 42km-re és az M5 autópályától 10km-re, modern, UNIÓS szabványoknak megfelelő, újszerű állapotban lévő, 2007-es évi állatorvosi engedéllyel, regisztrálva, tenyész kóddal ellátott sertéstelep ELADÓ! Az éves kapacitása 4-5.000db sertés. Állatorvossal működő sertéstelep! Semmilyen pályázati pénzt nem vettek fel rá!! A kocaszállítás UNIÓS fiaztatós rendszerű. Az utónevelő kétszer 500fős hizlalda, tápbehordó rendszer, tápkeverő üzem, 3000 mázsa terményhez terménytároló. Az itató rendszer szópóka rendszerű. Az ólak aszfaltozottak. A trágya tárolása, hígrágya rendszerű. A sertés telep 4 Helyrajzi számon található, melyek 1367nm+1367nm, ezen a két helyrajzi számon található a sertéstelep, tartozik még hozzá 2636nm-es +3043nm-es földterület is. Így összességében 8413nm. Ebből a beépített terület 1700nm. Vízellátottsága 50m mélyről jövő fúrt kútból, bevizsgált ivóvíz minőség. A telek határon van a gáz, de nincs rákötve az épület. Az elektromos ellátottsága ipari árammal történik. Tartályos gáz van, de az ólak fűtését fatüzelésű kazánnak oldják meg, amit a saját tulajdonban lévő erdőből táplálnak. Ebből több is van. Nagyon alacsony rezsivel üzemeltethető. Teljesen körbe van kerítve. Megközelíthetősége kiváló, bővítési lehetősége adott akár uniós pályázat útján is a vágópont és feldolgozó megépítésével. Tervek is készültek konténeres kivitelezéssel! A jelenlegi tulajnak több tízéves tapasztalata van a sertés tartásban és felajánlja, hogy nagyon szívesen átadja tapasztalatát esetleg egy olyan vevőnek, aki még nem ért hozzá! A gazdasághoz tartozik még egy 100nm-es lakás is ami felújítást igényel, de az ott lakást biztosítja. A Befektetett összeg 1 éven belül megtérülhet. Bővebb információért kérem hívjon bizalommal! AMENNYIBEN HITELRE VAN SZÜKSÉGE, DÍJMENTES TANÁCSADÁSSAL ÁLLUNK RENDELKEZÉSÉRE! Ingatlant kereső ügyfeleink számára díjmentes a szolgáltatásunk.

Hivatkozási szám: 1103

RE/LAX Ingatlaniroda

Magyarország, csongrád megye, Szeged, Kossuth Lajos sugárút 72/B.

Pap Krisztina +36 30 758 77 84

user38833

<http://pereked.olx.hu/sertestelep-elado-vagy-kiado-iid-489385384>

Sertéstelep eladó vagy kiadó — Pereked



Vételár **Ft 50 000 000**

A feladás dátuma **08 Már 2013**

Sertéstelep eladó vagy kiadó baranya megyében 50.000m2 területen 3.500m2 épület etetővel itatóval saját kúttal, víztoronnyal, silóval betonozott trágyatárolóval,trafóval, közvilágítással körbekerítve.

Irányár: 50 millió forint ért. Tel. 06-30-406-1675

bérbeadásra érdeklődni.

<http://bekescsaba.olx.hu/elado-87000-nm-es-istallo-bekescsaba-iid-324779530>

Eladó 87000 nm-es Istálló Békéscsaba — Békéscsaba



Vételár Ft 80 000 000

Négyzetméter 87 000

A feladás dátuma 28 Feb 2012

Sertéstelep békés megyében eladó és üzemkész állapotban hasznosításra vár.

Komplett 600 kocás sertéstelep komplett technológiával, felszereléssel együtt az ingatlanvagyon értékéhez képest alacsony ajánlati árban megvásárolható..

Jól megközelíthető helyen található a telephely. Előnyös, hogy a telep nincs túl messze a falutól, de mégis távol ahhoz, hogy környezetterhelési, egészségügyi, birtokháborítási okok miatt gond lehessen az üzemeltetéssel. Településtől való távolság 3 km, mezőgazdasági területek környezetében fekszik.

10 db. szabadonálló épület található a telephelyen.

Az épületek átlagos állapotúak, téglá teherhordó falazattal készültek, sávalapozással. Héjalása agyagcserép fedésű, s 2 épület hullámpala fedésű épület. A belső kútrákhoz, kifutók tartoznak. Az állattartó épületekhez takarmánytároló silók vannak rendszeresítve. A épületek belül beton padlózatúak. Az állatok mozgatása megoldott.

Iroda épületben, a dolgozók részére öltözők és szociális helyiségek vannak kialakítva.

A telephely integrált rendszerben történő sertésnevelésre is kiváló lehetőségeket biztosít. A telephely alkalmas más állat tartására is. Így baromfi, pulyka, liba tartására. Alkalmas tehenészeti telephelynek, illetve egyéb mezőgazdasági vagy ipari üzemnek stb. A kútrák kivágásával alkalmas ipari gyártósorok felszerelésére, illetve raktározási logisztikai feladatok ellátására is kilehet alakítani.

Közművesített a telephely, víz, villany, vezetékes gáz rendelkezésre áll. A szükséges infrastruktúra kiépített, a sertéstartási technológia állapota közepes. A trágya és a hígtrágya, illetve a technológiai szennyvíz kezelésére leválasztott terület áll rendelkezésre. Trágya kijuttatására helyben mezőgazdasági területek állnak a rendelkezésre.

Az épületek és istállók között a közlekedési belső utak betonozottak, nehézgépjárművek részére is járható. A felépítményeket, állattartó épületek között illetve az ingatlant körbe véve fásított a terület. A térvilágítás megoldott. Egyéb nagyüzemi állattartás telepítési lehetőségei, technológiájának a beépítési lehetőségei is adottak a telephelyen. A szükséges létesítmények, felépítmények adottak, műszakilag szükséges egyéb építmények elhelyezhetőek a területen.

Csak üzemeltetni kell. Itt egy jó lehetőség egy komoly telephely megvásárlására, vállalkozása bővítése érdekében. Éljen vele.

Hivatkozási szám: 111011TF

Hermina House - Seres György

Magyarország, borsod-abaúj-zemplén megye, Miskolc,

- +36 30 751 1254

- +36 46 998 505

user26671

[http://www.ingatlanbazar.hu/HU/Mernye-Kaposvar-kornyeke-ingatlan-mezogazd-ingatlan-2889-m2-57150000-Ft/5977695](http://wwwingatlanbazar.hu/HU/Mernye-Kaposvar-kornyeke-ingatlan-mezogazd-ingatlan-2889-m2-57150000-Ft/5977695)

Ár: 57.150.000 Ft

Hirdetés típusa: Eladó, Mezőgazd. ingatlan

Elhelyezkedés: Mernye

Alapterület(m2): 2889

Mezőgazdasági terület (m2): 21721

Somogy megye szívében Kaposvárhoz közel komplett SERTÉS TELEP eladó!!! Megközelítése könnyedén lehetséges, hisz a 67. számú főúttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, így akár az M7-es autópálya felől is megközelíthető. A telekterületen található egy három szintes szociális épület, így strukturálisan megoldható a telep gondnokainak és esetleges őrzését biztosító személyzet elhelyezése is. A sertések nevelésére 4 db épület áll rendelkezésre, melyek teljesen az EU konform szabályainak megfelelnek, automata etetőberendezéssel ellátottak, valamint található még két épület,

mely raktározásra használható. Az épületek összterülete megközelíti a 3000 m²-t, a teljes telekterület pedig több mint 2 Ha. A telep jelenleg majd teljes kapacitással üzemel, környezete karbantartott, gondozott. Kiváló befektetési lehetőség eme iparágban tevékenykedő cégek számára!!!

Extrák: Fúrt kút Jó közlekedés Őrzött terület

<http://aprod.hu/hirdetes/kivalo-mezogazdasagi-befektetes-elado-baromfitelepek-IDSQVX.html>

Kiváló mezőgazdasági befektetés, eladó baromfitelepek

Tata Listázva 2013. május 3., 10:57, hirdetés azonosítója: 13073255



A hirdetés feladója: magán-személy

Kategória: [Egyéb](#)

300 000 000 Ft

Kiváló befektetési lehetőség! Állattenyésztéssel 22 éve foglalkozó társaság (visszavásárlási kötelezettséggel) értékesíti 3 telephelyen található (3 6555 nm), összesen 12 épületből álló (4246 nm), 65860 férőhelyes baromfi telepét. A telephelyek jelenleg is folyamatos működésben vannak, évi 35 millió tojást állítanak elő. A megbízó a telephelyeket 10 éves futamidővel vissza bérelné/vásárolná. Tehát a telephelyeket az értékesítés után is működésben tartaná, a jelenlegi tevékenységet tovább folytatná és évi 50 MFt bérleti díjat fizetne az új tulajdonosnak. A bérleti díj egyben 2x5, egymást követő évre, vételi opciót is tartalmaz. A telephelyek természetesen rendelkeznek minden, a tevékenység folytatásához szükséges technikai, technológiai kiépítéssel, a működéshez szükséges hazai és uniós engedélyekkel. Az ingatlan tulajdonosa kiterjedt hazai és külföldi kapcsolatokkal rendelkezik, piaca hosszútávon is stabil, tevékenysége kiszámítható és jövedelmező. A cégkockázat kezelésére, minimalizálása lehetséges külön megállapodás. Az ingatlanok tényleges értéke kb. a kétszerese az eladási árnak.

10 Kifüggesztések.

teszem

LANGER KIRSZTINA (név) Budapest, 1954. május 21 (szül.hely.idő) Leánykori neve: Nagy Krisztina; Anyja neve: Sirovicza Mária sz.sz: BB9084025
Címe: 1026 Budapest, Ervin utca 1. szám alatti lakó termőföld ill. tanya **ingatlan tulajdonosának.**

Meg kívánom vásárolni az alábbi feltételek szerint az itt megjelölt ingatlant.

Hrsz.	Nagysága (m2)	Művelési ága	AK értéke	Tulajdoni hányad	Ingatlant terhelő jogok
Kunszentmiklós 0344/9	329884	szántó, erdő	430,06	62/100	-----

vételár: 11.000.000,- forint

Fizetési feltételek:

- egy összegben készpénzben az adásvételi szerződés napján átutalással
- előleg összege: -----
- foglaló összege: -----

Egyezően kijelentem, hogy a foglaló és az előleg jogait

Bálint (szül: Kunszentmiklós, 1935. 02. 14.; sz.sz.: 1 30021 0735, an: Farkas Erzsébet, lakcím: 6090 Kunszentmiklós, Kölcsey utca 1. szám, adóazonosító száma: 8248801136), mint termőföld tulajdonos közzé teszem, hogy

- a **kunszentmiklósi 0283/17. hrsz.** alatt jegyzett, **6090 Kunszentmiklós, külterületi szántó** művelési ágú, mindösszesen: **2,2598 ha** területtel nagyságú, **23,40 AK** értékű **1/1** arányban kizárólagos tulajdonomat képező ingatlanom **megvételére** vételi ajánlatot kaptam, amelyet elfogadtam.

Az ajánlattevő a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 10. §. (1) bekezdés d) pontja, (2) bekezdés a.) pontja szerinti helyben lakó, nyilvántartási és regisztrációs számmal rendelkező családi gazdálkodó, személyes adatainak közzétételéhez nem járult hozzá.

Az ajánlattevő a fentebb megjelölt ingatlan vételáraként mindösszesen: **50.000,-Ft/AK** összeget ajánlott meg, amelyet az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg részemre egy összegben, készpénzzel történő teljesítéssel.

Jelen termőföld eladás közzétételben leírtakat - mint azt a valósággal mindenben megegyezőt - **tudomásul vettem és elfogadtam.**

Alulírott Tóth Ferenc, született: Budapest, 1964.07.17., anyja neve: Baski Mária, lakcíme: 6090 Kunszentmiklós, Zrínyi utca 14. az alábbi ajánlatot teszem Baki Mária Magdolna született: 1963.08.10.... anyja neve: Kovács Zsuzsanna, lakcíme: 9083 Écs Hegyalja út 1.tulajdonosnak.

Alulírott Baki Mária értékesíteni kívánom a saját tulajdonomat képező alább körülírt ingatlant, az alább megjelölt fizetési feltételekkel:

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 0242/32; ~~0242/2~~ *ja. Baki Mária*

Terület: 1,096 ha; ~~0,1931 ha~~ *ja. Baki Mária*

Művelési ág: szántó

Aranykorona érték: 15,41 Ak; ~~2,41 Ak~~ *ja. Baki Mária*

Az ingatlant terhelő jogok: haszonbérlet

Vételi ár: 700 000 Ft, azaz hétszázezer Forint

Fizetési feltételek: egyösszegű

Kunszentmiklós: 2013.március 5.

A tör
Rupa
nap, a
utolsó
hogy
Megy
(Kecs

11 Iratok

11.1 Vízforgó engedély 1990

1990. 04. 31.

Alsódunavölgyi Környezetvédelmi
és Vízügyi Igazgatóság
mint elsőfokú hatóság
6500 Baja, Széchenyi u. 2/c.

38.636-4/1990.

Tárgy: Baromfifeldolgozó Vállalat
- Kecskemét - Kunszentmiklósi
Baromfitelep vízellátás-szenny-
vízelhelyezés vízforgó üzemelte-
tési engedélye.

Előadó: Bánné/GyE

Vizikönyvi szám: V/1035.

Témafelelős: Nagy Mihály

H a t á r o z a t

A Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat - Kecskemét - mint engedélyes részére az alább felsorolt kötelezettségek megtartása mellett

vízforgó üzemeltetési engedélyt

adok arra, hogy a kezelésében lévő Rácalmási Mg. Üzem Kunszentmiklósi Baromfitelep vízellátó-szennyvízelhelyező be-
rendezéseit fenntartsa és üzemeltesse.

A vízellátási létesítmények Kunszentmiklós város külterületén, a várostól K-re kb. 3 km-re helyezkedik el, mely terület a DVCS /V./ vízgyűjtőjéhez tartozik.

1/ Az engedélyezett vízellátási létesítmények főbb műszaki jellemzői:

A/ Belső telep

Vízigény: - szociális: 10 m³/d
- technológiai: 15 m³/d
- úsztatók: 10 m³/d

a/ Vízellátás: a szociális és technológiai vízigényt a telep mélyfúrású kútjából, az úsztatók vízigényét felszíni vízkivétellel a XXX.sz. csatornából biztosítják.

- 2 -

Szociális és technológiai víz:

5/4 "

- a kút - talpmélysége: 102,4 m
- csövezése: 0 - 25,8 m-ig \varnothing 318 mm
0 - 42,0 m-ig \varnothing 203 mm
32,7 - 102,4 m-ig \varnothing 133 mm
- szűrőzése: 51,3-57,5 m, 85,7-90,2 m és
90,8-95,2 m között
- nyugalmi vízszint: - 3,0 m
- max.kitermelhető vízmenny.: 120 l/perc /-21,0 m/
- üzemszerűen " " 80 l/perc /-15,8 m/
- CH₄ tartalom: 0,5 Nl/m³
- KÖJÁL vélemény: "vastartalom miatt kifogásolt"
- kútakna: 3,0x3,0x3,0 m
- gépészet: HO-1/V. tip. búvárszivattyú
vizóra, vízmintavételi csap,
tolózár, visszacsapószelep,
- víztároló: AK 50-24 tip. víztorony
- hálózat: gerincvezeték NA 100 ac.
elosztóvezeték 1" hg.acélcső

Úsztatók vize:

- Felszíni vízkivétel: a XXX.sz. csatorna 7+920 km
szelvényben
- gépészet: TTA 120/20 tip. centrifugál szivattyú
 - nyomásfokozó: 2500 literes hidrofor
 - hálózat: gerincvezeték 3" hg. acélcső
elosztóvezeték 5/4" és 3/4"-os hg.acélcső

b/ Szennyvízelhelyezés:

- szoc.szennyvíz: oldómedence hasznos térfogata: 9 m³
szikkasztókút 2 db \varnothing 1,1 m,
mélysége: 1,3 m
- úsztatók használt vize: szikkasztó csatornába kerül
csatornahálózat: \varnothing 20 cm-es betoncső

B/ Külső telep:

Vízigény: Kisúsztatók: 20-30 m³/d
Úsztató csatorna: 40-50 m³/d

a/ Vizellátás:

Kisúsztatók: 5 db sekély mélységű kútból történik
kutak adatai: talpmélység: 6 m
csövezés: \varnothing 2"
nyugalmi vízszint: - 2,0 m
kiterm.vízmenny.: 50 l/p
szivattyú: Bácska tip. 2-5 m³/h

- 3 -

Úsztató csatorna: Felszíni vízkivétel a XXX.csatorna
6+944 km-es szelvényében
Szivattyú típusa: Csepel Vg 100

Használtvíz elvezetés: A külső telep úsztatóinak használt vize a XXX.sz. csatorna 6+243 km szelvényében lévő leeresztő zsilipen keresztül visszakerül a csatornába.

2/ Engedélyes kötelek:

- a/ az üzemeltetés során az engedélyben foglaltakat betartani;
- b/ a 102,4 m talpmélységű kút pontszerű helyétől mért 10 m sugarú védőterületet kialakítani;
- c/ tudomásul venni, hogy az úsztatók használt vizét az alábbi vízminőségi paraméterek megtartásával lehet a XXX.sz. csatornába bevezetni:
 - dikromátos oxigénfogyasztás: 75 mg/l
 - összes lebegőanyag: 200 mg/l
 - ammónia-ammónium ion: 10 mg/l
 - szabad klór: 2,0 mg/l
- d/ a telepen keletkező veszélyes hulladékokat az 56/1981. /XI.18./ MT sz. rendelet alapján elhelyezni;
- e/ a XXX.sz. csatorna 7+920 km szelvényében lévő vízkivételi művet úgy kialakítani 1990.december 31-ig, hogy a csatorna üzemét ill. fenntartását ne akadályozza. A megoldás tervét szakhatósági jóváhagyásra meg kell küldeni igazgatóságomhoz. A tervezésnél az alábbi csatorna adatokkal kell számolni:
 - fenékszint: 91,82 mBf.
 - fenékszélesség: 2,0 m
 - rézsühajlás: 1:3
 - mértékadó fvsz.: 93,52 mBf.
- f/ az engedélyt a hozzátartozó iratokkal együtt megőrizni, tulajdonosváltás esetén a jogutódnak díjmentesen átadni;
- g/ az engedélyes személyében beállott, vagy az engedélyezett vizilétesítménnyel kapcsolatban az 1/ pontban megállapított adatokat érintő minden változást 8 napon belül hatóságomnak bejelenteni, és az engedély módosítását kérni;
- h/ a felügyeleti ellenőrzés lehetőségét az arra jogosítottaknak biztosítani.

- 4 -

- 3/ Határozatom határozatlan ideig hatályos, de azt az I.fokú hatóság népgazdasági érdekből, vagy az engedélyes megalapozott kérelmére bármikor módosíthatja ill. visszavonhatja.
- 4/ Az engedélyben megállapított jogok és kötelezettségek az engedélyes jogutódjaira is átszállnak.
- 5/ Engedélyes a 800.-Ft eljárási illetéket kérelmén le-
rótta.

Határozatom ellen, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül fellebbezéssel élhet, melyet a Környezetvédelmi Minisztériumnak címezve /Bpest, Fő u. 44-50./ hatóságomnál kell benyújtani 2 pld-ban.

A fellebbezés illetékköteles, melynek mértéke 1.600.-Ft.

I n d o k o l á s

A Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat - Kecskemét - 1990. június 18-án érkezett átiratában vízjogi engedélyt kért - a mellékelt tervdokumentáció alapján - a Rácalmási Mg.Üzem Kunszentmiklósi Baromfitelep vizellátó-és szennyvizelhelyező berendezéseire.

A tervdokumentáció, és az iratanyagok átvizsgálása után az alábbiakat állapítottam meg:

- a VIZIG 15.556-3/1977.sz. határozatában 1 db 130 m talp-mélységű kút létesítésére a jogelődnek - Békéscsabai Baromfifeldolgozó Vállalat - engedélyt adott, mely elkészült és jelenleg a telep szociális és technológiai vizellátást biztosítja,
- a telepen keletkező veszélyes hulladékok kezelésére és tárolására vonatkozóan 36.826-2/1989.számon kötelezést adtam ki, melyet T.Cim teljesített az 1989.október 13-án tartott helyszíni ellenőrzés szerint. Határozatom 2/d. pontjában előírtam, hogy a továbbiakban is a hivatkozott számú rendelet szerint kell a veszélyes hulladékokat elhelyezni,
- az üsztatók használt vizét a Vállalat a XXX.sz. csatornába vezeti, melyhez szakágazatom a határozat 2/c. pontjában előírt vízminőségi paraméterek betartásával hozzájárul.
- szakágazatom előírta, hogy a XXX.sz. csatornán lévő vízkivételi művet 1990.dec.31-ig úgy kell kialakítani, hogy a csatornán az üzemelést és fenntartást ne akadályozzák.

- 5 -

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a vízellátó-és szenny-
vizelhelyező berendezések üzemeltetése vízgazdálkodási ér-
deket nem sért.

Határozatomat a vízügyről szóló 1964.évi IV.tv. 27., 29.,
30. és 43.§-ok, valamint a végrehajtása tárgyában kiadott
32/1964. /XII.13./ Korm.sz. rendelet 57., 60. és 66.§-ok
alapján adtam ki.

Az eljárási és fellebbezési illeték mértékét a 9/1986./IV.11./
PM sz. rendelet 40.§-a alapján állapítottam meg.

Határozatomat kapják:

- 1/ Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat - Kecskemét -
mint engedélyes 2 pld-ban, 1 pld. tervvel
- 2/ Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat Rácalmási Mg.Üzem
Kunszentmiklói Baromfitelep - Kunszentmiklós -
- 3/ Városi Tanács VB. Műszaki Osztály - Kunszentmiklós -
- 4/ KÖJÁL - Kecskemét -
- 5/ ADUKÖVIZIG VCSO
- 6/ ADUKÖVIZIG Szakaszmérnöksége - Kunszentmiklós -
- 7/ ADUKÖVIZIG vízikönyvvezetője bejegyzés végett 2 pld.tervvel

B a j a , 1990. július 6.

Dr.Kemény Attila sk.
hatósági oszt.vezető

A kiadmány hitelül:

7: Besesek Györgyné
hat.ikt.vez.



ADuVizlg

határozat

1990

ALSÓ-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

mint első fokú hatóság

6500 Baja Széchenyi I. u. 2/c.

Telefon: 79/321-233

Telefax: 79/325-212

Tárgy: 38.636-4/1990. számú
vízjogi üzemeltetési en-
gedély módosítása

45890/1995.

Előadó: Bánné

Tf. Dévainé

Vizikönyvi szám: V/1035

HATÁROZAT

A Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat - Kecskemét - mint engedélyes részére kiadott 38.636-4/1990. számú vízjogi üzemeltetési engedélyt az alábbiak szerint

módosítom ill. kiegészítem

1/pont: Új engedélyes: Agrár Termelési és Kereskedelmi KFT - Bábolna -

2./pont: Az 1/pontot az alábbiak szerint egészítem ki:

Lekötött vízigény: 1.184 m³/év

A. Belső telep:

Vízigény: - szociális:	1,0 m ³ /d,		365 m ³ /év
- technológiai:	1,5 m ³ /d,	182 nap	273 m ³ /év
- üsztatók:	15 m ³ /d,	182 nap	2.730 m ³ /év

B. Külső telep:

Vízigény: - Kisüztatók:	3,0 m ³ /d,	546 m ³ /év
- Üsztató csatorna:	5,0 m ³ /d,	910 m ³ /év

2730 + 910 = 3640
273 + 546 = 819
365

Használtvíz elvezetés: A külső telep üsztatóinak használt vize árok rendszerben elszikkasztják.

3/pont a 2) pontot az alábbiak szerint kiegészítem:

i./ az igénybe vett vízmennyiség után vízkészletjárulákot fizetni
a Vízügyi Alap javára, a Kereskedelmi Bank Rt. - Baja - 251-12713.
jelzőszámú számlára.

11.2 Érintésvédelem 2000

- 2 -

A fenti hibák kivételével a villamosberendezés érintésvédelmét

SZABVÁNYOSNAK MINŐSÍTJÜK.

A minősítés alapjául szolgáló adatokat a mellékelt rövidített jegyzőkönyv tartalmazza.

A felülvizsgálatnál az MSZ 172 1-86, az MSZ 4851 számú szabványsorozat és az MSZ 1600 1, 2, 10 számú szabványok, valamint az OTSZ előírásait vettük figyelembe.

A berendezésen a legközelebbi időszakos szabványossági felülvizsgálatot 2003 december 31-ig kell elvégezni

Kunszentmiklós, 2000 december 28-án.


Teleki Zoltán


Balás Dénes

TELEKI ZOLTÁN
villanyszerelő
6090 Kunszentmiklós
Honf. L. u. 30 ☎ 76/35290
Adószám 44126076-2-2

11.3 ÁNTSZ bejelentés 2001

ÁNTSZ azonosító kód:

01020010

Tevékenységet végző (cég)

Neve:

**Bábolna RT. Víziszárnyas tenyésztési
Igazgatóság Kunszentmiklósi Üzeme**

Telephely címe: **6090. Kunszentmiklós, Bodakut 1. VI. kerület**

Bejelentést az ÁNTSZ fogadta.

Dátum Kecskemét, 2001. február 22.

11.4 ÁNTSz Labor 2001

Kisbéri Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Bács-Kiskun Megyei Intézete
Laboratóriumi Osztály
Kecskemét, Balaton utca 19. * Pf.: 112. 6001 * Tel.: 76/484-133

01/ 758
Bábolna RT.
Hálózati víz (102 m-es kútról)
6090. Kunszentmiklós, Bodakút tanya
ÁNTSz Kecskemét

Iktatószám: 01/6-222
Kód: 2813- 000-5037
Mintavétel: 01.03.21.
Bevétel: 01.03.22.
Kiadás: 01.03.26.

MIKROBIOLOGIAI VIZSGÁLATOK

Legyező 37 fokC-on	0	1 mL-ben	Coliform szám	0	100 mL-ben
Legyező 22 fokC-on	0	1 mL-ben	Fekális coliform	neg.	100 mL-ben

KÉMIAI VIZSGÁLATOK

szintelen		Szulfát ion	<10	mg/L
1.50 mg/L		Lugosság	7.8	mmol/L
0.12 mg/L		Összes keménység CaO	158	mg/L
0.00 mg/L		* Vas	0.40	mg/L
0.00 mg/L		* Mangán	0.03	mg/L
300 mg/L		Arzén	<2	mikrog/L
1188 mikros/cm				

Val jelölt komponens(ek) a szabványok határértéke(i)t meghaladják.
Vizsgálás az MSZ 450-1:1989. és az MSZ 450-3:1990. szabványok alapján történt.

Vizsgálási okirat regisztrációs száma: 501/0453.

Vizsgálatokat a Minisegügyi Kézikönyvben leírt szabványok és módszerek szerint végeztük.
Vizsgálati jegyzikönyvet a vizsgáló laboratórium engedélye nélkül csak teljes terjedelemben lehet másolni.

Dr. égertz Péter
kémiai
lab. csop. vez.

Dr. Oravecz András
mikrobiológiai
lab. csop. vez.

11.5 ADUKÖFE jegyzőkönyv 2001

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2001. november 23-án a Bábolna Rt. Víziszárnyas-Tenyésztési Igazgatóság Kunszentmiklósi Telepének – 6090 Kunszentmiklós, Bodakút VI. kerület – hivatalos helyiségében

Jelen vannak:

Tóth Judit (1979. április 17., Mór, Kovács Katalin) környezetvédelmi asszisztens

Mátyus András főmérnök

Czinder Károly igazgató

Bábolna Rt. részéről

Zsombok Zsolt szakértő

ADUKÖFE részéről

Tárgy: Hatósági ellenőrzés

A jegyzőkönyvet Zsombok Zsolt vezeti

A mai napon tárgy szerinti ellenőrzés céljából az Alsó-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség képviselői megjelentek.

Az eljáró ellenőrzést végzők az ellenőrzés megkezdésekor tájékoztatták az ellenőrzött szerv képviselőjét/it/ arról, hogy a többször módosított 1957. évi IV.tv. 55-57.§-ában adott felhatalmazás alapján hatósági ellenőrzést végeznek, egyidejűleg figyelmeztették a tv. 2.§. /6/ bek.-ben írtaknak megfelelően jogai/k/ra és kötelességei/k/re.

Az ellenőrzött szerv képviselője/i/ bejelenti/k/, hogy a képviselet vonatkozásában nyilatkozattételre és intézkedésre jogosult/ak/, a jogokra és kötelezettségekre vonatkozó kioktatást megértette/ék/ és tudomásul veszi/k/, hogy ha az ellenőrzést elfogadható ok nélkül akadályozza/ák/, vagy a közreműködést, nyilatkozattétel megtagadja/ák/, úgy az 1957. évi IV. tv. szerinti szankciókkal sújthatók.

Az ellenőrzött szerv azonosító adatai:

Az üzemeltető: Bábolna Rt. - Bábolna -

Cg.11-10-001395

KSH szám: 11180515-1512-114-11

Adószám: 11180515-2-11

- bankszámlát vezető pénzintézet neve: Kereskedelmi Bank Rt.

- bankszámlaszám: 10200971-20107264-00000000

- előző üzemeltető: Kecskeméti Baromfifeldolgozó Vállalat 1995-ig, 1995-től Agrár Termeltetési és Kereskedelmi Kft. - Bábolna - 1996. december 31-ig.

Az ellenőrzést végző szerv megállapításai:

1. Telephely pontos címe: Kunszentmiklós Bodakút VI. kerület
2. Telephely helyrajzi száma: 0171/1
3. A telephely létesítményei (építmények, jelentősebb berendezések): Belső telep: tenyészlúd-ólak, irodaépület; Külső telep: utónevelő ólak és udvarok
4. A telephelyen dolgozók létszáma, munkarendje: 22 fő, igényekhez igazodó munkarendben, általában egy műszakban, 7-15³⁰ óráig
5. Telephelyen folytatott tevékenység(ek) megnevezése TEÁOR számmal:
01.24 Baromfi-tenyésztés
6. A tevékenység(ek) megkezdésének ideje: bértartási formában 1991. decembere óta
7. A tevékenység jellemzői (kapacitás, gyártott termék fajtája, mennyisége):
kapacitás: a két telepen éves átlagban 8000 db tenyész ill. növendéklúd
8. A tevékenység(ek) során alkalmazott technológia bemutatása:
(felhasznált alap-, segédanyagok fajtája, mennyisége, az alkalmazott technológia lépései)
a telephelyen kizárólag a ludak tenyésztése és utónevelése folyik
9. A Bábolna Rt. környezetvédelmi osztályt működtet

I. Zaj elleni védelem:

Zajforrásként a következők jöhetnek szóba: 2 db traktor és ólanként egy darab (összesen 15 db) 3000 m³/óra teljesítményű szellőzőventillátor. A legközelebbi lakott épület 5 km-re található, elmondás alapján zajpanasz eddig nem érkezett.

II. Levegőtisztaság-védelem:

Kibocsátás kizárólag a szociális épület fűtéséből származik, a fűtés tartályos gáz segítségével gázkazánnal történik. A kazán teljesítménye 36 kW, típusa FÉG THERM.

III. Vízvédelem:

A belső telep ivóvízellátása fűrt kútról biztosított. A kút körüli védőterület gondozott és kerítéssel elkerített, szennyezőforrás nincs rajta. A kút fedlappal ellátott beton aknában található, mely megfelelő állapotú, víz nem áll benne, a kútféj zárt. A felhasznált víz mennyiségét órával mérik és havonta naplóban feljegyzik. Az ellenőrzés időpontjában az óra állása 2163, 2001. október 31-én 1195 m³. A ludak itatása és az úsztatók vízellátása a XXX. számú csatornából felszíni vízkivétellel biztosított. Az úsztatók betonozott kivitelűek, nagyságuk 10*1*0,1 m. Az úsztatók vizét a telepet körbevevő nádasban szikkasztják el, mely zárt, vízfolyáshoz vagy állóvízhez nem csatlakozik. A kút vizét szociális illetve technológiai célra használják, utóbbi a ludak számára vitamin illetve gyógyszerkészítmények bekeverését jelenti. A kút vize ivásra is alkalmas, az ÁNTSZ rendszeresen vizsgálja (2. sz. melléklet). A kommunális jellegű szennyvíz napi mennyisége 1 m³, melyet az 1 db oldómedencéből és 2 db szikkasztó kútból álló rendszerben szikkasztanak el. Az oldómedence és a szikkasztókutak fedlapjának cseréjét - azok rossz állapota miatt - az ADUVÍZIG képviselője javasolta. A belső telep 15 db úsztatója legfeljebb nyolc hónapot működik évente, vizüket hetente cserélik.

A külső telepen szociális jellegű vízfelhasználás - és ilyen jellegű építmény - nincs, a ludak itatási és úsztatási vízigényét a 9 utónevelő udvar közül 5-ön 5 db sekély - 6 m talp - mélységű vert kúttal, a többi négyen pedig a XXX. számú csatornából felszíni vízkivétellel biztosítják oly módon, hogy egy "holtágat" töltenek fel a kiemelt vízzel. Az így létrejött úsztató májustól decemberig működik, ezután a "holtág" vizét zsilipen keresztül a csatornába visszaengedik.

Mindkét telepen az állattartás során száraztrágya keletkezik, híg trágya nem. A szalmával kevert trágyát a telep saját 12 ha-os szántóföldjének trágyázására használják fel. A vízellátó rendszer 38.636-4/1990. számon (V/1035 vízikönyvi szám) vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik, melyet 45.890-2/1995 számon módosítottak.

IV. Hulladékgazdálkodás:

A tevékenység során veszélyes hulladékként állati hullák keletkeznek. A veszélyes hulladékokról a bejelentést megtették, nyilvántartást vezetnek. Az elhullott állatokat fedeles fém edényben gyűjtik, majd az 1993. október 6-án kelt megállapodás értelmében a Polgármesteri Hivatal tulajdonában lévő döggkamrába szállítják, onnan a Solti ATEV szállítja el heti két alkalommal. A szolgáltatásért a Bábolna Rt. havi rendszerességgel díjat fizet. Elszállítás a K21095 sorszámú kísérőjegy szerint 2001. szeptember 30-án történt 820 kg, előtte 2001. augusztus 31-én 872 kg mennyiségben. Más jellegű veszélyes hulladék nem keletkezik, a traktorokat külső céggel javíttatják, a telephelyen járműjavítási tevékenységet

három éve nem végeznek. A szántóföldi területen vegyszeres növényvédelmi tevékenységet csak a legszükségesebb esetben végeznek, akkor is külső vállalkozóval.

Az állatok kezeléséhez használt gyógyszerek felhasználása központi rendszerű, melynek központja Rácalmáson van.

A keletkező kommunális hulladékot 110 literes műanyag kukában gyűjtik, mennyisége kb. 3 m³/év nagyságú. A szilárd települési hulladékot saját járművel a kunszentmiklósi lerakóra szállítják.

Az ellenőrzött szerv képviselőjének nyilatkozata, észrevételei:

A jegyzőkönyvben foglaltakkal egyetértek, hozzáfűzni valóm nincsen.

Az ellenőrzést végző/k/ tájékoztatják az ellenőrzött szerv jelenlévő képviselőjét/it/, hogy ez az ellenőrzési jegyzőkönyv a 1952. évi III. tv. 195.§ (1) bek. szerinti tartalmú közokiratnak minősül. Az ellenőrzött szerv képviselője/i/ kijelenti/k/, hogy a jegyzőkönyv közokirat jellegének tudatában van/nak/.

Ez a jegyzőkönyv 4 oldal terjedelmű. A jegyzőkönyv mellékleteinek száma: 2 db. Jelenlévők a jegyzőkönyvet elolvasás és értelmezés után, mint a hatósági ellenőrzésen megállapítottak valósághű rögzítését aláírásukkal hitelesítik.

K.m.f.

Handwritten signatures:
 [Signature 1]
 [Signature 2]
 [Signature 3]

BÁBOLNA Rt.
 VÍZISZÁRNYAS-TENYÉSZTÉS

3.
 Adószám: 11180515-2-11

Handwritten signature:
 [Signature]



11.6 ADUKÖFE felhívás 2001



ALSÓ-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI FELÜGYELŐSÉG
mint elsőfokú környezetvédelmi hatóság

6500 Baja, Bajcsy-Zsilinszky E. út 10.
Postacím: 6501 Baja, Pf.: 113
Tel: (79) 421-010 Fax: (79) 421-153

Tóth Judit részére

Magyar Államkinestár Keeskemét: 10025004 01711844

Számunk : 39894-4/2001		Tárgy : Felhívás
Előadó : Ivaskó Györgyné/S. P-né	BÁBOLNA RT	Melléklet: -
Témafelelős: Zsombok Zsolt	2943 Bábolna, Mészáros u. 1.	Hiv.szám:
		Irányítás:

Felügyelőségünk képviselője 2001. 11. 23-án környezetvédelmi hatósági ellenőrzést tartott a Bábolna Rt. Víziszárnyas Tenyésztési Igazgatóság Kunszentmiklósi Telepén - 6090 Kunszentmiklós, Bodakút VI. kerület -.

A helyszíni ellenőrzés során felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint a **belső telepen** a lúd úsztatók vizét elszikkasztják. Az úsztatók vize technológiai jellegű szennyvíznek minősül. Az úsztatók vizének elszikkasztására valamint az évi 365 m³ kommunális szennyvíz elszikkasztására vonatkozóan a jelenleg hatályos jogi szabályozás, a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet értelmében kockázatos anyag elhelyezésnek minősül, ezért felszólítom, hogy **30 napon belül** az R. 4/1. sz. melléklete szerinti dokumentációt és a rendeletben előírt adatlapokat küldje meg felügyelőségünknek.

Felhívom figyelmét továbbá a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet az almostrágya elhelyezésével, gyűjtésével és tárolásával kapcsolatos rendelkezéseire, a jó mezőgazdasági gyakorlat folytatására.

A **külső telep** úsztatóinak használt vizének XXX. sz. csatornába történő bevezetésére az alábbi, felügyelőségünk által meghatározott határértékek mellett adott ki vízjogi engedélyt az Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság / határozat száma: 38636-4/1990./:

- KOI_k ≤ 75 mg/l;
- összes lebegőanyag-tartalom ≤ 200 mg/l;
- NH₃ - NH₄ ≤ 10 mg/l;
- szabad Cl ≤ 2,0 mg/l.

Mivel a használt víz minőségi paramétereire vonatkozóan adatszolgáltatás nem áll rendelkezésünkre, felhívom, hogy a külső telep úsztatóinak használt vizéből - a XXX. sz. csatornába történő évi egyszeri lecsapolás előtt - akkreditált laboratóriummal vízmintát vetessen, és akkreditált laboratóriummal évente a következő komponensekre vizsgálta azt meg és a értékelés eredményeit felügyelőségünk részére küldje meg:

11.7 Vízkémiai vizsgálatok 2002

ANALITIKA

BÁLINT ANALITIKA KFT. 02-61/1

Regisztrációs szám: DAP-PL-3432-00

Kunszentmiklósi-telep

Vízminőség

Általános vízkémia vizsgálat

2002.01.24.

Kód		02-61/1
Minta jele		I. vízminőség
Minta előkészítés kezdete:		2002.01.25.
pH		6,91
vezetőképesség	µS/cm	1650
Hidrogénkarbonát	mg/L	305
Karbonát	mg/L	<1
Összes lúgosság	mmol/L	13,2
Összes keménység	mg/L CaO	205
KOL ₂	mg/L	190
szulfát	mg/L	70
nitrát	mg/L	3,5
nitrít	mg/L	0,05
klorid	mg/L	135
foszfát	mg/L	92
ammonia	mg/L	60
Vas	mg/L	1,09
Mangán	mg/L	0,48
Nátrium	mg/L	152
Kálium	mg/L	122
Magnézium	mg/L	55,5
Kalcium	mg/L	139

BÁLINT ANALITIKA KFT.

1121 Budaörs, Magyarországi Köztársaság, 2002.01.24.

02 04/26 FRI 12:05 FAX +36 1 3826137

BALINT ANALITIKA KFT.

BALINT ANALITIKA KFT. 02-225/2-5

Kunszentmiklós**Szennyvízminta
Általános vízkémia vizsgálat**

2002.04.17.

Kód		02-225/5
Minta jele		úsztatónedence
Mintaelőkészítés kezdete		2002.04.18.
pH		7,88
vezetőképesség	$\mu\text{S/cm}$	792
Hidrogenkarbonát	mg/L	354
Karbonát	mg/L	<1
Összes lúgosság	mmol/L	5,8
Összes keménység	mg/L CaO	138
Összes lebegő	mg/L	78
Összes oldott anyag	mg/L	488
Összes P	mg/L	7,14
KOl_p	mg/L	8,8
KOl_k	mg/L	99
szulfát	mg/L	66
nitrát	mg/L	0,5
nitrit	mg/L	<0,01
klorid	mg/L	43
foszfat	mg/L	2,9
ammonia	mg/L	3,7
Vas	mg/L	0,68
Mangán	mg/L	0,05
Nátrium	mg/L	80,7
Kálium	mg/L	7,44
Magnézium	mg/L	30,7
Kalcium	mg/L	48,1

1116 Budapest,
Fehérvári út 144.
Tel.: 206-0732
Tel./ Fax: 382-6137



Kutató és
Szolgáltató
Kft.



Registriernummer: DAP-PL-3432.00

BALINT ANALITIKA KFT. 02-225/2-5

Kunszentmiklós
Vízminőség
Általános vízkémia vizsgálat

2002.04.17.

Kód		02-225/2	02-225/3	02-225/4
Minta jele		KK-1	KT-1	KT-2
Mintaelőkészítés kezdete:		2002.04.18.		
pH		6,90	7,49	7,29
vezetőképesség	µS/cm	1373	3720	2600
Hidrogénkarbonát	mg/L	866	824	1488
Karbonát	mg/L	<1	<1	<1
Összes lúgosság	mmol/L	14,2	13,5	24,4
Összes keménység	mg/L CaO	406	785	535
KOI _{pc}	mg/L	6,1	7,6	14,6
szulfát	mg/L	74	182	160
nitrát	mg/L	1,2	399	1,0
nitrit	mg/L	0,10	4,2	<0,01
klorid	mg/L	15	325	135
foszfát	mg/L	0,38	1,52	10,4
ammónia	mg/L	0,45	0,29	0,94
Vas	mg/L	0,75	0,77	1,17
Mangán	mg/L	0,11	0,08	0,37
Nátrium	mg/L	20,8	250	255
Kálium	mg/L	8,96	18,5	3,97
Magnézium	mg/L	111	272	139
Kalcium	mg/L	146	113	172

Facil De
BALINT ANALITIKA
1071 Budapest, Damjanich
Labor: 1116 Bp., Fehérvári
Adószám: 12079999-2-
CITIBANK: 10500021-20000001-

Nemzeti Nemzeti Akkreditáló Testület (DAR) által, DAP-PL-3432.00 számon nyilvántartott akkreditált Laboratórium.

11.8 ÁNTSZ Ivóvíz vizsgálat 2002

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Bács-Kiskun Megyei Intézete
Laboratóriumi osztály
 6000 Kecskemét, Balaton u. 19. * PF.: 112
 Telefon: (76) 464-103; Fax: (76) 321-948
 Az Akkreditálás megújítása a Nemzeti Akkreditáló Testületnél folyamatban van.

IVÓVÍZ VIZSGÁLATI JELENTÉS

Laboratóriumvezető:
 Dr. Oravecz András

Megrendelő:
BÁBOLNA Rt. * Víziszárnyas tenyésztés
Kunszentmiklós, VI. ker.
6090

Mintaszám: 2002/S02398 Kód: 2813-000-5037
 A minta származása:
 Víziszárnyas tenyésztés * Konyha
 hálózati víz 100 m-es kútról
 6090 Kunszentmiklós, VI. ker.

Mintavevő: ÁNTSZ Kecskemét Városi Intézete
 Mintavétel: 2002. 10. 21.
 Bevétel: 2002. 10. 22. Kiadás: 2002. 10. 28.
 Megjegyzés:

Bakteriológiai vizsgálatok

Coliform szám MSZ ISO 9308-1:1993	0 100mL-ben
E.coli MSZ ISO 9308-1:1993	0 100mL-ben
Enterococcus	0 100mL-ben
Bakt. szám 37 fokC MSZ ISO 6222:1992	0 1mL-ben
Bakt. szám 22 fokC MSZ ISO 6222:1992	0 1mL-ben

A mintavétel akkreditált.

A vizsgálati eredmény csak a megvizsgált mintára vonatkozik. A vizsgálati jegyzőkönyvet a vizsgáló laboratórium engedélye nélkül csak teljes terjedelmében lehet lemasolni.

Jelmagyarázat
 nincs jel Nem kifogásolt
 + Kifogásolt
 * Nem ivóvíz

a 201/2001(X.25.) Kormányrendelet szerint.

A vízminta a vizsgált jellemzők szempontjából megfelelő ivóvíz.

Dr. Oravecz András
 Dr. Oravecz András

Dr. Szarka Katalin
 laboratóriumi osztályvezető főorvos



Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Bács-Kiskun Megyei Intézete

Laboratóriumi osztály

6000 Kecskemét, Balaton u. 19. * PF.: 112

Telefon: (76) 484-133; Fax: (76) 321-948

Az Akkreditálás megújítása a Nemzeti Akkreditáló Testületnél folyamatban van.

IVÓVÍZ VIZSGÁLATI JELENTÉS

Laboratóriumvezető:

Dr. Oravecz András

Megrendelő

Mintaszám **2002/S02398**

Kód: 2813-000-5037

A minta származása:

Víziszárnyas tenyésztés * Konyha

hálózati víz 100 m-es kútról

6090 Kunszentmiklós, VI. ker.

BÁBOLNA Rt. * Víziszárnyas tenyésztés

Kunszentmiklós, VI. ker

6090

Mintavétel: ÁNTSZ Kecskemét Városi Intézete

Mintavétel: 2002.10.21.

Bevétel: 2002.10.22. Kiadás: 2002.10.28.

Megjegyzés:

Bakteriológiai vizsgálatok

Coliform szám MSZ ISO 9308-1:1993

0/100mL-ben

E.coli MSZ ISO 9308-1:1993

0/100mL-ben

Enterococcus

0/100mL-ben

Bakt. szám 37 fokC MSZ ISO 6222:1992

0/1mL-ben

Bakt. szám 22 fokC MSZ ISO 6222:1992

0/1mL-ben

A mintavétel akkreditált.

A vizsgálati eredmény csak a megvizsgált mintára vonatkozik. A vizsgálati jegyzőkönyvet a vizsgáló laboratórium engedélye nélkül csak teljes terjedelmében lehet lemásolni.

Jelmagyarázat

nincs jel Nem kifogásolt

+ Kifogásolt

* Nem ivóvíz

a 201/2001(X.25.) Kormányrendelet szerint.

A vízminta a vizsgált jellemzők szempontjából megfelelő ivóvíz.

Dr. Oravecz András



11.9 Érintésvédelmi Minősítő irat 2003

BÉKÉSCSABAI ELEKTROMOS KFT
Békéscsaba, Szabó D.u.15.sz.

Munkaszám: 220.

ÉRINTÉSVÉDELMI MINŐSÍTŐ IRAT

I. AZONOSÍTÓ ADATOK:

Megbízó: BÁBOLNA Rt.
2943 Bábolna, Mészáros u.1.sz.

Megbízás tárgya: BÁBOLNA Rt. Kunszentmiklósi Libatelep villamos berendezéseinek időszakos érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálata

A felülvizsgálat időpontja: 2003. november 4-11.

Felülvizsgálatot végezte: Dian László villamosenergiaipari technikus

Vizsgabizonyítvány száma: 1974 42/14-1401

A felülvizsgálatnál alkalmazott műszer:

ipusa	gyári száma	hibaosztálya
NORMA UNII AP 100	KN 62213 DB	$\pm 5 \% + 3$ digit.
NORMA UNII AP ISO	K7 90311 DB	$\pm 3 \% + 2$ digit.

Békéscsaba, 2003. december 01.


Dian László
ügyvezető

BÉKÉSCSABAI ELEKTROMOS KFT
Békéscsaba, Szabó D. u.15.sz.
Tel.: 06/20/9323-564, fax: 66/451-106

54/03

Bábolna Rt.
Zábrádi János úr részére

BABOLNA
Mészáros u 1 sz
2943

Tárgy: Minősítő irat megküldése

Mellékelten megküldjük T. Cím részére a Bábolna Rt. Kunszentmiklósi Libatelep időszakos érintésvédelmi-, tűzvédelmi- és villámvédelmi szabványossági, valamint a villamos hegesztő berendezések időszakos villamos biztonságtechnikai, villamos kéziszerszámok időszakos érintésvédelmi-, valamint a PB-tartály időszakos villámvédelmi szabványossági felülvizsgálata során készített 220. munkaszámú minősítő iratokat.

Békéscsaba, 2003. december 01.

Melléklet: 18 pld. minősítő irat
2 pld. CE 0732584. sorsz.számla
1 pld. munkaigazolás

Tisztelettel:

Dian László
ügyvezető

BÉKÉSCSABAI ELEKTROMOS KFT.
Békéscsaba, Szabó D. u.15.sz. 2.
Adószám: 11062850-2-04
KSH 10400609-26051147

11.10 Bejelentkező lap Vízjogi Engedélyek részére 2005

A

**BEJELENTKEZŐ ADATLAP
VÍZJOGI ENGEDÉLYESEK RÉSZÉRE**

Engedélyes (vízhasználó) neve **Bábolna RT. Víziszárnyas-tenyésztés**

Címe **Kunszentmiklós, Bodakút 4.**

Ir. szám város utca házszám

Nyilvántartási azonosító: Adószám (vagy) Adóazonosító jel szakágazat

Bankszámla-száma **1 0 3 0 0 0 0 2 - 2 0 3 8 4 4 7 0 - 0 0 0 0 3 2 8 5**

Telefon (**7 6**) **3 5 1 - 3 7 5** Fax () -

Ügyintéző neve:

Vízikönyvi szám **V/1035**

Vízjogi engedély száma **38.636-4/1990** Vizjogi engedély típusa

Vízhasználó telep neve **Belső telep** A vízhasználó besorolása:

Címe **Kunszentmiklós, Bodakút 4.** idényjellegű felhasználó

Vízfolyás (csatorna) neve szelvényszám kisfogyasztó ☒

negyedéves kötelezettségű

vízhasználati (rész)időszakok hó, nap-tól - hó, nap- engedélyezett vízmennyiség

1.	0 1	0 1 - 1 2	3 1	365	m ³ /év
2.					m ³ /év
3.					m ³ /év
4.					m ³ /év

Vízhasznosítás jelle- KÓD

gyógyvíz	G	I. kategória	x	1	Vegyes		%	0
termálvíz	M	II. kategória		2	Gyógyászat		%	1
karszt- és hasadékvíz	H	III. kategória		3	Közcélú		%	2
rétvíz	x	IV. kategória		4	Gazdasági célú ivó	10	%	3
partiszűrűsű víz	P				Gazdasági célú egyéb	90	%	4
talajvíz	T				Halgazdaság, rizstermelés		%	5
felszíni víz	F				Öntözés		%	6
					Állattartó telep		%	7
					Gazdasági célú energetika		%	8
					In situ (vízi erőművek)		%	9
					Fürdő		%	A

Mérségi körülmény (mért?):

Vízmerő hitelesítési éve: **1995**

Vízhasználat besorolási KÓD-ja **D 1 4**

Súlyozott gazdasági szorzó: **4,8**

ÖSSZESEN: **100** %

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatlapon közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Dátum **Kunszentmiklós**, **2005. 06. 28.**

**BÁBOLNA RT. VÍZSZÁRNYAS TENYÉSZTÉS
KUNSZENTMIKLÓSI TELEP
Adószám: 11180515-2-11**

BEJELENTKEZŐ ADATLAP VÍZJOGI ENGEDÉLYESEK RÉSZÉRE

A

Engedélyes (vízhasználó) neve: **Bábolna RT. Víziszármazás-tenyésztés**

Címe: **Kunszentmiklós, Bodakút 4.** utca házszám

nyilvántartási azonosító: **11180515-2-11** Adószám (vagy) Adóazonosító jel **0120** szakágazat **000003285**

Bankszámla-száma: **10300000000000000000** Telefon: **(76) 351-375** Fax: **() - -**

Ügyintéző neve:

Vízikönyvi szám: **V/1035** Vizjogi engedély típusa:

Vízjogi engedély száma: **38.636-4/1990** A vízhasználó besorolása:

Vízhasználó telep neve: **Belső telep** idényjellegű felhasználó:

Címe: **Kunszentmiklós, Bodakút 4.** kisfogyasztó: **x**

Vízfolyás (csatorna) neve: **XXX. sz.** szelvényszám: **7+920 km** negyedéves kötelezettségű:

Vízhasználati (resz)időszakok

	ho.	nap-tól	ho.	nap-	engedélyezett vízmennyiség	m ³ /év
1.	01	01	06	30	3640	m ³ /év
2.						m ³ /év
3.						m ³ /év
4.						m ³ /év

Vízkezelő jelle-ge: KOD

gyógyvíz	G	I. kategória	1
termásvíz	M	II. kategória	x 2
karszt- és hasadékvíz	H	III. kategória	3
regevíz	R	IV. kategória	4
partiszűrővíz	P		
talajvíz	T		
felszíni víz	x F		

Vízminősítés-ge: KOD

Vízhasznosítás jelle-ge: KOD

Vegyes	%	0
Gyógyászat	%	1
Közcélú	%	2
Gazdasági célú ivó	%	3
Gazdasági célú egyéb	100 %	4
Halgazdaság, rizstermelés	%	5
Öntözés	%	6
Allattartó telep	%	7
Gazdasági célú energetika	%	8
In situ (vízi erőművek)	%	9
Fürdő	%	A
	%	
	%	
	%	
	%	
ÖSSZESEN:	100 %	

Mértéki körülmény (mért?): **100**

Vízmező hitelesítési éve: **1995**

Vízhasználat besorolási KOD-ja: **724**

Súlyozott gazdasági szorzó: **2,0**

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatlapon közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Dátum: **Kunszentmiklós**, **2005. 06. 28.**

BÁBOLNA RT.
VÍZISZÁRMÁZÁS TENYÉSZTÉS
KUNSZENTMIKLÓSI TELEP
Adószám: 11180515-2-11

C

VÍZHASZNÁLÓK ÉVES NYILATKOZATA
A TÉNYLEGES VÍZFOGYASZTÁS RÓL
TÁRGYÉV 2005

Engedélyes (vízhasználó) neve: **Bábolna Rt. „v.a.” Vízszármazás-tenyésztés**

Címe: **6090 Kunszentmiklós Bodakút 4**

ir. szám: **6090** Város: **Kunszentmiklós** Utca: **Bodakút** Házszám: **4**

Telefon: **76 351 375** Fax: **76 351 375**

Bankszámla-száma: **10300002 - 20384470 - 00003285**

Nyilvántartási azonosító: **11180515** Adószám: **11180515** (vagy) Adóazonosító jel: **0120** Szakágazat: **0120**

Telep megnevezése:	Belső telep	Engedély szám:	38636-4/1990
Vízilévi szám:	V1035	VKJ köteles termelés:	180 m ³
Besorolási KÓD: R 1 4	Alap-járuiek [A] 1,92 Ft/m ³	Kontingens eltérés:	m ³
Mértési szorzo [m] 2	Tulifogy járuek [A] Ft/m ³	VKJ alap-összeg:	1,92 Ft
Gazdasági szorzo [g] 4,8	Átlaglakóies: 1 m ²	VKJ eltérési-összeg:	Ft
Reszdőszak (tel.) 01-01	Reszdőszak (tel.) 06-30	VKJ összesen:	3317 Ft
Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³	Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³

Telep megnevezése:	Belső telep	Engedély szám:	38636-4/1990
Vízilévi szám:	V 1035	VKJ köteles termelés:	3600 m ³
Besorolási KÓD: F 2 4	Alap-járuiek [A] 1,92 Ft/m ³	Kontingens eltérés:	m ³
Mértési szorzo [m] 2	Tulifogy járuek [A] Ft/m ³	VKJ alap-összeg:	1,92 Ft
Gazdasági szorzo [g] 2	Átlaglakóies: m ²	VKJ eltérési-összeg:	Ft
Reszdőszak (tel.) 01-01	Reszdőszak (tel.) 06-30	VKJ összesen:	27648 Ft
Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³	Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³

Telep megnevezése:	Külső telep	Engedély szám:	38636-4/1990
Vízilévi szám:	V 1035	VKJ köteles termelés:	0 m ³
Besorolási KÓD: T 2 4	Alap-járuiek [A] 1,92 Ft/m ³	Kontingens eltérés:	m ³
Mértési szorzo [m] 2	Tulifogy járuek [A] Ft/m ³	VKJ alap-összeg:	1,92 Ft
Gazdasági szorzo [g] 2,0	Átlaglakóies: 4,5 m ²	VKJ eltérési-összeg:	Ft
Reszdőszak (tel.) 01-01	Reszdőszak (tel.) 06-30	VKJ összesen:	3032 Ft
Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³	Menteség jogcíme:	VKJ mentes m ³

A nyilatkozat ☐ db példát tartalmaz.

Az adólap tartalma: ☐ db példát tartalmaz.

A kiemelt VKJ költségek: **35.997** Ft.

Feladatunkban tisztában kijelentem, hogy a nyilatkozatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Összesen: **35.997** Ft.

Dátum: **Kunszentmiklós 2005. 06. 28.**

BÁBOLNA RT. „v.a.”
VÍZSZÁRMÁZÁS-TENYÉSZTÉS
KUNSZENTMIKLÓSI TELEP
Adószám: 11180515-2-11



VÍZJOGI ENGEDÉLYESEK RÉSZÉRE

Engedélyes (vízhasználó)
 neve **Bábolna RT. Víziszárnyas-tenyésztés**
 címe **Kunszentmiklós, Bodakút 4.**
 Ir. szám város utca házszám
 Nyilvántartási azonosító: Adószám (vagy) Adóazonosító jel szakágazat
 Bankszámla-száma Telefon Fax
 Ügyintéző neve:

Vizikönyvi szám **V/ 1035**
 Vizjogi engedély száma **38.636-4/1990** Vizjogi engedély típusa
 Vizhasználó telep neve **Külső telep** A vízhasználó besorolása:
 címe **Kunszentmiklós, Bodakút 4.** idényjellegű felhasználó
 Vizfolyás (csatorna) neve szelvényszám negyedéves kötelezettségű
 vízhasználati (rész)időszakok hó, nap-tól - hó, nap- engedélyezett vízmennyiség
 1. 0 1 0 1 - 0 6 3 0 819 m³/év
 2. m³/év
 3. m³/év
 4. m³/év

Vizkészlet jelle- Vizminősítés: ge: Vizhasznosítás jelle- KÓD
 gyógyvíz G I. kategória 1
 termálvíz M II. kategória x 2
 karszt- és hasadékvíz H III. kategória 3
 rétegvíz R IV. kategória 4
 partiszűrészű víz P
 talajvíz X T
 felszíni víz F
 Mértéki körülmény (mért?):
 Vizmérő hitelesítési éve:
 Vizhasználat besorolási KÓD-ja
 Súlyozott gazdasági szorzó: 2,0
 Vegyes 0
 Gyógyászat % 1
 Közcélú % 2
 Gazdasági célú ivó % 3
 Gazdasági célú egyéb 100 % 4
 Halgazdaság, rizstermelés % 5
 Öntözés % 6
 Állattartó telep % 7
 Gazdasági célú energetika % 8
 In situ (vizi erőművek) % 9
 Fürdő % A
 ÖSSZESEN: 100 %

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatlapon közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Dátum **Kunszentmiklós**, **2005. 06. 28.**

BÁBOLNA RT.
VÍZISZÁRNYAS TENYÉSZTÉS
KUNSZENTMIKLÓSI TELEP
 Adószám: 11180515-2-11

11.11 Víztorony szervíznapló 2005

VÍZTORONY SZERVÍZNAPLÓ

Készült: KUNSZENTMIKLÓS AKSO-24/2 típusú víztorony
munkaterületén

20.05. NOVEMBER 25-án.

Jelen vannak:

Megrendelő részéről:

KOVÁCS JÁNOS

Tel: 70/705-79-58

Vállalkozó részéről:

SÁPI PÉTER
CSOMADIA PÁL

Tel: 76/ 477 - 046
30 / 9537 - 219

A jelenlévők megállapítják, hogy a Vállalkozó a tárgyi víztoronyon lévő és a szervíztevékenység körébe tartozó feladatokat elvégezte, mennyiségileg és minőségileg kifogástalanul.

- víztorony vízterének tisztítása, mosása, fertőtlenítése,
- kisebb elektromos javítások, izzó pótlás, villámvédelem ellenőrzése / mérés nélkül /
- függőlegesség ellenőrzése, szükség szerinti utánállítása, feszítő művek, lehorgonyzó csavarok zsírozása.
- Megrendelő által kért egyéb feladat:.....

.....Ft. + ÁFA értékben.

Víztorony műszaki állapota:

- Vízter belső festés: FESTÉS LAVASOLT
- Gömbtartály hőszigetelés: MEGFELÉLŐ
- Csőoszlop külső festés: MEGFELÉLŐ
- Csőoszlop belső festés: FESTÉS LAVASOLT
- Feszítőművek állapota: ✓
- Kihorgonyzó kötélzet: ✓
- Elektromos rendszer, vezérlés: MEGFELÉLŐ
- Egyéb: TÜKFO. 140. VÉZETÉK ALAPSZÁLLASZBAK FO. 141K...
MEGFELELTÉSE LAVASOLT

A fentiek alapján Vállalkozó jogosult a munka ellenértékét a Karbantartási Szerződés értelmében 423.000 FT + ÁFA összegben számlájában érvényesíteni.

- kmft -

Kovács János
MEGRENDELŐ

AGRO-MOON KFT.
KUNSZENTMIKLÓSI
LÚDTELEP

Sápi Péter
VÁLLALKOZÓ

HIDROGLOBUSZ KFT.
6050 Lajosmizse, Gyártótelep 2.
Adószám: 13152860-2-03

11.12 Gáztartály villámvédelmi vizsgálata 2006

NORTH-VILLKereskedelmi és Szolgáltató Bt
3791 Sajókeresztúr, Petőfi u. 20.**Munkaszám :2006/242-256****MINŐSÍTŐ IRAT**.....m³-es PB gáztartály ...1... db**VILLÁMVÉDELMI BERENDEZÉSEK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL**

A vizsgálat helye:

AGRO-MOON KFT.

Kunszentmiklós Borsá u.

A vizsgálat jellege:

Telepítés utáni felülvizsgálat ☐Időszakos felülvizsgálat ☒

A gáztartály gyári száma:

TVG 323709

A gáztartály elhelyezése

föld alatti ☐ föld feletti ☒

Az elpárologtató gyári száma

nincs ☒ van ☐

A vizsgálat időpontja:

2006. 08 23

A megbízó neve és címe:

TOTAL Hungaria Kft.
Budaörs Edison u. 2.

A megbízó részéről a vizsgálaton részt vett: BONA LÁSZLÓ

A vizsgálatot végezte:

Jakab Tibor

A minősítő iratot összeállította:

Jakab Tibor

Bizonyítvány száma:

V.06.109./2003.

Alkalmazott műszer:

ÉVÉ-UNIVERSAL
Gyári szám: 03-19**Ezen minősítő irat 2 példányban készült és 5 számozott oldalt tartalmaz.****A minősítő irat, mérési jegyzőkönyv egy példányát átvettem.**

.....Bona László.....

AGRO-MOON KFT.

KUNSZENTMIKLÓSI
LÜDTELEP

Sajókeresztúr,

2006. 08 23

- 4 -

Mérési jegyzőkönyv:

Az épület, építmény megnevezése: 5 m³ -es PB gáztartály és a hozzátartozó berendezések

a./ szétterjedési ellenállás mérése erősáramú módszerrel

Szükséges szétterjedési ellenállás: MSZ 274-3 és a 2/2002 BM rendelet melléklet 6.2.1 pont szerint

$$R_f = 3 \frac{P}{\sqrt{A}} = \boxed{26} \Omega$$

Talaj állapota: Vedves Homor.

Alkalmazott mérőműszer: ÉVÉ-UNIVERSAL gy.sz.: 03-19

Sorszám	Mért földelő megnevezése	Mért föld.ell. (Ω)	Szüks. föld.ell. (Ω)	Minősítés
I.	Gáztartály eredő szétterjedési ellenállás	7,5	26	Megfelelő

Elpárolgató: van ☐ nincs ☒

Sorszám	Mért földelő megnevezése	Mért föld.ell. (Ω)	Szüks. föld.ell. (Ω)	Minősítés
I.	Elpárolgató szétterjedési ellenállás	—	—	Megfelelő

- 5 -

Összefoglaló minősítés

Az 1.2 pontban felsorolt rendeletek és szabványok és a megrendelőtől kapott tűzvédelmi besorolása alapján elvégeztem a megadott cím villámvédelmi felülvizsgálatát a **TOTAL Hungaria Kft.**

AGRO - MOOP KFT

Kunszentmiklós, Boda u.

☒ m³-es PB gáztartály és a hozzátartozó berendezések villámvédelmi minősítése:

MEGFELELŐ

☒

NEM MEGFELELŐ

☐

Az „OTSZ” 40§ szerint a villámvédelmi felülvizsgálat -ig érvényes.

A jegyzőkönyv a felülvizsgálat során meglevő állapotot rögzíti!

Sajókeresztúr,

NORTH-VILL KER. ÉS SZOLG. BT.

3791 Sajókeresztúr

Petőfi u. 20.

Adószám: 21302422-2-05

.....
 Jakab Tibor
 villámvédelmi felülvizsgáló