

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Foktő-Kisfoktő
Vízimadárpark és szabadidőközpont

Kalocsa, 2022. október 19.

ALÁÍRÓLAP

**a kiskfoktói
vízimadárpark és szabadidőközpont
forgalmi értébecsléséhez.**

ÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Az értékelést a pénzügyminiszter 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló előírások és útmutatások szerint végeztem.

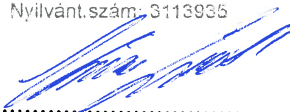
Az értékelés forgalmi (piaci) érték-megállapítást tartalmaz.

A forgalmi érték tükrözi azt az összeget, melyen feltehetően az ingatlan egy éven belül értékesíthető.

Az értékelés tartalmaért és a megállapított értékért aláírásommal felelősséget vállalok.

Készítette:

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6.
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvánt.szám: 3113935



.....
Kovács László
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
6300 Kalocsa, Szent István király u. 37. I/6.
nyilvántartás sorszáma: IVÉK-G/14/2010.
06-30/98-56-862

Kalocsa, 2022. október 19.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Kalocsa Város Önkormányzata
megbízása alapján

a kisfoktői

**vízimadárpark és szabadidőközpont
forgalmi értékének meghatározása
2022. október 5-i állapot rögzítésével.**

Az elvégzett vizsgálat eredményeképpen az ingatlanok becsült nettó forgalmi értéke:

A foktői 0233/1 hrsz. forgalmi értéke:	2.300.000,- Ft
A dunaszentbenedeki 0106/1 hrsz. forgalmi értéke:	2.900.000,- Ft
A dunaszentbenedeki 0106/2 hrsz. forgalmi értéke:	6.000.000,- Ft
A dunaszentbenedeki 0106/3 hrsz. forgalmi értéke:	42.000.000,- Ft
A dunaszentbenedeki 0106/4 hrsz. forgalmi értéke:	7.700.000,- Ft
Forgalmi érték összesen:	60.900.000,- Ft

Az értékbecslés fordulónapja:

2022. október 5.

Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi érték a fordulónaptól számított 90 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz

A forgalmi érték megállapításánál a piaci értékrendnek megfelelő számtani kerekítéseket alkalmaztam.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Bérő szolgáltatott.

Az értékbecslő nem végzett diagnosztikai vizsgálatokat, a megállapítások szemrevételezés alapján történnek.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalok felelősséget.

Kalocsa, 2022. október 19.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő

6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/5.
Adószám: 712637981-23
Nyilvánt.szám: 3113935
Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

Megbízó:

Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselőtanács elnöke
Dr. Kiss Csaba jegyző

Megbízott:

Kovács László
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
nyilvántartási sorsszám: IVÉK-G/14/2010.
6300 Kalocsa, Szent István király u. 37. I/6.

Előzmények:

Szóbeli megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2022. október 5-én Greksa Zsolt bérlővel.

Feladat, az értékbécslés célja:

4 db dunaszentbenedeki és 1 db foktői külterületi helyrajzi szám alatt elterülő vízimadárpark és szabadidőközpont forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából. Továbbá feladat a teljes forgalmi érték mellett helyrajzi számonként külön-külön történő forgalmi érték megállapítása.

Az értékbécslés során figyelembe vett szempontok, az értékbécslés módja:

A területi elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolat, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, funkcióinak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lapok adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével, piaci összehasonlító adatok és hozamszámítás módszerével.

Környezeti ismertetés:

Értékelés tárgyát képező ingatlant Kalocsától 10 km távolságra, az 51-es főközlekedési úton Budapest irányában haladva Kisfoktő kistelepülésen nyugatról a főútra csatlakozó 2 km hosszú bekötőút végén találjuk. Közvetlen környezetében külterületi szántók vannak.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A vízimadárpark öt helyrajzi számú területen fekszik, melyek egy egységként közös kerítéssel határoltak.

Az ingatlan eredetileg egy megüresedett katonai létesítmény volt, melynek felújítása, bővítése és új épületek, építmények létesítésével az egykori Kalocsai Dózsa György Mezőgazdasági és Közgazdasági Szakközépiskola diákfarmjának alakították ki. A farm és épületei 1994-ben készültek el.

A szakközépiskola mezőgazdasági osztályának megszűnésével az ingatlan oktatófarm funkciója megszűnt.

A 2010-es évek első felében az ingatlan területére jelentős mennyiségű vízimadár került betelepítésre a részükre kialakított röptetőkhöz. A madarak mellett látható volt emu, kecske, juh, nyúl, baromfi, sertés, láma, púpos teve és még egyéb állat a parkban.

Az állatok egy részét hagyományos beton-tégla szerkezetű épületekben, egy részét faszerkezetű ólakban és karámokban tartották.

Jelenleg a teljes park területét és épületeit bérbeadással hasznosítja a tulajdonos. A bérlő mezőgazdasági telephelyként használja. A vízimadarak és a korábbiakban felsorolt állatok már nincsenek, most lovakat, szarvasmarhákat, juhokat, sertéseket és baromfikat tartanak.

Az ingatlan területe teljesen bekerített, vb. kerítésoszlopok közé feszített 1,5 m magas drótfonatos, kb. 1400 m hosszú kerítéssel.

A bejáratától az épületekig és az épületek között 800 m hosszú, 3 m széles betonút épült, a térburkolatokkal együtt megközelítőleg 3000 m² szilárd burkolat van.

A beépítetlen terület gyepes, a széleken fákkal betelepített.

KÖZMŰVESÍTETTSÉG:

víz:	128,5 m talpmélységű pozitív fűrt kútról, a szarvasmarha istállónál külön fűrt kút
elektromos ellátás:	közüzemi hálózatról bekötve, saját trafóóról, 3x63A
földgáz:	közüzemi hálózatról bekötve, saját gázfogadó állomással, 0.1-3 bár
szennyvízelvezetés:	szennyvízgyűjtő aknába, az istállók csurgaléka sűrű- és hígtrágya tároló aknába,
csapadékvíz elvezetés:	szabad elvezetésű

1./ KÖZPONTI ÉPÜLET

Hasznos alapterülete összesen: **1001,51 m²**

Ez az épület a farm központi épülete.
Egy része kétszintes, a másik része magtárpadlósos.

A kétszintes rész beton sávalapra épült, téglafalazatú, a földszint fölött PK körüreges födém szerkezetű, az emelet fölött a tető szerkezetéhez erősített, hőszigeteléssel ellátott alsó deszkaburkolatra ragasztott hungarocell mennyezetburkolatú, kis hajlásszögű kontyolt fa nyereg tetős, Onduline bitumenes hullámlemez tetőfedésű, fröccsölt kőporos homlokzatképzésű, az egyszintes rész ugyanilyen szerkezetű, azzal a különbséggel, hogy terménytárolásra alkalmas kialakítású manzárdtetős tető szerkezetű.

A kétszintes rész középfolyosós alaprajzi elrendezésű, földszintjén alakították ki a 2 szoba, konyha, fürdőszobás gondnoki lakást, a laboratóriumot, a férfi és női szociális helyiségeket, (öltöző, zuhanyzó, WC) konyhát, étkezőt.
Ezek a helyiségek különböző méretű, részben csúszásmentes padlóval burkoltak.

Az épület földszintjének keleti szárnyában a borjúnevelő, a fejőház és a tejház kapott helyet.
A fejőházban négy fejőállású, ALFA LAVAL gyártmányú, zárt rendszerű, rozsdamentes anyagból készült berendezés volt beépítve a szükséges technológiai eszközeivel együtt. A berendezés leszerelésre került.

A helyiségek beton és padlólap burkolattal ellátottak

A kétszintes épület földszintjének hasznos alapterülete **366,68 m²**.

Az emeletre az épület előtt lévő, húzott karú külső lépcsőn keresztül jutunk.

Itt egy tanterem, egy társalgó és 6 db szoba került kialakításra.

A 4 db 17,00 m²-es és 2 db 18,00 m²-es szobához külön-külön tartozik egy zuhanyzó WC-vel és előszoba.

A helyiségek padlószőnyeg, csúszásmentes mettlachi és mázas padlólap padlóburkolattal ellátottak.

A kétszintes rész emeletének hasznos alapterülete **265,34 m²**.

Az épület déli, egyszintes szárnyában alakították ki a sertésólakat, ló és tehénistállót, a takarmánykeverőt, a kazánházat és raktárhelyiségeket.

A kazánházba 2 db HÖTHERM 60 ES típusú, darabonként 60 KW névleges teljesítményű gázkazán került beszerelésre.

Az épület egyedi, melegvizes, felső elosztású központi fűtési rendszerrel ellátott.

A fűtött helyiségekbe DV. lemezzradiátorok kerültek beszerelésre.

A kazánházban található az 1000 l-es hidrofor tartály, valamint tartalékként olajkazán is van.

A helyiségek beton padlóburkolatúak.

Az épületszárny hasznos alapterülete **277,23 m²**.

Az egyszintes rész fölött terménytárolásra alkalmas magtárpadlást alakítottak ki a manzárdtető alatt, mely **262,00 m²**-es.

Erről a padlásról jutunk a kétszintes rész emeleti részéből egy **92,26 m²** területet elfoglaló tojóházba.

A tojóház belső tere a tetőszerkezetre erősített heraklith hőszigetelő lemezzel burkolt.

A központi épület melegvíz-ellátását összesen 4 db 120 l-es elektromos forróvítároló biztosítja.

A bérlo tájékoztatása szerint a központi fűtési rendszer és a kazánok évek óta használaton kívül vannak, üzemképességük nem ismert.

Az épületen az elmúlt években javítási, karbantartási munkákat nem végeztek, műszakilag jó-közepes állapotú, de elhanyagolt kinézetű.

2./ MAGTÁR

Hasznos alapterülete: **200,00 m²**

Beton pont- és sávalapra épült, 80 cm-es beton térdfallal készült, acél vázszerkezetű, hullámpala oldal és tetőfedésű, egy légterű magtár.

Padlóburkolata 30 cm vastag vasalt beton.

Bejárata 4,00 m széles és magas acéllemez toló kapu.

Az épületben az elektromos hálózat kiépítve.

Jó műszaki állapotú.

3./ KOCASZÁLLÁS

Hasznos alapterülete: **30,00 m²**

Beton sávalapra épült, téglafalazatú, fa féltetős, hullámpala tetőfedésű, beton padlóburkolatú, vakolatlan épület.

Víz- és elektromos hálózat kiépítve.

Az épület nincs használva, a közvetlen környezetével együtt elhanyagolt állapotú.

4./ SZARVASMARHA ISTÁLLÓ

Hasznos alapterülete: **120,00 m²**

Beton pont- és sávalapra épült, monolit vb. pillér vázszerkezetű, téglá kitöltő falazatú, féltetős, hullámpala tetőfedésű, beton padlóburkolatú épület.

Az istállónál külön fűt kút biztosítja a vízellátást hidroforral, 100 l-es tartállyal.
A víz- és elektromos hálózat kiépítve.

Jó-közepes műszaki állapotú épület.

5./ VENDÉG MOSDÓ, WC ÉPÜLETE

Hasznos alapterülete: **20,64 m²**

Beton sávalapra épült, téglá falazatú, vb. lapos tetős épület műanyag nyílászárókkal, fröccsölt kőporos homlokzatvakolattal. Férfi és női WC-k kerültek kialakításra egy közös előtérrel.
Víz- és villany közművel ellátott.

Jó műszaki állapotú.

6./ EGYÉB ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK

A kecske ól 16,00 m² beépített alapterületű hagyományos téglá szerkezetű, közepes állapotú épület.

A magtár hosszabbik oldalához 56,00 m² területű faszerkezetű féltetős nyári szállás épült 300 m² területű karámrendszerrel.

Az ingatlan területén még található 10 m² alatti fa vázszerkezetű állatszállások és kisebb nagyobb területet bekerítő karámok.

Értékcsökkentő tényező:

Közüzemi vízhálózattal nem rendelkezik az ingatlan.

Az épületek karbantartási munkái az elmúlt időben elmaradtak, azok pótlása szükséges az állagmegőrzés érdekében.

A központi épület épületgépészeti vezetékhálózata felújítást igényel.

A központi épületben lakó-, iroda-, szociális- és állattartó helyiségek is helyet kaptak, mely véleményem szerint a rácsálók miatt nem szerencsés.

Fúrt kútról történik a vízellátás, a víz magas vastartalma miatt a vezetékhálózat korábban használódik el, a mosdók, fürdők elszíneződnek.

A gázkazánok régiek, korszerűtlenek, üzemképességük nem ismert.

A központi épület méretei miatt annak fenntartása, működtetése jelentős költséggel jár.

A területet átszelő út a bérlő elmondása alapján töredezett, egyenetlen. A helyszíni szemle során ezt szemmel tapasztaltam én is, de azt nem tudtam eldönteni, hogy a sárfelhordás miatt egyenetlen vagy a mezőgazdasági gépek törték meg az utat.

Összességben az egész park területe és az épületek rendezetlenek, elhanyagolt benyomást keltenek.

Értéknövelő tényező:

Kalocsától 10 km távolságra, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető helyen található.

Teljesen körbekerített ingatlan.

Közműellátottsága jó.

Jelentős területű belső úttal és térburkolattal ellátott.

Kedvezően nagy a területe.

A meglévő épületek sokcélú hasznosítási lehetőséget biztosítanak.

AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE

Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok módszerével:

Értékelt ingatlan forgalmi értékét a legpontosabban a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával lehetne meghatározni, azonban tárgyi ingatlan egyedi funkcióval ellátott. A közeli és távolabbi időben sem tudok hasonló ingatlan értékesítéséről, ezért az összehasonlítás során eladásra kínált megközelítőleg hasonló adottságú mezőgazdasági ingatlanok adatait használom fel.

	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		jófogás.hu	jófogás.hu	ingatlan.com
Postai irányítószám				
Település	Kisfoktő	Szabadszállás	Bugac	Szank
Utca/út/tér		külterület	külterület	külterület
Az ingatlan típusa	vízimadárpark	telephely	telephely	telephely
Tagolódás	földszint, tetőtér	földszint	földszint	földszint
Jellemzők		Állattartó telep 3 db jó-közepes állapotú épülettel, jól megközelíthető.	Állattartó telep 5 db jó-közepes állapotú épülettel, jó közműellátással.	8 db épületből álló állattartó telep, jó-közepes állapotú épületekkel, jó közműellátással.
Értékesítés éve		kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
épült	1994	1970-80-as évek	1980-as évek	1970-90-es évek
Telek terület	11.6450	2.5439	15.5732	3.0574
alapterület	1444	1 700	2 530	1 967
eladási v. kínálati ár	Ft	67 900 000	170 000 000	65 000 000
infláció korrekció	%	0%	0%	0%
kínálati korrekció	%	-15%	-15%	-15%
fajlagos ár	Ft/m ²	33 950	57 115	28 088
környezeti korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
infrastruktúra korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
állapot korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
használat/alternatív hasznosítási	%	0%	0%	0%
egyéb	%	5%	0%	5%
alapterület korrekció	%	0%	5%	5%
összes korrekció	%	105%	105%	110%
korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	35 648	59 970	30 897
fajlagos ár	Ft/m ²	42 172		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték (Ft):			60 900 000	

Becsült nettó forgalmi érték: 60.900.000,- Ft

Értékmódosító tényezők elemzése:

Az összehasonlítás során használt mindhárom ingatlan kínálati adat, ezért a „kínálati korrekció” sorban -15% korrekciót alkalmaztam.

Az „egyéb” sorban a jelentősebb telekméret különbség miatt korrigáltam.

Az „alapterület korrekció” sorban az épületek alapterülete közötti jelentősebb különbség miatt korrigáltam.

Hozamszámításon alapuló érték meghatározás:

A tulajdonos bérbeadással hasznosítja az ingatlant, melynek jelenlegi díja **nettó 170.000,- Ft/hó**.

használat: bérbeadás	%	Ft./hó	Ft./év
lehetséges teljes bevétel (Ft.)			
170.000,- Ft/hó	100%	170 000 Ft	2 040 000 Ft
	100%		0 Ft
	100%		0 Ft
	100%		0 Ft
	100%		0 Ft
	100%		0 Ft
egyéb bevételek (%)		0 Ft	0 Ft
kihasználtság, kapacitás (%)	100%	170 000 Ft	2 040 000 Ft
tényleges teljes bevétel (Ft.)	100%	170 000 Ft	2 040 000 Ft
fenntartás, üzemeltetés (%)	0%	0 Ft	0 Ft
menedzselés (%)	0%	0 Ft	0 Ft
egyéb költségek (%)	0%	0 Ft	0 Ft
az ingatlant terhelő adók, közterhek (%)	0%	0 Ft	0 Ft
nettó működési eredmény (Ft.)	100%	170 000 Ft	2 040 000 Ft
adósságszolgálat (tőke és kamattörlesztés) (%)		0 Ft	0 Ft
befektetési kiadások (Ft.)	100%		0 Ft
felújítási alap képzés (%)	0%	0 Ft	0 Ft
tiszta jövedelem (adózás előtti cash flow) (Ft.)	100%	170 000 Ft	2 040 000 Ft

Tőkésítési kamatláb meghatározása

Értékelt ingatlan esetében annak funkcióját és hasznosíthatóságát figyelembe véve hosszú távú megtérüléssel lehet számolni. Meglátásom szerint 15-20 év közötti idő az, mikorra a beruházási költség megtérülhet, ezért ennek a 6 évnek a megtérülési százalékának az átlagával számolok a hozamszámítás során.

Tőkésítési kamatláb számítás:	100/15 = 6,67%
	100/16 = 6,25%
	100/17 = 5,88%
	100/18 = 5,56%
	100/19 = 5,26%
	100/20 = 5,00%

Átlag kamatláb: $6,67\% + 6,25\% + 5,88\% + 5,56\% + 5,26\% + 5,00\% = 34,62\% : 6 = 5,77\%$

Értékelt ingatlan esetében **5,77%-os** tőkésítési rátával számolok.

A hozamszámításon alapuló érték

Jelen módszer alapján az ingatlan számított becsült nettó forgalmi értéke:

$$2.040.000,- \text{ Ft} / 0,0577 = 35.355.286,- \text{ Ft} \quad \text{kerekítve } \mathbf{35.400.000 \text{ Ft.}}$$

Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása)

A piaci összehasonlító módszer során kínálati adatokkal számoltam, mely hordoz magában pontatlanságot, ennek csökkentésére a fajlagos árnál -15%-s korrekciót alkalmaztam.

A hozamszámítás során a valós bérleti díjjal, hosszú megtérülési idővel számoltam.

A két számítási mód között jelentős, 72% az eltérés.

Meglátásom szerint az érvényben lévő bérleti díjjal való számítás a valós forgalmi értéktől jelentősen alacsonyabb forgalmi értéket eredményez, melynek oka véleményem szerint az alacsony összegben realizálható bérleti díj.

Előzőek alapján a két módszer közül a piaci összehasonlító módszer eredményét veszem 100%-ban figyelembe és az így kapott eredményt tekintem tárgyi ingatlan becsült nettó forgalmi értékének.

módszer	megállapított érték (Ft.)	súlyozás (%)	súlyozás utáni érték (Ft.)
piaci összehasonlító	60 900 000	100%	60 900 000
nettó pótlási			0
hozamos	35 400 000	0%	0
összesített érték (Ft.)			60 900 000

Becsült nettó forgalmi érték:

60.900.000,- Ft

A Foktő-Kisfoktő Vízimadárpark és szabadidőközpont becsült nettó forgalmi értéke az 5 db helyrajzi számú ingatlan területének figyelembevételével az előzőekben leírt szempontok és megállapítások alapján 2022. október 5-i állapot rögzítésével.

60.900.000,- Ft

Ingatlanok becsült forgalmi értéke helyrajzi számonként

Foktő Hrsz.: 0233/1

cím	Foktő, külterület
helyrajzi szám	0233/1
terület	1.1503 m ²
művelési ág	állami terület I.
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata
	6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

A foktői ingatlanrészen keresztül érkezünk a park területére, itt a bejárat kapu. Ezen az ingatlanrészen a belső területbe vezető úton és az erre a szakaszra eső kerítésen kívül épület és építmény nem található.

Az út kb. 500 m² területet foglal el a területből, melynek folytatása a dunaszentbenedeki 0106/2 hrsz-ú „saját használatú út”.

Ingatlan becsült forgalmi értéke: **2.300.000,- Ft**

Dunaszentbenedek Hrsz.: 0106/1

cím	Dunaszentbenedek, külterület
helyrajzi szám	0106/1
terület	1.5928 m ²
művelési ág	állatkert
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata
	6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

Az ingatlan a park területét átszelő úttól északra, a bejáratától jobbra eső terület. Itt található az 5. pontban ismertetett vendégmosdó és a 6. pontban említett kecske ól. A terület többi részét mezőgazdasági gépek és szalma tárolására használják.

Ingatlan becsült forgalmi értéke: **2.900.000,- Ft**

Dunaszentbenedek Hrsz.: 0106/2

cím	Dunaszentbenedek, külterület
helyrajzi szám	0106/2
terület	4245 m ²
művelési ág	saját használatú út
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

A parkot kelet-nyugati irányban átszelő, nyugati irányban a park kerítésén túlnyúló betonút.

Ingatlan becsült forgalmi értéke: **6.000.000,- Ft**

Dunaszentbenedek Hrsz.: 0106/3

cím	Dunaszentbenedek, külterület
helyrajzi szám	0106/3
terület	2.9944 m ²
művelési ág	állatkert
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

A park keleti részén fekvő terület, ezen található az 1. pontban ismertetett központi épület, a 2. pontban ismertetett magtár, a 3. pontban ismertetett kocaszállás, a 6. pontban említett nyári szállás, karámok.

Ingatlan becsült forgalmi értéke: **42.000.000,- Ft**

Dunaszentbenedek Hrsz.: 0106/4

cím	Dunaszentbenedek, külterület
helyrajzi szám	0106/4
terület	5.4830 m ²
művelési ág	állatkert
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

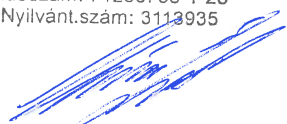
Az ingatlan a park területét átszelő úttól délre, a bejárattól balra eső terület.

Itt található a 4. pontban ismertetett szarvasmarha istálló, a 6. pontban említett faszerkezetű állatszállások, karámok és a víz nélküli volt madárfürdők, valamint a kilátódomb.

Ingatlan becsült forgalmi értéke: 7.700.000,- Ft

Kalocsa, 2022. október 19.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
*Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő*
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6.
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvánt.szám: 3113935



Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



Az 51-es főközlekedési útról vezető bekötőút



A vízimadárpark látképe



A park bejárata



A foktői 0233/1 hrsz-ú ingatlanrész



A foktői 0233/1 hrsz-ú ingatlanrész



0106/2 hrsz. saját használatú út

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



0106/2 hrsz. saját használatú út



0106/2 hrsz. saját használatú út



0106/1 hrsz. területe



0106/1 hrsz. területe



0106/1 hrsz. vendég mosdó, WC



0106/1 hrsz. kecske ól

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



0106/3 hrsz. központi épület homlokzata



0106/3 hrsz. központi épület homlokzata



0106/3 hrsz. központi épület homlokzata



0106/3 hrsz. központi épület homlokzata



Központi épület földszint, folyosó



Központi épület földszint, iroda

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



Központi épület földszint, konyha



Központi épület földszint, öltöző



Központi épület földszint, szolgálati lakás
szoba



Központi épület földszint, szolgálati lakás
fürdő



Központi épület földszint, labor



Központi épület földszint, kazánház

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



Központi épület földszint, ól



Központi épület földszint, istálló



Központi épület földszint, ól



Központi épület földszint, ól



Központi épület tetőtér, folyosó



Központi épület tetőtér, társalgó

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



Központi épület tetőtér, szoba



Központi épület tetőtér, fürdő, WC



Központi épület tetőtér, szoba



Központi épület tetőtér, fürdő, WC



Központi épület tetőtér, szoba



Központi épület tetőtér, fürdő, WC

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



0106/3 hrsz. magtár



0106/3 hrsz. magtár az oldalához épített nyári szállással



0106/3 hrsz. magtár belső



0106/3 hrsz. kocaszállás



0106/3 hrsz. kocaszállás



0106/3 hrsz. út

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



0106/3 hrsz. kerthelyiség



0106/3 hrsz. terület karámokkal



0106/4 hrsz. szarvasmarha istálló



0106/4 hrsz. terület



0106/4 hrsz. terület, karám



0106/4 hrsz. terület a kiszáradt vízimadár
fürdetőkkel

**Foktő-Kisfoktő,
Vízimadárpark és szabadidőközpont**

Fényképmelléklet 2022. október 5.



0106/4 hrsz. faszerkezetű állatszállás



0106/4 hrsz. faszerkezetű állatszállás



A vízimadárpark látképe



0106/4 látképe



0106/4 látképe



0106/4 látképe

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1903441/4/2022

2022.10.18

FOKTO

Szektor : 53

Külterület 0233/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alaprésztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.Fill

Kivett Állami terület I.

0

1.1503

0.00

2. bejegyző határozat: 46509/2007.12.20
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45318/1996.12.20
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kálcsa 6301 Kálcsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1901604/4/2022

2022.10.18

DUNASZENTBENEDEK

Szektor : 53

Külterület 0106/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alacsony	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	k.fill
Kivett állatkert	0	1.5928	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
eredeti határozat: 45318/1996.12.20
jogcím: adásvétel 45318/1996.12.20
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
Ónálló szöveges bejegyzés a dunaszentbenedeki 0106 helyrajzi megosztva 0106/1-4 hrsz.okra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1901665/4/2022

2022.10.18

DUNASZENTBENEDEK

Szektor : 53

Külterület 0106/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttart. adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett saját használatú út	0	4245	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
eredeti határozat: 45318/1996.12.20
jogcím: adásvétel 45318/1996.12.20
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07

Önálló szöveges bejegyzés a dunaszentbenedeki 0106 hrsz. megosztva 0106/1-4 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

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1901725/4/2022

2022.10.18

DUNASZENTBENEDEK

Szektor : 53

Külterület 0106/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alvástány adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	--

. Kivett állatkert	0	2.9944	0.00	
--------------------	---	--------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
eredeti határozat: 45318/1996.12.20
jogcím: adásvétel 45318/1996.12.20
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07

Önálló szöveges bejegyzés a dunaszentbenedeki 0106 hrsz. megosztva 0106/1-4 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

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalooca 6301 Kalooca, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1901766/4/2022

2022.10.18

DUNASZENTBENEDEK

Szektor : 53

Külterület 0106/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

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
--	-------	------------------	----------------------	---

. Kivett állatkert	0	5.4830	0.00	
--------------------	---	--------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
eredeti határozat: 45318/1996.12.20
jogcím: adásvétel 45318/1996.12.20
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
Önálló szöveges bejegyzés a dunaszentbenedeki 0106 hrsz megosztva 0106/1-4 hrsz.okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36515/3/2017.06.07
eredeti határozat: 34129/2009.02.23
Vezetékjog
az ingatlan területéből 13 m2-re vonatkozik
jogosult:
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos út 64-66.

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

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.18 17:35:56

Helyrajzi szám: FOKTÖ külterület 233/1

Megrendelés szám: 1903465/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

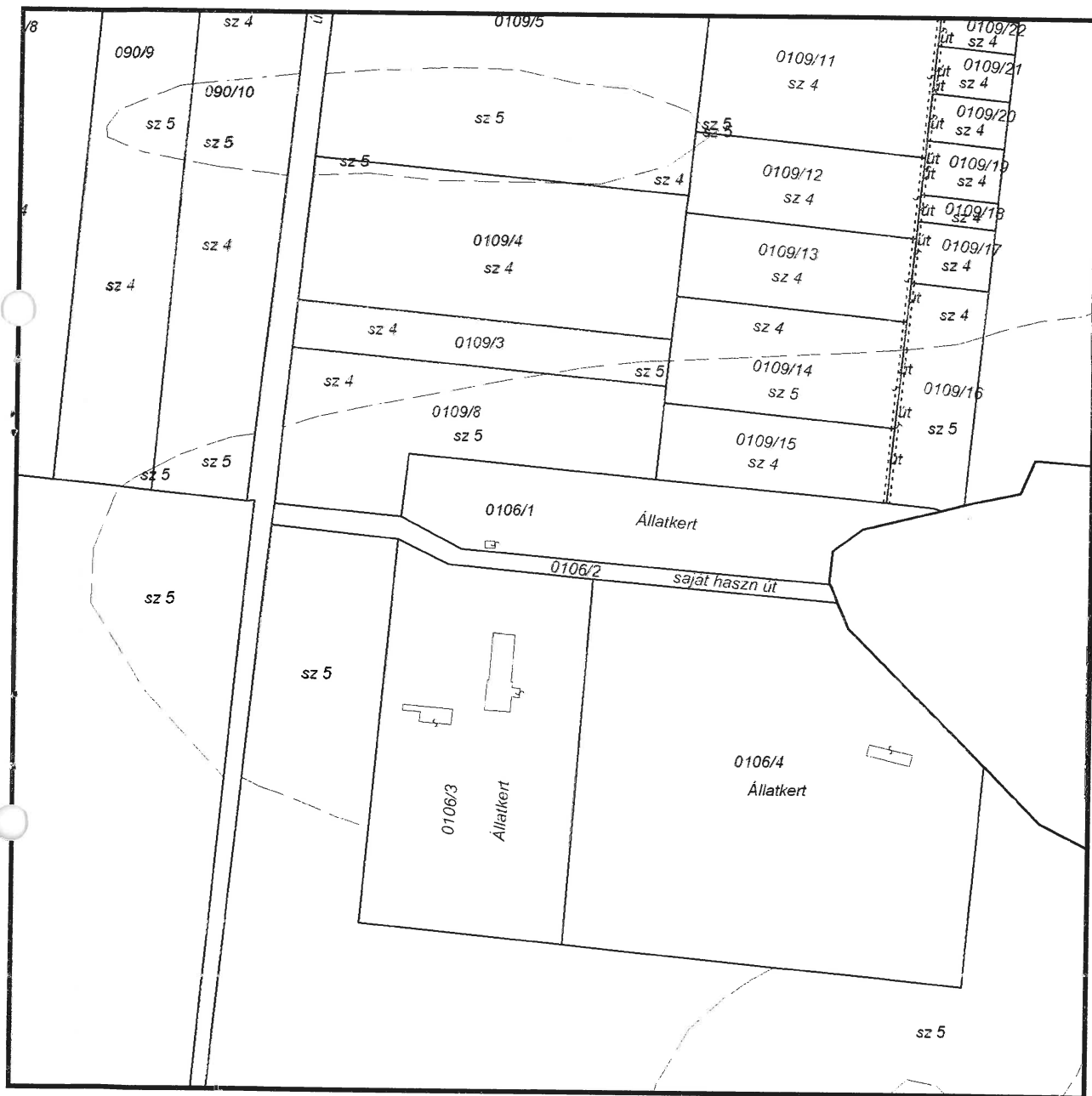
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.18 16:57:51

Helyrajzi szám: DUNASZENTBENEDEK külterület 106/2

Megrendelés szám: 1903131/4/2022

Méretarány: 1 : 4000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!