



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: +36 (36) 544 - 072

e-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Képviselőt, hogy

2025. március hó 19. napján (szerdán) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. Parád belterület 498 hrsz alatti kivett beépítetlen területből, területrész értékesítésről döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

Parád, 2025. március 13.



Mudriczki József sk.
polgármester



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: +36 (36) 544 - 072

e-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Lakosságot, hogy

2025. március hó 19. napján (szerdán) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. Parád belterület 498 hrsz alatti kivett beépítetlen területből, területrész értékesítésről döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

Parád, 2025. március 13.



Mudriczki József sk.
polgármester



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: +36 (36) 544 - 072

e-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt nemzetiségi képviselőt, hogy

2025. március hó 19. napján (szerdán) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. Parád belterület 498 hrsz alatti kivett beépítetlen területből, területrész értékesítésről döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

Parád, 2025. március 13.



Mudriczki József sk.
polgármester



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: + 36 (36) 544-072

E-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Pártszervezet képviselőjét, hogy

2025. március hó 19. napján (szerdán) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. Parád belterület 498 hrsz alatti kivett beépítetlen területből, területrész értékesítésről döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

Parád, 2025. március 13.

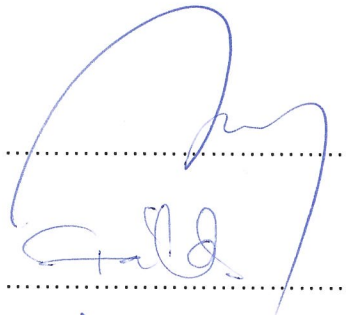


Mudriczki József sk.
polgármester

JELENLÉTI ÍV

Parád Nagyközségi Önkormányzat 2025. március hó 19. napján
megtartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

Mudriczki József polgármester



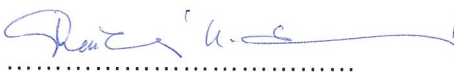
Fábián Antónia jegyző



Csortos György



Besenyei István Elemér



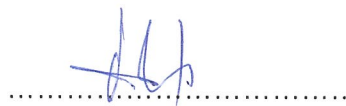
Bükerné Huszár Erzsébet



Csortos András



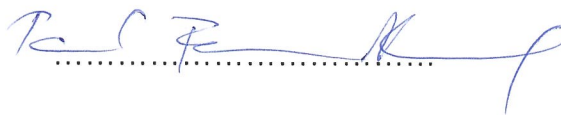
Csortos Gábor



Vass Gábor

Meghívott:

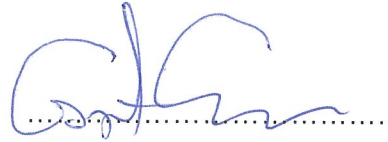
~~Tarkas Annamária~~
~~Pádár József~~
Poly '99 Kft. ügyvezető



JELENLÉTI ÍV
a meghívottak részére

Parád Nagyközségi Önkormányzat 2025. március 19. napján
megtartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

Csortos György
FIDESZ



Szakács Zalán
KDNP

.....

Lakosság részéről:

Név

Aláírás

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Parád Nagyközség Polgármesterétől
3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.
Tel:36/544-072 / 1 mellék
E-mail: polgarmester.parad@t-online.hu

Előterjesztés

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. március 19. napján tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülésre
Parád belterület 498 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület telekalakítással vegyes adásvételi szerződés
megtárgyalásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2024. (VII.29.) határozatával elvi hozzájárulását adta az önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Heves Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Parád belterület 498 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megjelölésű 1.0388 m² területű, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó forgalomképes ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) telekalakítási eljárására. A testület kifejezte szándékát a záradékolt változási vázrajz elkészültével, 3.000 m² nagyságú területre POLY '99 Korlátolt Felelősségű Társaság (3247 Mátraballa, Május 1. u. 2.; adószám: 11814539-2-10) képviseletében Pádár József ügyvezető) részére történő értékesítéséhez.

A záradékolt vázrajz elkészült. Az ingatlanrészek értébecslése megtörtént. (az előterjesztés mellékletét képezik a dokumentumok).

A 2011. évi CXCVI. törvény 13. §. (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. §. (3) bekezdés a) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Az ingatlan értéke nem éri el a 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. §. (3) bekezdés a) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott 25 millió Ft-os értéket, ezért az ingatlanok tulajdonjogának átruházását megelőzően nem kötelező versenyeztetést végezni.

A 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bek. szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az előterjesztés tárgya szerinti ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása megtörtént, mely szerint az ingatlan esetében eléri a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (5 millió forintot), azaz az ingatlan értékesítése esetén arra a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a bruttó 20 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítésére a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet, az 5. §. (2) bekezdése szerint Parád belterület 498 hrsz. alatt felvett ingatlan az önkormányzat üzleti vagyona, mely a képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthető el, a 14. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé.

Az elkészült értékbecslés alapján az ingatlan eladási ára a 3.000 m² nagyságú terület rész esetében 14.346.000.- Ft, azaz tizennégymillió-háromszáznegyven-hatezer forint.

Kérem a képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Parád, 2025. március 13.



Mudriczki József sk.
polgármester

Határozati javaslat

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Heves Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Parád belterület 498 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű 1.0388 m² területű ingatlanból, 3.000 m² nagyságú terület rész 14.346.000.-Ft, azaz tizennégymillió-háromszáznegyven-hatezer forint értékben POLY '99 Korlátolt Felelősségű Társaság (3247 Mátraballa, Május I. u. 2.; adószám: 11814539-2-10) képviseletében Pádár József ügyvezető) részére történő értékesítéséhez.

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és jóváhagyta a Dr. Halmos András (Kamarai azonosító szám: 36061190, székhely: 3300 Eger, Jókai út 5. I/2.) okiratszerkesztő ügyvéd által megküldött adásvételi szerződés tervezetét, felhatalmazza Mudriczki József polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy intézkedjen a vagyonkataszteren történő átvezetéséről.

Melléklet:

- Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 800.015/2025. iktatószámú 2025. február 20. napján kelt ingatlan megosztását engedélyező határozata
- ingatlan forgalmi értékbecslése

Határidő: azonnal

Felélő: Mudriczki József polgármester

Parád, 2025. március



Mudriczki József sk.
polgármester

Parád Nagyközség Önkormányzata

Poly 99 Kft

3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.

3247 Mátraballa Május 1. u. 2.

Telefon: +36-36-544-072

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Jegyzőasszony!

Tisztelt Képviselő Testület!

Közös Önkormányzatok által Parád			Tárgy: Területvásárlás
ÉRKEZETT:		2024 FEBR 12	
PAR/H 16-1/2024. sz. Helyi			
Előszám:	Utószám:	Előadó: M. J.	

Előzetes egyeztetés alapján, megvásárolni kívánom, Parád belterületéhez tartozó és az Önkormányzat tulajdonában álló, 498 hrsz. telek egy részét, mely kb 1800-2000 nm terület, beruházás céljából. Az említett terület rész elhelyezkedését a mellékelt rajz tartalmazza.

A területen mind a helyi, környékbeli lakóknak, mind pedig a kirándulóknak, turistáknak kívánunk szolgáltatást nyújtani, mellyel hozzájárulnánk térségünk, Parád fejlődéséhez, népszerűsítéséhez.

Ezen vállalkozást a település vezetésével egyeztetve, az igények figyelembe vételével kívánjuk megvalósítani.

Célunk egy modern, a fejlődő és fenntartható világ által megkövetelt, esztétikus tevékenység létrehozása.

Terveink között szerepel:

- 3 állásos, aktív habos önkiszolgáló autósószó, alvázmosóval kiegészítve, mely a legmodernebb technológiát képviseli, figyelembe véve a környezetvédelmi irányelveket
- 2 állásos elektromos autó VILLÁMTÖLTŐ, a későbbiekben bővítési lehetőséggel
- kisebb vendéglátó egységet rövidebb szabadidő eltöltésére
- mosdóhelyiség és parkoló a nyilvánosság számára
- kis állatsimogató, gyerekeknek részére egyszerűbb szabadidőpark

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy döntésükkel járuljanak hozzá Parád fejlesztéséhez, terveink megvalósíthatóságához.

Mátraballa, 2024.02.09.

Tisztelettel:



Pádár József

Ügyvezető Igazgató

POLY 99 KFT

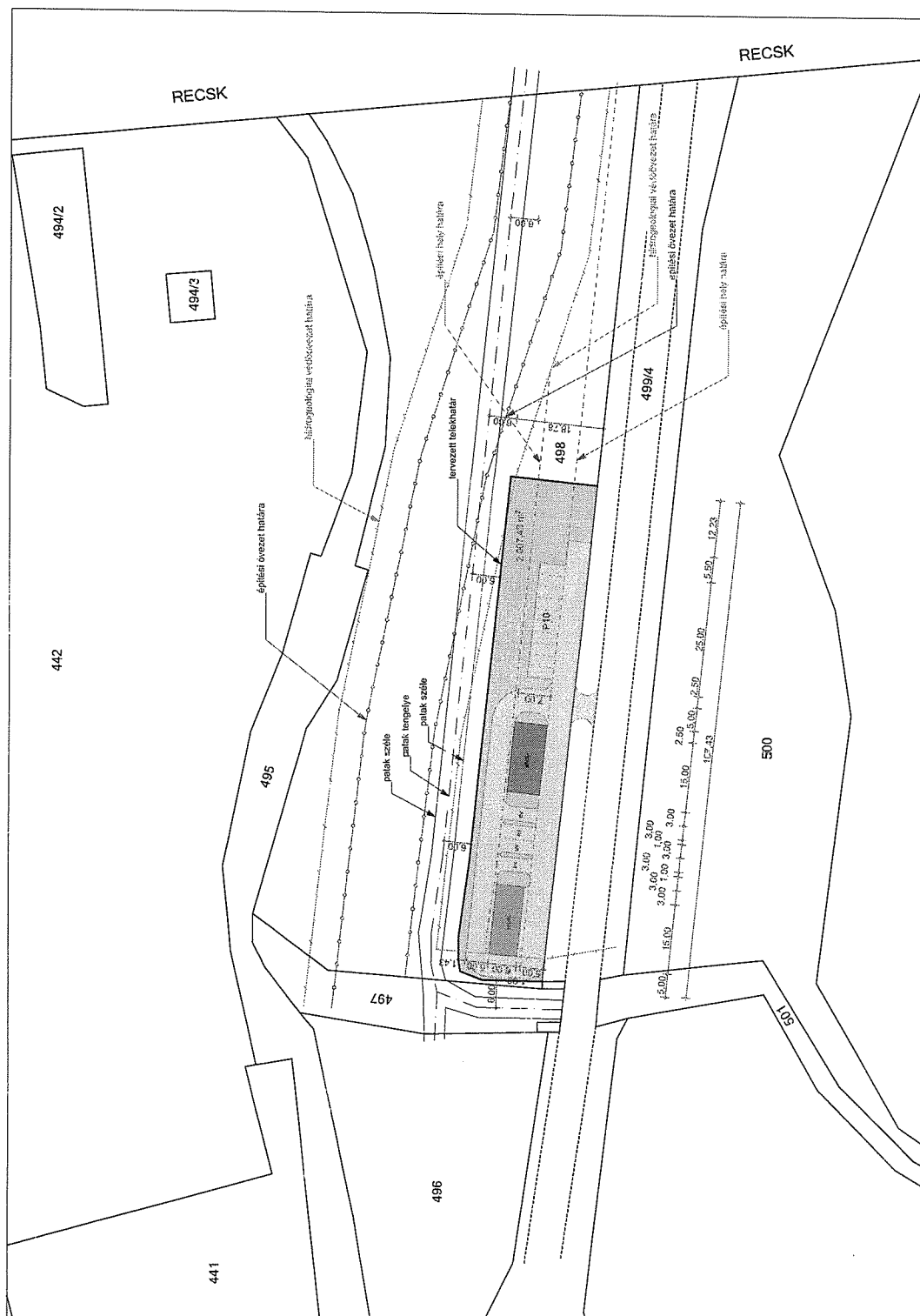
3247 Mátraballa, Május 1 u. 2.

Adószám: 11814539-2-10

B.sz.: CIB Forint Hu45 10700282-11814539-51100000

B.sz.: CIB Euro Hu03 10700282-11814539-50000000

SWIFT: CIBHHUHB





LÓNYAI G & GY KORREKT Ingatlanszakértő Betéti társaság
3300 Eger, Mátyás király út 35. II/8.

Cégnyilvántartó: Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg. 10-06-025527

☎/Fax: 36/324-087

☎ 06/30/358-2159

☎ 06/30/360-1081

E-mail: info@lonyaikorrekt.hu

Web: www.lonyaikorrekt.hu

SZAKVÉLEMÉNY

a

**Parád (Parádfürdő), 498 hrsz-ú
ingatlan értékeiről**



Megbízó: Mudriczki József
polgármester

Parád, Kossuth L. út 91.

A SZAKVÉLEMÉNY: 3 példányban készül,
10 számozott oldalból és melléletekből áll.

KAPJÁK: Megbízó 2 pld.
Írártár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

- 1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje
- 1.2. Alkalmazott értékelési módszerek
- 1.3. Tanúsítvány
- 1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszere

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan leírása

- 3.1. Regionális helyzet
- 3.2. Közművesítettség
- 3.3. A telek
- 3.4. Felépítmények
- 3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítások

- 4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

- 5.1. Értékbefolyásoló tényezők
- 5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemle
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Szabályozási terv (kivonat)
- Közműtérkép
- Terv
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Mudriczki József polgármester (3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.) megbízott, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, **Parád, 498 hrsz-ú, beépítetlen terület** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: aktuális (jelenlegi) piaci érték meghatározása. Kért értékelési forma: **forgalmi (piaci) érték**.

A forgalmi érték meghatározásához 2024. június 20-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök és a rendelkezésemre bocsátott iratanyag tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje:

Ezen szakvélemény szellemi termék, **kizárólag fenti célra használható fel**, egyéb ügyletben való felhasználáshoz a megbízó és a készítő írásbeli engedélye szükséges. A szakvélemény érvényességi ideje **6 hónap**.

1.2. Alkalmazott értékelési módszer:

A **forgalmi érték** javasolt megállapításához az 1997. évi XXX. törvény és ennek alapján kiadott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel, valamint a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírt módszereit, a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelveit és az EVS (European Valuation Standards) előírásait vettem figyelembe.

A forgalmi értéket kínálati árakból képzett összehasonlító módszerrel állapítottam meg.

1.3. Tanúsítvány:

A társaságnak a becsült értékekkel kapcsolatosan, valamint az értékelés során érintett tényekkel, adatokkal kapcsolatban érdekeltsége nincs, ahhoz érdeke nem fűződik, a megállapított érték és a díjazás között összefüggés nincs.

1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek, annak hiányában kínálati árak árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztéssel, összehasonlításával történik.

A módszer akkor alkalmazható, ha:

- Az ingatlan vonatkozásában a helyszínen, valamint a hasonló adottságú területekről beszerzett információk alapján összehasonlításra alkalmas adat áll rendelkezésre.
- A rendelkezésre álló adatok megfelelően elemezhetők.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1.4.1. Alaphalmaz kiválasztása

1.4.2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

1.4.3. Fajlagos alapérték meghatározása

1.4.4. Értékmódosító tényezők elemzése

1.4.5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

1.4.6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telek adottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: -

Hrsz: 498 hrsz

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *beépítetlen terület*

Terület: *1 ha 388 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Széljegy: nincs

Megjegyzés: Az ingatlanon a Tarna-folyó halad keresztül, mely az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt, rendezendő.

A tulajdoni lapon az ingatlan „Bányatelek”, valószínűsíthetően már nem élő tétel, rendezendő.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan **Heves megye** északi részén, a Mátrában, Kékestetőtől északra, a 24. sz. főút mentén, a Parád-Recski medencében, a 1.900 lélekszámú **Parád nagyközség** keleti részén (**Parádfürdő**), helyezkedik el. Parád Parádfürdővel és Parádóhutával összeépült, egy közigazgatási egységet alkot, a település teljesen közművesített. A település kedvelt üdülőhely, az tiszta klímájú, festői szépségű környezetben helyezkedik el, a község többféle gyógyvízkinccsel, műemlékkel rendelkezik. Parád nagyközség rekreációs centrum, egészségügyi és kondicionáló szolgáltatások széles körét nyújtja, jelentős idegenforgalommal, több kereskedelmi, vendéglátó egységgel. Az ingatlan a hatályos, a többszörösen módosított, 5/2010.(IX.10.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tartalma szerint **Kfk** (különleges fogadó központ terület), kis mértékben **V** (vízgazdálkodási terület) szabályozású.

A település ingatlanforgalma **jó-átlagos**, ingatlanárak a községek viszonylatában **magasak**.

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan **közművesítetlen**, de az ingatlan a 24. számú főút mellett fekszik.

3.3. A telek:

Szabálytalan alakú, kerítetlen, közel sík, kis mértékben északi, kis mértékben déli lejtésű, **10.388 m²** kiterjedésű **beépítetlen terület**. Az ingatlant észak felől az elhagyott Tarna-folyó medre, dél felől a 24. számú főút határolja. Talaj öntés- és lejtőhordalék formáció. Az ingatlant kelet-nyugati irányban, az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt Tarna-folyó szeli.

3.4. Felépítmények:

A telken felépítmények nincsenek.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan a megye községeinek viszonylatában egy magas árfekvésű, jelentős idegenforgalommal és gyógy túrizmussal bíró településen elhelyezkedő, közművesítetlen, használaton kívüli beépítetlen terület. Szabályozása értékes, az ingatlanon jövedelemtermelő felépítmények helyezhetők el, de számos hátránnyal, értékcsökkentő paraméterekkel bír.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

A fentiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők és az összehasonlító értékadatok figyelembevételével, az ingatlan jelenlegi állapotú és körülményű **forgalmi értékét**:

45.157.000,-Ft-ban,

azaz negyvenötmillió-százötvenhétezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$10.388 \text{ m}^2 \times 4.347,-\text{Ft/m}^2 = 45.156.636,-\text{Ft}$$

kerekítve: **45.157.000,-Ft**

A mellékelt terven feltüntetett, 3.000 m² területű ingatlanrész értékét, a forgalmi értéken belül - előnyös fekvése - miatt 10 % kal magasabb értéken állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbiak szerint:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 4.782,-\text{Ft/m}^2 = 14.346.000,-\text{Ft},$$

azaz tizennégymilló-háromszáznegyvenhatezer 00/100 forint.

4.1. Értékelésmenet:

Az ingatlan összehasonlító módszerrel számított értéke:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	kín. ár (Ft)	fajl. ért. (Ft/m ²)
kínálat	beépítetlen ter.	1.184	10.900.000,-	9.206,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.096	6.500.000,-	5.931,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.529	13.000.000,-	8.502,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.050	6.500.000,-	6.190,-
kínálat	beépítetlen ter.	800	9.500.000,-	11.875,-

kínálat	beépítetlen ter.	5.048	33.300.000,-	6.597,-
---------	------------------	-------	--------------	---------

átlag: 8.050,-

Árképzés kínálati árakból, ezért $8.050 \times 0,9 = 7.245,-\text{Ft/m}^2$

Korrektciós tényezők:

Értéknövelő tényezők:

– Értékes szabályozás: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

– Közműhelyzet, korlátozások, kieső, a Tarna által elfoglalt terület: - 50 %

Korrektciós tényezők összesen: - 40 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **4.347,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, a településen belüli elhelyezkedés, közműhelyzet, övezeti besorolás, kiterjedések, használat, használhatóság, funkció.

Értékcsökkentő paraméterek:

Az ingatlan kerítetlen, közművesítetlen.

Az ingatlanon keresztülhalad a Tarna-folyó (területkiesés).

Az ingatlanon 989 m² területre vezetékjog bejegyzett (elektromos légvezeték).

Az ingatlanon vízvezetési szolgalmi jog bejegyzett.

A Tarna és a vezetékek nyomvonalában és azok védősávjaiban szigorú korlátozások előírtak.

5.2. Összehasonlító értékek:

- ***Parádon***, (a Hársfa utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati irányára **10.900.000,-Ft**. A telek területe 1.184 m², **fajlagos kínálati irányár 9.206,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, (a Kossuth utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **6.600.000,-Ft**. A telek területe 1.096 m², **fajlagos kínálati ár 5.931,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati irányára **13.000.000,-Ft**. A telek területe 1.529 m², **fajlagos kínálati irányár 8.502,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **6.500.000,-Ft**. A telek területe 1.050 m², **fajlagos kínálati ár 6.190,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **9.500.000,-Ft**. A telek területe 800 m², **fajlagos kínálati ár 11.875,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, (a Peres utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **33.300.000,-Ft**. A telek területe 5.048 m², **fajlagos kínálati ár 6.597,-Ft/m²**.

Eger, 2024. 07. 01.

Lónyai György
ingatlan-értékbecslési
igazságügyi szakértő
IRMsz.: 3377

Lónyai Gábor
ingatlanforgalmi értékbecslő
képviselő

6. MELLÉKLETEK

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37244/2024

2024.06.18

PARÁD
Belterület 498 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1.0388	0.00	

2. bejegyző határozat: 36929/1991.09.19
Bányatelek

3. bejegyző határozat: 2497/1968.11.24
Terheli a PARÁD Belterület 437 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog

		II R É S Z			
11. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35852/2016.02.26 jogcím: vétel 33677/2016.02.26. utalás: II /10. jogállás: tulajdonos név: PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT cím: 3240 PARÁD Kossuth Lajos út 91 törzsszám: 15379298					

		III R É S Z			
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 50600/2011.09.09 Vezetékjog 989 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.					

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 33130/2016.02.18

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezését gazdasági épület,udvarról beépítetlen területre változtattam.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Heves Vármegyei Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

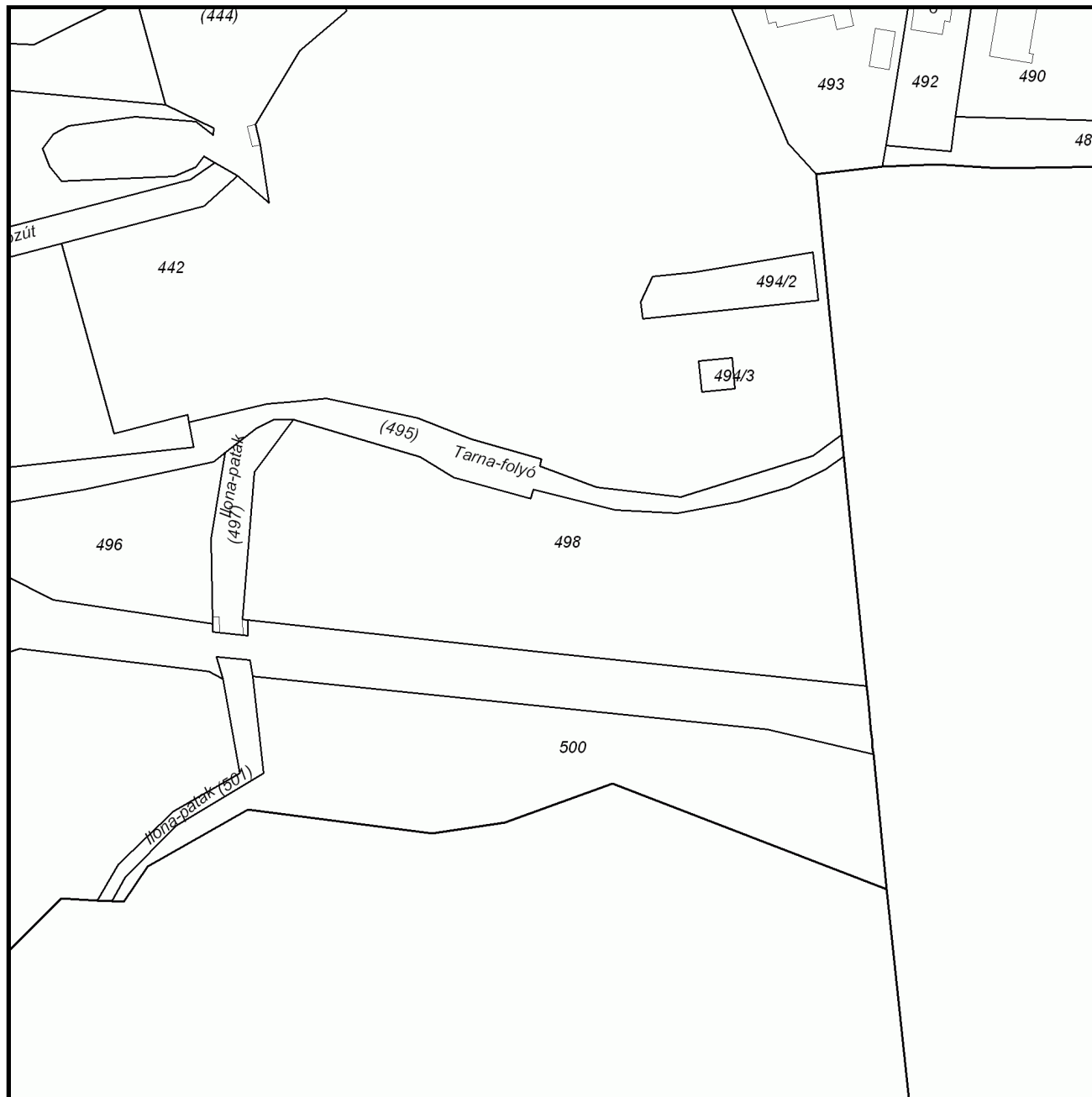
2024.06.18 08:14:50

Helyrajzi szám: PARÁD belterület 498

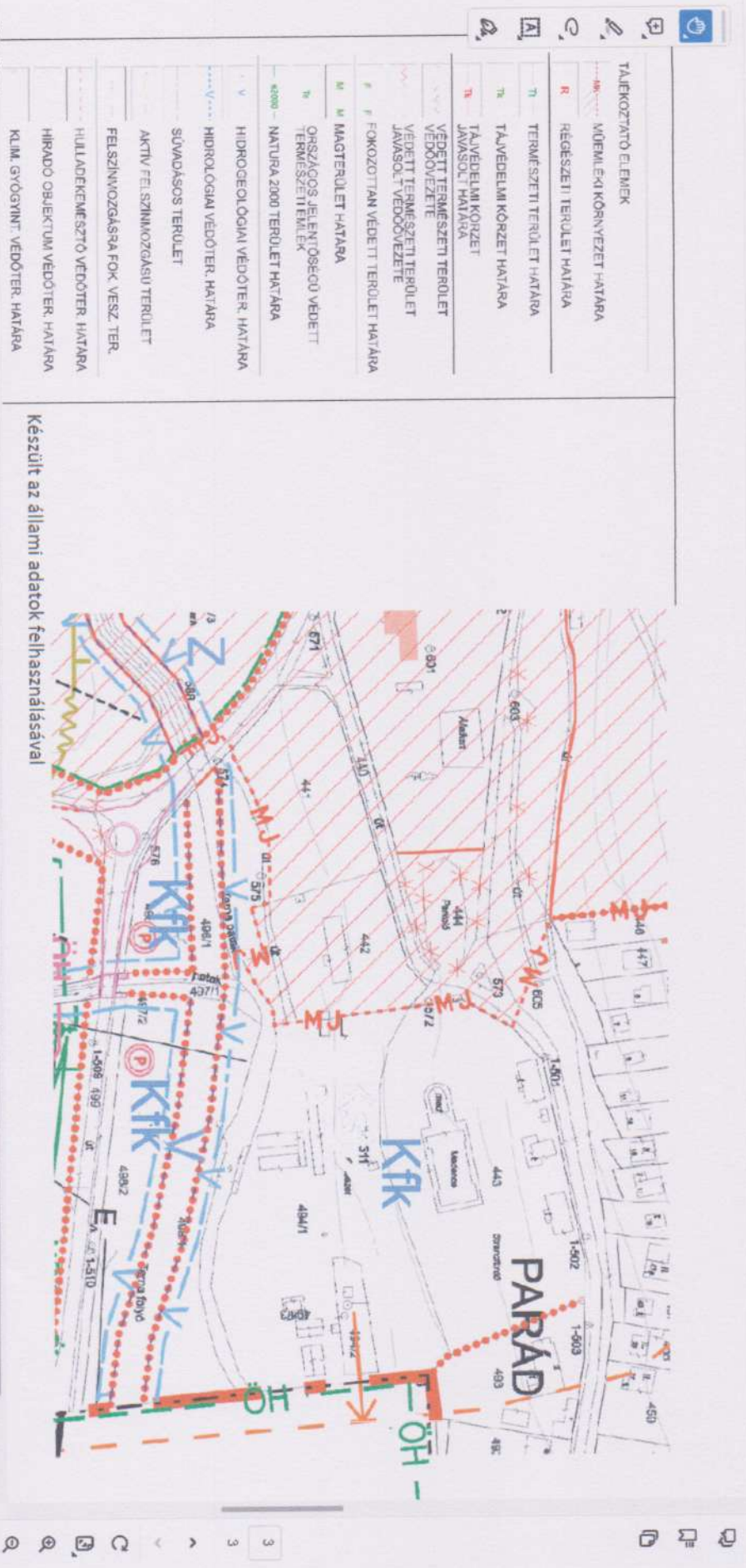
Megrendelés szám: 7/893/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 32087680002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



30/A §

Fogadóközpont terület

(1) Az övezetben elsősorban a szabadtéri és a zárterű kiállításhoz alkalmas épület, múzeum, kávézó, ajándékbolt, előadóterem, rekreációs építmények, kalandpark, kilátó létesülhet a Mátrába érkező látogató tájékoztatására, fogadására. Vízi eseménypark, strand jellegű, szabadidő eltöltésére alkalmas vendéglátási, szolgáltatási, szálláslehetőséget biztosító létesítmények is elhelyezhetők.

(2) A különleges fogadóközpont terület övezetének részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min. kialak. tel.ter. (m ²)	min.kial. tel.ter. (m)	max. beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	Szintte-riületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Ök	3 000	50	40	20	SZ	1,0	3,5-7,5 (15*)

O: oldalhatáron álló beépítési mód, Z: zárt sorú beépítési mód, SZ: szabadon álló beépítési mód

*: Csak a kilátónak alkalmas építmény, épület

(3) Az övezet egyéb előírásai

- Az épületeket legalább 3 m-es oldal- és hátsókeret betartásával kell elhelyezni.
- Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magas tetővel épülhetnek, a környezetben lévő Ybl épületekhez igazodva.
- Homlokzatok esetében az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell alkalmazni minimum 50%-ban.

- d) Az övezet nem beépített területét kertépítészeti terv alapján kell berendezni, burkolni, kialakítani.
- e) Az övezet teljes területét a közbiztonságnak megfelelő közvilágítással kell ellátni, a környező területek optikai zavarása nélkül.
- f) A területen épülő támfalakat 3 m magasságig elemes szerkezettel kell kialakítani. Felületüket zöld homlokzattal, illetve növények telepítésével kell oldani.
- g) A zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- h) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

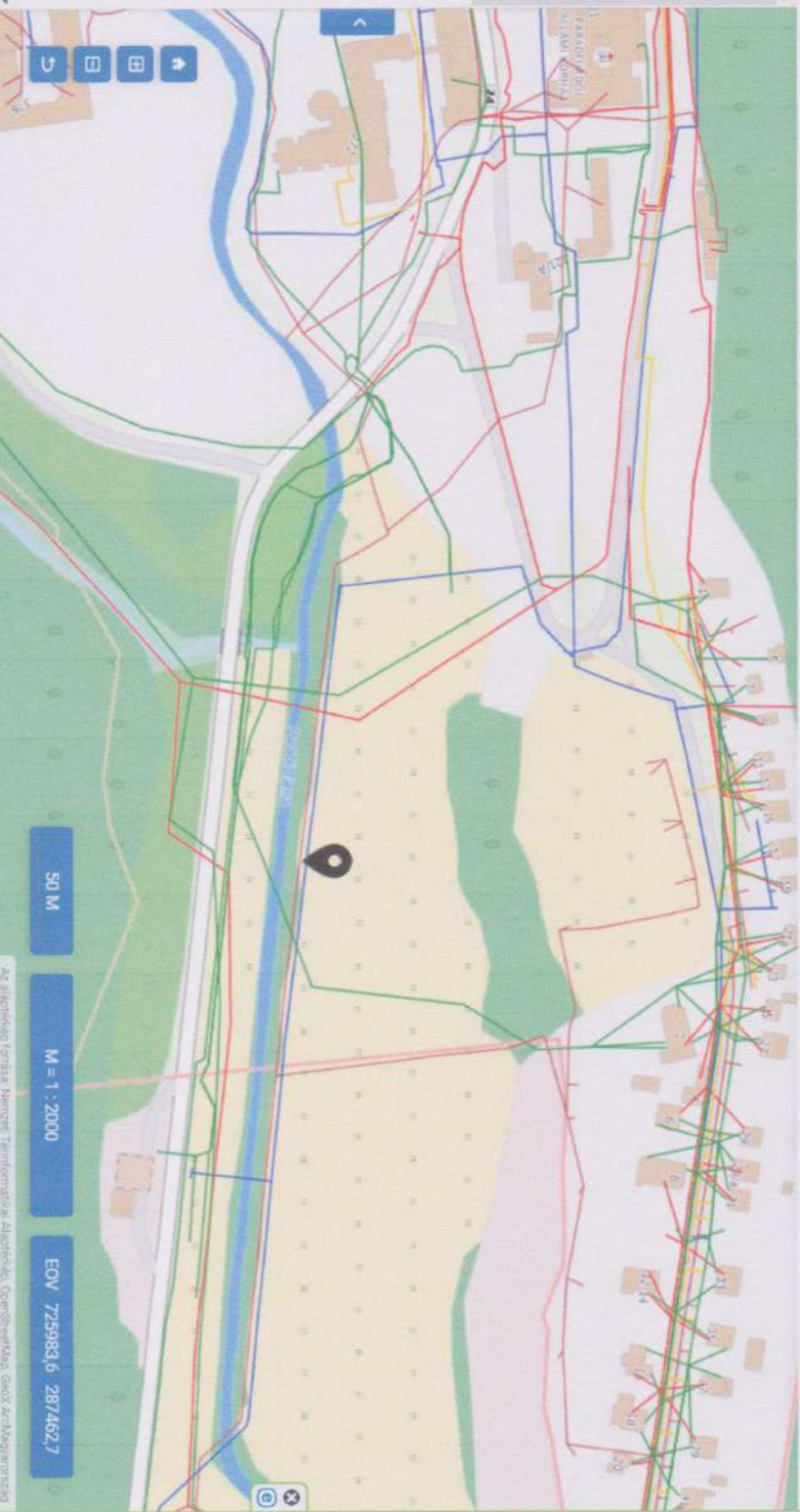
31. §

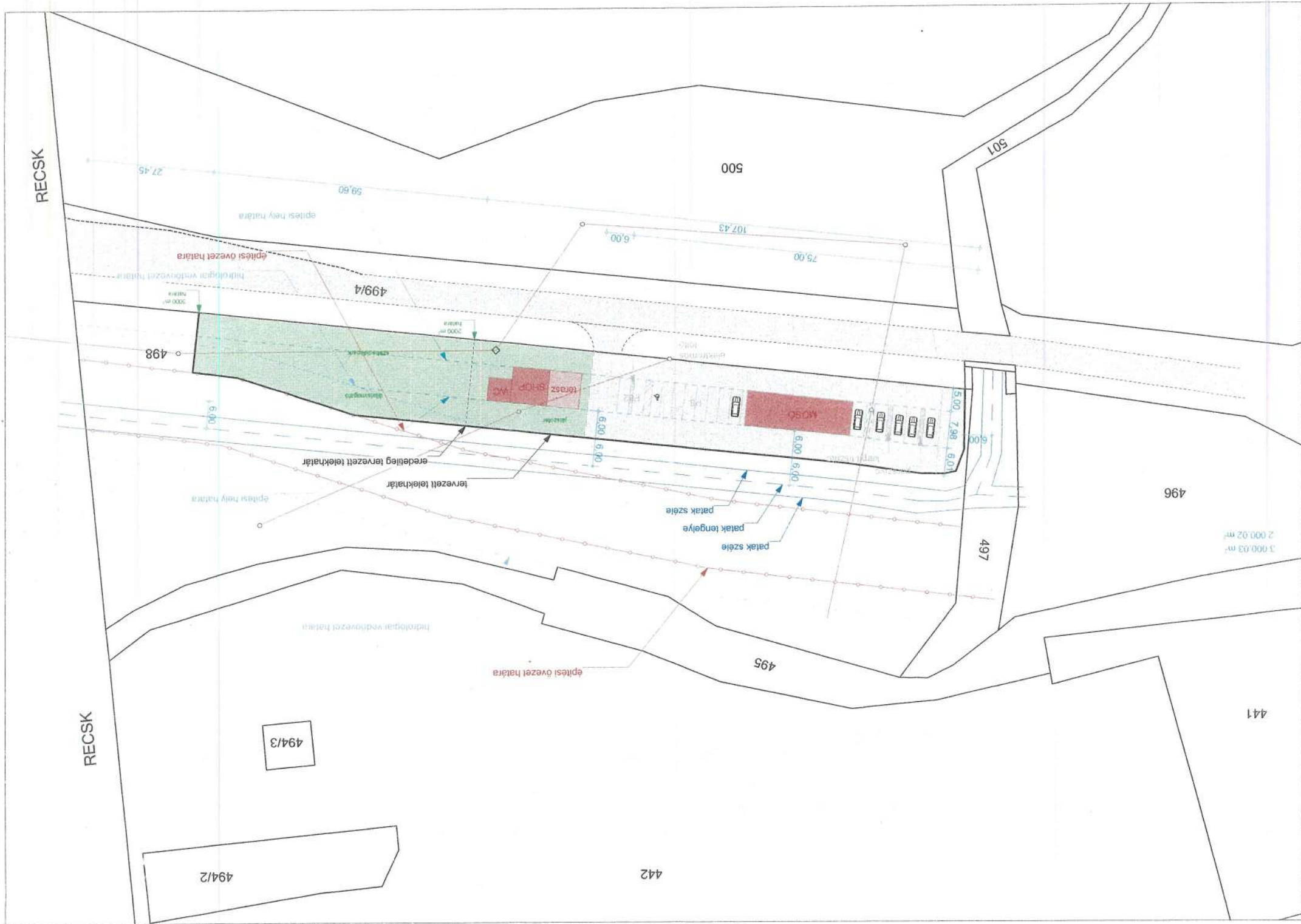
Település Cím Helyrajzi szám

A térképen a jelölőre kattintva
törölheti a keresést. Mindig csak a
legutolsó keresés eredménye látható.

Szűrés... (min. 3 karakter)	X
-----------------------------	---

- ▼ Hírközlés
- ▼ Magyar Telekom ...
- ▼ MÁV MAGYAR ÁLLA...
- ▼ MVM ÉHMSZ
- ▼ MVM NET Zrt.
- ▼ Szénhidrogén
- ▼ FGSZ Feldolgozá...





FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, *normális piaci körülmények* között, az *értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható*, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra *hajlandó*,
- ismert *legalább egy* vételi, illetve jogátadási *szándék*,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához *ésszerűen hosszú idő* áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az *érték nem változik* jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása *megfelelő nyilvánossággal* történik,
- az átlagostól eltérő, *speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor*,
- *külső beavatkozás nem* játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, *félrevezető adatokat nem tartalmaz*,
- az eladó és vevő *egymástól független* felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről *garantált a jó szándék*,
- a vevőszándék *valós*.



Az ingatlan déli része



Az ingatlan déli része



HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző szervezeti egység: Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatószám: 800.015/2025
Ügyintéző: Kali Csongor
Telefonszám: +36 (36) 510-791

Tárgy: Telekalakítás engedélyezése

Határozat

Parád Nagyközségi Önkormányzat (3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.) kérelmére a Parád belterület 498 hrsz.-ú ingatlan megosztását a hivatalom által 602427/2024. és E-25/2024. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján **engedélyezem** az alábbiak szerint.

Az ingatlanok adatai változás előtt és változás után:

Változás előtt					Változás után				
hrsz	alrészlet		terület (ha.m2)	Ak.	hrsz	alrészlet		terület (ha.m2)	Ak.
	jel	műv.ág.				jel	műv.ág.		
498		kivett beépítetlen terület	1.0388	-	498/1		kivett beépítetlen terület	0.7388	-
					498/2		kivett beépítetlen terület	0.3000	-
összesen:			1.0388	-	összesen:			1.0388	-

A telekalakítási engedély a véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

A Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda HE/ÁFI/63-2/2025. iktatószám alatt a telekalakítást megvizsgálta, és megállapította, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelel.

A jelen határozattal engedélyezett telekalakítás a változásátvezetési eljárásban felmerülő esetleges hiányosságokat nem pótolja. **Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés erre irányuló kérelem és a szükséges okiratok benyújtásával külön ingatlan-nyilvántartási eljárásban kezdeményezhető.**

A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni. A telekalakítást engedélyező jelen határozat polgári jogi vitát nem dönt el, és az ingatlannal kapcsolatos egyéb hatósági engedélyeket nem pótol.

A határozat a közléssel válik véglegessé, ellene a Miskolci Törvényszékhez címzett közigazgatási jogvita eldöntése iránti kérelmet lehet előterjeszteni keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Heves Vármegyei Kormányhivatalnál a felülvizsgálni kért döntés közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya, de a felperes a halasztó hatály elrendelését azonnali jogvédelem iránti kérelemben kérheti a bíróságtól. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet a Heves Vármegyei Kormányhivatalnál. A keresetlevél követelményeit a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 37. § tartalmazza. A felet illetékfeljegyzési jog illeti meg a közigazgatási bírósági eljárásban, erre figyelemmel az illetékfizetésre a bíróság kötelezése alapján kerül sor.

Indokolás

Parád Nagyközségi Önkormányzat (3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.) kérelemmel fordult hivatalomhoz, amelyben a rendelkező részben körülírt ingatlan telekalakítási eljárásban történő megosztásának engedélyezését kérte. Kérelméhez csatolta Balogh Ádám által 10-01-Thr/2024 szám alatt készített, a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által 602427/2024. és E-25/2024. szám alatt záradékolt változási vázrajzot hat példányban és a telekalakítási helyszínrajzot.

A fenti számú záradékoláshoz, hivatalomhoz korábban benyújtásra került továbbá az állami alapadatok adatszolgáltatási számlájának száma, a felhasznált hiteles adatok megjelölése, mérési és számítási jegyzőkönyv, mérési és számítási vázlat, koordinátajegyzék, területszámítási jegyzőkönyv, digitális változási vázrajz, a digitális változási vázrajz hat kinyomtatott eredeti példánya aláírásokkal és bélyegzővel ellátva, terület kimutatás, a digitális adatállományok, kísérő bizonylat, továbbá a telekalakítási dokumentáció tartalomjegyzéke.

A Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a HE/ÁFI/63-2/2025. iktatószámú szakkérdés vizsgálata során állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A rendelkezésemre bocsátott iratok átvizsgálása után megállapítottam, hogy a tervezett földrészletek telekalakítása megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltaknak, a településrendezési és építési követelményeknek és Parád Nagyközség Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2010 (IX.16) sz. önkormányzati rendeletében foglalt előírásoknak, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendeletben foglaltaknak.”

A kérelemben foglaltakat megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy kérelmező a jogszabályi feltételeknek megfelelően, az azokban foglalt kellékekkel ellátva nyújtotta be telekalakítási kérelmét.

Megállapítottam továbbá, hogy a kérelmezett telekalakítást követően a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelel.

A fentiek figyelembevételével a kérelmezett telekalakításnak jogszabályi akadályát nem láttam, ezért a kérelemnek helyt adva annak engedélyezése mellett határoztam.

Határozatomat a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 53. §-ában biztosított jogkörömben eljárva, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 21. § - 25. §-ában foglaltak, az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 6. §, 7. § (1) bekezdése, 10-11. § alapján hoztam meg.

A Heves Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 3. § (3) b) és 53. § (1) bekezdése állapítja meg.

A jogorvoslatról való tájékoztatást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112. §, 114. §, valamint a Kp. 7. § (1) bekezdés a) pontja, 13. §, 37. §, 39. §, 50. § és a DÁP tv. 19. §-a alapján adtam.

Eger, 2025. február 20.

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán nevében és megbízásából:

 **Dr. Tóth Tamás**
földhivatali osztályvezető

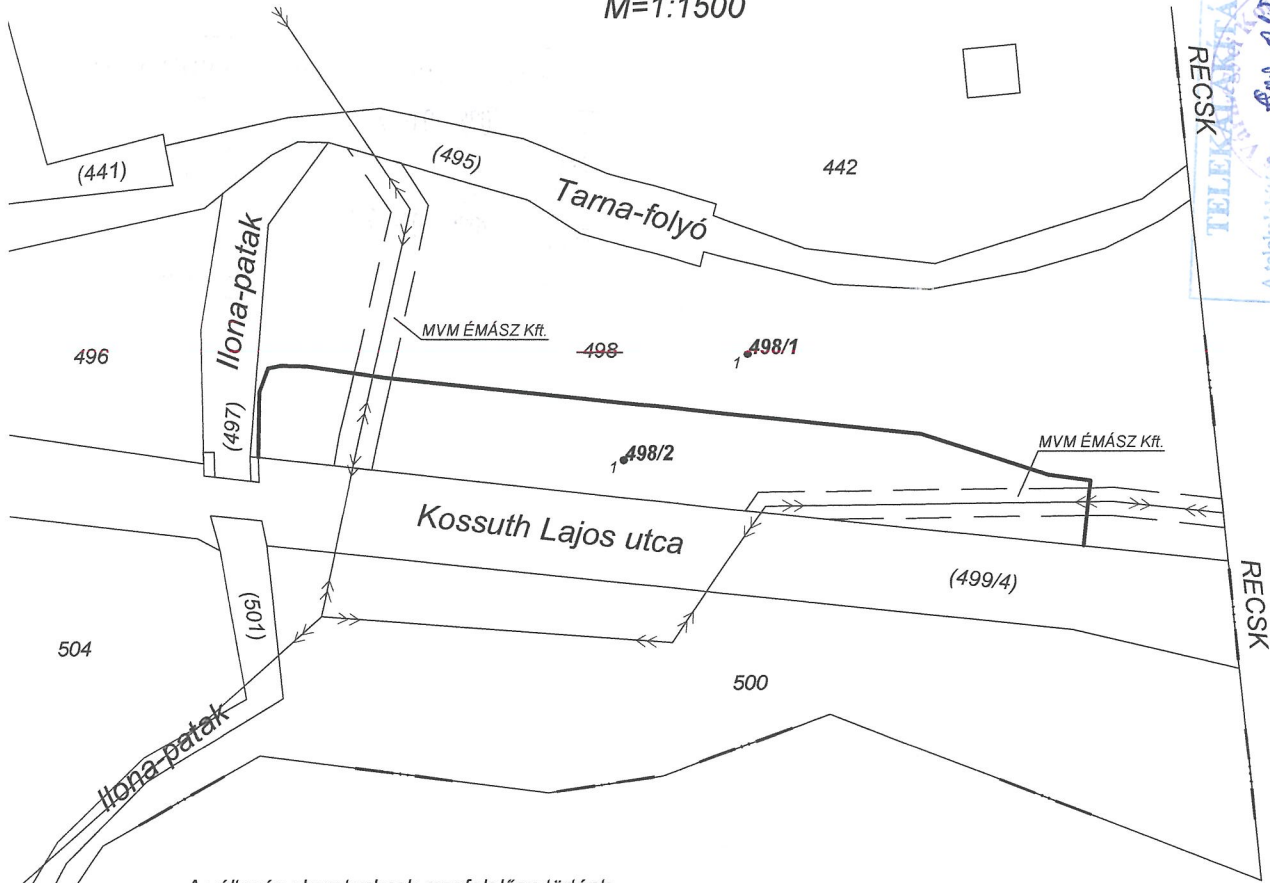
A döntésről értesül:

1. PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 3240 PARÁD Kossuth Lajos út 91 + vázrajzok
2. Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (3300 Eger, Kossuth L. u. 9.)
hiv.sz.: HE/ÁFI/63-2/2025. – hivatali kapun
3. Irattár

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 498 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M=1:1500



A változás akaratumknak megfelelően történt:

A 382/2007 (XI.23.) Korm.r.5.§.(8) bek. alapján ellenjegyzem
MVM Émász Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.)
Nyilatkozuk, hogy vezetékhogunk a változási vázrajzon / terület-
kimutatásban érvényesítésre került.

Psz.	Y	X	Pontkód
498/1 hrsz			
1	726082	287316	5412
498/2 hrsz			
1	726057	287295	5412

* Umn-306/2012 821

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m²	Ak	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m²	Ak	Jegyzet	
	Jel	Műv.ág					Jel	Műv.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
498	-	Kivett, beépítetlen terület	-	1.0388	0.00	498/1	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.7388	0.00	Vezetékjog: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 490 m2 területre	✖
						498/2	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.3000	0.00	Vezetékjog: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 499 m2 területre	✖
Összesen:				1.0388	0.00	Összesen:				1.0388	0.00		

Készítette: Érd, 2024. október 14.

Balogh Ádám
Földmérő ig. száma: 7815/2018.

Balogh Ádám
Földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 7815/2018
Tel.: 06-20-471-5939

Minőséget tanúsító:

Lóczy Balázs
Földmérő ig. száma: 6904/2015.
Ing. rend. min. sz.: 2333/2018.

Lóczy Balázs
Ingatlanrendező földmérő mérnök
Ing. rend. min. sz.: 2333/2018.
Tel.: +36-30 779-1397

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltezésétől számított egy évig hatályos.

2024 DEC 03.
Eger, 2024. hó nap



602427/2024

E-25/2024

Kali Csongor
Ing. rend. min. sz.: 1655/2001

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL			
Érkezett:	2025-01-29		Főosztályvezető:
Érk.szám:			Határidő:
Lapszám:	(db)	Melléklet:	Hiv.vez.aláírás:
Íratás:	2025-01-29		Ügyintéző:
Íktatószám:	800015		Határidő:
			Főv.vez.aláírás:



LÓNYAI G & GY KORREKT Ingatlanszakértő Betéti társaság
3300 Eger, Mátyás király út 35. II/8.

Cégnyilvántartó: Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg. 10-06-025527

/Fax: 36/324-087

 06/30/358-2159

 06/30/360-1081

E-mail: info@lonyaikorrekt.hu

Web: www.lonyaikorrekt.hu

ÉRTÉKAKTUALIZÁLÁS

a

**Parád (Parádfürdő), 498 hrsz-ú
ingatlan forgalmi értékéről**

Megbízó: Mudriczki József
polgármester
Parád, Kossuth L. út 91.

Az ingatlant értékeltem 2024. év júliusában összehasonlító értékadatok alapján, összehasonlító módszerrel **45.157.000,-Ft** forgalmi értéken.

Az ingatlant 2025. március 2-án ismételten megszemléltem.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nincs.

A körülményekben számottevő változás nincs, az ingatlanon időközben beruházás, pusztulás nem történt.

Tekintettel az eltelt időszak rövidegére (~ 8 hónap), az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét az eredetileg megállapított értékkel azonosan:

45.157.000,-Ft-ban,

azaz negyvenötmillió-százötvenhetezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$10.388 \text{ m}^2 \times 4.347,-\text{Ft/m}^2 = 45.156.636,-\text{Ft}$$

kerekítve: **45.157.000,-Ft**

A terven feltüntetett, 3.000 m² területű ingatlanrész értékét, a forgalmi értéken belül - előnyös fekvése - miatt 10 % kal magasabb értéken állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbiak szerint:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 4.782,-\text{Ft/m}^2 = \mathbf{14.346.000,-Ft},$$

azaz tizennégymilló-háromszáznegyvenhatezer 00/100 forint.

A megállapított érték **nettó**, áfa-t nem tartalmaz.

Ezen értékaktualizálás csak az eredeti szakvéleménnyel együtt
érvényes és értelmezhető, érvényességi ideje **6 hónap**.

Eger, 2025. március 5.

Lónyai György
ingatlan-értékbecslési
igazságügyi szakértő
IRMsz.: 3377

Lónyai Gábor
ingatlanforgalmi értékbecslő
képviselő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

- **Parád Nagyközségi Önkormányzat** (cím: 3240 Parád, Kossuth L. utca 91., nyilvántartó hatóság: Heves Vármegyei Kormányhivatal, stat. számjel: 15729215-8411-321-10, adószám: 15729215-2-10, Törzskönyvi azonosító szám: 729215, Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt., Számlaszám: 11739009-15729215, képviseli: Mudriczki József polgármester), mint eladó – továbbiakban: Eladó,

másrészről

- **POLY '99 Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid név: POLY '99 Kft., székhely: 3247 Mátraballa, Május 1 utca 2., cégjegyzékszám: Egri Törvényszék Cégbírósága által vezetett Cg. 10-09-023709, adószám: 11814539-2-10, stat. számjel: 11814539-4939-113-10, képviseli: Pádár József ügyvezető), mint vevő – továbbiakban: Vevő

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Parád belterületi 498. hrsz.** alatt felvett, **1.0388 m²** területű, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan, mely a 36929/1991.09.19. számú bejegyző határozat szerint **Bányateleknek** minősül és amelyet a 2497/1968.11.24. számú bejegyző határozat alapján a Parád belterület 437 hrsz.-ot illető **vízvezetési szolgálmi jog** terheli.

Parád Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 5/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet 30/A. §-a szerint a Vevők által megvásárolni kívánt terület ún. „Fogadóközpont terület”, ahol az (1) bekezdés alapján:

„Az övezetben elsősorban a szabadtéri és a zártterű kiállításokhoz alkalmas épület, múzeum, kávézó, ajándékbolt, előadóterem, rekreációs építmények, kalandpark, kilátó létesülhet a Mátrába érkező látogató tájékoztatására, fogadására. Vízi eseménypark, strand jellegű, szabadidő eltöltésére alkalmas vendéglátási, szolgáltatási, szálláslehetőséget biztosító létesítmények is elhelyezhetők”

2. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében jelen adásvételi szerződés keretében telekalakítási eljárást kezdeményeznek, amelynek célja az ingatlan megosztása. **Balogh Ádám földmérő e.v. (2030 Érd, Munkácsy Mihály u. 79/1.) által készített, 10-01-Thr/2024. munkaszámú Változási vázrajz, valamint a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 800.015/2025 számú telekalakítást engedélyező határozata alapján az 1. pontban megjelölt 1.0388 m² területű ingatlanból kialakításra kerül egy 7388 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan Parád belterület 498/1 kialakítandó helyrajzi számmal (a továbbiakban: Ingatlan1.), valamint 3000 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan Parád belterület 498/2 kialakítandó helyrajzi számmal (a továbbiakban: Ingatlan2.).**

3. Felek kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát a 2. pontban körülírt **Ingatlan2.**, tehát a 498/2. hrsz. alatt a változás után kialakítandó 3000 m² területű kivett beépítetlen terület képezi.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (VII.01.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) foglaltak figyelembe vételével és a Képviselő-testület/2025. (.....) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: Határozat) foglaltaknak megfelelően, illetve az abban kapott felhatalmazás alapján a parádi 498 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” minősítésű, 1.0388 m² területű ingatlanból, 3.000 m² nagyságú területrészt 14.346.000.- Ft, azaz Tizennégy millió-háromszáznegyven-hatezer forint értékben POLY '99 Kft. részére történő értékesítéséről döntött. A Határozat alapján a tulajdonos Képviselő-testület az adásvételi szerződés megkötéséhez hozzájárult és az okirat aláírására a polgármestert felhatalmazta.

A 2011. évi CXCVI. törvény 13. §. (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. §. (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Az ingatlan értéke nem éri el a 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. §. (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott 25 millió Ft-os értéket, ezért az ingatlan tulajdonjogának átruházását megelőzően **nem kötelező versenyeztetést** végezni.

A 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bek. szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az előterjesztés tárgya szerinti ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása megtörtént, mely szerint az ingatlan esetében eléri a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (5 millió forintot), azaz az **ingatlan értékesítése esetén arra a Magyar Államnak elővásárlási joga van.**

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a bruttó 20 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítésére a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet, az 5. §. (2) bekezdése szerint Parád belterület 498 hrsz. alatt felvett ingatlan az önkormányzat üzleti vagyona, mely a képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthető el, a 14. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzati

vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé.

A 2025. március 05. napján kelt **Értékaktualizálás (értékbecslés)** alapján az **Ingtalan2. eladási ára a 3.000 m² nagyságú területrészt esetében 14.346.000.- Ft**, azaz Tizenháromezerhátszázhatvanhat ezer forint.

5. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 3. pontban megjelölt ingatlant 1/1 arányban, a Vevő által megtekintett állapotban.

Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan **vételára 14.346.000 Ft**, azaz **Tizenháromezerhátszázhatvanhat ezer forint**.

6. A Felek rögzítik, hogy az 5. pontban a vételár meghatározása arra tekintettel történt, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 86. § k) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól, mivel az ingatlanrész, „kivett beépítetlen terület” minősítésű.

7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat, összesen 14.346.000 Ft, azaz Tizenháromezerhátszázhatvanhat ezer forintot az alábbiak szerint fizeti meg:

- a) Vevő jelen adásvételi szerződés megkötésének a napjától számított **3 napon belül** megfizet egy összegben **1.400.000.- Ft**-ot, azaz Egymillió-négyszázezer forintot, **mint foglalt**, Parád Nagyközség Önkormányzatának átutalás útján Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11739009-15729215 sz. számlaszámára. Ezen bankszámlára közvetlenül történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

A foglaló jogi tartalmával Felek tisztában vannak, arról a szerződést szerkesztő ügyvéd őket tájékoztatta. Tehát a teljesítés megküldéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, és a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni. Felek rögzítik, hogy a foglaló a vételárba beszámításra kerül.

- b) Vevő kötelezettséget vállal, hogy a **fennmaradó vételár-részt**, összesen **12.946.000 Ft**-ot, azaz Tizenkettőezerhátszázhatvanhat ezer forintot jelen **szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül** megfizeti Parád Nagyközség Önkormányzatának átutalás útján Eladó OTP Bank Nyrt. vezetett 11739009-15729215 sz. számlaszámára. Ezen bankszámlára közvetlenül történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. **A hatálybalépés napját ld. jelen szerződés 11. pontjában.**

8. Felek megállapodása alapján Vevő a teljes vételár kifizetésének napján lép az ingatlan birtokába, attól a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, és száll át rá a kárveszély.

9. Felek közül Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, míg Eladó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, így jog- és cselekvőképességében korlátozva nincsen. Felek továbbá kijelentik, hogy tulajdonszerzési, illetve szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadta Vevő az aláírási

címpéldányát, amelyet kér, hogy az ingatlanügyi hatóság részére eljáró ügyvéd csatoljon be a bejegyzési kérelem mellékleteként.

Parád Nagyközségi Önkormányzat kijelenti, hogy helyi önkormányzatként magyarországi jogi személy és a képviseletében eljáró Mudriczki József polgármester Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2019 (XI.28.) önkormányzati rendelet 65. § (4) bekezdése alapján átruházott jogkörben – valamint a 4. pontban megjelölt számú Kt. határozat felhatalmazására figyelemmel – jogosult a jelen szerződés megkötésére.

10. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan jelen pontban foglaltakat kivéve per-, igény- és tehermentes, kijelenti, hogy azon semminemű tartozás nincs, harmadik személynek joga nem áll fenn.

Felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelölt ingatlant az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) javára 989 m² területre a vázrajz és a területkimutatás szerint 50600/2011.09.09. számon bejegyzett vezetékJog terheli. Vevő jelen teher fennmaradásához hozzájárul.

11. Felek továbbá rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) értelmében jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jogosultság illeti meg. *Jelen szerződés hatályba lépésének napja az a nap, amikor a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. írásbeli nyilatkozata megérkezik arról, hogy nem kíván élni a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal, illetve ennek hiányában a nyilatkozat-tételre rendelkezésre álló 35 napos határidő leteltének napja.* Eladó jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedik az elővásárlási jogosult nyilatkozatának beszerzése iránt. Az elővásárlási jog tekintetében az Nvtv. rendelkezései az irányadók.

12. **Felek ezúton véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Balogh Ádám földmérő e.v. (2030 Érd, Munkácsy Mihály u. 79/1.) által készített, 10-01-Thr/2024. munkaszámú Változási vázrajz valamint a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 800.015/2025 számú telekalakítást engedélyező határozatában foglaltak alapján, annak megfelelően a Parád belterületi 498 hrsz-ú ingatlan telekalakítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak kerüljenek átvezetésre:**

Parád belterületi 498 hrsz. alatt felvett, 1.0388 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan telekalakítás jogcímén történő megosztását követően Parád belterület 498/1 hrsz-ú alatt felvett 7388 m² területű és Parád belterület 498/2 hrsz-ú 3000 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra módosuljon.

13. **A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az**

Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, hat hónap határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

A Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Eladó külön nyilatkozatban hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a Vevő tulajdonjogát a Parád belterület 498/2 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában véglegesen, visszavonhatatlanul és feltétlenül, 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, továbbá Eladó külön nyilatkozatban hozzájárul ahhoz a jelen szerződés 14. pontja értelmében, hogy Eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba a visszavásárlási jog véglegesen, visszavonhatatlanul és feltétlenül bejegyzésre kerüljön 2030.03.01. napjáig.

Eladó a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, valamint a visszavásárlási jog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban megadta, és ezt ügyvédi letétbe helyezte, azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja.

Az ellenjegyző ügyvéd legkésőbb a nyilatkozat beérkezését követő munkanapon köteles a letétbe helyezett nyilatkozatokat a Vevő részére kiadni.

A letétbe helyezett nyilatkozatok kiadhatóságára vonatkozó írásbeli nyilatkozatát az Eladó személyesen, e-mailben vagy postai úton juttathatja el az ellenjegyző ügyvédhez.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó annak ellenére, hogy a teljesítés megtörtént, azt követő 2 munkanapon belül nem küldi meg, vagy nem adja át az ellenjegyző ügyvéd részére a letétbe helyezett bejegyzési engedélyek kiadhatóságára vonatkozó nyilatkozatát, úgy amennyiben a Vevő olyan igazolást mutat be az ellenjegyző ügyvéd részére, amelynek tartalma alapján az állapítható meg, hogy a Vevő teljesített, úgy az ellenjegyző ügyvéd köteles kiadni a Vevő részére a fenti bejegyzési engedélyek példányait.

14. Visszavásárlási jog kikötése:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a háromállásos önkiszolgáló autómosó ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséig, de legkésőbb 2030.03.01. napjáig visszavásárolhatja. Felek rögzítik, hogy ennek megfelelően a háromállásos önkiszolgáló autómosó használatbavételi engedélye alapján történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének a napjával a visszavásárlási joga Eladónak megszűnik. (Ennek hiányában legkésőbb 2030.03.01. napján.) Felek a visszavásárlási jog megszűnését követő 15 napon belül kötelesek közös nyilatkozattal kérni a földhivaltól a visszavásárlási jog törlését.

Kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak a visszavásárlási jog – a Polgári Törvénykönyv 6:224. §-ában részletesen rögzített – azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a Vevő felelős a visszavásárlási jog meghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik. A visszavásárlási jog tartalmáról eljáró ügyvéd feleket tájékoztatta, akik azt tudomásul vették.

A visszavásárlási összeg megegyezik az 5. pontban megállapított vételárral. Amennyiben Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles Vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó él visszavásárlási jogával, Vevő visszavásárlási áron felül követelheti esetleges értéknövelő beruházásainak értékét, illetve azt az összeget, mellyel az ingatlan értéke Vevő tevékenysége következtében emelkedett. Ugyanakkor jelen szerződés Eladója, mint visszavásárló levonhatja az ingatlan időközi romlásából fakadó értékcsökkenést. E megállapodás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni az infláció okozta árváltozásokat, illetve a rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett értékcsökkenést. Vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási jog gyakorlását meghiúsítaná vagy korlátozná.

15. A jelen jogügyletből származó mindennemű költség és illeték Vevőt terheli, ugyancsak ő köteles a szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A földhivatal előtti eljárásra a 19. pont szerint okiratot szerkesztő ügyvéd kerül meghatalmazásra. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket az adásvétel vonatkozásában felmerülő illeték-, adófizetési kötelezettségről, illetve annak törvényben meghatározott mértékéről, melyet tudomásul vettek.
16. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.
17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai

vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre.

A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a jogi személyiség és a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik.

A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzés esetén haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a fenti okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje

18. A felek adatait az eljáró ügyvéd a vonatkozó szabályozás alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

19. Felek a jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a földhivatali eljárásban történő képviselettel dr. Halmos András ügyvédet (3300 Eger, Jókai u. 5. I/2., e-mail: ugyved@drhalmosandras.hu, KASZ: 36061190) bízzák meg, aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja, vállalja. Felek jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik.

Felek a fenti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után, mindenféle kényszer és fenyegetés nélkül – jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Eger, 2025. március ...

Parád Nagyközség Önkormányzat
képv. Mudriczki József polgármester
eladó

POLY '99 Kft.
képv. Pádár József ügyvezető
vevő

Ellenjegyzem 2025.03..... napján, Egerben:
Dr. Halmos András ügyvéd
(3300 Eger, Jókai u. 5. I/2.
KASZ: 36061190)