

Kunfehértó Község Polgármesterének

**ELŐTERJESZTÉSE**  
**a Képviselő-testület 2019. június 28-i ülésére**  
**A 1/3 hrsz-ú ingatlan (Egészségház) megvásárlása tárgyában**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dr. Székács István háziorvos megvételre ajánlotta az Önkormányzatnak a tulajdonában lévő Egészségházat. A Képviselő-testület a 72/2019. (V.29.) Kt. számú határozatában arról döntött, hogy szándékában áll megvásárolni az ingatlant, és felhatalmazta a polgármestert, hogy vizsgálja meg, hogy az ingatlan megszerzése milyen feltételekkel történhet az Önkormányzat részére.

Ingatlanvagyon megszerzéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyon gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzat rendeletünk 11.§ (2) bekezdése alapján értékhatárra tekintet nélkül a Képviselő-testület dönt.

A Gyöngyi és Tsa Bt. AZ 1/3 hrsz-ú ingatlanról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Gyöngyi László az általa készített ingatlanforgalmi szakvéleményben az ingatlan piaci forgalmi értékét (kerekítve) 33.500.000,-Ft-ban határozta meg.

Mindezekre tekintettel a polgármester Kunfehértó Község Önkormányzata nevében 30.000.000,-Ft összegben szóbeli vételi ajánlatot tett a tulajdonos felé, azzal, hogy az ingatlan vételárát 2 év alatt egyenlő részletekben fizeti meg az önkormányzat.

Az Önkormányzat részére előnyös az ingatlan megvásárlása, tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem rendelkezik védőnői, gyermekorvosi, háziorvosi rendelővel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

**Határozati javaslat:**

**1.Kunfehértó Község Önkormányzata Képviselő-testülete - az önkormányzat vagyonáról és a vagyon gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzat rendelet 11.§ (2) bekezdése alapján foglalt jogkörében eljárva -úgy dönt, hogy az Önkormányzat a GYARD 65 Korlátolt Felelősségű Társaság (6413 Kunfehértó, Rákóczi utca 13/A, cégjegyzék száma: 03-09-121814, adószáma: 23158063-1-03, képviseli: Dr. Székács István Attila) 1/1 tulajdonában álló, Kunfehértó, belterület 1/3 hrsz-ú „kivett egészségház” művelési ágú ingatlanát 30.000.000,-Ft vételáron, 2 év alatt, a vételárát egyenlő részletekben megfizetve megvásárolja.**

**2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről és felhatalmazza annak aláírására.**

**3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a 2019. évi 1. részlet – 15 millió forint – összegének fedezete Kunfehértó Község Önkormányzatának az Önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló 2/2019. (I.30.) önkormányzati rendelete beruházás előirányzatán rendelkezésre áll. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan vételárának esedékes fedezetét a 2020. évi költségvetés készítése során vegye figyelembe.**

Kunfehértó, 2019. június 19.

Határidő: azonnal

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Értesül: Dr. Székács István Attila



Huszár Zoltán

# INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

## SZAKVÉLEMÉNY

A

6413 KUNFEHÉRTÓ, RÁKÓCZI U. 13/A SZÁM ALATTI  
EGÉSZSÉGHÁZ MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.

HRSZ: 1/3



KISKUNHALAS, 2018. 03. 05.

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. Reg. sz.: IVÉK-G/4/2010.  
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő Reg. sz.: IVÉK-10/2010.  
Kiskunhalas, Thúry J. u. 6.sz.

Tel: 06-20-92-67-786, Fax: 06-77-424-671 e-mail: [gyongviestsa@digikabel.hu](mailto:gyongviestsa@digikabel.hu)

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* Egészségház.  
*Település (város, kerület):* Kunfehértó  
*Útca, házszám:* Rákóczi u. 13/A.  
*Irányítószám:* 6413  
*Hrsz.:* 1/3

**TULAJDONVISZONYOK**

*Az értékelt ingatlanrész tulajdonos neve:* GYARD 65 Kft.  
*Tulajdoni hányad:* 1/1  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Tulajdon / forgalomképes  
*Értékelt érdekelttség:* Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Az értékelt ingatlan telek területe:* 343 m<sup>2</sup>  
*Felépítmény (nettó) területe összesen:* 215 m<sup>2</sup>  
*Felépítmények hasznos (redukált) területe:* 203 m<sup>2</sup>  
*Közmű-ellátottság:* Villany, víz, gáz, szennyvízcsatorna,  
*Komfortfokozat:* Összkomfortos  
*Jelenlegi funkció:* Egészségház.

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* Forgalmi érték megállapítása.  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító.  
*Értékelés fordulónapja:* 2017. 12. 17.  
*Megrendelő megnevezése:* GYARD 65 Kft. 6413 Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

**Bruttó piaci forgalmi érték:** 33.500.000.- Ft, azaz  
Harminchárommillió-ötszázézer forint.  
**Bruttó hitelbiztosítéki-menekülési érték:** 28.500.000.- Ft azaz  
Huszonnyolcmillió-ötszázézer forint.

Kiskunhalas, 2018. 03. 05.

Készítette

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT.  
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő

## A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

GYARD 65 Kft. (6413 Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A.) megbízta a Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz.) a 1/3 helyrajzi számú, Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú egészségház megnevezésű ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja piaci-forgalmi érték megállapítása.*

## A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII. 11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján a TEGoVA és az EVS 2003 nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkor hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

Helyszíni szemle és időpontja.

2017. 12. 17.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat, érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a

feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag, ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog, igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük, és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

## Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Gyöngyi László az OKJ 54343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám: IVÉK-10/2010

  
Értékbecslő aláírása.

## AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

**Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

**A tulajdoni lap szemlézése: 2018. 03. 05.**

Település:	Kunfehértó, Rákóczi F. u. 13/A.
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	1/3
Megnevezése:	Egészségház
Teleknagyság:	343 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten:	GYARD 65 Kft. 6413 Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A. 1/1 tulajdoni arányban.
Terhek:	Terhelt.
III. rész: összegű jelzálogjoga.	Terheli a Postabank és Takarékpénztár Rt. 9.900.000.- Ft
Széljegy	: nincs
Szolgálatom, egyéb	: nincs

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.

<b>Ingatlan általános jellemzői</b>	Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A.	
Ingatlan fekvése	Belterület, településközponti	
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Egészségház.	
Jellege	Orvosi rendelő és szolgálati lakás.	
Típusa	Tetőtér beépítéses.	
Jelenlegi funkció	Orvosi rendelő és szolgálati lakás.	
Figyelembe vett telek területe (m <sup>2</sup> )	343 m <sup>2</sup>	
Összes nettó terület (m <sup>2</sup> )	215 m <sup>2</sup>	
Összes redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	203 m <sup>2</sup>	
Általános állapot	Igényes, jó állapotú épület.	
Komfort fokozat	Összkomfortos	
Értékesíthetőség	6-12 hónap	
Forgalomképes	Korlátozottan forgalomképes	
Terhelt	Igen	
Befogadásra javasolt	Igen	
<b>Engedély / Helyszínrajz</b>		
Helyszínrajznak megfelel	Igen	
Építési engedélytől eltér	---	
Építési engedély módosítás köteles	---	
Építési engedély változás	---	
<b>Település jellemzői</b>		
Település típusa	Nagyközség	
Lélekszám	2268	
Településen belüli helye	Településközponti fekvésű.	
Tömegközlekedés távolsága	100 méteren belül.	
Utca burkolata	Aszfaltozott.	
Megközelíthetőség	Gépkocsi, autóbusz.	
Gazdasági, piaci környezet	Kunfehértó településközpontjában elhelyezkedő, felújított, jó állapotú tetőtér beépítéses orvosi rendelő, tetőtéri szolgálati lakással. A környezetben családi lakóházak, üzletek, polgármesteri hivatal helyezkednek el.	
<b>Telek jellemzői</b>		
Telek területe (m <sup>2</sup> )	343 m <sup>2</sup>	
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk	
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk	
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk	
Kerítettség	Részben beton lábazatos fa kerítéssel határolt.	
Utcafront tájolása	Ny	
Lejtés	Sík.	
Alak	Szabályos négyszög	
Beépítési mód	Szabadon álló.	
<b>Közművesítettsége</b>	<b>Belső Külső</b>	
Víz önálló vízórával	X	X
Villany önálló mérőórával	X	X

Gáz önálló mérőórával	X	X
Csatorna	X	X
Kommunikáció	X	X
Esővíz csatorna	--	--
Egyéb		
<b>Egyéb jellemzők</b>		
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	Utcai és udvari parkolási lehetőség.	
Rendelő	3	
Tetőtéri szobák száma	4	
<b>Felépítmény részletes adatai</b>		
Épület típusa	Tetőtér beépítéses.	
Elhelyezkedése telken.	Szabadon álló.	
Tagolódás	Önálló	
Szintek száma	Tetőtér beépítéses	
Elhelyezkedése épületben	-----	
Emelet	-----	
Építés éve	1970-es évek	
Utolsó külső felújítás éve	Az elmúlt öt évben felújítva.	
Utolsó külső felújítás jellege	Nyílászárók cseréje, utólagos hőszigetelés.	
Utolsó belső felújítás éve	Az elmúlt öt évben felújítva.	
Utolsó belső felújítás jellege	Fűtés rendszer cseréje, belső felújítás	
Épületszerkezet típusa	Hagyományos	
Épületszerkezet anyaga	Tégla	
Alapozás típusa	Sávalap.	
Alapozás anyaga	Beton	
Födém	Vasbeton szerkezet.	
Szigetelés	Bitumenes	
Vakolat	Falak utólagos hőszigetelése 12 cm vastagságban, nemes vakolással.	
Lábazat	Fugázott téglaburkolás	
Tetőszerkezet	Magas tető	
Alakja	Nyeregtető.	
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.	
Tetőfedés	Betoncserép	
Külső nyílászárók anyaga	Műanyag szerkezetűek.	
Külső nyílászárók állapota	Új beépítésűek.	
Üvegezés	Hőszigetelt üvegezés.	
A felépítmény állapota	Jó állapotú.	
Átlagos belmagassága	Lakórész: 2,75 m	
Fűtés típusa	Gáz	
Fűtés technológiája	Kondenzációs kazánról meleg vizes radiátoros hő leadókkal.	
Meleg vízellátás típusa	Gázkazánról.	
Légtechnika	Az orvosi rendelőkben és a tetőtérben hűtő, fűtő klímák.	
Gépészet állapota, kora.	Jó, újszerű állapotú.	
Belső falfelület képzés	Csempe lapburkolás és festett.	
Belső falfelület képzés állapota	Jó állapotú.	
Burkolatok		



Orvosi rendelőben	Lapburkolás
Lakórészen	Lapburkolás és lamináltparketta
Vizes helyiségek	Lapburkolás.
Burkolatok állapota	Jó, újszerű állapotú.
Lift	nincs

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott %	Redukált
Földszint orvosi rendelő			
Belépő	4.32	100	4.32
Előszoba	7.20	100	7.20
Betegváró	25.05	100	25.05
Férfi WC és előtér	2.12	100	2.12
Női WC és előtér	2.10	100	2.10
Rendelő	21.73	100	21.73
Szem. WC	2.25	100	2.25
Gyermekrendelő	17.22	100	17.22
Gyermek váró	19.95	100	19.95
WC és előtér	2.24	100	2.24
Védőnői iroda	10.29	100	10.29
Lépcsőház, raktár	7.35	100	7.35
Tetőtéri lakórész:			
Előszoba	4.88	90	4.39
Közlekedő	9.24	90	9.24
Szoba	10.34	90	9.31
Szoba	32.00	90	28.80
Éléskamra	2.94	90	2.65
Konyha, étkező	14.30	90	12.87
Szoba	12.18	90	10.96
Szoba	6.99	90	6.29
Fürdőszoba	6.00	90	6.00
WC	1.53	90	1.38
<b>Összesen:</b>	<b>214.96</b>		<b>202.93</b>

Összes hasznos nettó alapterület: 214,96= ~ 215 m<sup>2</sup>

Redukált alapterület összesen: 202,93= ~ 203 m<sup>2</sup>





**Redukált alapterület számítás:**

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

## ÉRTÉKELES

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –  
Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az  
értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci  
összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

			
Kunfehértó, Rákóczi u. 13/A. Tárgyi ingatlan	Kunfehértó, Radnóti u. családi ház.	Kunfehértó, Arany J. u. családi ház.	Kunfehértó, József A. u. családi ház

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		Saját adatbáz. Jófogás.hu			
Ingatlan azonosítója		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Kunfehértó	Kunfehértó,	Kunfehértó,	Kunfehértó
Utca/út/tér		Rákóczi u. 13/A	Radnóti u. 42	Arany J. u.	József A. u.
Az ingatlan típusa		Egészségház	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Épület szintszáma		fsz + tetőtér	fsz.	fsz	fsz + tetőtér
Telek alapterülete (m2)		343	920	915	1 300
Számított hasznos alapterület		203	129	80	130
Szobaszám	egész fél	4 0	3 0	3 0	4 0
Építés, felújítás éve		1 990	20015-2016	1989-2011	1989
Forgalomképességi korrekció	%		-5	-5	-5
Eihelyezkedési korrekció	%		5	5	5
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	10
Kor, felújítás korrekció	%		15	15	15
Telek nagyság korrekció	%		0	0	0
Nem lakóház, hanem egészségház épület	%		20	20	20
Eladási ár	Ft		16 000 000	12 000 000	15 000 000
Értékesítés éve			2016	2018	2018
Kínálati ár korrekció	- %		0	15	10
Jelen ár	Ft		16 000 000	10 200 000	13 500 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	118 459	124 031	127 500	103 846
Összehasonlító korrekció			5	10	0
Korrekció			135	135	150
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		167 442	172 125	155 769
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	165 112			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		33 517 742			
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	165 112			
<b>Forgalmi érték kereken</b>			<b>33 500 000 - Ft</b>		

azaz, Harminchárommillió-ötszáz ezer forint.

**Megjegyzés:** Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből a 343 m<sup>2</sup> nagyságú telek értéke a környéken kialakult 3000,- Ft/m<sup>2</sup> értéket figyelembe véve 1.000.000,- Ft.

### A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Földszint	115	180 000	10	18 630 000
Tetőtér	100	160 000	10	14 400 000
				-
				-
				-
<b>Építmények összesen</b>				<b>33 030 000</b>
Telek	343	3000	-----	1 029 000
<b>Összesen:</b>				<b>34 059 000</b>
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
<b>Költség alapú érték mindösszesen, kereken</b>				<b>34 100 000</b>

azaz, Harmincnégymillió-százezer forint.

### A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költségalapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek érték ére jutó hányadot.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer túkrözi leginkább a reális forgalmi értéket.

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>Az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító megközelítést alkalmaztuk. Költségalapú módszerrel ellenőrzést végeztünk. Az ingatlan funkciója miatt a bére adás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint.	33.500.000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint	34.100.000,- Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %

Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint	0,- Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	0,- Ft
Forgalmi érték kerekítve	<b>33.500.000,- Ft</b>

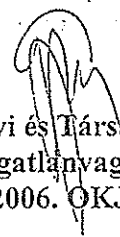
## 5. Hitelbiztosítéki-menekülési érték meghatározása:

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.

1. Az ingatlan földszint és tetőtér beépítéses településközponti fekvésű egészségháznak használt épület.
2. Forgalomképes.
3. Megállapított forgalmi érték per-, igény és tehermentes tulajdonjogot feltételez.
4. Hosszú távon értékálló várható.
5. Követelés, kényszerbefektetés kockázata.

Piaci forgalmi érték (Ft)	33.500.000,-
Az ingatlan, a javasolt hitelbiztosítéki-menekülési értékén hány napon belül értékesíthető (nap)	0-90 90-180 180-360 360-
Hosszú távú értékállóság kockázata (%)	0
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	5
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	0
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%)	10
Összes kockázati elem (Ft)	5.025.000,-
Hitelbiztosítéki-menekülési érték (Ft)	28.475.000,- Ft kerekítve: 28.500.000,- Ft azaz, huszonnyolcmillió-ötszáz ezer forint.

Az értékbecslés a keltezésétől számított fél év után hatályát veszti, az újbóli felhasználáshoz az összeg felülvizsgálata szükséges.

  
 Gyöngyi és Társa Bt  
 Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő  
 Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

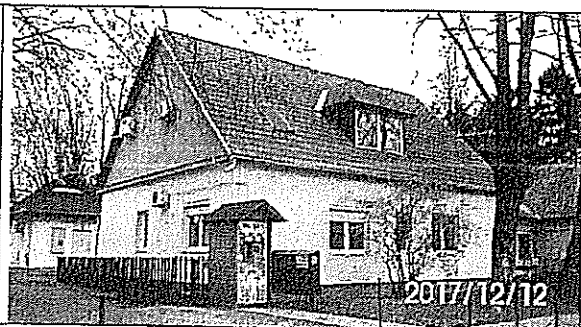
MELLÉKLETEK:

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- AZ ÉRTÉKELT INGATLAN TULAJDONI LAPJA
- AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN. (Google Earth)

### A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.



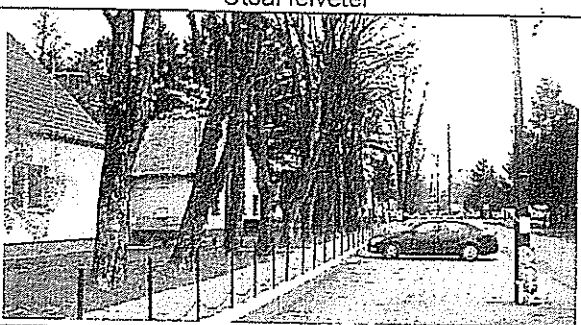
Utcai felvétel.



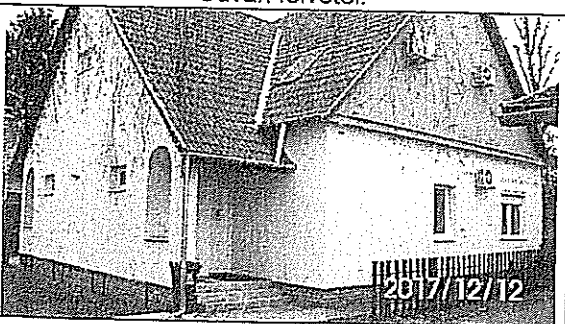
Utcai felvétel



Udvári felvétel.



Utcai környezet.



Udvári felvétel.



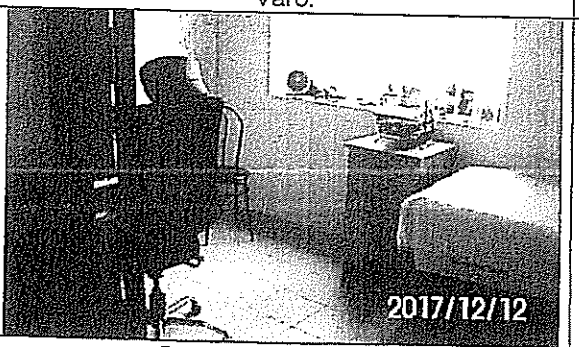
Előszoba.



Váró.



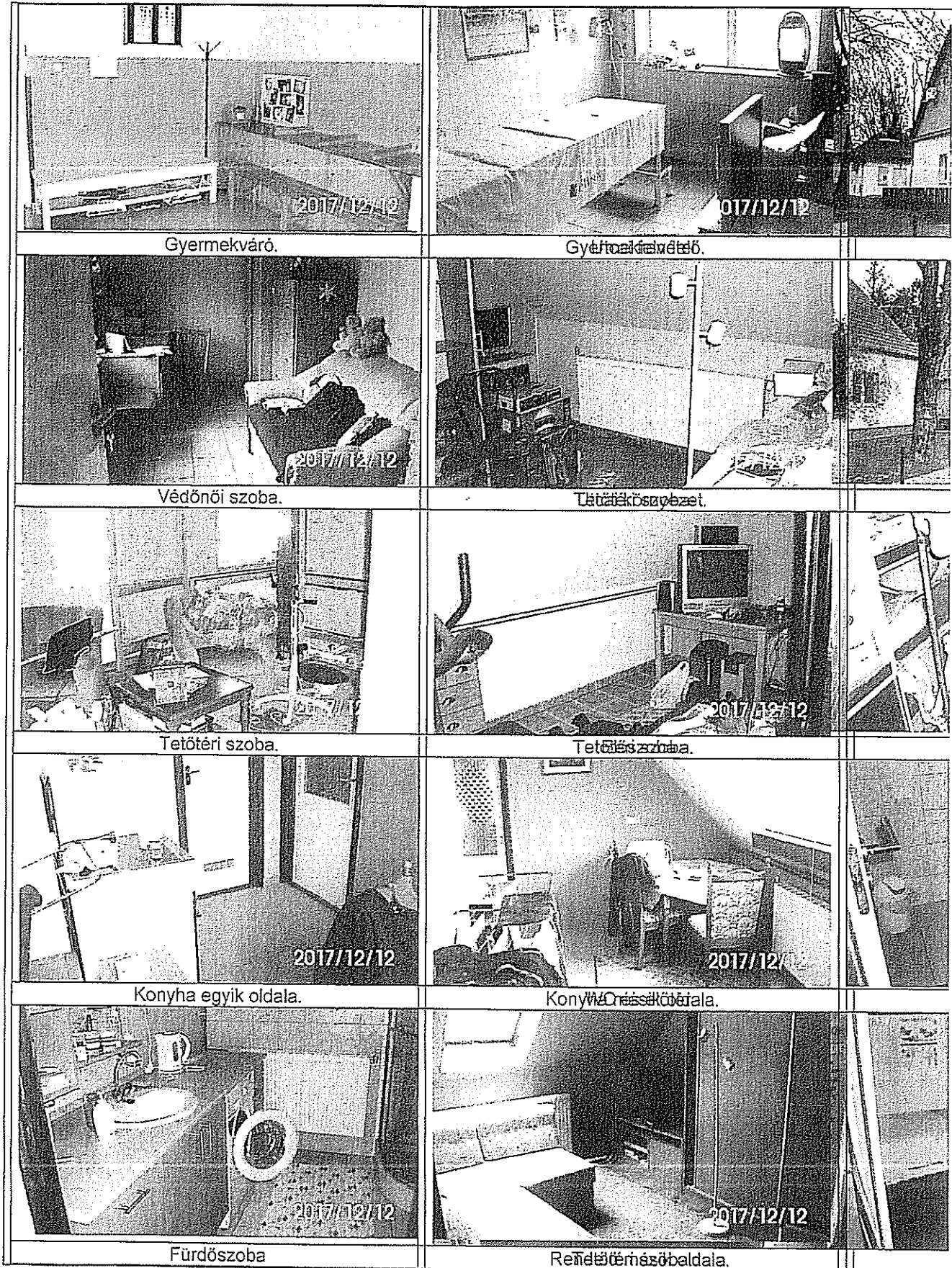
WC és előtér.



Rendelő egyik oldala.



Rendelő másik oldala.



## Az értékelt ingatlan tulajdoni lap másolata.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kiskunhalasi Járási Hivatala  
Kiskunhalas: 6401 Kiskunhalas, Rákóczi L. u 29 Pf:23

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat  
Megrendelés szám: 211469/4/2013  
2018.03.05

Szektor : 33

KUNFEHÉRTÓ  
Beltartóterület 1/3 helyrajzi szám6413 KUNFEHÉRTÓ Rákóczi utca 13/A. "Felülvezérgyűjtő alatti"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. sz. jöv.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Éill.	terület kat. jöv. k.Éill.
Kivett egészségház	0	343	0.09

. Kivett egészségház

0

343

0.09

2. bejegyző határozat: 46323/2001.12.05

illetve a KUNFEHÉRTÓ Beltartóterület 1/1 HRÉSZ-k terhelő útvezérgyűjtési jog

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44692/6/2011.08.30

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: GYÖNGYI ÉS TÁRSA KORLÁTOLT FELELŐSÉGU TÁRSASÁG

cím: 6413 KUNFEHÉRTÓ Rákóczi utca 13/A.

törzsszám: 23159063

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46323/2001.12.05

Önálló orvosi bejegyzés az 1/2 hrsz-u ingatlan megegyezéséből keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30008/2002.02.22

Jelzálogjog 9 900 000 FT, azaz kilencmillió-kilencszázötven FT kölcsöntőke és járuléka

eréjéig.

Az okiratban foglalt tartalommal.

jogosult:

név: FOSTABANK ÉS TAKAREKÉPÉNTES RT. Értékszám: 10215418

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 49.

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

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

