

Parád Nagyközség Településfejlesztési
Bizottságának Elnökétől

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Képviselőt, Bizottsági tagot, hogy

**2018. június 4-én (hétfőn)
16 óra 30 perckor**

bizottsági ülést tartunk

Az ülés helye: Községháza

Napirend:

- 1./ Nyári rendezvény részleteinek megbeszélése
- 2./ Timsóbányával kapcsolatos területcseréről megbeszélés
- 3./ Egyebek

Parád, 2018. június 1.



Farkas Gitta Ágota sk.
Biz. Elnök

M E G H Í V Ó

Értesítem a Tisztelt lakosságot, hogy

**2018. június 4-én (hétfőn)
16 óra 30 perckor**

bizottsági ülést tartunk

Az ülés helye: Községháza

Napirend:

- 1./ Nyári rendezvény részleteinek megbeszélése
- 2./ Timsóbányával kapcsolatos területcseréről megbeszélés
- 3./ Egyebek

Parád, 2018. június 1.



Farkas Gitta Ágota sk.
Biz. Elnök

JELENLÉTI ÍV

Parád Nagyközségi Önkormányzata
Település-fejlesztési Bizottság
2018. június hó 04. napján megtartott üléséről

Farkas Gitta Ágota elnök

Farkas Gitta Ágota
.....

Szakács József tag

.....

Csontos Gábor tag

[Handwritten signature]
.....

Kis Tamás tag

[Handwritten signature]
.....

Perce Lóránt tag

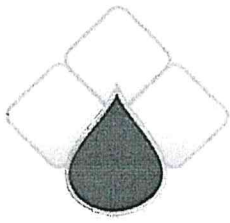
[Handwritten signature]
.....

Mudriczki József polgármester

[Handwritten signature]
.....

Varró Gyula címzetes főjegyző

[Handwritten signature]
.....



*Telekcserével kapcsolatos tájékoztatás Parád Nagyközség
Önkormányzati testületének*

A Parád-fürdői Állami Kórház Rehabilitációs szakkórház valamint a Pétervásárai Járás járóbeteg ellátó központja.

Rehabilitációs tevékenység része a vasas-timsós gyógyvíz mely kőzet áztatásával nyert mesterségesen előállított, részben természetes ásványvíz.

A kőzet kimerülése miatt időszakosan a kőzet kicserélése szükséges, mely kőzet az Önkormányzat területén lévő "Egyesség táróban" lelhető fel.

A gyógyvíz előállításához szükséges kőzet kitermeléséhez engedélyekkel alátámasztott, a bányatechnológia műszaki tartalmára irányuló beruházás elengedhetetlen. A beruházás érdekében a kórház – pályázat útján – bányászati jogot szerzett 2016. évben, illetve környezetvédelmi engedéllyel rendelkezik, valamint Műszaki Üzemi Terv áll rendelkezésére.

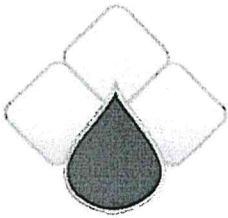
A gyógyvízzé nyilvánítására 2010. évben került sor. A gyógyvíz minőségi ellenőrzése folyamatos, hatóanyag összetétele negyedévente kontrollált.

A kórház által kezdeményezett Termálsó Projekt megvalósításához szükség van a bányát magában foglaló földterület egy részének kórházi vagyongazdálkodásba kerülésére.

A Parád-fürdői Állami Kórház területcserét kezdeményezett Parád Nagyközség Önkormányzatával.

A Parád-fürdői Állami Kórház fenntartója, az ÁEEK Vagyongazdálkodásért Felelős Főosztályának tájékoztatása alapján, a megfelelő eljárásrendet követve, az érintett területek felértékelése megtörtént.

Tájékoztatás alapján, a föld csere ügyletben pénzmozgást nem javasoltak. Javaslatuk szerint a kórház olyan vagyongazdálkodásában lévő területek felajánlását teheti meg, amelyekben/amelyeken sem jelenleg nem folyik, sem a későbbiekben közvetlenül a betegellátással kapcsolatos tevékenységet nem terveznek.



PARÁDFÜRDŐI KÓRHÁZ

A Parádafürdői Állami Kórház vagyonkezelésében lévő „Népbolt” és „Villa lakás” a Parádafürdői Állami Kórház által a Fenntartó felé megküldött 2017-2020 időszakra szóló fejlesztési tervben szerepel. A „Villa lakásban” szolgálati lakások kialakítását tervezi a kórház, a „Népbolt” épületben távlati tervként szakellátási tevékenység végzésére alkalmas átalakítás szerepel.

Parádafürdő, 2018. június 01.

Dr. Suskó Mihály
mb. orvosigazgató



Dr. Stumpfne Dr. Rabóczki Anita
mb. főigazgató

PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÓRHÁZ

mb. főigazgató: Dr. Rabóczki Anita
3244 Parádafürdő, Kossuth L. u. 221. Tel.: 06/36 544-800, Fax: 06/36 364-072
E-mail: korhaz@paradfurdo.hu
www.paradfurdo.hu

Forgalmi érték meghatározása a Parádfürdői Állami Kórház részére

a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező,
3240 Parád, 441 helyrajzi számú, 5612 m² területű,
Kivett közpark megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft
Légrádi Géza

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. április 4.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>TARTALOMJEGYZÉK</u>	<u>2</u>
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költségalapú értékelés	9
2.5. A telek és felépítmények értékelése	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz	12
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai	12
3.4. Az ingatlan beépítése	21
<u>4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>21</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	21
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	22
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	22
<u>5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>22</u>
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>23</u>
 <u>M E L L É K L E T E K</u>	
- Tulajdoni Lap	
- Térképmásolat	
- Fényképmelléklet	
- Számítási táblázatok	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Parádfürdői Állami Kórház
Megbízó címe:	3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.
Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	Parád, belterület, 441 helyrajzi szám
Ingatlan címe természetben:	Parád, Parádfürdő, 441 helyrajzi szám
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Ingatlan helyrajzi száma:	441
Ingatlan jelenlegi megnevezése:	Kivett közpark
Ingatlan területe:	5612 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt felépítmény bruttó területe:	0 m ²
Felépítmény redukált területe:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2018. április 4.
A Parád, 441 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:	nettó 10 400 000 Ft, azaz Tízmillió-négyszázezer forint

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 441 helyrajzi számú, 5612 m² területű, Kivett közpark megnevezésű ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A földterületen nem található felépítmény.

A tulajdoni lapon szereplő Bányatelek bejegyzés az ingatlan hasznosíthatóságát, értékesíthetőségét véleményünk szerint nem csökkenti, emiatt értékcsökkenés alkalmazása emiatt nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

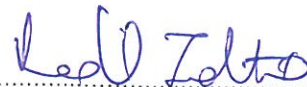
A település szabályozási terve szerint az ingatlant védettség érinti, műemléki jelentőségű területen fekszik. A védettséggel érintett ingatlanok hasznosítása kötöttebb, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért védettségekkel érintett ingatlanokkal szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, az ilyen ingatlanok piaci kereslete is viszonylag alacsonyabb.

Jelen értékbecslés a Parádfürdői Állami Kórház megbízásából, a Parádfürdői Állami Kórház részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák. Az ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194, 2013/374
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Parádfürdői Állami Kórház (3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.) megbízott, hogy a tulajdonát képező, Parád, 441 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Parád, Parádfürdő, 441 helyrajzi szám alatti, 5612 m² területű, Kivett közpark megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2018. április 4.

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjében Varró Gyula jegyző biztosította az értékelt ingatlan megtekintését és szolgált további kiegészítő szóbeli információkkal az ingatlant illetően.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szemlén bejártuk az ingatlant, a helyszínen fényképfelvételeket rögzítettük, a nyilvántartások adataival összevetettük, ellenőriztük. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján. A fentiek, valamint az EVS 2012 és az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz. ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve azokat az

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti.

A hozamszámítás a már realizált bérleti szerződések és/vagy a bérletre felajánlott ingatlanok ajánlati bérleti díjainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

2.5. A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Nem hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat, 2018.05.02.

Ingatlan címe:	Parád, belterület, 441 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	441

I. rész

I/1. bejegyzés:	
Terület megnevezése	Kivett közpark
Területe:	5612 m ²

I/2. bejegyzés:	Bányatelek
-----------------	------------

II. rész

II/1 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	földrendezés
jogállás:	tulajdonos
név:	Magyar Állam
cím:	–

II/6 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	jogszabályi rendelkezés 2012 évi XXXVIII tv. 13.§.(1) hányad: 0/1
jogcím:	névváltozás hányad: 1/1 41517/2015.07.22
utalás:	II/4.
jogállás:	tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név:	Állami Egészségügyi Ellátó Központ
cím:	1125 Budapest, Diós árok 3.
törzsszám:	15324683
Előző név:	Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetfejlesztési Intézet

II/7 bejegyzés:	hányad: 1/1
jogcím:	vagyonkezelésbe adás
jogállás:	vagyonkezelő
név:	Parádfürdői Állami Kórház
cím:	3240 Parád, (Gyógyfürdő) Kossuth Lajos út 221.

III. rész

III/1 bejegyzés:	Szolgalmi jog bejegyzésének elutasítása.
név:	Parád Nagyközségi Önkormányzat törzsszám: 15379298
cím:	3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.

3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 441 helyrajzi számú, 5612 m² területű, Kivett közpark megnevezésű ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A földterületen nem található felépítmény.

A tulajdoni lapon szereplő Bányatelek bejegyzés az ingatlan hasznosíthatóságát, értékesíthetőségét véleményünk szerint nem csökkenti, emiatt értékcsökkenés alkalmazása emiatt nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

3.3. Az ingatlan helyszíni adatai

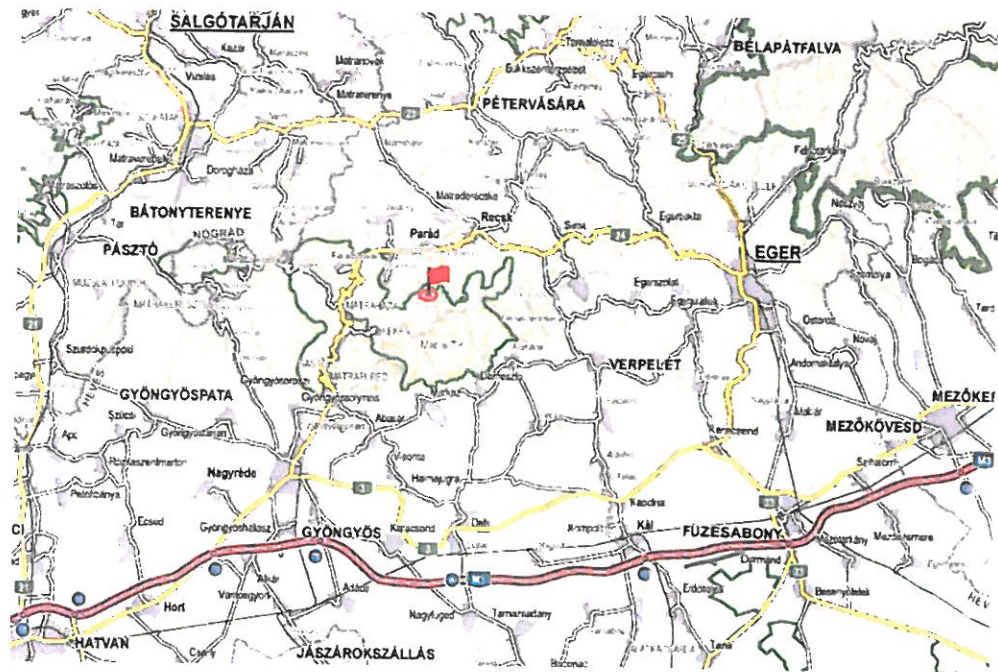
A terület elhelyezkedése, jellemzése

A nagyközség rangú település Észak- Magyarországon, Heves megyében, a Mátra északi lábánál, Kékestető tövében, a Pétervásárai járásában helyezkedik el, a 24-es számú főút mentén. A 2013-as évben közös önkormányzati hivatalt hozott létre Bodony községgel.

Parád közigazgatási területe 37,2 km², népessége 1991 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. január 1.-i adat).

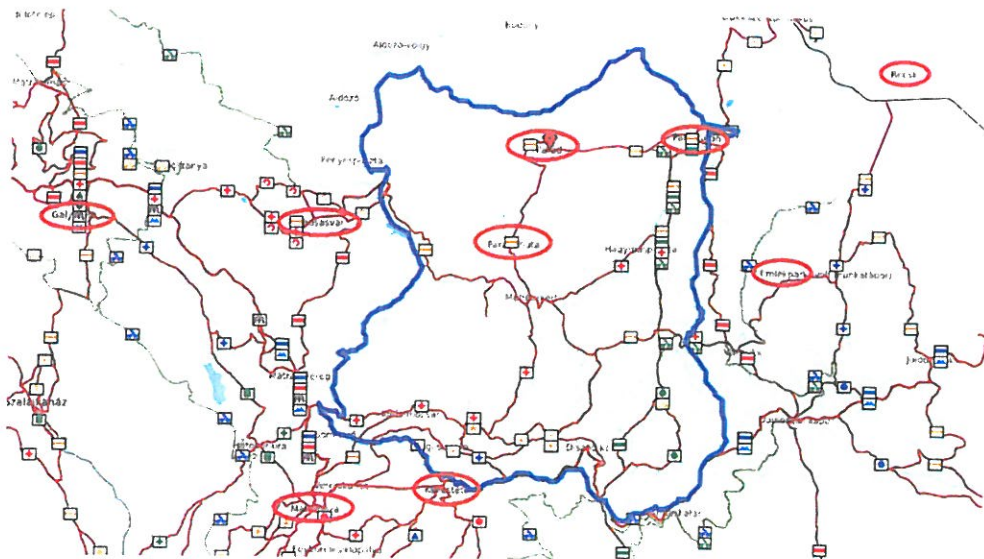
Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfaló, környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű kirándulóhely. Részben közigazgatási területén található Magyarország legmagasabb hegye, a Kékes, továbbá hozzá tartozik a település keleti részét alkotó Parádfürdő és a tőle földrajzilag különálló Parádóhuta is. Hagyományosan a palócok egyik központjának tartják.

A település a Mátra hegység északi oldalán, a Parádi-Tarna völgyében fekszik. Parádfürdő keletre, Parádóhuta délre található a központtól. Míg Parádfürdő egy teljesen összefüggő települést képét mutatja Paráddal, addig Parádóhuta mintegy 2 kilométerre található tőle.



Térképrészlet, jelölve a település elhelyezkedése (www.terkep.varosterkep.hu)

Közúton megközelíthető a Gyöngyöstől Egerig tartó 24-es főúton. A főútból Parádnál ágazik ki a 24 138-as közút Bodony, a 24 135-ös közút pedig Parádóhuta felé. Vasút nincs a településen, a legközelebbi vasútállomás a szomszédos Recsk község területén található Recsk-Parádfürdő vasútállomás a 84-es számú Kisterenye–Kál-Kápolna-vasútvonalon, melyen azonban a személyszállítás 2007 óta szünetel.



Térképrészlet, jelölve a település közigazgatási határának elhelyezkedése (www.data2.openstreetmap.hu)

A településtől a klimatikus adottságú gyógyhelyek közül 6 km Mátraháza, 10 km Kékes-tető. Az erdős-dombos vidék klíma elsősorban a dús növényzetű erdőségeknek köszönheti gyógyító hatását. Tengerszint felett 150-500 m magas hegyek sorolhatók ide, ahova Parádfürdő a maga 290 m magasságával is tartozik. Az itteni klíma főként az idegrendszerre van nyugtató hatással.

Parád fejlődése, gazdasága

Parád első írásos említése egy 1506-ban készült oklevélben volt olvasható Parád néven. A települést több neves magyar család is birtokolta.

A XVII. században majd egy évszázadig a Rákócziak birtokába került a terület. II. Rákóczi Ferenc – a település egyik birtokosa – ekkortájt létesített üveghutát Parádóhután, mely később Parádsasvárra települt át. Az üveghuta gyárrá fejlődésében egyaránt fontos szerepe volt a Grassalkovich, az Orczy, illetve a Károlyi családnak is. Sorsa szorosan összefonódott a fürdők fejlesztésével, főként a fürdőpotharak és a csevice palackozásával. Az üvegművességet a mai napig művelik Parádon és szomszédságában, bár az üvegyár sajnos már nem üzemel. A kristályüvegek készítésének meghonosodása az 1803-ban felállított köszörűkőműhelynek köszönhető.

1847-től Parád közel száz éven át a Károlyi család birtokában volt, akik számos építészeti értékekkel gyarapították a települést.

A gyógyvizek történetében szintén fontos szerepet játszottak Parád egykori birtokosai. 1763-ban Mária Terézia elrendelte, hogy vegyék számba az ország hasznosítható ásványvizeit. Markhóti Ferenc, Heves megye tisztirovosa timsó tartalmú ásványvizet fedezett fel, melyet írása szerint a kömyékbéliek már akkor lábfájásra, lábdaganatra, és fekély gyógyítására használtak. 1778-ban megkezdte működését a timsógyár. A timsólúg vizét elsősorban bőrbetegségekre és rosszindulatú kiütések kezelésére használták. A víz kihasználásának következtében megszületik egy új településrész: Parádfürdő.

Az első fürdőházat 1795-ben építette fel Orczy József, az akkori uradalombérlő, s feleségével folyamatosan bővítették azt. A fürdőhely első név szerint ismert jómódú fürdővendége Fáy András volt, de fontos megemlítenünk Kossuth Lajos nevét is, aki szintén az itteni fürdőben próbálta megrendült egészségét helyreállítani. Az építkezések és fejlesztések folyamatosan folytak a fürdők körül, s fürdővilágunk egyre ismertebbé, és híresebbé vált. Nemesi és arisztokrata családok utaztak az északi Mátrába, gyógyulás, testi és lelki megerősödés reményében.

1854-től újabb folyamatos építkezések kezdődtek. 1854-ben a Zsuzsanna lak, 1865-66-ban a timsós-tó, 1873-ban az Ybl szálloda, 1893-ban az Erzsébet szálló épült meg. Az épületek tervezője Ybl Miklós volt (az egyik szállodát későbbiekben róla nevezték el), kivitelezője Koch Henrik. 1936-37-ben Parádfürdő szinte egészében elnyerte mai képét.

1952-ben a Nemzeti Közművelődési Alapítvány által fenntartott fürdőtelep megosztásával létesült a Parádfürdői Állami Kórház.

Az 1960-70-es években újabb építkezések és korszerűsítés révén az ágyak számát 131-ről 240-re emelték. Ezen ágyszámon belül 40 ágyas nőgyógyászati rehabilitációs osztály, a további 200 ágyon pedig rehabilitációs gasztroenterológiai osztályok működtek.

1975-től 1979 januárjáig a Parádfürdői Állami Kórházat a Kékestetői Gyógyintézettel integrálták, majd 1979. januárjától az integrációt a Mátraházai Tüdőszanatóriumra is kiterjesztették; így Mátrai Állami Gyógyintézet néven a három intézmény közös igazgatás alá került. Ez az integrált lét 1994. január 01-ig tartott. Ez időtől, mint Parádfürdői Állami Kórház, ismét önálló intézeti formában működött.

2007. április 1-től a rehabilitációs fekvőbeteg ellátás az Állami Kórházban megszűnt, ezt a feladatot a Hatvani Önkormányzat változó jogállású cégei látták el, bérleti szerződés keretein belül.

2010-ben a nőgyógyászati kádfürdő formájában jelenleg is használt, egyedülálló vasas-timsós víz gyógyvíz minősítést kapott.

2012. július 1-től a Parádfürdői Állami Kórház ismét önálló intézeti formában működik, jelenleg 60 ágyon mozgásszervi rehabilitáció, 30 ágyon rehabilitációs medicina alaptervekenység, 15 ágyon krónikus nőgyógyászati és 15 ágyon krónikus belgyógyászati osztályokkal.

Gyógyító vizek

Parádfürdőn és környékén három, egymástól eltérő típusú, kiváló gyógyhatású víz található:

Timsós-vasas vízfürdő

A Parádfürdői Kórháztól mintegy 100 méterre található maga a timsóbánya, ahol az ásványi anyag bányászatát, annak gyógyászati előkészítését végzik. A kórház különböző kezelésekre használja a gyógyító hatású vizet.

Kénes-hidrogénkarbonátos savanyúvíz (csevice vagy parádi víz)

Gyomor- és bélbetegségek, cukorbetegség, hasnyálmirigy- és epebetegségek esetén, krónikus székrekedésben, valamint hurutos kórképekben (légúti-húgyúti hurutok) hatásos. Kizárólag ivókúra formájában alkalmazza az egészségügyi szakma. Ezen termékek egy része kereskedelmi forgalomban is megvásárolható.

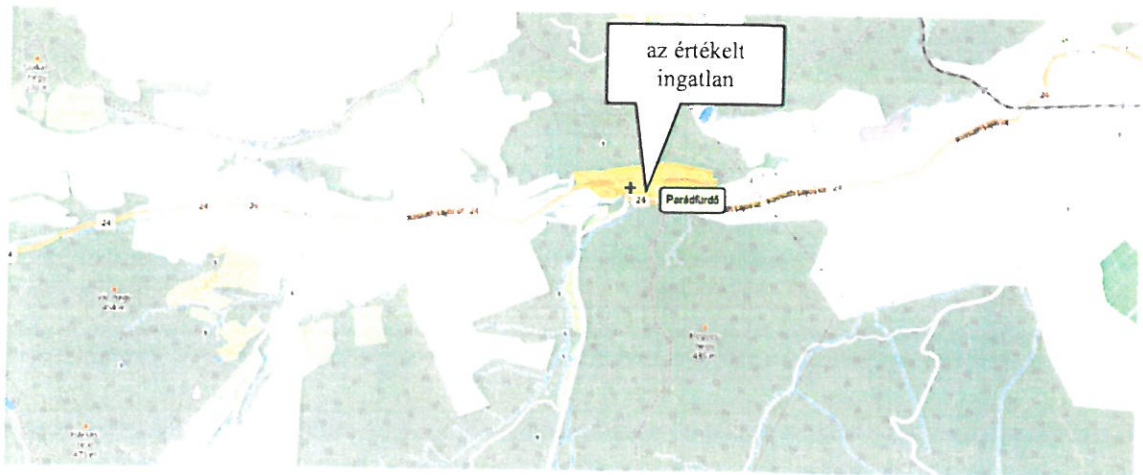
Vasas-lítiumtartalmú savanyúvíz (Clarissa-forrás)

Parádóhuta délkeleti végében, az erdő szélén bújjik meg a Clarissa-forrás. Szénsavtartalmával a szervezet hőmérsékletét növeli, gyorsítja a vérkeringést, vastartalma miatt pedig a vércépzésben

van jelentősége. Ivókúra formájában használatos.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

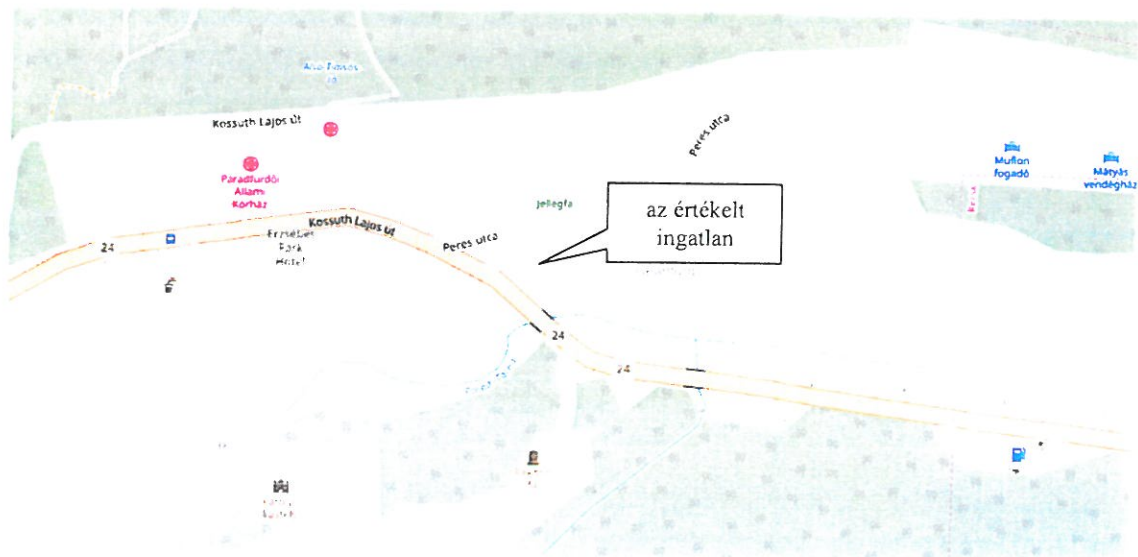
Az ingatlan a település belterületének keletre eső szélén, Parádfürdő területén, a 24-es út Parádfürdön Recsk irányába átvezető szakaszán, a Kossuth Lajos úton található. Az ingatlan közlekedési helyzete megfelelő, a megközelítésére szolgáló közterületek szilárd burkolatúak.



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.wikimapia.org)

Az ingatlan az úttól északra helyezkedik el, a Parádfürdői Állami Kórház közelében, a Kossuth Lajos út és Peres utca sarkán, a Parádi-Tarna mellett. A Kossuth Lajos úton a kórház épületéhez vezető fölépcső és vele szemben az Erzsébet Park Hotel nyugati irányban 200 méterre található. Délnyugati irányban a Károlyi -kastély is hasonló távolságban van.

Az északi szomszéd a Peres utca, a keleti szomszéd a 442 helyrajzi számú zöldterület, amelyet korábban strandként használtak, a déli szomszéd a Parádi-Tarna medre, illetve a mellette elhelyezkedő földút, a nyugati szomszéd a 24-es út.

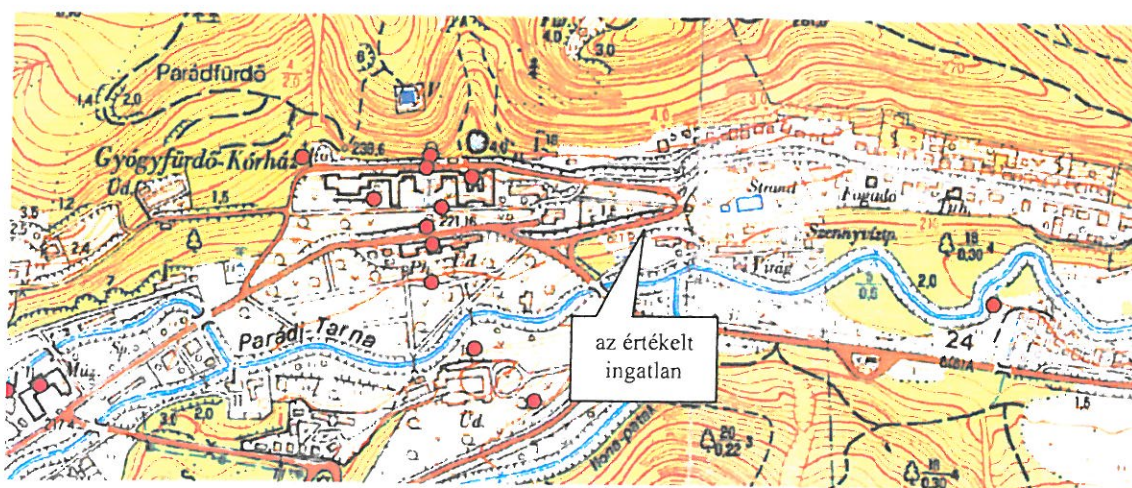


Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.openstreetmap.org)

Megközelítés, tömegközlekedés

A terület szilárd burkolatú úton megközelíthető gépjárművel a Kossuth Lajos úton, mely a 24-es számú főút településen átvezető szakasza egyben. Elhelyezkedése tömegközlekedési szempontból jónak nevezhető. A főúton elérhetők a helyközi autóbuszjáratok, a településen több autóbuzsmegálló is van.

járatszám	útvonal
1046	Budapest - Gyöngyös - (Parád) - Recsk - Mátraballa/Bükkszék
1378	Eger - (Parád) - Jászberény
1521	Kecskemét - Mátraháza - (Parád) - Eger
3471	Eger - Parád - Mátraháza - Gyöngyös
3472	Eger - Sirok - Parád - Parádsasvár
3491	Tarnalelesz - Pétervására - Bükkszék - Sirok - (Parád) - Parádsasvár
3492	Gyöngyös - Mátraháza - (Parád) - Mátraballa - Pétervására
3494	Pétervására - Mátraballa - Parád - Parádsasvár
3565	Recsk - Parád - Parádsasvár
3566	Recsk - Parád - Bodony
3568	Bodony - Parád - Parádsasvár
3569	Parádhuta - Parád - Parádsasvár
3656	Gyöngyös - Mátraháza - Parád - Bükkszék / Bodony



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.tajertektar.hu)

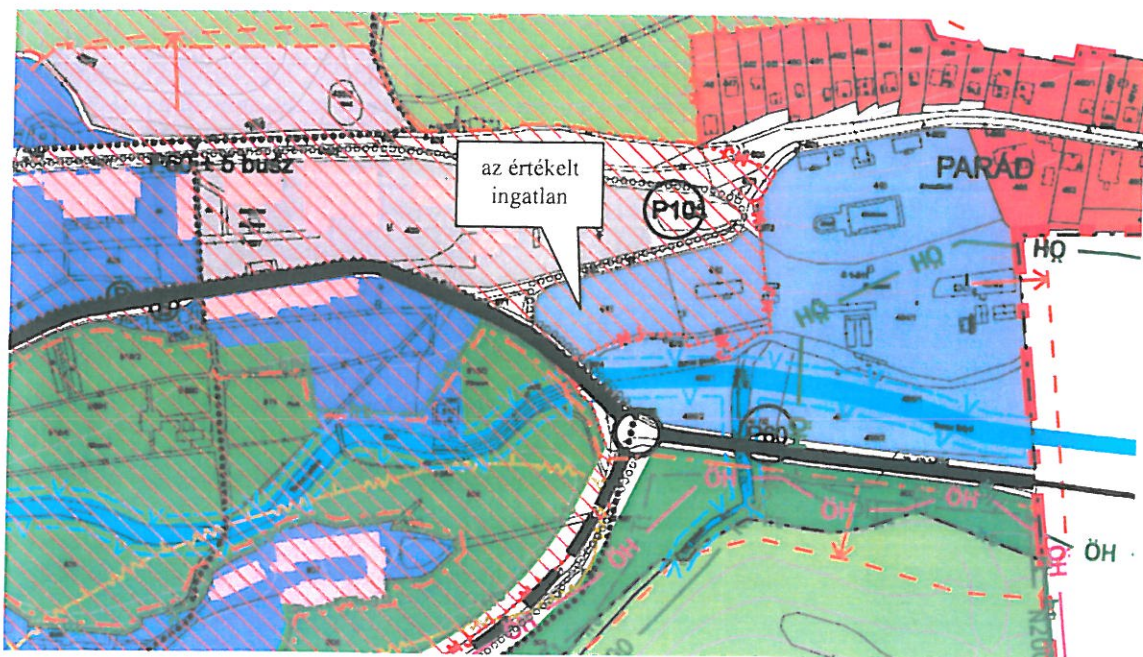
Környezet:

Az ingatlan környezetében a főútvonal elhelyezkedésnek megfelelően jellemzően az idegenforgalomhoz kapcsolódó funkcióval rendelkező ingatlanok, településközponti területek, beépítésre váró és zöldterületek helyezkednek el.

A település szerkezete

Parád Nagyközség Önkormányzatának 32/2010. (09.16.) számú határozata rendelkezik Parád Nagyközség Településszerkezeti tervéről. A Településszerkezeti Terv határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

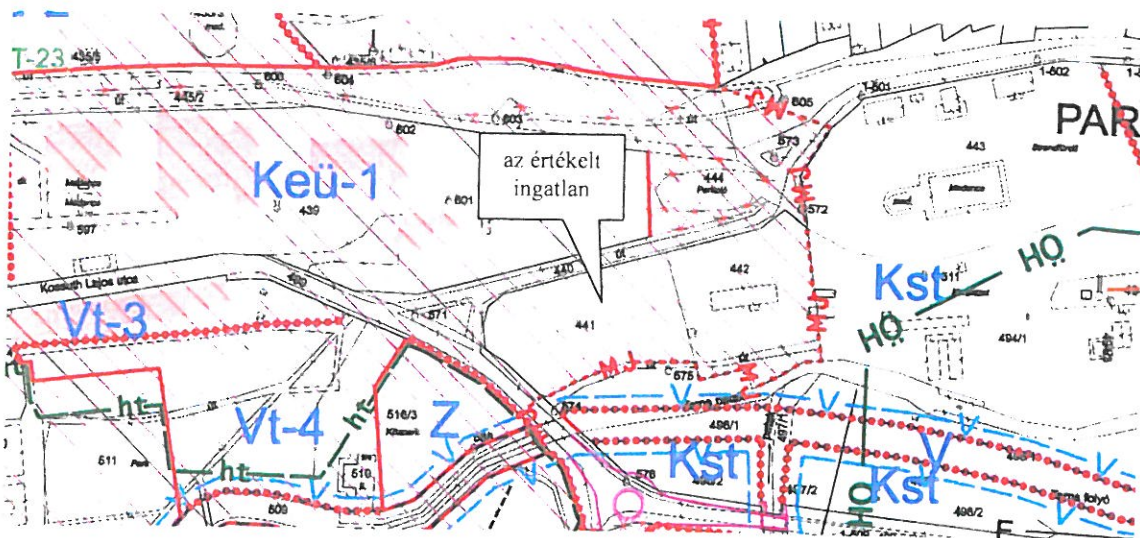
A település területfelhasználását elsősorban a Tarna-patak és a 24. sz. főút határozza meg. A község igazgatási területe kelet-nyugati irányban kissé elnyújtott alakú, amihez kapcsolódik a észak-déli irányú óhutai településrész. Északon a települést határoló domboldalak többnyire szántóterületek kisebb erdőfoltokkal Délről, nyugatról és keletről domblábi és magashegységi erdőterületek találhatóak, az erdőket kis és nagy táblás szántó művelésű mezőgazdasági területek követik a település felé. A belterületet délről szintén szántóterületek keskenyebb sávja határolja. A belterületen keresztül folyik a Tarna, külterületen galéria-erdősávval kísérvé. Délről a Köves-patak folyik át Óhután, majd a Tarnával fogja közre a parádi lakóterületeket. A település igazgatási központja a történelmi Parádon található, míg idegenforgalmi központja Parádfürdön épült ki. Óhuta központja a történelmi faluban található, de jelenleg nem tölt be településközponti szerepet. Óhután az üdülő területek nagyobb aránya jellemző a lakóterületekkel szemben. Az arány változása lassú folyamat.



Településszerkezeti terv térképrészlet jelölve az értékelt ingatlan (www.parad.hu)

Helyi Építési Szabályzat, övezeti besorolás

Parád Nagyközség Önkormányzatának 5/2010 (09.16.) számú rendelete rendelkezik Parád Nagyközség helyi építési szabályzatáról. (HÉSZ) Az építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan a Beépítésre szánt területek, azon belül a Különleges területek közé tartozik, az övezeti besorolás „Keü-1” jelű, „szabadidő és egészségmegőrző központ övezete”.



Övezeti térképrészlet az övezeti besorolásokkal, jelölve az értékelt ingatlan (www.parad.hu)

A HÉSZ Keü-1 övezetre vonatkozó előírásai:

29. §

Szabadidő és egészségmegőrző központ területe

- (1) Az övezetben elsősorban kórház, szállásférőhely jellegű, szabadidő és egészségmegőrzésre alkalmas vendéglátási, szolgáltatási létesítmények helyezhetők el, de kialakíthatók még sportpályák és zöldfelületek, játszóterek és pihenőhelyek is.
- (2) A szabadidő és egészségmegőrző központ övezete a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
 - a) Keü-1 jelű szabadidő és egészségmegőrző központ övezet védett területen, amely tartalmazza a védettséget élvező épületeket, épületegyütteseket.
 - b) Keü-2 jelű általános szabadidő és egészségmegőrző központ övezete.
 - c) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű (gyep szint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - d) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.
 - e) a különleges terület zöldfelületét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

- (3) A különleges szabadidő és egészségmegőrző központ terület övezeteinek legfontosabb előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max. beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	Szintterületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Keü-1	K	K	K+10*	K	SZ	K	7,5
Keü-2	5 000	50	10**	70***	SZ	0,2	6,0

K: a kialakult állapot nem csökkenthető.

* bővíthető a jelenlegi beépítés 10 %-ával

A Parád 441 helyrajzi számú ingatlan leírása:

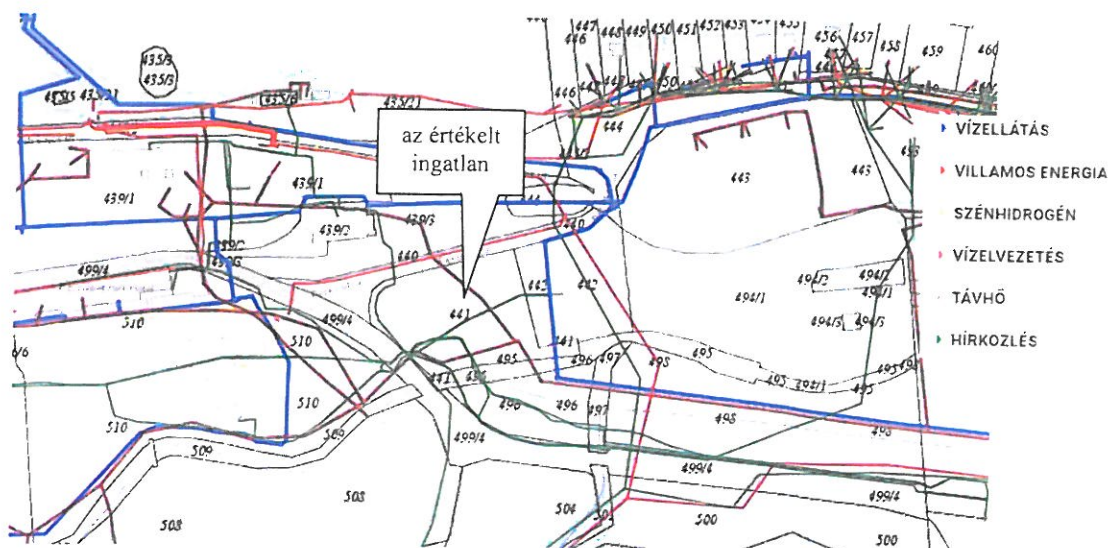
Az ingatlan megközelíthető a Kossuth Lajos utca, valamint a Peres utca felől. A földterület sarok elhelyezkedésű, szabálytalan sokszög alakú, terepfelszíne észak felé emelkedik. A földrészlet nincs bekerítve. A földterület fás-bokros, részben füves terület. Védendő növényállományról nincs tudomásunk. Az ingatlanon nincs felépítmény, vagy térburkolat, a parkban csak kitaposott gyalogösvények vannak. A település szabályozási terve szerint az ingatlant védettség érinti, műemléki jelentőségű területen fekszik.

Infrastrukturális ellátottság

A közpark funkció ellátásához szükséges infrastruktúra és szolgáltatási hálózat rendelkezésre áll, kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények az ingatlantól távolabb, a település központjában és a főút mentén megtalálhatóak.

Közműellátottság

A kapott tájékoztatás szerint a települési közműhálózat fontosabb elemei a környező közterületeken rendelkezésre állnak.



Közmű térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan (www.ekozmu.e-epites.hu)

3.4. Az ingatlan beépítése

Az értékelt ingatlan beépítetlen.



Műholdfelvétel, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.google.com)

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Az alkalmazható számítási módszereket, érték meghatározó megközelítéseket az alapján választjuk ki, hogy esetünkben felépítmény hiányában az ingatlan értéke a földterület értékével egyenlő.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A piaci összehasonlító adatok használata során, a forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat veszünk alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetjük össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen a **piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével a Parád 441 helyrajzi számú ingatlan** becsült forgalmi értékét

nettó 10 400 eFt-ban, azaz Tízmillió-négyszázezer forintban

határoztuk meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ekkor az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő éves nettó pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, ami, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Maradványértékelés alapú hozamszámítás nem végezhető a közpark funkció miatt. A környéken felépítmény nélküli ingatlan bérbe adással történő hasznosítása sem életszerű, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer nem került alkalmazásra.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A költség alapú értékeléssel csak felépítményes ingatlanok értékelhetők, ezért ez az értékelési módszer nem került alkalmazásra.

5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel adottságaira, funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – kizárólag a piaci összehasonlítás módszerével meghatározott érték reprezentálja. Az értékelés során az ingatlan becsült értéke piaci összehasonlítás módszerével került kiszámításra.

Az elvégzett számítások eredményeképpen kialakított álláspontunk szerint az elfogadott végső érték:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	10,4 MFt	súly:	100%	10,4 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				10,4 MFt

A Parád 441 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét

nettó 10 400 eFt-ban, azaz Tízmillió-négyszázezer forintban határoztuk meg.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A közeljövőben az értékelt ingatlan értékének az infláció mértékét elérő, illetőleg meghaladó emelkedése várható.

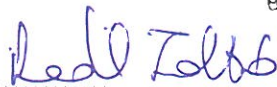
6. MEGJEGYZÉSEK

- A meghatározott érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik;
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegekörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett;
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztuk meg és változatlanul csak a leírt feltételek mellett érvényes az értékelés fordulónapjától számított 365 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges;
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségünk nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül;
- A megbízási díj nem függvénye az általunk meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM és az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelettel összhangban vannak, azoknak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaink és véleményünk a valóságnak megfelelnek és korrektek;
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak mindenben megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

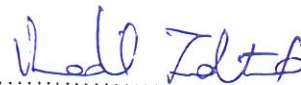
Budapest, 2018. április 4.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BIB: 10102244-05684100-01003002



Légrádi Géza -
ingatlan értékbecslő



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:			Heves megye, Parád	Heves megye, Parád	Heves megye, Parád
Környezete:		főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén
Jelleg, funkció:		közpark	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:		Keü-1	Vt	Vt	Vt
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):		belterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	bel- és külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	belterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:			idegenforgalmi projekt, vadászház, lovarda, panzió stb. építésére 4256 nm belterületi és 1574 nm külterületi telek erdőkapsolattal, víz, villany, gáz, szennyvíz a telek belterületi sarkán, közterületen	Parádon, zöld környezetben elhelyezkedő, a telekhatárig szilárd burkolatú úton megközelíthető, szabadon álló beépítési móddal beépíthető telek, közművek a telekhatáron	Parád határában, közel a falu központjához, örökpanorámás, enyhén emelkedő, belterületi telek, lakópark, panzió építésére vagy egyéb idegenforgalmi vállalkozás céljára, közművek, utak kiépítése folyamathban
Adat forrása:			ingatlanet.hu	ingatlanet.hu	startlak.hu
GAZDASÁGI TENYEZŐK					
kinálat/adásvételi ár (Ft)			7 500 000	10 500 000	40 000 000
telekméret (m ²)	5 612		4 256	5 830	20 000
fajlagos ár (Ft/m ²)			1 762	1 801	2 000
tulajdonár, viszonya/típusa			kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja			2018. április	2018. április	2018. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			1 586	1 621	1 800

ÉRTÉKHIRGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ES MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	nagyobb
	1,00	1,00	1,10
belterület	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
közpark, korlátozottan beépíthető	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,10	1,00
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontással nem érintett	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
útviszonyok	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYOZÁS

1 818	1 765	1 960
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	5 612,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 847
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	1 850
becsült érték (Ft)	10 382 200
becsült érték kerekítve (Ft)	10 400 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

3240 Parád, Kossuth Lajos út, 441 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



utcakép, Kossuth Lajos út nyugati irányban, jobbra az ingatlan



utcakép, Kossuth Lajos út, balra az ingatlan



a Kossuth Lajos út felől a patak mögött látható az ingatlan nyugati és keleti része



utcakép, a Peres utca nyugati irányban, jobbra az ingatlan



utcakép, Peres utca, balra az ingatlan

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

3240 Parád, Kossuth Lajos út, 441 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



Peres utca felőli kép az ingatlan északkeleti részéről



Peres utca felőli kép az ingatlan délkeleti részéről



Peres utca felőli kép az ingatlan délnyugati részéről



Peres utca felőli kép az ingatlan északnyugati részéről



képek az ingatlan középső részéről

TAKARNET v5.2	Felhasználó.	GIT9602 (Kihépcs)
---------------	--------------	-------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997 évi CXLI törvény 68/A § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Egér Barkóczy F. u. 7 Pf. 14

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/26035/2018
2018.05.02

PARÁD

Szektor : 16

Belterület 441 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	Egyéb adatok	
				terület ha m2	kat.jöv. k.fill.
Kivett közpark	0	5612	0500		

2. Bányatelek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 944/1963.10.04
jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -
6. hányad: 0/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41517/2015.07.22
eredeti határozat: 35645/2013.04.08
jogcím: jogszabályi rendelkezés 2012.évi XXXVII.tv.13.§.(1) hányad: 0/1
jogcím: névváltozás hányad: 1/1 41517/2014.09.22
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT
cím: 1125 BUDAPEST Diós Árok 3
törzsszám: 15324683
Előző név: Gyógyászati és Egészségügyi Minőség - és Szervezetefejlesztési Intézet.
7. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 55586/2017.12.15
jogcím: vagyonkezelésbe adás
jogállás: vagyonkezelő
név: PARÁD ÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHAJÓ
cím: 3244 PARÁD (GYÓGYFÜRDŐ) Kosuth út 221

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35699/1999.05.05
Szolgalmi jog bejegyzésének elutasítása
jogonultr:
név: PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORHÁNYZAT törzsszám: 15379298
cím : 3240 PARÁD Kosuth Lajos út 91

Folytatás a következő lapon

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat

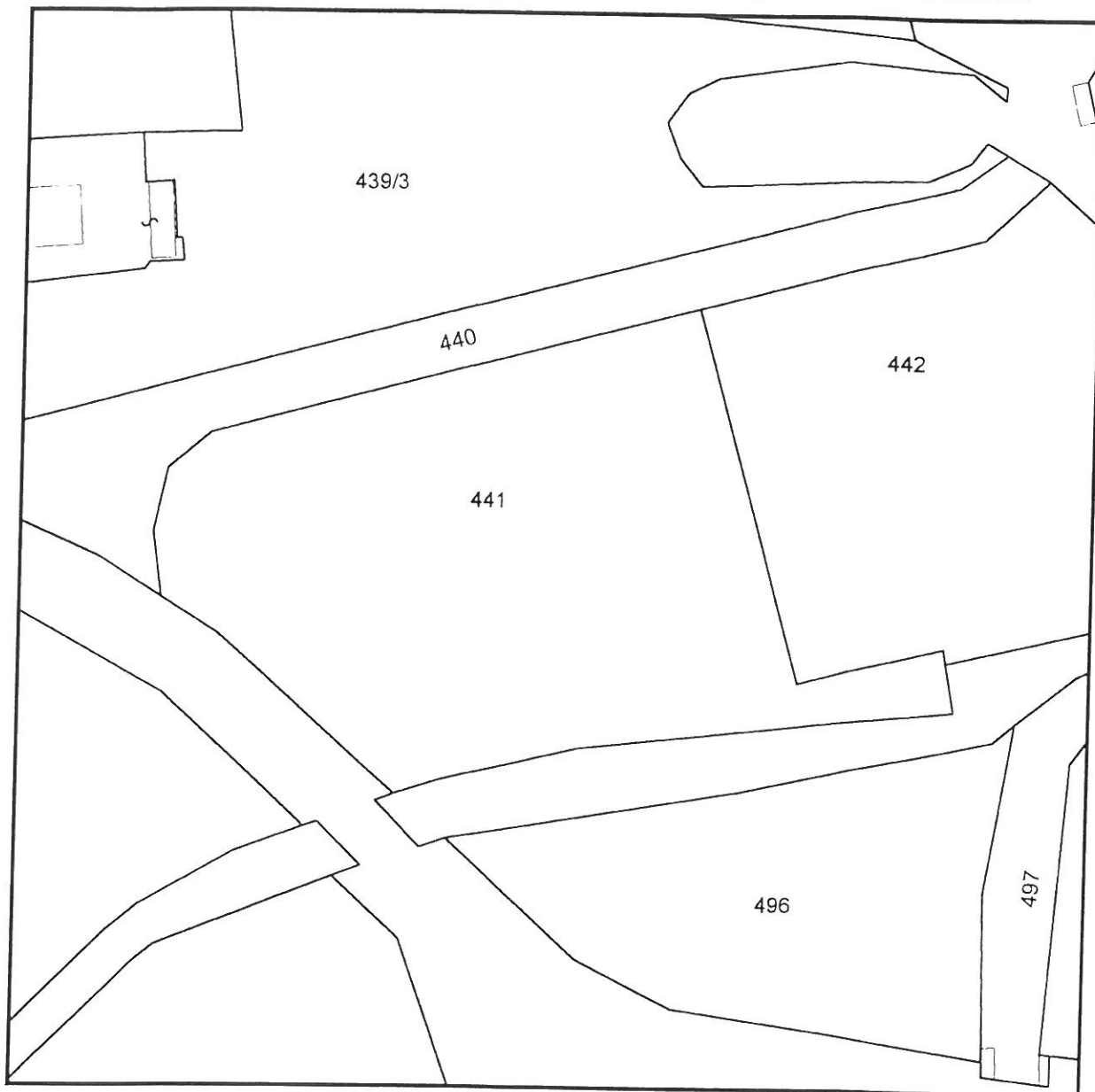
2018.03.20 13:21:10

Helyrajzi szám: PARÁD belterület 441

Megrendelés szám: 7/585/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 22755810002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Forgalmi érték meghatározása a Parádfürdői Állami Kórház részére

a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező,
3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú, 9924 m² területű,
Kivett épület, udvar és legelő megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft
Légrádi Géza

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. április 4.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költségalapú értékelés	9
2.5. A telek és felépítmények értékelése	9
3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz	12
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai	12
3.4. Az ingatlan beépítése	21
4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	22
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	22
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapuló értékelési módszerrel	22
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	23
5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK	24
6. MEGJEGYZÉSEK	24
MELLÉKLETEK	
- Tulajdoni Lap	
- Térképmásolat	
- Fényképmelléklet	
- Számítási táblázatok	
- Alaprajz	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Parádfürdői Állami Kórház
Megbízó címe:	3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.
Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	Parád, külterület, 091/6 helyrajzi szám
Ingatlan címe természetben:	Parád, Parádfürdő, 091/6 helyrajzi szám
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Ingatlan helyrajzi száma:	091/6
Ingatlan jelenlegi megnevezése:	Kivett épület, udvar és legelő
Ingatlan területe:	9924 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt felépítmény bruttó területe:	54 m ²
Felépítmény redukált területe:	44 m ²
Értékelés határnapja:	2018. április 4.
A Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:	nettó 14 800 000 Ft, azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer forint

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 091/6 helyrajzi számú, 9924 m² területű, Kivett épület, udvar és legelő megnevezésű ingatlan beazonosítható. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A helyszíni szemlén látottak szerint a földhivatali térképmásolaton szereplő két felépítményből az egyik elbontásra került, a földterületen már csak egy értékelhető felépítmény található. Az épületbe nem lehetett bejutni a szemle idején. A többi meglévő, romos épület nem szerepel az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen.

A bontandó állapotú felépítmények nem értékelhetők, a tapasztalatok szerint a bontott anyagok ellenértéke részben ellensúlyozza a bontási költséget. A területen kb. 10-15 m³ építési törmelék és fémhulladék is található.

A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

Jelen értékbecslés a Parádfürdői Állami Kórház megbízásából, a Parádfürdői Állami Kórház részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák. Az ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194, 2013/374
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
IB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Parádfürdői Állami Kórház (3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.) megbízott, hogy a tulajdonát képező, Parád, 091/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Parád, Parádfürdő, 091/6 helyrajzi szám alatti, 9924 m² területű, Kivett épület, udvar és legelő megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2018. április 4.

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjében Varró Gyula jegyző biztosította az értékelt ingatlan megtekintését és szolgált további kiegészítő szóbeli információkkal az ingatlant illetően.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- o tulajdoni lap
- o térképmásolat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szemlén bejártuk az ingatlant, a helyszínen fényképfelvételeket rögzítettük, a nyilvántartások adataival összevetettük, ellenőriztük. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján. A fentiek, valamint az EVS 2012 és az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltég méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve azokat az

ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti.

A hozamszámítás a már realizált bérleti szerződések és/vagy a bérletre felajánlott ingatlanok ajánlati bérleti díjainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

2.5. A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük. A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési mód, az elvégzett kivitelezési munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, 2018.05.02.

Ingatlan címe:	Parád, külterület, 091/6 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	091/6

I. rész

I/1. bejegyzés:		Terület megnevezése		
		min. o.	terület ha m2	kat. t. jöv k.fill.
a	kivett épület, udvar	0	8644	0,00
b	legelő	2	1280	0,36
A földrészlet összes területe:			9924	0,36

II. rész

II/1 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	földrendezés
jogállás:	tulajdonos
név:	Magyar Állam
cím:	-

II/4 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	jogszabályi rendelkezés 2012 évi XXXVIII tv. 13.§.(1) hányad: 0/1
jogcím:	névváltozás hányad: 1/1 41517/2015.07.22
utalás:	II/2.
jogállás:	tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név:	Állami Egészségügyi Ellátó Központ
cím:	1125 Budapest, Diós árok 3.
törzsszám:	15324683
Előző név: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetfejlesztési Intézet	

II/5 bejegyzés:	hányad: 1/1
jogcím:	vagyonkezelésbe adás
jogállás:	vagyonkezelő
név:	Parádfürdői Állami Kórház
cím:	3240 Parád, (Gyógyfürdő) Kossuth Lajos út 221.

III. rész

III/1 bejegyzés:	Önálló szöveges bejegyzés a Parádi 091/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
------------------	--

III/2. bejegyzés:	
Vezetékjog. 985 m ² területre a vázrajz és a területkimutatás szerint.	
név:	ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím:	3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.

3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 091/6 helyrajzi számú, 9924 m² területű, Kivett épület, udvar és legelő megnevezésű ingatlan beazonosítható. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A helyszíni szemlén látottak szerint a földhivatali térképmásolaton szereplő két felépítményből az egyik elbontásra került, a földterületen már csak egy értékelhető felépítmény található. Az épületbe nem lehetett bejutni a szemle idején. A többi meglévő, romos épület nem szerepel az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen. A tapasztalatok szerint a bontott anyagok ellenértéke részben ellensúlyozza a bontási költséget. A területen kisebb mennyiségű építési törmelék és fémhulladék is található.

A földterület tulajdoni lapján bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg a földterület szélső határvonalain elhelyezkedő tartóoszlopok és az elektromos légvezetékek védősávja miatt keletkezett.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

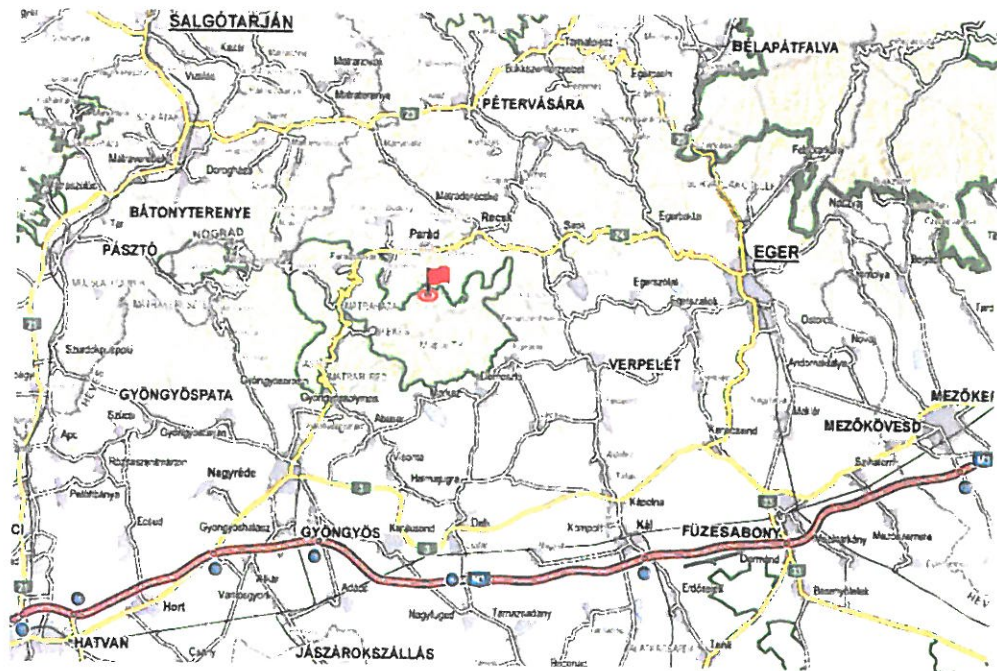
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

A nagyközség rangú település Észak- Magyarországon, Heves megyében, a Mátra északi lábánál, Kékestető tövében, a Pétervásárai járásában helyezkedik el, a 24-es számú főút mentén.

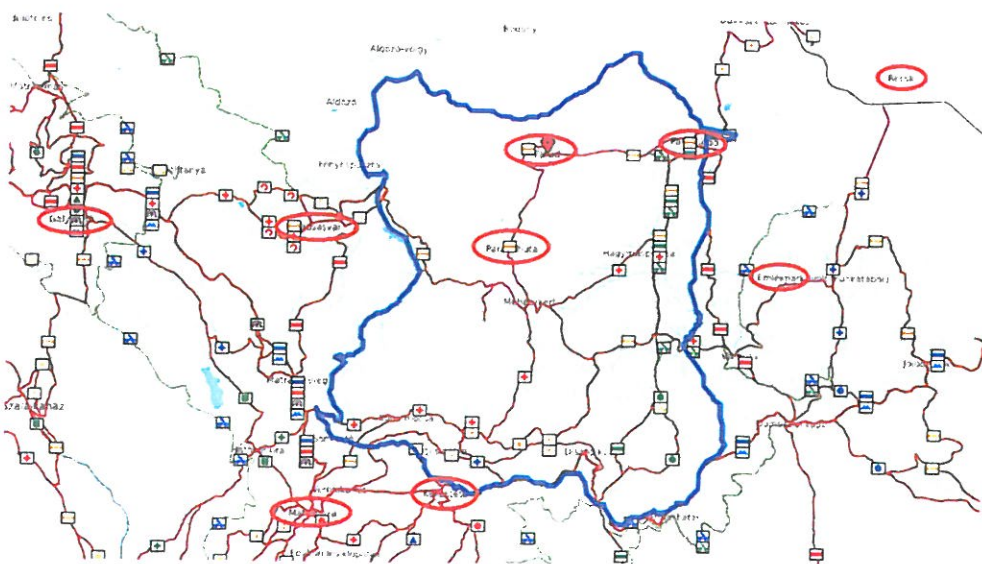
A 2013-as évben közös önkormányzati hivatalt hozott létre Bodony községgel. Parád közigazgatási területe 37,2 km², népessége 1991 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. január 1.-i adat). Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfaló, környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű kirándulóhely. Részben közigazgatási területén található Magyarország legmagasabb hegye, a Kékes, továbbá hozzá tartozik a település keleti részét alkotó Parádfürdő és a tőle földrajzilag különálló Parádóhuta is. Hagyományosan a palócok egyik központjának tartják.

A település a Mátra hegység északi oldalán, a Parádi-Tarna völgyében fekszik. Parádfürdő keletre, Parádóhuta délre található a központtól. Míg Parádfürdő egy teljesen összefüggő települést képét mutatja Paráddal, addig Parádóhuta mintegy 2 kilométerre található tőle.



Térképrészlet, jelölve a település elhelyezkedése (www.terkep.varosterkep.hu)

Közúton megközelíthető a Gyöngyöstől Egerig tartó 24-es főúton. A főútból Parádnál ágazik ki a 24 138-as közút Bodony, a 24 135-ös közút pedig Parádóhuta felé. Vasút nincs a településen, a legközelebbi vasútállomás a szomszédos Recsk község területén található Recsk-Parádfürdő vasútállomás a 84-es számú Kisterenye–Kál-Kápolna-vasútvonalon, melyen azonban a személyszállítás 2007 óta szünetel.



Térképrészlet, jelölve a település közigazgatási határának elhelyezkedése (www.data2.openstreetmap.hu)

A településtől a klimatikus adottságú gyógyhelyek közül 6 km Mátraháza, 10 km a Kékes-tető. Az erdős-dombos vidék klíma elsősorban a dús növényzetű erdőségeknél köszönheti gyógyító hatását. Tengerszint felett 150-500 m magas hegyek sorolhatók ide, ahova Parádfürdő a maga 290 m magasságával is tartozik. Az itteni klíma főként az idegrendszerre van nyugtató hatással.

Parád fejlődése, gazdasága

Parád első írásos említése egy 1506-ban készült oklevélben volt olvasható Parád néven. A települést több neves magyar család is birtokolta.

A XVII. században majd egy évszázadig a Rákócziak birtokába került a terület. II. Rákóczi Ferenc – a település egyik birtokosa – ekkortájt létesített üveghutát Parádóhután, mely később Parádsasvárra települt át. Az üveghuta gyárrá fejlődésében egyaránt fontos szerepe volt a Grassalkovich, az Orczy, illetve a Károlyi családnak is. Sorsa szorosan összefonódott a fürdők fejlesztésével, főként a fürdőpoharak és a csevice palackozásával. Az üvegművességet a mai napig művelik Parádon és szomszédságában, bár az üvegyár sajnos már nem üzemel. A kristályüvegek készítésének meghonosodása az 1803-ban felállított köszörűkőműhelynek köszönhető. 1847-től Parád közel száz éven át a Károlyi család birtokában volt, akik számos építészeti értékekkel gyarapították a települést.

A gyógyvizek történetében szintén fontos szerepet játszottak Parád egykori birtokosai. 1763-ban Mária Terézia elrendelte, hogy vegyék számba az ország hasznosítható ásványvizeit. Markhótférfi Ferenc, Heves megye tisztiorvosa timsó tartalmú ásványvizet fedezett fel, melyet írása szerint a környékbeliek már akkor lábfájásra, lábdaganatra, és fekély gyógyítására használtak. 1778-ban megkezdte működését a timsógyár. A timsólúg vizét elsősorban bőrbetegségekre és rosszindulatú kiütések kezelésére használták. A víz kihasználásának következtében megszületik egy új településrész: Parádfürdő.

Az első fürdőházat 1795-ben építette fel Orczy József, az akkori uradalombérlő, s feleségével folyamatosan bővítették azt. A fürdőhely első név szerint ismert jómódú fürdővendége Fáy András volt, de fontos megemlítenünk Kossuth Lajos nevét is, aki szintén az itteni fürdőkben próbálta megrendülni egészségét helyreállítani.

Az építkezések és fejlesztések folyamatosan folytak a fürdők körül, s fürdővilágunk egyre ismertebbé, és híresebbé vált. Nemesi és arisztokrata családok utaztak az északi Mátrába, gyógyulás, testi és lelki megerősödés reményében. 1854-től újabb folyamatos építkezések kezdődtek. 1854-ben a Zsuzsanna lak, 1865-66-ban a timsós-tó, 1873-ban az Ybl szálloda, 1893-ban az Erzsébet szálló épült meg. Az épületek tervezője Ybl Miklós volt (az egyik szállodát későbbiekben róla nevezték el), kivitelezője Koch Henrik. 1936-37-ben Parádfürdő

szinte egészében elnyerte mai képét.

1952-ben a Nemzeti Közművelődési Alapítvány által fenntartott fürdőtelep megosztásával létesült a Parádfürdői Állami Kórház.

Az 1960-70-es években újabb építkezések és korszerűsítés révén az ágyak számát 131-ről 240-re emelték. Ezen ágyszámon belül 40 ágyas nőgyógyászati rehabilitációs osztály, a további 200 ágyon pedig rehabilitációs gasztroenterológiai osztályok működtek.

1975-től 1979 januárjáig a Parádfürdői Állami Kórházat a Kékestetői Gyógyintézettel integrálták, majd 1979. januárjától az integrációt a Mátraházai Tüdőszanatóriumra is kiterjesztették; így Mátrai Állami Gyógyintézet néven a három intézmény közös igazgatás alá került. Ez az integrált lét 1994. január 01-ig tartott. Ez időtől, mint Parádfürdői Állami Kórház, ismét önálló intézeti formában működött. 2007. április 1-től a rehabilitációs fekvőbeteg ellátás az Állami Kórházban megszűnt, ezt a feladatot a Hatvani Önkormányzat változó jogállású cégei látták el, bérleti szerződés keretein belül.

2010-ben a nőgyógyászati kádfürdő formájában jelenleg is használt, egyedülálló vasas-timsós víz gyógyvíz minősítést kapott.

2012. július 1-től a Parádfürdői Állami Kórház ismét önálló intézeti formában működik, jelenleg 60 ágyon mozgásszervi rehabilitáció, 30 ágyon rehabilitációs medicina alaptervekenység, 15 ágyon krónikus nőgyógyászati és 15 ágyon krónikus belgyógyászati osztályokkal.

Gyógyító vizek

Parádfürdőn és környékén három, egymástól eltérő típusú, kiváló gyógyhatású víz található:

Timsós-vasas vízfürdő

A Parádfürdői Kórháztól mintegy 100 méterre található maga a timsóbánya, ahol az ásványi anyag bányászatát, annak gyógyászati előkészítését végzik. A kórház különböző kezelésekre használja a gyógyító hatású vizet.

Kénes-hidrogénkarbonátos savanyúvíz (csevice vagy parádi víz)

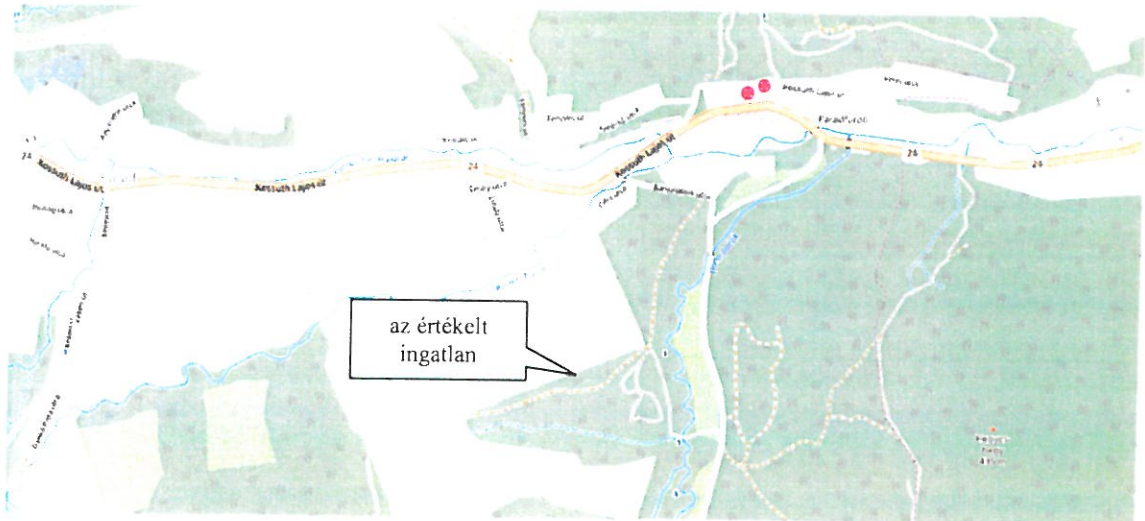
Gyomor- és bélbetegségek, cukorbetegség, hasnyálmirigy- és epebetegségek esetén, krónikus székrekedésben, valamint hurutos kórképekben (légúti-húgyúti hurutok) hatásos. Kizárólag ivókúra formájában alkalmazza az egészségügyi szakma. Ezen termékek egy része kereskedelmi forgalomban is megvásárolható.

Vasas-lítiumtartalmú savanyúvíz (Clarissa-forrás)

Parádóhuta délkeleti végében, az erdő szélén bújik meg a Clarissa-forrás. Szénsavtartalmával a szervezet hőmérsékletét növeli, gyorsítja a vérkeringést, vastartalma miatt pedig a vérképzésben van jelentősége. Ivókúra formájában használatos.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

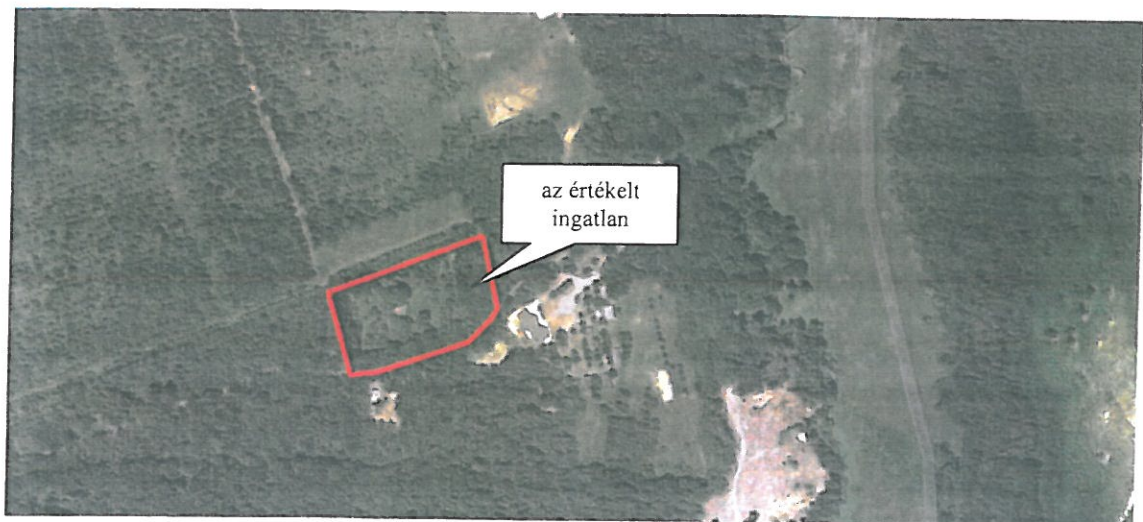
Az ingatlan a település belterületétől délre, a Parádi-Tarnába ömlő, észak-déli irányú Ilona-patakhoz közel, az Ilona-völgy nyugati oldalában, külterületen található.



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.wikimapia.org)

Az ingatlan közlekedési helyzete gyenge, a megközelítésére szolgáló Bányalaposi út egy rövid szakaszon szilárd burkolatú, majd az ingatlan közelébe már személygépkocsival sem, csak terepjáróval járható erdei földút vezet.

Az erdei út a 24-es számú főútvonalról Parádfürdőnél, a Cifra Istálló főkapujával szemben, a parkoló irányába bekanyarodva, majd a Köves-patak hídján áthajtva 200 m-t aszfalt úton megtéve jobbkézre található.



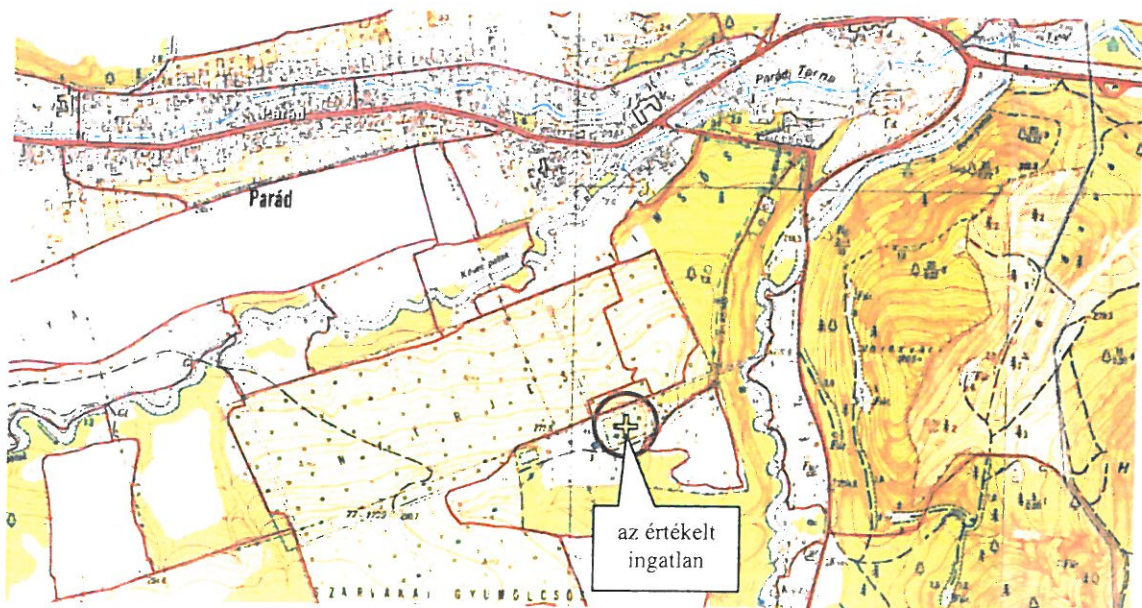
Műholdkép, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.google.com)

Az ingatlan az erdei úttól északra helyezkedik el, a Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft. által üzemeltetett Parádfürdői Ifjúsági Tábor és Erdei Iskola közelében.

Megközelítés, tömegközlekedés

A Kossuth Lajos úton, mely a 24-es számú főút településen átvezető szakasza egyben, elérhetők a helyközi autóbuszjáratok, a településen több autóbuszmegálló is van. Az ingatlantól a 24-es számú főút kb. 1000–1300 méterre van.

áratszám	útvonal
1046	Budapest - Gyöngyös - (Parád) - Recsk - Mátraballa/Bükkszék
1378	Eger - (Parád) - Jászberény
1521	Kecskemét - Mátraháza - (Parád) - Eger
3471	Eger - Parád - Mátraháza - Gyöngyös
3472	Eger - Sirok - Parád - Parádsasvár
3491	Tarnalelesz - Pétervására - Bükkszék - Sirok - (Parád) - Parádsasvár
3492	Gyöngyös - Mátraháza - (Parád) - Mátraballa - Pétervására
3494	Pétervására - Mátraballa - Parád - Parádsasvár
3565	Recsk - Parád - Parádsasvár
3566	Recsk - Parád - Bodony
3568	Bodony - Parád - Parádsasvár
3569	Parádhuta - Parád - Parádsasvár
3656	Gyöngyös - Mátraháza - Parád - Bükkszék / Bodony



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.mepar.hu)

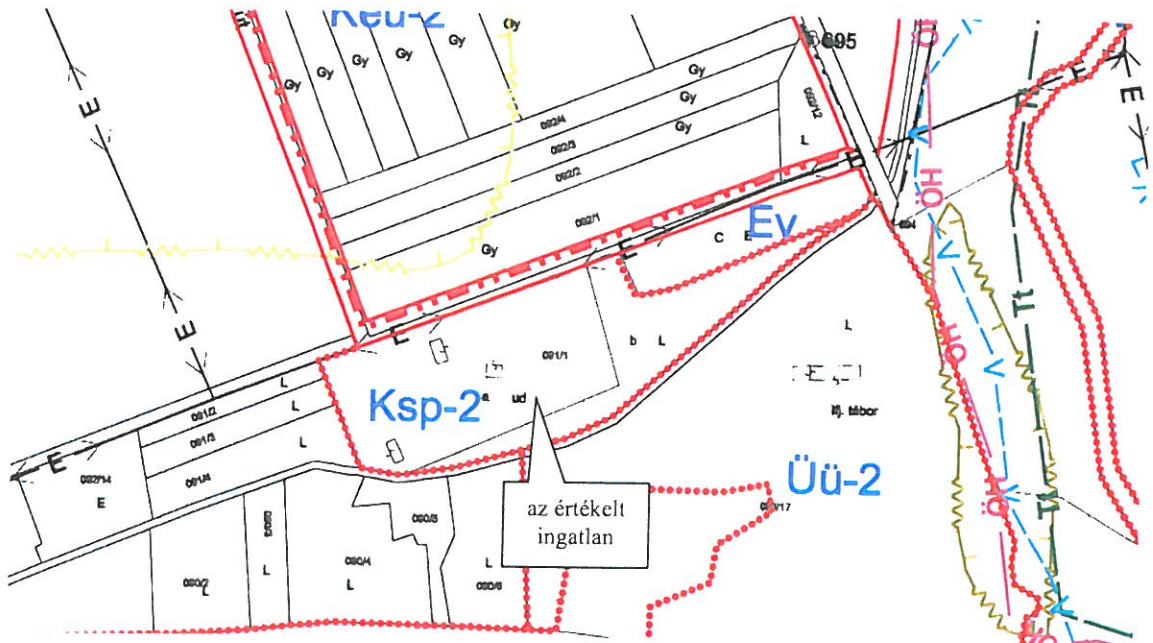
Környezet:

Az ingatlan környezetében a külterületi elhelyezkedésnek megfelelően jellemzően az

Helyi Építési Szabályzat, övezeti besorolás

Parád Nagyközség Önkormányzatának 5/2010 (09.16.) számú rendelete rendelkezik Parád Nagyközség helyi építési szabályzatáról. (HÉSZ)

Az építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan besorolása: a Különleges területek közé tartozó, „Ksp-2” jelű, „spottevékenység övezete”.



Övezeti térképrészlet az övezeti besorolásokkal, jelölve az értékelt ingatlan (www.parad.hu)

A HÉSZ „Ksp-2” övezetekre vonatkozó előírásai:

28. §

Sporttevékenység területe

- (1) Az övezetben sport- és szabadidő-létesítmények, (lelátó, öltözőépület, szertár, stb.), továbbá a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A szabadidő és egészségmegőrző központi övezete a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
 - g) **Ksp-1** jelű jellemzően a lovas- és lósport és természetjáró építményei létesítésének övezete védett területen
 - h) **Ksp-2** jelű sportterület a közösségi sporttevékenységek számára szolgáló övezet
- (3) Az építési övezetek általános előírásai:
 - a) Az építési munka feltétele a teljes közművesítés; a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő megengedett a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján.
 - b) A telkeken belüli vízvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
 - c) Az övezetekben csak igényesen tervezett és kialakított, környezetbe illő, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó épület helyezhető el. Az épületek fedésére azbeszt sík és hullámpala nem alkalmazható.

- d) A zöldfelületet kertépítészeti terv alapján kell kialakítani, tájépítész szakember bevonásával.
- e) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A telekhatár mentén fasorból és cserjesávból álló növényzetből álló növényáv létesítendő.
- f) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát növelő fa telepítése szükséges.

(4) A különleges sport terület övezeteinek legfontosabb előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max. beép arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	Szintte-rületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Ksp-1	20 000	200	5*	60	SZ	0,1	3,0-4,5
Ksp-2	5 000	100	20*	50	SZ	0,2	3,0-7,5

* de maximum 2000 m²

- (5) A **Ksp-1** övezet, egyéb előírásai, mely Parádfürdő településrész védett területén található
- a) Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el.
 - b) Az övezetben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés, ill. támfal nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,5 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető.
 - c) Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 10 %-áig.
- (6) A **Ksp-2** jelű övezet egyéb előírásai
- a) Az övezetben 1,50 m-nél magasabb támfal nem létesíthető.
 - b) Az övezetben csak 2,2 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető.
 - c) Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 50 %-áig.

A Parád 091/6 helyrajzi számú ingatlan leírása:

A földterület sarok elhelyezkedésű, szabálytalan sokszög alakú, terepfelszíne nyugat felé emelkedik. A földrészlet nincs bekerítve, de helyenként kerítésdarabok még megtalálhatók. A földterület fás-bokros, részben füves terület. Védendő növényállományról nincs tudomásunk. A területen kb. 10-15 m³ építési törmelék és fémhulladék található.

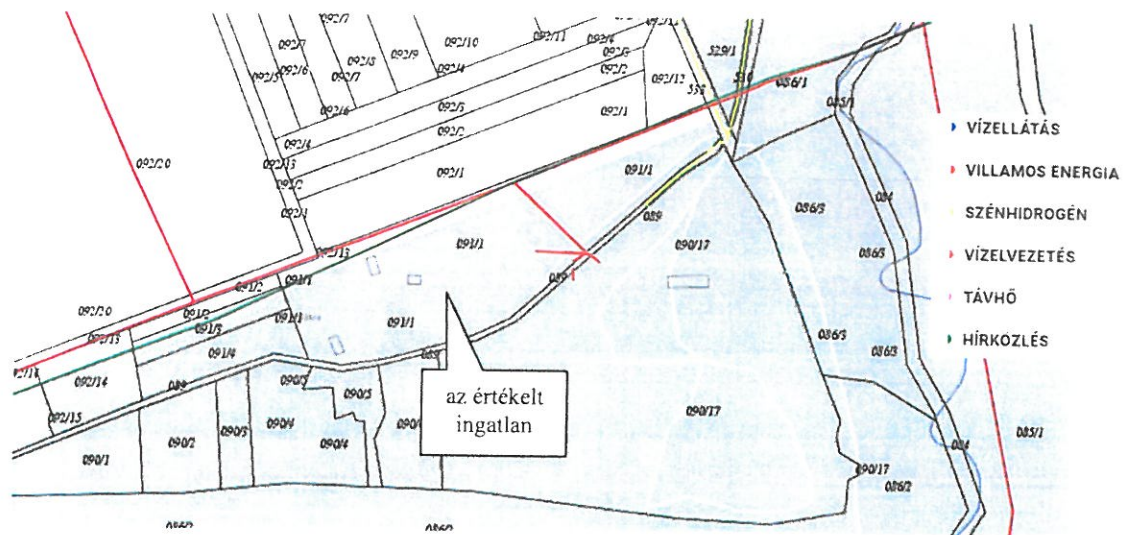
A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Infrastrukturális ellátottság

Az infrastruktúra a külterületi elhelyezkedésnek megfelelően hiányos, a kereskedelmi, és szolgáltatási hálózat a település központjában és a főút mentén találhatóak meg.

Közműellátottság


A települési közműhálózat elemei a környező közterületeken részlegesen állnak rendelkezésre.



Közmű térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan (www.ekozmu.e-epites.hu)

3.4. Az ingatlan beépítése

A helyszíni szemlén látottak szerint a földhivatali térképmásolaton szereplő két felépítményből az egyik elbontásra került, a földterületen már csak egy értékelhető felépítmény található.

lakóépület (volt szolgálati lakás)		
Építés éve:	1950-es évek	
Beépítési mód:	szabadon álló	
Szintek:	földszintes	
Szerkezeti rendszer:	hagyományos szerkezet	
Alapozás:	valószínűleg beton sávalapok	
Nettó alapterület:	54,0 m ²	
Redukált alapterület:	44,2 m ²	
Szerkezeti falak:	téglafalak	
Tetőszerkezet:	hagyományos faanyagú ácsszerkezet, sáttető	
Tetőfedés:	cserépfedés és azbesztcement hullámpala	
Külső térelhatárolás:	vakolt és vakolatlan téglafelületek	
Nyílászárók:	faszerkezetű ablakok és ajtók	
Közmű:	n/a	
Leírás:	egyszerű kialakítású, téglalap alaprajzú épület	
Állapot:	az épületbe nem lehetett bejutni a szemle idején, a külső megtekintés alapján a műszaki állapot igen rossz, a felépítmény évek óta használaton kívül áll, elhanyagolt, teherhordó külső falain még süllyedésre utaló ferde repedések is láthatók	

Megjegyzés: A többi meglévő, romos épület nem szerepel az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen. A bontandó állapotú felépítmények nem értékelhetők, a tapasztalatok szerint a bontott anyagok ellenértéke részben ellensúlyozza a bontási költséget.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

Az alkalmazható számítási módszert, érték meghatározó megközelítést az alapján választjuk ki, hogy az érték legnagyobb részét a földterület értéke adja. A földterület két részre osztható, mezőgazdasági besorolású legelő alrészlethez képest a művelésből kivett terület rész nagyobb fajlagos értéket képvisel, ezért a két terület rész értékét külön számítjuk ki és összegezzük.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A piaci összehasonlító adatok használata során, a forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat veszünk alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetjük össze.

A módszer alkalmazásánál figyelembe kell venni, hogy gyenge, erősen felújítandó, vagy bontandó állapotú, a telekmérethez képest aránytalanul kis méretű felépítménnyel rendelkező ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító elemzés módszere nem alkalmas, ezért ezt a számítási módszer nem került alkalmazásra. Ez a megközelítési módszer a telekérték meghatározására alkalmas, a 4.3. pontban foglaltak szerint.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ekkor az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő éves nettó pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, ami, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Az ingatlan értékelhető felépítmény nélküli földterület, részben művelésből kivont, részben jelenleg nem hasznosított, művelés alatt nem álló mezőgazdasági besorolású terület, bérbe

adással történő hasznosítása nem lenne életszerű, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer nem került alkalmazásra.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során a felépítmények pótlási (újraelőállítási) értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy az egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az ingatlanérték a következő képlet szerint kerül meghatározásra:

$$\text{Ingatlanérték} = \text{telek forgalmi értéke} + \text{felépítmény pótlási (újraelőállítási) értéke} - \text{avulás}$$

Telekérték meghatározása:

A telek forgalmi értékének meghatározásánál az értékelt ingatlant hozzá hasonló adottságokkal rendelkező, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vetettük össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázatok tartalmazzák.

Ennek eredményeképpen **a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével a Parád 091/6 helyrajzi számú ingatlan művelésből kivett, 8644 m² méretű részének** becsült forgalmi értékét

nettó 12 100 eFt-ban, azaz Tizenkétmillió-százezer forintban,

a Parád 091/6 helyrajzi számú ingatlan legelő alrészlet 1280 m² méretű részének becsült forgalmi értékét

nettó 700 eFt-ban, azaz Hétszázezer forintban

határoztuk meg.

A földterület teljes értékeként a két telekrész értékének összegét:

12 800 eFt-ban, azaz Tizenkétmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg

A felépítmény értékének meghatározása:

A felépítmény fajlagos építési költségét az ÉKS²⁰¹⁸ (Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018. évi kiadása) alapján, a megfelelő avulások figyelembe vételével az alábbiak szerint határoztuk meg. A számítások során figyelembe vettük az épület legfontosabb adottságait.

A meghatározott alapértékekből ezután a fizikai és funkcionális avulás figyelembevételével határoztuk meg az egyes épületrészek jelenkori értékét.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1 lakóhelyiségek	2 fedett előtér	3 tároló
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	185 500 Ft/m ²	18 550 Ft/m ²	92 750 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	41 m ²	11 m ²	3 m ²
fizikai avultság	50%	50%	50%
funkcionális avultság szorzószáma	50%	50%	50%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%	0%	0%
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	1 889 eFt	49 eFt	64 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 2 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 12\,800 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 2\,000 \text{ eFt} = 14\,800 \text{ eFt}$$

5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel adottságaira, funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – a költség módszerrel meghatározott érték megfelelően reprezentálja. A földterület becsült értéke piaci összehasonlítás módszerével került kiszámításra. Az elvégzett számítások eredményeképpen kialakított álláspontunk szerint az elfogadott végső érték:

Végső érték meghatározása:

Költség alapú érték:	14,8 MFt	súly:	100%	14,8 MFt
----------------------	----------	-------	------	----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 14,8 MFt

A Parád 091/6 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét

nettó 14 800 eFt-ban, azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A közeljövőben az értékelt ingatlan értékének az infláció mértékét elérő, illetőleg meghaladó emelkedése várható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A meghatározott érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik;
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve

publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett;

- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztuk meg és változatlanul csak a leírt feltételek mellett érvényes az értékelés fordulónapjától számított 365 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges;
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségünk nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül;
- A megbízási díj nem függvénye az általunk meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM és az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelettel összhangban vannak, azoknak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaink és véleményünk a valóságnak megfelelnek és korrektek;
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak mindenben megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

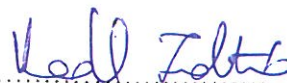
Budapest, 2018. április 4.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2
Adószám: 12612811-2-41
IBAN: 10102244-05684100-01003002



Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingatlan címe: 3240 Parád, belterület

Helyrajzi szám: 091/6

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 9 924

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 9 924

Értékbecslés dátuma: 2018. április 4.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
konyha	földszint	6,34		1	
előtér	földszint	3,22		1	
fürdő	földszint	4,55		1	
szoba	földszint	11,38		1	
szoba	földszint	15,25		1	
fedett előtér	földszint	10,51		2	
tároló	földszint	2,77		3	
		54,02			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	lakóhelyiségek	40,7	1,0	40,7
K=2	fedett előtér	10,5	0,2	2,1
K=3	tároló	2,8	0,5	1,4
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	54,0		44,2

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyan címe:		Heves megye, Parád	Heves megye, Parád	Heves megye, Parád
Környezete	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén
Jelleg, funkció:	kivett épület, udvar	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Ksp-2	Vt	Vt	Vt
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítés, stb.)	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	bel- és külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	belterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés		belterületi és külterületi telkek, idegenforgalmi projekt, vadászház, lovarda, panzió stb. építésére erdőkapcsolattal, víz, villany, gáz, szennyvíz a telek belterületi sarkán, közterületen	Parádon, zöld környezetben elhelyezkedő, a telekhatárig szilárd burkolatú úton megközelíthető, szabadon álló beépítési móddal beépíthető telek, közművek a telekhatáron	Parád határában, közel a falu központjához, örökpanorámás, enyhén emelkedő, belterületi telek, lakópark, panzió építésére vagy egyéb idegenforgalmi vállalkozás céljára, közművek, utak kiépítése folyamatban
Adat forrása:		ingatlanet.hu	ingatlanet.hu	startlak.hu
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		7 500 000	10 500 000	40 000 000
telekméret (m ²)	8 644	4 256	5 830	20 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		1 762	1 801	2 000
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. április	2018. április	2018. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 586	1 621	1 800

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

Értékelési szempont	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
terület	hasonló	hasonló	nagyobb
településen belüli elhelyezkedés	1,00	1,00	1,05
külterület	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
20 %-ban beépíthető	0,95	1,00	0,90
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
közművek	1,00	1,00	1,00
törmelékkel, bontással terhelt	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
megközelíthetőség	0,95	0,95	0,95
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,95	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÜLYÖZÉS

1 360	1 390	1 458
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	8 644,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 402
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	1 400
becsült érték (Ft)	12 101 600
becsült érték kerekítve (Ft)	12 100 000

3240 Parád, belterület, 091/6 hrsz. Erdő és legelő megnevezésű telekrész

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyatlan címe:		Heves megye, Parád	Heves megye, Parád	Heves megye, Parádóhuta
Környezete:	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén
Jelleg, funkció:	kivett épület, udvar	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Ev	Má	Má	Má
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		ipari tevékenységektől mentes területen, Parád nagyközség északi oldalán, 320 m magas fennsík, örök körpanorámás, 3 %-ban beépíthető mezőgazdasági terület, szántó és legelő	üdülő falu, szálloda, golfpálya, lovaspálya építésére alkalmas telek a település északi oldalán, fennsík, erdő, patak közelében, villanyvezeték a telek déli oldalán, víz, gáz a közelében található	szilárd burkolatú úton megközelíthető, körpanorámás, akacérdővel határolt külterületi telek, 3 %-ban beépíthető mezőgazdasági terület, szántó és legelő
Adat forrása:		ingatlanet.hu	ingatlanet.hu	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		115 000 000	140 000 000	10 000 000
telekméret (m ²)	1 280	228 467	223 000	19 129
fajlagos ár (Ft/m ²)		503	628	523
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. április	2018. április	2018. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		453	565	470

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

Értékelési szempont	Hasonlító 1	Hasonlító 2	Hasonlító 3
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	nagyobb	nagyobb	nagyobb
külterület	1,10	1,10	1,05
3 %-ban beépíthető	hasonló	hasonló	hasonló
forma, alak	1,00	1,00	1,00
közmvéek	hasonló	hasonló	hasonló
bontással nem érintett	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	kedvezőbb	hasonló
útvizonyok	1,00	0,90	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

498	559	494
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 280,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	517
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	520
becsült érték (Ft)	665 600
becsült érték kerekítve (Ft)	700 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



Utcakép, a Kaland-Vár Ifjúsági Táborral szemben indul az erdei út



az erdei út nehezebben járható szakasza, jobbra a 091/7 hrsz. ingatlan



balra az ingatlan délnyugati része az erdei út felől



balra az ingatlan délkeleti része az erdei út felől



az ingatlan nyugati telekszomszédja, vízmű terület



FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



kerítésmaradványok az ingatlan délnyugati részén



képek az ingatlan délnyugati részéről



képek az ingatlan északnyugati részéről, az északnyugati sarokpont felől

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan

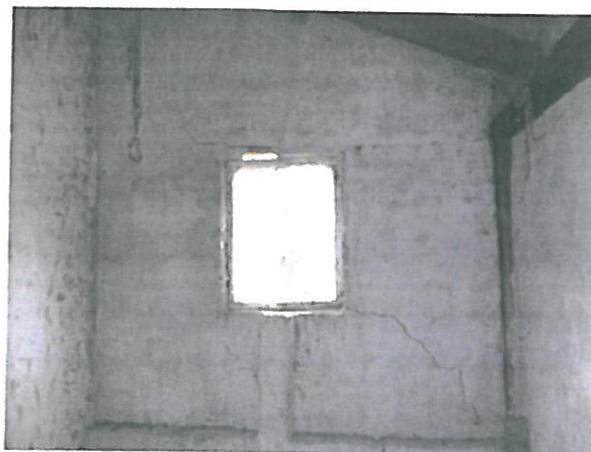
A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



képek az ingatlan északi részéről, a telekbelsőben



romos épület az ingatlan középső részén



süllyedésből eredő repedések a romos épület falain

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



a térképmásolaton nem szereplő romos épületek



a térképmásolaton nem szereplő további épületmaradványok



a térképmásolaton szereplő épület helye



ligetes-fás terület rész a telekbelsőben

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

3240 Parád, 091/6 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



bontott építési törmelék



egyéb hulladékok a területen



gyepszinti társulással fedett területek a telek keleti részén

TAKARNET v5.2	Felhasználó	GIT9602 (Kijelölés)
---------------	-------------	---------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F u 7 Pf 14

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000S/26033/2018
2018.05.02

PARÁD
Kulterület 091/6 helyrajzi szám

Szektor : 16

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

		I. RÉSZ			
2. Az ingatlan adatai, részlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	azonosító adatok kat.jöv. ha m ² k.fill.
a	Kivett épület, udvar	0	9644	0	0
b	legelő	2	1280	0	0
A földrészlet összes területe:			9924	0	0

Nem hiteles tulajdoni lap

- II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24
eredeti határozat: 944/1963.10.04
jogcím: Földrendezés 944/1963.10.04
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -
4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41517/2015.07.22
eredeti határozat: 42542/2/2014.07.24
jogcím: jogszabályi rendelkezés 2012.évi XXXVIII. tv. 23.S.(1) hányad: 0/1 35645/2013.04.08.
jogcím: névváltozás hányad: 1/1 41517/2015.07.22
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT
cím: 1125 BUDAPEST Diós árok 3
törzsszám: 15324683
Előző név: Gyógyuzerénzeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetfejlesztési Intézet.

Nem hiteles tulajdoni lap

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45586/2017.12.15
jogcím: vagyonkezelésbe adás
jogállás: vagyonkezelő
név: PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHÁZ
cím: 3244 PARÁD (GYÓGYFÜRDŐ) Rózsóth út 221

- III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24
Onálló szöveges bejegyzés a parádi 091/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

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

Eger Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F u 7 Pf 14

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/26033/2018
2018.05.02

PARÁD
Külterület 091/6 helyrajzi szám

Szektor : 16

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 02542/2/2014.07.24
Vezeték jog
985 nm területre a vázrajzi és területkimutatás szerint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495
cím : 3525 NISKOLC Dózsa György utca 13

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Másra nem használható.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat

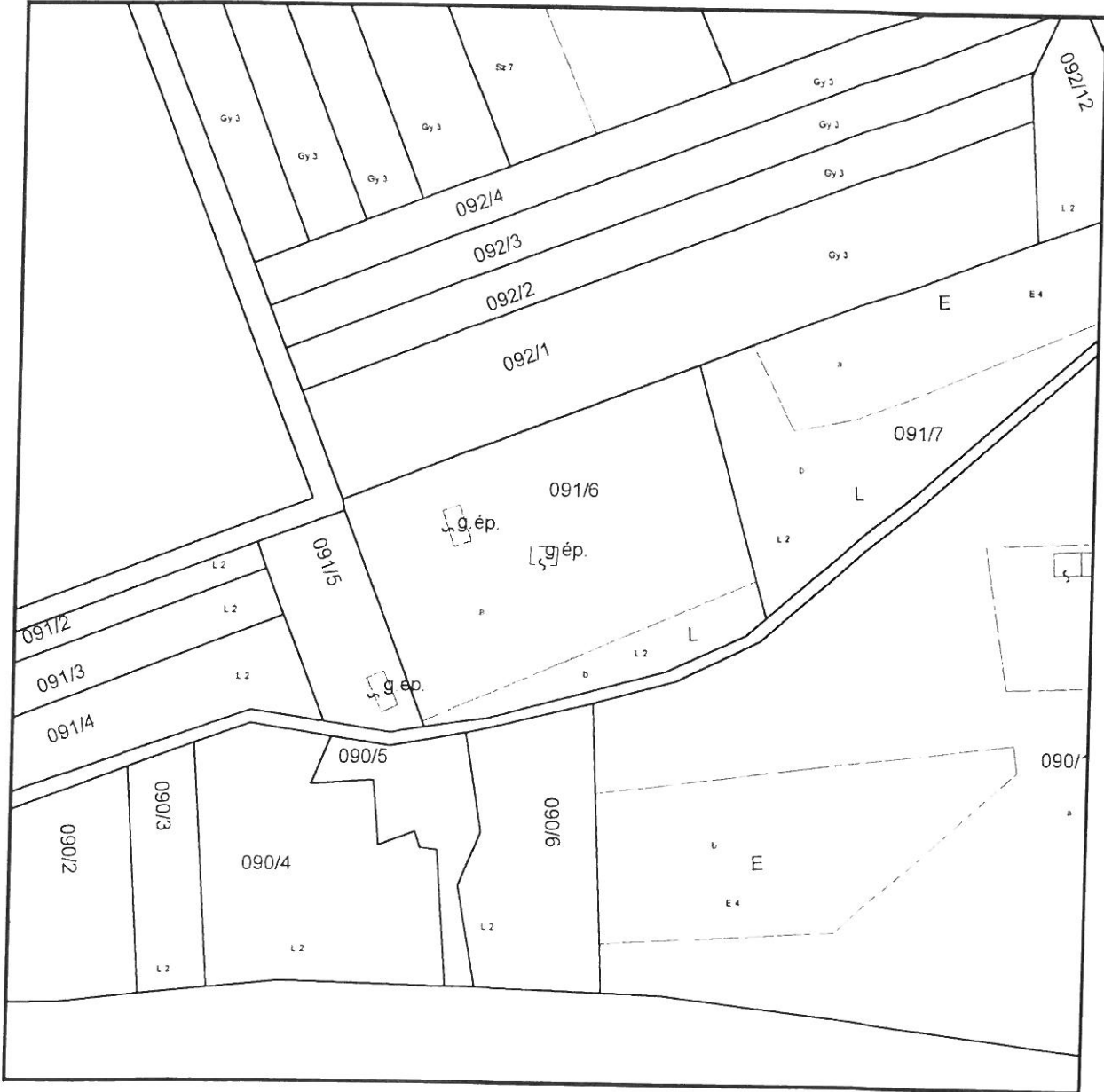
2018.03.20 13:22:32

Helyrajzi szám: PARÁD külterület 91/6

Megrendelés szám: 7/586/2018

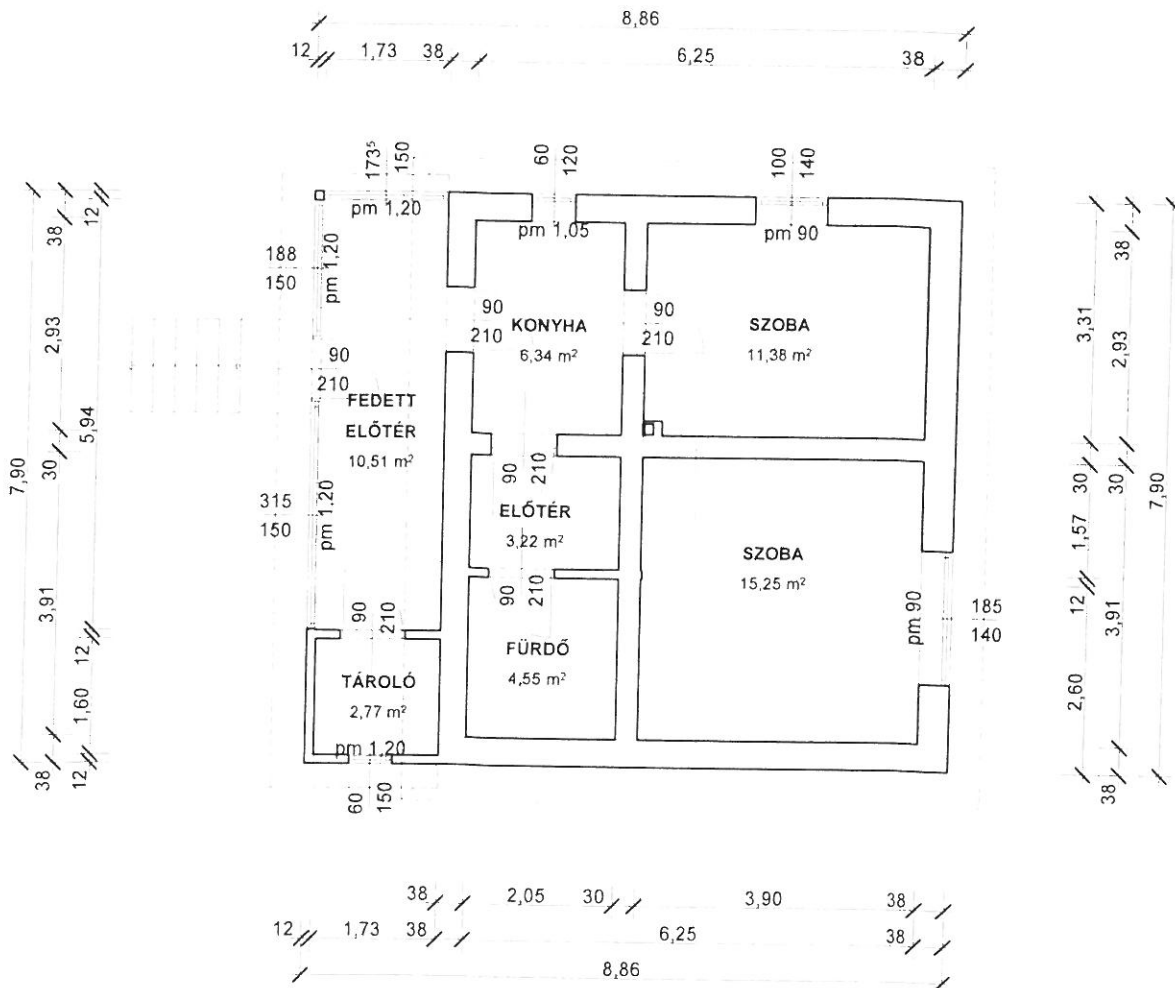
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 22755830002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

SZOLGÁLATI LAKÁS m 1:100 felmérés



Forgalmi érték meghatározása a Parádfürdői Állami Kórház részére

a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező,
3240 Parád, 091/7 helyrajzi számú, 8384 m² területű,
Erdő és legelő megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft
Légrádi Géza

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. április 4.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>TARTALOMJEGYZÉK</u>	<u>2</u>
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költségalapú értékelés	9
2.5. A telek és felépítmények értékelése	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz	12
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai	12
3.4. Az ingatlan beépítése	22
<u>4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>22</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	22
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	23
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	23
<u>5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>23</u>
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>24</u>
<u>M E L L É K L E T E K</u>	
- Tulajdoni Lap	
- Térképmásolat	
- Fényképmelléklet	
- Számítási táblázatok	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Parádfürdői Állami Kórház
Megbízó címe:	3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.
Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	Parád, külterület, 091/7 helyrajzi szám
Ingatlan címe természetben:	Parád, Parádfürdő, 091/7 helyrajzi szám
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Ingatlan helyrajzi száma:	091/7
Ingatlan jelenlegi megnevezése:	Erdő és legelő
Ingatlan területe:	8384 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt felépítmény bruttó területe:	0 m ²
Felépítmény redukált területe:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2018. április 4.
A Parád, 091/7 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:	nettó 4 200 000 Ft, azaz Négymillió-kétszázezer forint

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz. A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 091/7 helyrajzi számú, 8384 m² területű, Erdő és legelő megnevezésű ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

A földterületen nem található értékelhető felépítmény.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

Jelen értékbecslés a Parádfürdői Állami Kórház megbízásából, a Parádfürdői Állami Kórház részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák. Az ingatlan helyszíni szemlélésén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194, 2013/374
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Parádfürdői Állami Kórház (3240 Parád, Kossuth Lajos út 221.) megbízott, hogy a tulajdonát képező, Parád, 091/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Parád, Parádfürdő, 091/7 helyrajzi szám alatti, 8384 m² területű, Erdő és legelő megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2018. április 4.

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjében Varró Gyula jegyző biztosította az értékelt ingatlan megtekintését és szolgált további kiegészítő szóbeli információkkal az ingatlant illetően.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A szemlén bejártuk az ingatlant, a helyszínen fényképfelvételeket rögzítettük, a nyilvántartások adataival összevetettük, ellenőriztük. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján. A fentiek, valamint az EVS 2012 és az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve azokat az

ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti.

A hozamszámítás a már realizált bérleti szerződések és/vagy a bérletsre felajánlott ingatlanok ajánlati bérleti díjainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

2.5. A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük. A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési mód, az elvégzett kivitelezési munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, 2018.05.02.

Ingatlan címe:	Parád, külterület, 091/7 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	091/7

I. rész

I/1. bejegyzés:		Terület megnevezése		
		min. o.	terület ha m2	kat. t. jöv k.fill.
a	erdő	4	4267	0,81
b	legelő	2	4117	1,15
A földrészlet összes területe:			8384	1,96

II. rész

II/1 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	földrendezés
jogállás:	tulajdonos
név:	Magyar Állam
cím:	–

II/4 bejegyzés:	Tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	jogszabályi rendelkezés 2012 évi XXXVIII tv. 13.§.(1) hányad: 0/1
jogcím:	névváltozás hányad: 1/1 41517/2015.07.22
utalás:	II/4.
jogállás:	tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név:	Állami Egészségügyi Ellátó Központ
cím:	1125 Budapest, Diós árok 3.
törzsszám:	15324683
Előző név: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetfejlesztési Intézet	

II/5 bejegyzés:	hányad: 1/1
jogcím:	vagyonkezelésbe adás
jogállás:	vagyonkezelő
név:	Parádfürdői Állami Kórház
cím:	3240 Parád, (Gyógyfürdő) Kossuth Lajos út 221.

III. rész

III/1. bejegyzés:	Önálló szöveges bejegyzés a Parádi 091/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
-------------------	--

III/2. bejegyzés:	
Vezetékjog. 1705 m ² területre a vázrajz és a területkimutatás szerint.	
név:	ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím:	3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.

3.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező, Parád, 091/7 helyrajzi számú, 8384 m² területű, Erdő és legelő megnevezésű ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal. A földterületen nem található értékelhető felépítmény.

A földterület tulajdoni lapján bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, valószínűsíthető, hogy a földterület szélső határvonalain elhelyezkedő tartóoszlopok és az elektromos légvezetékek védősávja miatt került bejegyzésre. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

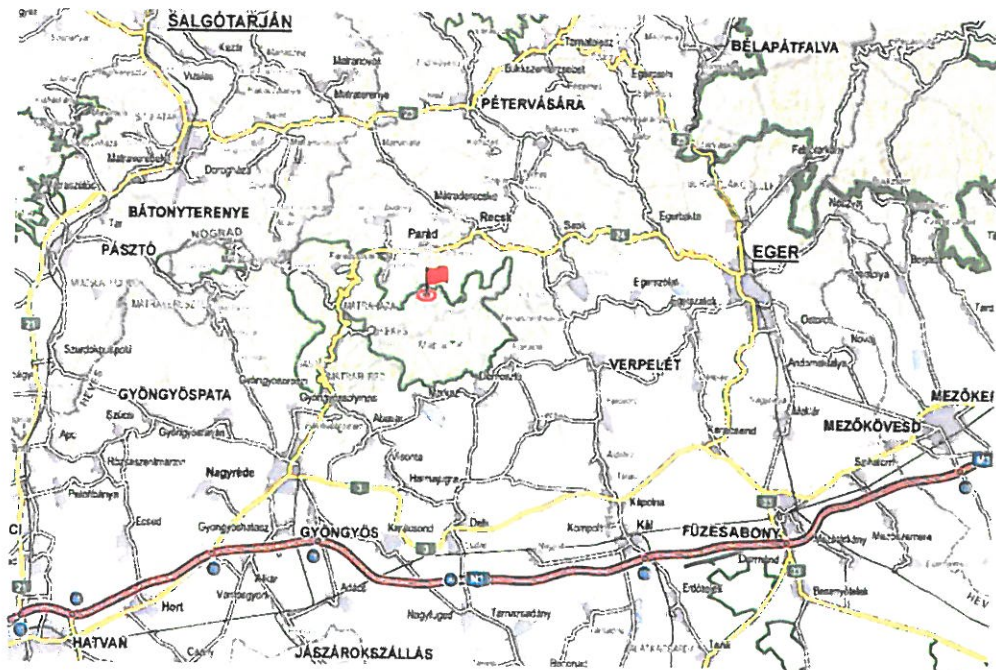
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

A nagyközség rangú település Észak- Magyarországon, Heves megyében, a Mátra északi lábánál, Kékestető tövében, a Pétervásárai járásában helyezkedik el, a 24-es számú főút mentén.

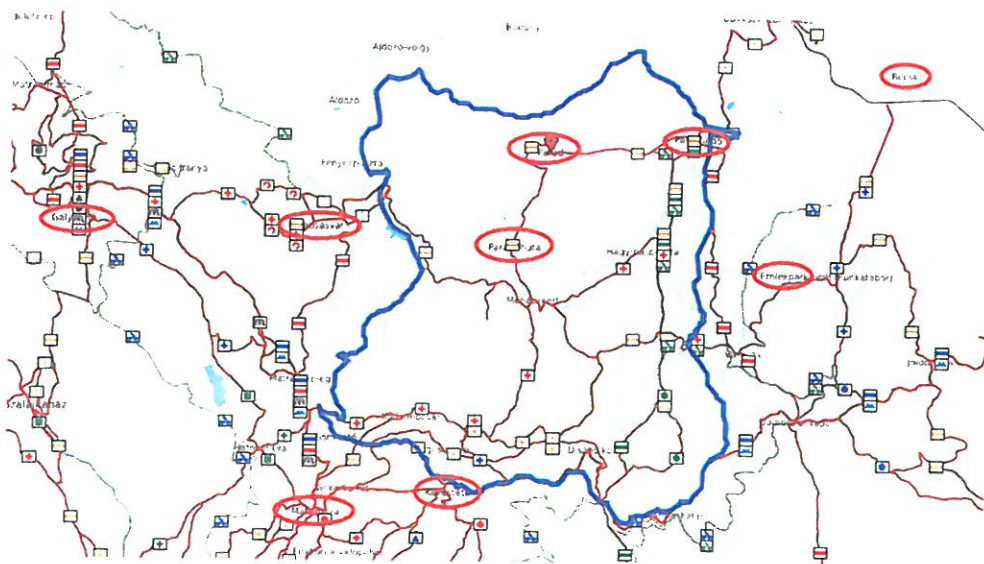
A 2013-as évben közös önkormányzati hivatalt hozott létre Bodony községgel. Parád közigazgatási területe 37,2 km², népessége 1991 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. január 1.-i adat). Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfalu. környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű kirándulóhely. Részben közigazgatási területén található Magyarország legmagasabb hegye, a Kékes, továbbá hozzá tartozik a település keleti részét alkotó Parádfürdő és a tőle földrajzilag különálló Parádóhuta is. Hagyományosan a palócok egyik központjának tartják.

A település a Mátra hegység északi oldalán, a Parádi-Tarna völgyében fekszik. Parádfürdő keletre, Parádóhuta délre található a központtól. Míg Parádfürdő egy teljesen összefüggő települést képét mutatja Paráddal, addig Parádóhuta mintegy 2 kilométerre található tőle.



Térképrészlet, jelölve a település elhelyezkedése (www.terkep.varosterkep.hu)

Közúton megközelíthető a Gyöngyöstől Egerig tartó 24-es főúton. A főútból Parádnál ágazik ki a 24 138-as közút Bodony, a 24 135-ös közút pedig Parádóhuta felé. Vasút nincs a településen, a legközelebbi vasútállomás a szomszédos Recsk község területén található Recsk-Parádfürdő vasútállomás a 84-es számú Kisterenye–Kál-Kápolna-vasútvonalon, melyen azonban a személyszállítás 2007 óta szünetel.



Térképrészlet, jelölve a település közigazgatási határának elhelyezkedése (www.data2.openstreetmap.hu)

A településtől a klimatikus adottságú gyógyhelyek közül 6 km Mátraháza, 10 km a Kékes-tető. Az erdős-dombos vidék klíma elsősorban a dús növényzetű erdőségeknél köszönheti gyógyító hatását. Tengerszint felett 150-500 m magas hegyek sorolhatók ide, ahova Parádfürdő a maga 290 m magasságával is tartozik. Az itteni klíma főként az idegrendszerre van nyugtató hatással.

Parád fejlődése, gazdasága

Parád első írásos említése egy 1506-ban készült oklevélben volt olvasható Parád néven. A települést több neves magyar család is birtokolta.

A XVII. században majd egy évszázadig a Rákócziak birtokába került a terület. II. Rákóczi Ferenc – a település egyik birtokosa – ekkortájt létesített üveghutát Parádóhután, mely később Parádsasvárra települt át. Az üveghuta gyárrá fejlődésében egyaránt fontos szerepe volt a Grassalkovich, az Orczy, illetve a Károlyi családnak is. Sorsa szorosan összefonódott a fürdők fejlesztésével, főként a fürdőpoharak és a csevice palackozásával. Az üvegművességet a mai napig művelik Parádon és szomszédságában, bár az üvegyár sajnos már nem üzemel. A kristályüvegek készítésének meghonosodása az 1803-ban felállított köszörűműhelynek köszönhető. 1847-től Parád közel száz éven át a Károlyi család birtokában volt, akik számos építészeti értékekkel gyarapították a települést.

A gyógyvizek történetében szintén fontos szerepet játszottak Parád egykori birtokosai. 1763-ban Mária Terézia elrendelte, hogy vegyék számba az ország hasznosítható ásványvizeit. Markhóty Ferenc, Heves megye tisztiorvosa timsó tartalmú ásványvizet fedezett fel, melyet írása szerint a környékbeliek már akkor lábfájásra, lábdaganatra, és fekély gyógyítására használtak. 1778-ban megkezdte működését a timsógyár. A timsólúg vizét elsősorban bőrbetegségekre és rosszindulatú kiütések kezelésére használták. A víz kihasználásának következtében megszületik egy új településrész: Parádfürdő.

Az első fürdőházat 1795-ben építette fel Orczy József, az akkori uradalombérlő, s feleségével folyamatosan bővítették azt. A fürdőhely első név szerint ismert jómódú fürdővendége Fáy András volt, de fontos megemlítenünk Kossuth Lajos nevét is, aki szintén az itteni fürdőkben próbálta megrendült egészségét helyreállítani.

Az építkezések és fejlesztések folyamatosan folytak a fürdők körül, s fürdővilágunk egyre ismertebbé, és híresebbé vált. Nemesi és arisztokrata családok utaztak az északi Mátrába, gyógyulás, testi és lelki megerősödés reményében. 1854-től újabb folyamatos építkezések kezdődtek. 1854-ben a Zsuzsanna lak, 1865-66-ban a timsós-tó, 1873-ban az Ybl szálloda, 1893-ban az Erzsébet szálló épült meg. Az épületek tervezője Ybl Miklós volt (az egyik szállodát későbbiekben róla nevezték el), kivitelezője Koch Henrik. 1936-37-ben Parádfürdő szinte egészében elnyerte mai képét.

1952-ben a Nemzeti Közművelődési Alapítvány által fenntartott fürdőtelep megosztásával létesült a Parádfürdői Állami Kórház.

Az 1960-70-es években újabb építkezések és korszerűsítés révén az ágyak számát 131-ről 240-re emelték. Ezen ágyszámon belül 40 ágyas nőgyógyászati rehabilitációs osztály, a további 200 ágyon pedig rehabilitációs gasztroenterológiai osztályok működtek.

1975-től 1979 januárjáig a Parádfürdői Állami Kórházat a Kékestetői Gyógyintézettel integrálták, majd 1979. januárjától az integrációt a Mátraházai Tüdőszanatóriumra is kiterjesztették; így Mátrai Állami Gyógyintézet néven a három intézmény közös igazgatás alá került. Ez az integrált lét 1994. január 01-ig tartott. Ez időtől, mint Parádfürdői Állami Kórház, ismét önálló intézeti formában működött. 2007. április 1-től a rehabilitációs fekvőbeteg ellátás az Állami Kórházban megszűnt, ezt a feladatot a Hatvani Önkormányzat változó jogállású cégei látták el, bérleti szerződés keretein belül.

2010-ben a nőgyógyászati kádfürdő formájában jelenleg is használt, egyedülálló vasas-timsós víz gyógyvíz minősítést kapott.

2012. július 1-től a Parádfürdői Állami Kórház ismét önálló intézeti formában működik, jelenleg 60 ágyon mozgásszervi rehabilitáció, 30 ágyon rehabilitációs medicina alaptervekenység, 15 ágyon krónikus nőgyógyászati és 15 ágyon krónikus belgyógyászati osztályokkal.

Gyógyító vizek

Parádfürdőn és környékén három, egymástól eltérő típusú, kiváló gyógyhatású víz található:

Timsós-vasas vízfürdő

A Parádfürdői Kórháztól mintegy 100 méterre található maga a timsóbánya, ahol az ásványi anyag bányászatát, annak gyógyászati előkészítését végzik. A kórház különböző kezelésekre használja a gyógyító hatású vizet.

Kénes-hidrogénkarbonátos savanyúvíz (csevice vagy parádi víz)

Gyomor- és bélbetegségek, cukorbetegség, hasnyálmirigy- és epebetegségek esetén, krónikus székrekedésben, valamint hurutos kórképekben (légúti-húgyúti hurutok) hatásos. Kizárólag ivókúra formájában alkalmazza az egészségügyi szakma. Ezen termékek egy része kereskedelmi forgalomban is megvásárolható.

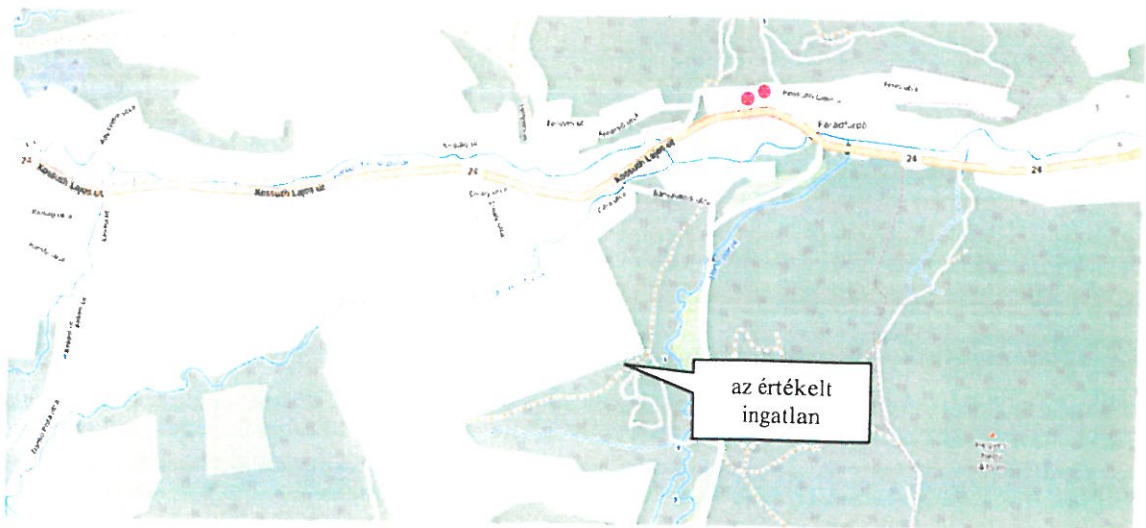
Vasas-lítiumtartalmú savanyúvíz (Clarissa-forrás)

Parádóhuta délkeleti végében, az erdő szélén bújjik meg a Clarissa-forrás. Szénsavtartalmával a

szervezet hőmérsékletét növeli, gyorsítja a vérkeringést, vastartalma miatt pedig a vérképzésben van jelentősége. Ivókúra formájában használatos.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

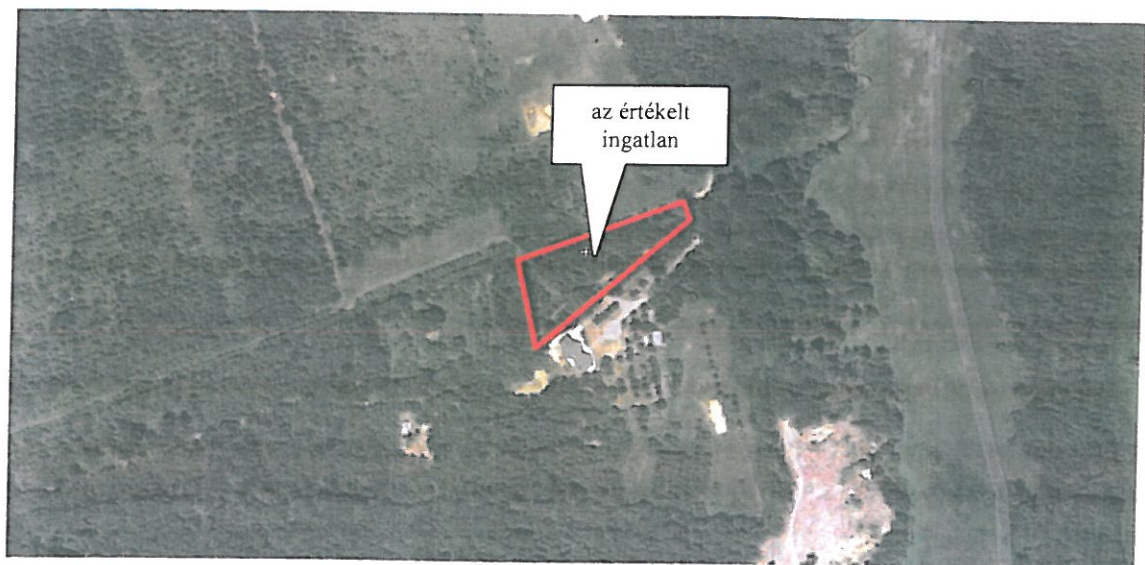
Az ingatlan a település belterületétől délre, a Parádi-Tarnába ömlő, észak-déli irányú Ilona-patakhoz közel, az Ilona-völgy nyugati oldalában, külterületen található.



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.wikimapia.org)

Az ingatlan közlekedési helyzete gyenge, a megközelítésére szolgáló Bányalaposi út egy rövid szakaszon szilárd burkolatú, majd az ingatlan közelébe már személygépkocsival sem, csak terepjáróval járható erdei földút vezet.

Az erdei út a 24-es számú főútvonalról Parádfürdőnél, a Cifra Istálló főkapujával szemben, a parkoló irányába bekanyarodva, majd a Köves-patak hídján áthajtva 200 m-t aszfalt úton megtéve jobbkézre található.



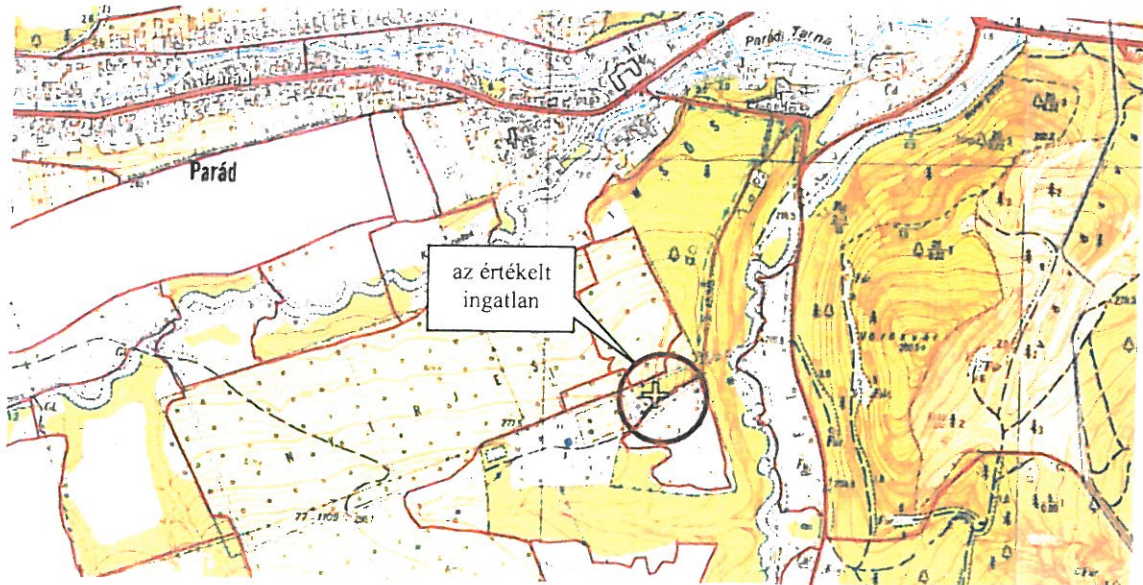
Műholdkép, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.google.com)

Az ingatlan az erdei úttól északra helyezkedik el, a Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft. által üzemeltetett Parádfürdői Ifjúsági Tábor és Erdei Iskola közelében.

Megközelítés tömegközlekedéssel

A Kossuth Lajos úton, mely a 24-es számú főút településen átvezető szakasza egyben, elérhetők a helyközi autóbuszjáratok, a településen több autóbuszmegálló is van. Az ingatlantól a 24-es számú főút kb. 1000–1300 méterre van.

járatszám	útvonal
1046	Budapest - Gyöngyös - (Parád) - Recsk - Mátraballa/Bükkszék
1378	Eger - (Parád) - Jászberény
1521	Kecskemét - Mátraháza - (Parád) - Eger
3471	Eger - Parád - Mátraháza - Gyöngyös
3472	Eger - Sirok - Parád - Parádsasvár
3491	Tamalelesz - Pétervására - Bükkszék - Sirok - (Parád) - Parádsasvár
3492	Gyöngyös - Mátraháza - (Parád) - Mátraballa - Pétervására
3494	Pétervására - Mátraballa - Parád - Parádsasvár
3565	Recsk - Parád - Parádsasvár
3566	Recsk - Parád - Bodony
3568	Bodony - Parád - Parádsasvár
3569	Parádhuta - Parád - Parádsasvár
3656	Gyöngyös - Mátraháza - Parád - Bükkszék / Bodony



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.mepar.hu)

Környezet:

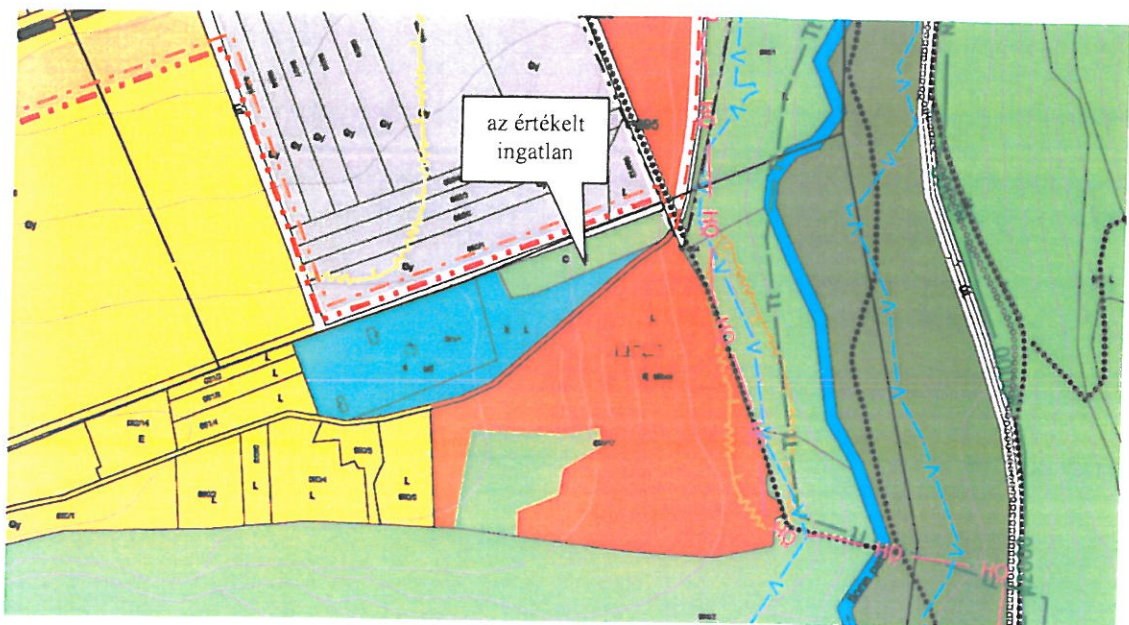
Az ingatlan környezetében a külterületi elhelyezkedésnek megfelelően jellemzően az idegenforgalomhoz, turisztikához kapcsolódó funkcióval rendelkező ingatlanok, üdülő

területek, vízmű területek, védelmi erdők és más zöldterületek helyezkednek el.

A település szerkezete

Parád Nagyközség Önkormányzatának 32/2010. (09.16.) számú határozata rendelkezik Parád Nagyközség Településszerkezeti tervéről. A Településszerkezeti Terv határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A település területfelhasználását elsősorban a Tarna-patak és a 24. sz. főút határozza meg. A község igazgatási területe kelet-nyugati irányban kissé elnyújtott alakú, amihez kapcsolódik a észak-déli irányú óhutai településrész. Északon a települést határoló domboldalak többnyire szántóterületek kisebb erdőfoltokkal Délről, nyugatról és keletről domblábi és magashegységi erdőterületek találhatóak, az erdőket kis és nagy táblás szántó művelésű mezőgazdasági területek követik a település felé. A belterületet délről szintén szántóterületek keskenyebb sávja határolja. A belterületen keresztül folyik a Tarna, külterületen galéria-erdősávval kísérve. Délről a Köves-patak folyik át Óhután, majd a Tarnával fogja közre a parádi lakóterületeket. A település igazgatási központja a történelmi Parádon található, míg idegenforgalmi központja Parádfürdön épült ki. Óhuta központja a történelmi faluban található, de jelenleg nem tölt be településközponti szerepet. Óhután az üdülő területek nagyobb aránya jellemző a lakóterületekkel szemben. Az arány változása lassú folyamat.



Településszerkezeti terv térképrészlet jelölve az értékelt ingatlan (www.parad.hu)

Helyi Építési Szabályzat, övezeti besorolás

Parád Nagyközség Önkormányzatának 5/2010 (09.16.) számú rendelete rendelkezik Parád Nagyközség helyi építési szabályzatáról. (HÉSZ) Az építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan övezeti besorolása részben „Ev” jelzésű erdőterület, részben a Különleges területek közé tartozó, „Ksp-2” jelű, „spottevékenység övezete”.

A HÉSZ „Ev” és „Ksp-2” övezetekre vonatkozó előírásai:

34. §.

Erdőterület

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
 - a) **Ev**: védelmi (védett és védő)
 - b) **Ee**: egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésűek.
- (2) Az **Ee** egészségügyi-szociális-turisztikai erdőterületek közül az Ilona-völgyben tanösvény számára kijelölt területen a beépítés leghamarabb csak a tanösvény létrehozásával egyidőben kezdhető meg, Tanösvény létrehozása nélkül a terület nem építhető be.
- (3) A tanösvény számára kijelölt terület beépítésére a következő előírások vonatkoznak:

Az övezet elsősorban tanösvény kialakítására szolgál. Elhelyezhető még bemutató építmény, valamint a szolgáltatást fenntartó és biztosító építmény/épület, szolgálati lakás, valamint szállásférőhely jellegű épület a terület 2 %-ig.

A bemutató építményen kívüli kialakítható funkciók maximum két földszintes épületben helyezhetők el.
- (4) A tanösvény számára kijelölt terület zöldfelületének kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az épületek közelében és a fogadó területen kertépítészeti terv alapján kell kialakítani a zöldfelületet a potenciális növénytakaságok fajtáit felhasználva.
 - b) A tanösvény egyéb területeit természetes formában kell megőrizni.
 - c) A bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.
- (5) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max. beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	Szintterületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Ev	–	–	–	–	–	–	–
Ee	25 000)*	–	2,0	–	SZ	0,02	3,0-7,5

*Minimálisan beépíthető terület: 100 000 m² (10 ha)

- (6) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során honos fafajok alkalmazása javasolt a potenciális erdőtakaságoknak megfelelően.
- (7) Erdőterületen az erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (8) **Védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdőterületen (Ev)** kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem alakíthatók ki.

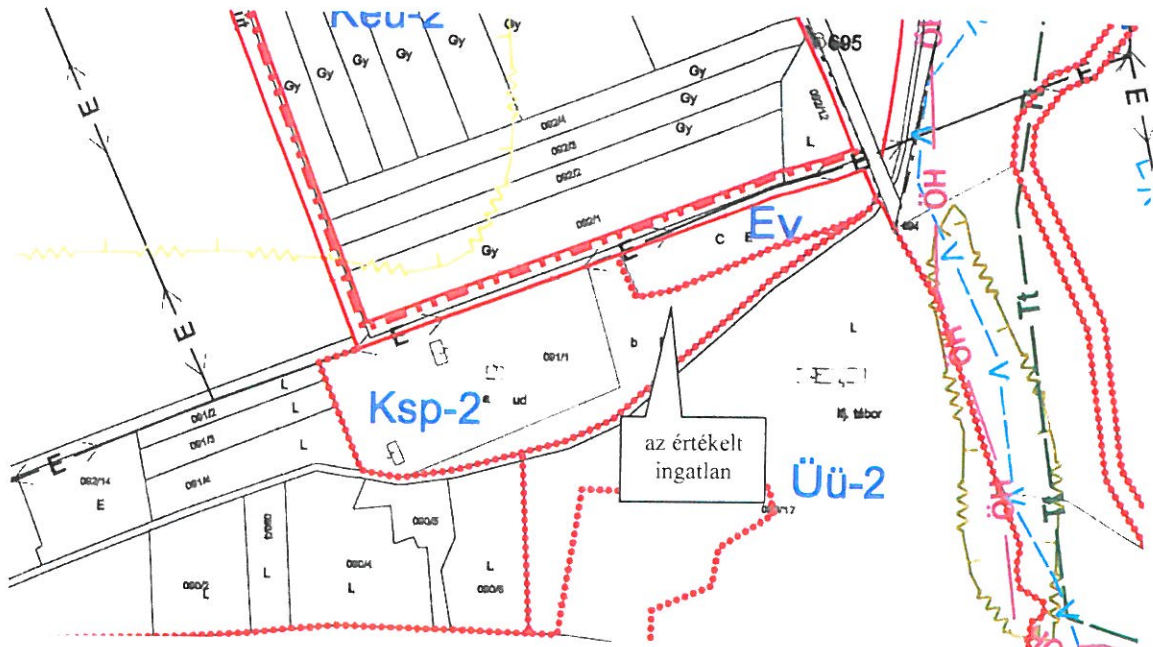
28. §
Sporttevékenység területe

- (1) Az övezetben sport- és szabadidő-létesítmények, (lelátó, öltözőépület, szertár, stb.), továbbá a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A szabadidő és egészségmegőrző központ övezete a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
 - g) **Ksp-1** jelű jellemzően a lovas- és lósport és természetjáró építményei létesítésének övezete védett területen
 - h) **Ksp-2** jelű sportterület a közösségi sporttevékenységek számára szolgáló övezet
- (3) Az építési övezetek általános előírásai:
 - a) Az építési munka feltétele a teljes közművesítés; a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő megengedett a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján.
 - b) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
 - c) Az övezetekben csak igényesen tervezett és kialakított, környezetbe illő, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó épület helyezhető el. Az épületek fedésére azbeszt sík- és hullámpala nem alkalmazható.
 - d) A zöldfelületet kertépítészeti terv alapján kell kialakítani, tájépítész szakember bevonásával.
 - e) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A telekhatár mentén fasorból és cserjesávból álló növényzetből álló növényssáv létesítendő.
 - f) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát növelő fa telepítése szükséges.
- (4) A különleges sport terület övezeteinek legfontosabb előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	mín. kialak. telekter. (m ²)	mín.kial. telekszél. (m)	max. beép. arány (%)	mín. zöldf. arány (%)	Beép.-l mód	Szintte-rületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Ksp-1	20 000	200	5*	60	SZ	0,1	3,0-4,5
Ksp-2	5 000	100	20*	50	SZ	0,2	3,0-7,5

* de maximum 2000 m²

- (5) A **Ksp-1** övezet, egyéb előírásai, mely Parádfürdő településrész védett területén található
 - a) Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el.
 - b) Az övezetben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés, ill. támfal nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,5 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető.
 - c) Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 10 %-áig.
- (6) A **Ksp-2** jelű övezet egyéb előírásai
 - a) Az övezetben 1,50 m-nél magasabb támfal nem létesíthető.
 - b) Az övezetben csak 2,2 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető.
 - c) Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 50 %-áig.



Övezeti térképrészlet az övezeti besorolásokkal, jelölve az értékelt ingatlan (www.parad.hu)

A Parád 091/7 helyrajzi számú ingatlan leírása:

A földterület sarok elhelyezkedésű, szabálytalan sokszög alakú, terepfelszíne nyugat felé emelkedik. A földrészlet nincs bekerítve, de helyenként kerítésdarabok még megtalálhatók. A földterület fás-bokros, részben füves terület. Védendő növényállományról nincs tudomásunk. Az ingatlanon nincs értékelhető felépítmény, vagy térburkolat. A földterületen építőanyagok és romos épületrészek találhatók, amelyek bontási költségét a bontott anyagok értéke ellensúlyozza.

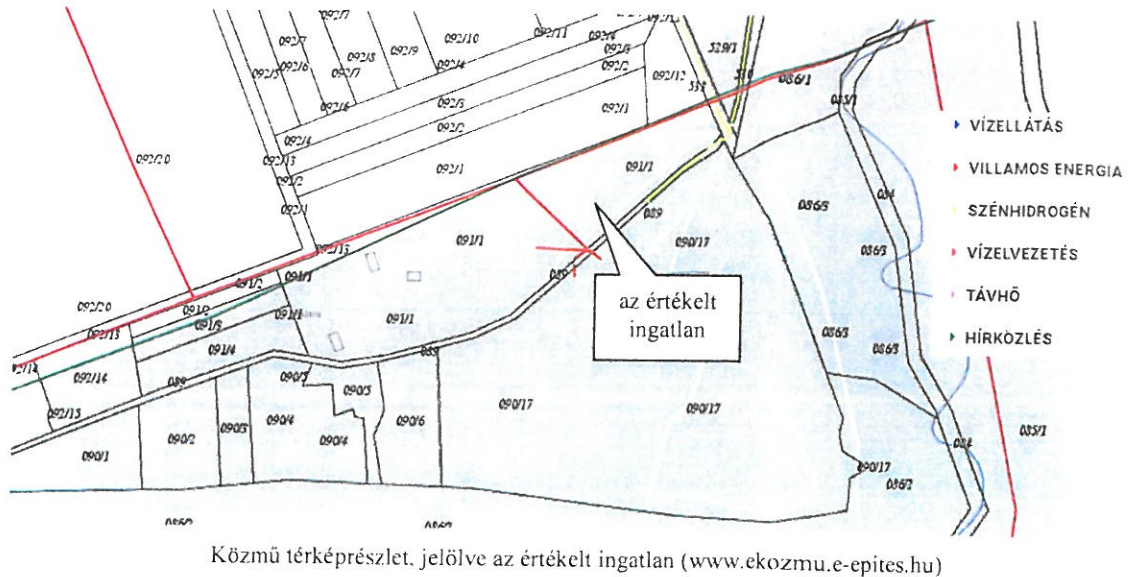
Az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték húzódik, a tulajdoni lapon is jelzett vezetékjoggal védve. A vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg a légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Infrastrukturális ellátottság

Az infrastruktúra és szolgáltatási hálózat a külterületi elhelyezkedésnek megfelelően hiányos, kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények az ingatlantól távolabb, a település központjában és a főút mentén megtalálhatóak.

Közműellátottság

A települési közműhálózat fontosabb elemei a környező közterületeken csak részlegesen állnak rendelkezésre.



3.4. Az ingatlan beépítése

Az értékelt ingatlan beépítetlen.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

Az alkalmazható számítási módszert, érték meghatározó megközelítést az alapján választjuk ki, hogy felépítmény hiányában az ingatlanérték a földterület értékével egyenlő. Az ingatlan mezőgazdasági besorolása, művelés alóli kivonása nem történt meg.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A piaci összehasonlító adatok használata során, a forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat veszünk alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetjük össze.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével a Parád 091/7 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét

nettó 4 200 eFt-ban, azaz Négymillió-kétszázezer forintban határoztuk meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ekkor az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő éves nettó pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, ami, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Az ingatlan felépítmény nélküli földterület, művelésből ki nem vont, de jelenleg nem hasznosított, művelés alatt nem álló mezőgazdasági besorolású terület, erdő és legelő, bérbe adással történő hasznosítása nem lenne életszerű, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer nem került alkalmazásra.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A költség alapú értékeléssel csak felépítményes ingatlanok értékelhetők, ezért ez az értékelési módszer nem került alkalmazásra.

5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel adottságaira, funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – kizárólag a piaci összehasonlítás módszerével meghatározott érték reprezentálja. Az értékelés során az ingatlan becsült értéke piaci összehasonlítás módszerével került kiszámításra. Az elvégzett számítások eredményeképpen kialakított álláspontunk szerint az elfogadott végső érték:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	4,2 MFt	súly:	100%	4,2 MFt
-------------------------------	---------	-------	------	---------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **4,2 MFt**

Parád 091/7 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értékét

nettó 4 200 eFt-ban, azaz Négymillió-kétszáz ezer forintban

határoztuk meg.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A közeljövőben az értékelte ingatlan értékének az infláció mértékét elérő, illetőleg meghaladó emelkedése várható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A meghatározott érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik;
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett;
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztuk meg és változatlanul csak a leírt feltételek mellett érvényes az értékelés fordulónapjától számított 365 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges;
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségünk nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül;
- A megbízási díj nem függvénye az általunk meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM és az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelettel összhangban vannak, azoknak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaink és véleményünk a valóságnak megfelelnek és korrektek;
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak mindenben megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Budapest, 2018. április 4.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

3240 Parád, belterület, 091/7 hrsz. Erdő és legelő megnevezésű telekrész

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Heves megye, Parád	Heves megye, Parád	Heves megye, Parádóhuta
Környezete	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén
Jelleg, funkció:	kivett épület, udvar	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Ev	Má	Má	Má
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	külterületi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés		ipari tevékenységektől mentes területen, Parád nagyközség északi oldalán. 320 m magas fennsík. örök körpanorámás, 3 %-ban beépíthető mezőgazdasági terület, szántó és legelő	udulófalu, szálloda, golfpálya, lovaspálya építésére alkalmas telek a település északi részén, fennsík, erdő, patak közelében, villanyvezeték a telek déli oldalán, víz, gáz a közelében található	szilárd burkolatú úton megközelíthető, körpanorámás, akácerdővel határolt külterületi telek, 3 %-ban beépíthető mezőgazdasági terület, szántó és legelő
Adat forrása:		ingatlan.hu	ingatlan.hu	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati adásvételi ár (Ft)		115 000 000	140 000 000	10 000 000
telekméret (m ²)	8 384	228 467	223 000	19 129
fajlagos ár (Ft/m ²)		503	628	523
tulajdonár- viszonya-típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. április	2018. április	2018. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		453	565	470

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,10	1,05
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
külterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
3 %-ban beépíthető	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontással nem érintett	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
útviszonyok	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,90	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

498	503	494
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	8 384,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	499
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	500
becsült érték (Ft)	4 192 000
becsült érték kerekítve (Ft)	4 200 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

3240 Parád, 091/7 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



Utcakép, a Kaland-Vár Ifjúsági Táborral szemben indul az erdei út



az erdei út nehezebben járható szakasza, jobbra a 091/7 hrsz. ingatlan



az ingatlan délkeleti sarka az erdei út felől



az ingatlan északkeleti sarka az erdei út felől



képek a telekbelsőben, az ingatlan keleti részén

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

3240 Parád, 091/7 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



az erdei út felőli képek az ingatlan középső részéről



képek az ingatlan keleti részéről, a telekbelsőben



az ingatlan és a mellette fekvő erdei út



az ingatlan északi része, légkábel tartóoszlopával

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

3240 Parád, 091/7 helyrajzi számú ingatlan

A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



képek az ingatlan északi részéről, a telekbelsőben



képek az ingatlan délnyugati részéről



képek az ingatlan északnyugati részéről

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	GIT9602 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLII. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglalt alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger-Barkóczy F. u. 7 Pf. 14.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/26034/2018
2018.05.02

PARÁD

Szektor : 15

Községterület 091/7 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

részlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

földrajzi adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fíll.

a erdő

4

4267

0,01

b legelő

2

4117

0,05

A Földrészlet összes területe:

8384

1,06

H. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24

eredeti határozat: 944/1963.10.04

jogcím: Földrendezés 944/1963.10.04

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41517/2015.08.22

eredeti határozat: 42542/2/2014.07.24

jogcím: jogszabályi rendelkezés 2012.évi XXXVIII. tv. 13.S.(1) hányad: 0/1 35645/2013.04.08.

jogcím: névváltozás hányad: 1/1 41517/2015.07.22

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT

cím: 1125 BUDAPEST Diós Árok 3

törzsszám: 15324683

Előző név: Gyógyeszerészeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetrefejlesztési Intézet.

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55586/2017.12.15

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHÍZ

cím: 3244 PARÁD (GYÓGYFÜRDŐ) Nemesóth út 221

H. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24

Onálló részegen bejegyzés a parádi 091/1 hrsz-ú ingatlan negosztásából alakult.

Folytatás a következő lapon

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egn Jürisi Hivatal
3301 Eger Barlóczy F u 7. Pf 14

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/26034/2018
2018.05.02

PARÁD
Kultúrerület 091/7 helyrajzi szám

Szektor : 1

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyzéssel határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24
Vezetékgig
1705 m területre a vázrajz és területkimutatás szerint.
Jogosult:
név: ÉNŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat

2018.03.20 13:22:32

Helyrajzi szám: PARÁD külterület 91/6

Megrendelés szám: 7/586/2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 22755830002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

SZOLGÁLATI LAKÁS m 1:100 felmérés

