



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

2018. május 30. napján (szerdán) 16:00 órakor

testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

Napirend előtt: Polgármesteri jelentés az előző képviselő-testületi ülés óta végzett munkáról, lejárt határidejű önkormányzati döntések végrehajtásáról, átruházott hatáskörben hozott döntésekről

Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

NAPIREND:

1. Nyugdíjas Klub 2017. évi működéséről beszámoló
Előterjesztő: Szakács Béláné Klubvezető
2. Parád Nagyközség Önkormányzata 3/2017. (II.16.) a nagyközség 2017. évi költségvetéséről szóló rendeletének módosítása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Parád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete és Szervei 2017. évi költségvetésének végrehajtása /zárszámadás/
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Civil szervezetek 2018. évi támogatásáról döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Tájékoztató az első félévi pályázatokról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
6. Beszámoló a 2018. évi közmunkaprogram végrehajtásáról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
7. Egyebek

Parád, 2018. május 25.





Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: + 36 (36) 544-072

E-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Pártszervezetek Képviselőt, hogy

2018. május 30. napján (szerdán) 16:00 órakor

testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

Napirend előtt: Polgármesteri jelentés az előző képviselő-testületi ülés óta végzett munkáról, lejárt határidejű önkormányzati döntések végrehajtásáról, átruházott hatáskörben hozott döntésekről
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

NAPIREND:

1. Nyugdíjas Klub 2017. évi működéséről beszámoló
Előterjesztő: Szakács Béláné Klubvezető
2. Parád Nagyközség Önkormányzata 3/2017. (II.16.) a nagyközség 2017. évi költségvetéséről szóló rendeletének módosítása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Parád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete és Szervei 2017. évi költségvetésének végrehajtása /zárszámadás/
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Civil szervezetek 2018. évi támogatásáról döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Tájékoztató az első félévi pályázatokról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
6. Beszámoló a 2018. évi közmunkaprogram végrehajtásáról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
7. Egyebek

Parád, 2018. május 25.





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

2018. május 30. napján (szerdán) 16:00 órakor

testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

Napirend előtt: Polgármesteri jelentés az előző képviselő-testületi ülés óta végzett munkáról, lejárt határidejű önkormányzati döntések végrehajtásáról, átruházott hatáskörben hozott döntésekről
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

NAPIREND:

1. Nyugdíjas Klub 2017. évi működéséről beszámoló
Előterjesztő: Szakács Béláné Klubvezető
2. Parád Nagyközség Önkormányzata 3/2017. (II.16.) a nagyközség 2017. évi költségvetéséről szóló rendeletének módosítása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Parád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete és Szervei 2017. évi költségvetésének végrehajtása /zárszámadás/
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Civil szervezetek 2018. évi támogatásáról döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Tájékoztató az első félévi pályázatokról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
6. Beszámoló a 2018. évi közmunkaprogram végrehajtásáról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
7. Egyebek

Parád, 2018. május 25.


Mudriczki József
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

2018. május 30. napján (szerdán) 16:00 órakor

testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

Napirend előtt: Polgármesteri jelentés az előző képviselő-testületi ülés óta végzett munkáról, lejárt határidejű önkormányzati döntések végrehajtásáról, átruházott hatáskörben hozott döntésekről
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester

NAPIREND:

1. Nyugdíjas Klub 2017. évi működéséről beszámoló
Előterjesztő: Szakács Béláné Klubvezető
2. Parád Nagyközség Önkormányzata 3/2017. (II.16.) a nagyközség 2017. évi költségvetéséről szóló rendeletének módosítása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Parád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete és Szervei 2017. évi költségvetésének végrehajtása /zárszámadás/
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Civil szervezetek 2018. évi támogatásáról döntés
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Tájékoztató az első félévi pályázatokról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
6. Beszámoló a 2018. évi közmunkaprogram végrehajtásáról
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
7. Egyebek

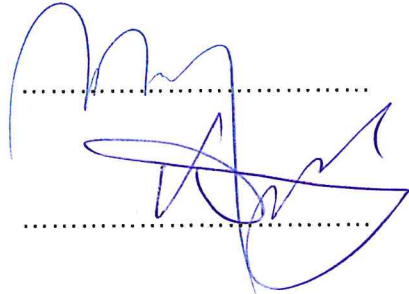
Parád, 2018. május 25.



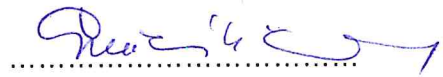
JELENLÉTI ÍV

Parád Nagyközség Önkormányzatának 2018. május hó 30. napján
megtartott képviselő-testületi üléséről

Mudriczki József polgármester



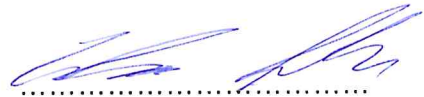
Varró Gyula címzetes főjegyző



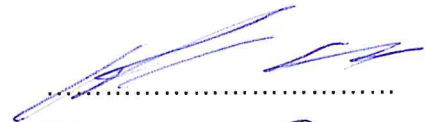
Bükerné Huszár Erzsébet



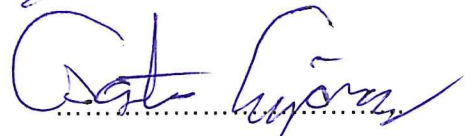
Farkas Gitta Ágota



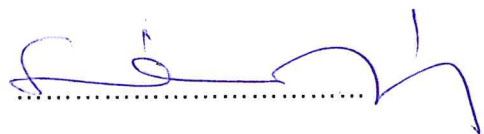
Csortos András



Csortos Gábor



Csortos György



Szakács József

JELENLÉTI ÍV
a meghívottak részére

Parád Nagyközség Önkormányzata 2018. május hó 30. napján
megtartott képviselő-testületi üléséről

Gáspárné Mészáros Erzsébet
FIDESZ

.....



Berkes Elemér
Roma Nemzetiségi
Önkormányzat Parád Elnöke

.....

Kis Tamás
Parád Nagyközség Önkormányzata
Településfejlesztési Bizottsága tagja

.....

Perce Lóránt
Parád Nagyközség Önkormányzata
Településfejlesztési Bizottsága tagja

.....

Vass Gáborné
IKSZT munkatárs

.....

Vass Gábor
IKSZT munkatárs

.....

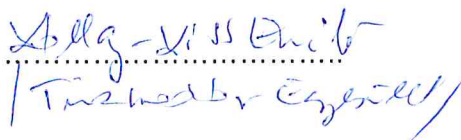
Lakosság részéről:



.....



.....



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PARÁD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
.....2017. (..... ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
a 2017. évi költségvetés módosításáról
/ TERVEZET /

Parád Nagyközség Önkormányzata az Alaptörvény 32 cikk / 2 / bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32 cikk /1/ bekezdés f pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

A 2017. évi költségvetési rendelet az alábbiak szerint módosul:

1. §.

A 3. § a következők szerint változik:

	Eredeti	Módosított I	Módosított II	Módosított III
Költségvetés főösszege	369.994 e Ft	427.351 eFt	441.574 eFt	455.517 eFt
Ezen belül:				
- ÉRV Zrt -től szerződés szerinti bevétel	3.000 e Ft	3.000 eFt	3.000 eFt	3.000 eFt
- felhalmozási célú bevétel			5.979 eFt	6.134 eFt
- működési célú bevétel:	316.994 e Ft	321.187 eFt	329.393. eFt	343.181 eFt
- kölcsön visszatérülés		40 eFt	78 eFt	78 eFt
- maradvány	50.000 e Ft	103.124 eFt	103.124 eFt	103.124 eFt
- felhalmozási célú kiadás:	19.356 e Ft	57.122 eFt	60.402 eFt	70.048 eFt
- működési célú kiadás:	311.180 e Ft	322.492 eFt	345.231 eFt	364.302 eFt
- általános tartalék	39.458 e Ft	37.737 eFt	35.941 eFt	21.167 eFt
Működési kiadások tartalma:				
- személyi jellegű juttatások	157.877 e Ft	161.205 eFt	163.294 eFt	167.380 eFt
- munkaadókat terh. járulékok és szociális hj. adó	31.641 e Ft	32.441 eFt	32.869 eFt	33.465 eFt
- dologi és egyéb kiadások	121.662 e Ft	128.846 eFt	149.068 eFt	163.457 eFt

2.§

A 3./2017. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet 5 §-a az alábbiak szerint módosul:

/1/ A Parádi Közös Önkormányzati Hivatal, mint önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv kiemelt előirányzata 50.503 e Ft.

/2/ Az önállóan működő Bendegúz Óvoda Gyermekejóléti és Családsegítő Szolgálat kiemelt előirányzatai 121.894 eFt.

3. §

/ 1 / A 3/2017. (II.16 .) számú önkormányzati rendelet többi paragrafusa változatlanul érvényben marad.

/ 2 / Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Parád, 2018. 05. 24.

Mudriczki József s. k.
polgármester

Varró Gyula s. k.
jegyző

Előterjesztés

Parád Nagyközség Önkormányzata 3/2017 (II. 16.) számú rendeletének módosításához

2017. IV negyedévében az önkormányzat az alábbi célú állami támogatásokban, pótlólagos pénzüsszegben részesült.

Az Államháztartási törvény előírásai alapján ezeket az előirányzatokon át kell vezetni.

Adatok Ft-ban

Megnevezés	Bevétel összesen	Felhasználás						Finanszírozási kiadás	Felhal- mozás
		Személyi	Járuulék	Dologi kiadások+ elvonások	Szociális kiadások	Pénzeszkö z átadás	Tartalék		
Bérkompenzáció	263 584						-92 168		
Önkormányzat		33 000	7 260						
Bendegúz óvoda		117 900	25 938						
Közös Önkormányzati Hivatal		140 700	30 954						
Szociális ágazati pótlék - Óvoda	600 861	492 510	108 351						
Polgármesteri béremelés támogatása	250 375						250 375		
Minimálbér emelés támogatása	204 758						204 758		
Óvodai segítők bér támogatása	253 563						253 563		
Szociális célú tüzelőanyag támogatása	3 698 240				3 698 240				
Gyermekvédelmi Erzsébet utalvány	431 500				431 500				
Jutalom N ^o kifizetéshez tartalékból óvodának		1 046 000					-2 006 000		
Közös Hivatal		500 000							
Önkormányzat		460 000							155 000
Érdekeltségőnövelő támogatás	155 000								
Állami támogatás elvonás	-1 133 000				-219 000		-914 000		
Többlet OEP támogatás	258 000			258 000					
Többlet bevétel közfoglalkoztatás	978 000	914 000	64 000						
Többlet adó bevétel	2 070 000			1 870 000		200 000			
Többlet működési bevételek									
- óvoda	2 542 000			2 542 000					
- önkormányzat	3 250 000	382 000	359 000	2 509 000					
- Közös Hivatal	120 000			120 000					9 491 000
Tartalék átcsoportosítás				2 980 000			-12 471 000		
Osszesen	13 942 881	4 086 110	595 503	10 279 000	3 910 740	200 000	-14 774 472	0	9 646 000

Parád, 2018. 05.18.

Mudriczki József

PARÁD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
..../2018. (.) SZÁMÚ RENDELETE
PARÁD NAGYKÖZSÉG
2017. ÉVI ZÁRSZÁMADÁSÁRÓL

Az önkormányzat az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény CLXXXIX. törvény 32.cikk (1) bekezdés f. pontjában meghatározott feladatkörében fogadja el a 2016. évi költségvetési zárszámadásról szóló önkormányzati rendeletét.

Az államháztartásról szóló, 2011. évi CXCV törvény 23 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 2017. évi költségvetésének teljesítéséről az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. §

/1/ A rendelet hatálya a képviselőtestületre, annak bizottságaira, a polgármesteri hivatalra és az önkormányzatok által fenntartott költségvetési intézményekre terjed ki.

A költségvetési beszámoló bevételei és kiadásai

2. §

/1/ Az önkormányzat képviselő-testülete a 2017. évi költségvetés végrehajtásáról szóló zárszámadást az 1., 2. számú mellékletekben foglaltaknak megfelelően

457.895 eFt	bevétellel
428.750 eFt	kiadással
28.956 eFt	maradvánnyal

jóváhagyja.

Ezen belül:

- felhalmozási célú bevétel:	6.134 eFt
- működési célú bevétel:	341.534 eFt
- egyéb bevételek	110.227 eFt
- felhalmozási célú kiadás:	69.957 eFt
- működési célú kiadás:	351.855 eFt
- finanszírozási kiadások	6.938 eFt

Működési kiadások összetevői:

- személyi jellegű juttatások	166.658 eFt
- munkaadókat terh. járulékok	33.222 eFt
- dologi kiadások+ elvonások	128.493 eFt
- társadalom és szoc.pol.juttatások	19.015 eFt
- pénzeszköz átadás államháztartáson belülre	600 eFt
- pénzeszköz átadás államh. kívülre	3.867 eFt

- /2/ Az önkormányzat bevételeit forrásonként az 1. számú, kiadásait kormányzati funkcióként a 2. számú, jogcímenként a 2/a számú mellékletnek megfelelően fogadja el.
- /3/ 2017. évben az önkormányzat költségvetési intézményeinek bevételi és kiadási előirányzatainak teljesítését a 3/a. – 3/b. mellékletek szerint hagyja jóvá.

3. §

- /1/ A képviselő-testület az önkormányzat fejlesztési és felújítási kiadásait a 2. számú melléklet felhalmozási kiadások része szerint hagyja jóvá.

4. §

- /1/ A képviselő-testület az önkormányzat 2017. XII. 31.-i állapot szerinti vagyonát az 5. számú melléklet szerinti adatok alapján 1.908855 eFt-ban állapítja meg.
- /2/ A képviselő-testület a maradvány alakulását, annak felhasználását a 6. sz. melléklet szerint fogadja el.

5. §

- /1/ Az önkormányzat jegyzője a maradvány 2018. évi előirányzatokon történő átvezetéséről köteles az I. félévi beszámoló elkészítését megelőzően gondoskodni.

6. §

- /1/ Az önkormányzatnak 2017. december 31.-én hitelállománya nem volt.
- /2/ Az önkormányzatnak a következő évekre kihatással járó pénzügyi döntése nincs.
- /3/ Az önkormányzat 2017. évi Európai Unió pályázati forrása az ASP rendszer bevezetéséhez biztosított 5.979 eFt.

7. §

Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Parád, 2018. május 25.

Mudriczki József s.k.
Polgármester

Varró Gyula s.k.
jegyző

Település bevételei 2017 év

1 sz melléklet
Adatok eFt-ban

I. Működési bevételek	2017. módosított	2017 évi tény			
		Ovoda és Alapsz Int	Közös Hivatal	Onkormány- zat	Összesen
Saját bevételek összesen:	88 387	19 051	535	74 336	93 922
<i>1. Intézményi működési bevételek</i>	37 317	19 051	535	21 961	41 547
1.1 Étkezési térítési díjak	14 077	14 077			14 077
1.2 Bérleti díjak, lakbérek	3 422			5 646	5 646
1.3 Kamat	60			89	89
1.4 Kiszámlázott ÁFA	6 048	3 983		2 604	6 587
1.5 Egyéb bevételek	13 210	991	535	12 653	14 179
1.6 Freskó bérleti díj, tovább szlázott nettó	500			969	969
<i>2. Önkormányzatok sajátos működési bev.</i>	51 070	0	0	52 375	52 375
2.1. Helyi adók	47 070	0	0	47 869	47 869
2.1.1 Idegenforgalmi adó tart. Idő	21 070			21 118	21 118
2.1.2 Iparűzési adó	22 500			23 374	23 374
2.1.3 Kommunális adó	3 500			3 377	3 377
2.2 Átengedett központi adók	4 000	0	0	4 506	4 506
2.2.1 Gépjárműadó	4 000			4 232	4 232
2.2.2 Egyéb közhatalmi bevételek				274	274
II. Támogatások	199 681	0	0	199 681	199 681
1. Önkormányzatok költségvetési tám.	199 681	0	0	199 681	199 681
1.1 Feladat finanszírozás	199 681			199 681	199 681
III. Véglegesen átvett pénzeszközök	55 113	0	0	47 931	47 931
<i>I. Működési célra átvett</i>	55 113	0	0	47 931	47 931
1.1 MEP- től átvett	5 355			5 355	5 355
1.2 Munkaügyi Központtól átvett	36 035			36 035	36 035
1.3 Egyéb (Palócnap, diák munka, MVH, Földtulajdonosi Közösség, gyermekvédelmi)	5 796			5 885	5 885
1.4 Társközségektől átvett	7 727				0
1.5 Lakossági befizetés utólagos rákötés	200			656	656
Intézmény finanszírozás		101 891	49 738		
Működési bevétel összesen:	343 181	120 942	50 273	321 948	341 534
VIII. Felhalmozási célú bevételek					
<i>I. Felhalmozási célra átvett</i>	6 134	0	0	6 134	6 134
1.1. ASP bevezetéshez	5 979			5 979	5 979
1.2 Erdekeltségnövelő támogatás IKSZT	155			155	155
Felhalmozási bevételek összesen	6 134	0	0	6 134	6 134
ERV által átadott szerződés szerint	3 000			183	183
Megelőlegezett 2018 évi állami támogatás				6 833	6 833
Kölcsön visszatérülés	78			87	87
IX. Pénzforgalom nélküli bev /pénzmaradvár	103 124	791	17	102 316	103 124
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	455 517	121 733	50 290	437 501	457 894

Település összevont nettósított kiadásai jogcímenként 2017

2/a sz melléklet
Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2017. módosított	2017 évi tény			
		Óvoda és Alapsz Int	Közös Hivatal	Önkormány- zat	Összesen
I. Működési kiadások	364 302	120 431	49 646	340 345	358 793
Személyi juttatások összesen:	167 380	69 789	34 695	62 174	166 658
Szociális hozzájárulási adó és egyéb járulékok	33 465	15 630	7 582	10 010	33 222
Dologi kiadások+ egyéb folyó kiadások	125 411	35 012	7 369	81 646	124 027
Támogatás értékű működési kiadások	601			600	600
Működési célú pénzeszköz átadás	4 118			3 867	3 867
Szociálpolitikai kiadások	21 923			19 015	19 015
Elvonások befizetések	4 466			4 466	4 466
Kölcsön nyújtása	78			78	78
Finanszírozási kiadás 2017 évi megelőlegezett állami visszakönyvelése	6 860			6 860	6 860
Intézmény finanszírozás				151 629	
II. Felhalmozási kiadások	70 048	420	33	69 504	69 957
Támogatás értékű felhalmozási kiadások					0
Beruházások	29 226	420	33	28 685	29 138
Felújítások	40 822			40 819	40 819
III. Tartalékok	21 167				0
Kiadások összesen: I+II+III	455 517	120 851	49 679	409 849	428 750

Parád Nagyközség önkormányzatának nettósított kiadásai 2017

2 sz melléklet
Adatok e Ft-ban

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
I. Parád Nagyközség önkormányzatának kiadásai										
<i>Utak, hidak</i>										
2017 eredeti	300	66	4 128				700	2 000		7 194
2017 módosított	300	66	4 428				700	4 767		10 261
2017 évi tény	189	39	3 155					7 231		10 614
Index % Évi tény/Módosított	63,0%	59,1%	71,3%					151,7%		103,4%
<i>Lakóingatlan bérbeadása, üzemeltetése</i>										
2017 eredeti			616							616
2017 módosított			616							616
2017 évi tény	24	4	114							142
Index % Évi tény/Módosított			18,5%							23,1%
<i>Egyéb ingatlanok üzemeltetése</i>										
2017 eredeti			2 272					5 067		7 339
2017 módosított	583		4 697				5 520	4 467		15 267
2017 évi tény	551	96	6 347				5 200	3 378		15 572
Index % Évi tény/Módosított			135,1%							102,0%
<i>Freskó üzemeltetés</i>										
2017 eredeti	192	42	2 908							3 142
2017 módosított	341	72	5 139							5 552
2017 évi tény	341	72	5 138							5 551
Index % Évi tény/Módosított	100,0%	100,0%	100,0%							100,0%
<i>Önkormányzati igazgatás - képviselő testület</i>										
2017 eredeti	9 613	1 990	2 834					1 000		15 437
2017 módosított	9 731	1 990	9 649				3 625	1 000	78	26 073
2017 évi tény	9 729	1 910	6 579				3 735	573	38	22 564
Index % Évi tény/Módosított	100,0%	96,0%	68,2%					57,3%		86,5%
<i>Város és községgazdálkodás</i>										
2017 eredeti	4 386	1 011	5 927				1 039	350		12 713
2017 módosított	4 471	1 023	6 327				1 807	350		13 978
2017 évi tény	2 599	605	8 001				1 964	1 467		14 636
Index % Évi tény/Módosított	58,1%	59,1%	126,5%				108,7%			104,7%

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
Erdőgazdálkodás										
2017 eredeti	200		381							581
2017 módosított	261		381							642
2017 évi tény	281		46							327
Index % Évi tény/Módosított	107,7%		12,1%							50,9%
Közművetők fenntartása										
2017 eredeti	384	84	1 029							1 497
2017 módosított	384	84	1 309				443			2 220
2017 évi tény	348	70	1 571					510		2 499
Index % Évi tény/Módosított	90,6%	83,3%	120,0%							112,6%
Közüvilágítás										
2017 eredeti			11 430							11 430
2017 módosított			12 311							12 311
2017 évi tény			11 758							11 758
Index % Évi tény/Módosított			95,5%							95,5%
Önkormányzatok elszámolásai										
2017 eredeti					401	340				741
2017 módosított			4 439		601	340			6 860	12 240
2017 évi tény			4 722		600				6 860	12 182
Index % Évi tény/Módosított			106,4%						100,0%	99,5%
Szennyvíz hálózat kiadásai+ hulladék kezelés										
2017 eredeti			203					3 000		3 203
2017 módosított			203					3 000		3 203
2017 évi tény	54	4	1 138					232		1 428
Index % Évi tény/Módosított			560,6%							44,6%
Könyvtári állomány gyarapítása										
2017 eredeti	524	120	469							1 113
2017 módosított	535	123	574							1 232
2017 évi tény	537	122	435							1 094
Index % Évi tény/Módosított	100,4%	99,2%	75,8%							88,8%

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
<i>Tólaló könyha kiadásai</i>										
2017 eredeti	524	120	597							1 241
2017 módosított	607	131	2 255				9 136	27 238		39 367
2017 évi tény	619	149	940				10 895	27 428		40 031
Index % Évi tény/Módosított	102,0%	113,7%	41,7%							101,7%
<i>Közösségi ház</i>										
2017 eredeti	618	152	7 380							8 150
2017 módosított	684	170	7 617				322			8 793
2017 évi tény	533	120	6 767				904			8 324
Index % Évi tény/Módosított	77,9%	70,6%	88,8%							94,7%
<i>Lapkiadás</i>										
2017 eredeti			561							561
2017 módosított			561							561
2017 évi tény			328							328
Index % Évi tény/Módosított			58,5%							58,5%
<i>Múzeumok fenntartása - Cifra üzemeltetés</i>										
2017 eredeti	6 142	1 313	5 703							13 158
2017 módosított	6 476	1 336	5 704				380			13 896
2017 évi tény	6 460	1 472	7 630							15 562
Index % Évi tény/Módosított	99,8%	110,2%	133,8%							112,0%
<i>Nyugdíjas Klub</i>										
2017 eredeti	240	48	273							561
2017 módosított	240	48	332							620
2017 évi tény	225	45	312							582
Index % Évi tény/Módosított	93,8%	93,8%	94,0%							93,9%
<i>Palócnap</i>										
2017 eredeti			5 080							5 080
2017 módosított	1 050	200	9 270				640			11 160
2017 évi tény	1 069	212	8 674				896			10 851
Index % Évi tény/Módosított			93,6%							97,2%

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
<i>Civil szervezetek támogatása</i>										
2017 eredeti						3 450				3 450
2017 módosított						3 450				3 450
2017 évi tény						3 334				3 334
Index % Évi tény/Módosított						96,6%				96,6%
<i>Turizmus fejlesztés</i>										
2017 eredeti							6 200			6 200
2017 módosított			500				6 200			6 700
2017 évi tény	17		877				4 736			5 630
Index % Évi tény/Módosított			175,4%				76,4%			84,0%
<i>Szűnidei étkeztetés</i>										
2017 eredeti				2 031						2 031
2017 módosított			78	1 812						1 890
2017 évi tény			249							249
Index % Évi tény/Módosított			319,2%							
<i>Egyéb önkormányzati pénzbeni ellátások</i>										
2017 eredeti				13 516						13 516
2017 módosított			526	20 111						20 637
2017 évi tény			792	19 015					40	19 847
Index % Évi tény/Módosított			150,6%	94,6%						96,2%
<i>Közmunka program Start</i>										
2017 eredeti	6 625	783	286							7 694
2017 módosított	6 625	783	286							7 694
2017 évi tény	6 659	723	119							7 501
Index % Évi tény/Módosított	100,5%	92,3%	41,6%							97,5%
<i>Közmunka program hosszú távú</i>										
2017 eredeti	23 385	2 604	3 685							29 674
2017 módosított	25 042	2 934	3 685							31 661
2017 évi tény	27 192	3 323	3 155							33 670
Index % Évi tény/Módosított	108,6%	113,3%	85,6%							106,3%

Megnevezés	Személyi	Járlék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
Háziorvosi szolgálat										
2017 eredeti			4 378			240				4 618
2017 módosított			4 378			240				4 618
2017 évi tény			5 800			490	355			6 645
Index % Évi tény/Módosított			132,5%			204,2%				143,9%
Fogorvosi szolgálat										
2017 eredeti			495							495
2017 módosított			495							495
2017 évi tény			548							548
Index % Évi tény/Módosított			110,7%							110,7%
Védőnői szolgálat										
2017 eredeti	4 690	1 026	827							6 543
2017 módosított	4 775	1 038	827							6 640
2017 évi tény	4 648	1 029	917							6 594
Index % Évi tény/Módosított	97,3%	99,1%	110,9%							99,3%
Iskolaegészségügy										
2017 eredeti	75	13				88				176
2017 módosított	75	13				88				176
2017 évi tény	99	15				43				157
Index % Évi tény/Módosított	132,0%	115,4%								89,2%
Tartalék										
2017 eredeti									39 458	39 458
2017 módosított									21 167	21 167
2017 évi tény										0
Index % Évi tény/Módosított										0
Önkormányzat összesen:										
2017 eredeti	57 898	9 372	61 462	15 547	401	4 118	7 939	11 417	39 458	207 612
2017 módosított	62 180	10 011	86 587	21 923	601	4 118	28 773	40 822	28 105	283 120
2017 évi tény	62 174	10 010	86 112	19 015	600	3 867	28 685	40 819	6 938	258 220
Index % Évi tény/Módosított	100,0%	100,0%	99,5%	86,7%	99,8%	93,9%	99,7%	100,0%	24,7%	91,2%

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalékok	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
III. Bendegúz óvoda, gyermekjóléti és Alapszolgáltató Intézmény										
<i>Óvodai ellátás, nevelés</i>										
2017 eredeti	39 078	8 744	5 639							53 461
2017 módosított	39 180	8 928	5 167				420			53 695
2017 évi tény	39 177	8 848	5 212				280			53 517
Index % Évi tény/Módosított	100,0%	99,1%	100,9%							99,7%
<i>Idősek Klubja</i>										
2017 eredeti	4 256	973	1 364							6 593
2017 módosított	5 023	1 131	1 364							7 518
2017 évi tény	5 082	1 139	1 024							7 245
Index % Évi tény/Módosított	101,2%	100,7%	75,1%							96,4%
<i>Házi szociális gondozás</i>										
2017 eredeti	4 206	943	165							5 314
2017 módosított	4 720	1 041	165							5 926
2017 évi tény	4 893	1 042	95							6 030
Index % Évi tény/Módosított	103,7%	100,1%	57,6%							101,8%
<i>Szociális étkeztetés</i>										
2017 eredeti	2 062	472	682							3 216
2017 módosított	2 349	530	682							3 561
2017 évi tény	2 350	533	637							3 520
Index % Évi tény/Módosított	100,0%	100,6%	93,4%							98,8%
<i>Gyermekjóléti és Családsegítő Szolgálat</i>										
2017 eredeti	4 773	1 086	191							6 050
2017 módosított	6 017	1 348	161							7 526
2017 évi tény	5 669	1 235	89				140			7 133
Index % Évi tény/Módosított	94,2%	91,6%	55,3%							94,8%

Megnevezés	Személyi	Járulék	Dologi+ elvonások	Szociális juttatások	Működési célú támogatások		Beru- házások	Felújítások	Tartalék + finanszíro- zási kiadás	Összesen
					ÁH belül	ÁH kívül				
<i>Központi konyha</i>										0
2017 eredeti	12 584	2 843	23 915							39 342
2017 módosított	13 064	2 855	27 749							43 668
2017 évi tény	12 618	2 833	27 955							43 406
Index % Évi tény/Módosított	96,6%	99,2%	100,7%							99,4%
<i>Bendegúz Óvoda összesen</i>										
2017 eredeti	66 959	15 061	31 956							113 976
2017 módosított	70 353	15 833	35 288				420			121 894
2017 évi tény	69 789	15 630	35 012				420			120 851
Index % Évi tény/Módosított	99,2%	98,7%	99,2%							99,1%
<i>III. Közös Önkormányzati Hivatal</i>										0
2017 eredeti	33 020	7 208	8 178							48 406
2017 módosított	34 847	7 621	8 002				33			50 503
2017 I. félévi tény	34 695	7 582	7 369				33			49 679
Index % Félévi tény/Módosított	99,6%	99,5%	92,1%							98,4%
Önkormányzat és intézményei összesen										
2017 tervezett	157 877	31 641	101 596	15 547	401	4 118	7 939	11 417	39 458	369 994
2017 módosított	167 380	33 465	129 877	21 923	601	4 118	29 226	40 822	28 105	455 517
2017 évi tény	166 658	33 222	128 493	19 015	600	3 867	29 138	40 819	6 938	428 750
Index % Évi tény/Módosított	99,6%	99,3%	98,9%	86,7%	99,8%	93,9%	99,7%	100,0%	24,7%	94,1%

Bendegúz Óvoda, Gyermekjóléti és Családsegítő Szolgálat, Központi Konyha
bevételi - kiadási mérlege 2017. évre

3/a melléklet
 Adatok eFt-ban

	2017. eredeti	2017. módosított	2017. tény
Bevétel			
Intézményi saját bevételek	16 507	19 049	19 051
Intézményfinanszírozás	97 469	102 054	101 891
Átvett pénzeszköz			
Működési célra átvett			
Pénzmaradvány		791	791
Bevételek összesen:	113 976	121 894	121 733
Kiadások			
Működési kiadások			
Személyi kiadások	66 961	70 353	69 789
Járadékok	15 061	15 833	15 630
Dologi kiadások	31 954	35 288	35 012
Felhalmozási kiadások		420	420
Kiadások összesen:	113 976	121 894	120 851

Önkormányzati Közös Hivatal bevételi - kiadási mérlege 2017.

3/b melléklet

	2017. eredeti	2017. módosított	2017. tény
Bevétel			
Saját bevételek			
Intézményi saját bevétel	300	420	535
Intezmenyfinanszirozás	48 106	50 066	49 738
Átvett pénzeszköz			
Pénzmaradvány		17	17
Bevételek összesen:	48 406	50 503	50 290
Kiadások			
Működési kiadások			
Személyi kiadások	33 020	34 847	34 695
Járadékok	7 208	7 621	7 582
Dologi kiadások	8 178	8 002	7 369
Felhalmozási kiadás		33	33
Kiadások összesen:	48 406	50 503	49 679

Működési és felhalmozási célú bevételek és kiadások
mérlege 2017. évben

4. sz. melléklet
Adatok eFt-ban

BEVÉTELEK				KIADÁSOK			
MEGNEVEZÉS	2017 módosított	2017 tény	Index	MEGNEVEZÉS	2017 módosított	2017 tény	Index
Működés							
Intézményi működési bevételek	37 317	41 547	111,34%	Személyi kiadások	167 380	166 658	99,57%
Helyi adók	51 070	52 375	102,56%	Járadékok	33 465	33 222	99,27%
Állami támogatás	199 681	199 681	100,00%	Dologi kiadások+ elvonások	129 876	128 493	98,94%
Átvett pénzeszköz	55 113	47 931	86,97%	Társ. és szociálpol. juttatások	21 923	19 015	86,74%
				Pénzeszköz átadás ÁH belül	601	600	99,83%
				Pénzeszköz átadás ÁH kívül	4 118	3 867	93,90%
MŰKÖDÉS ÖSSZESEN	343 181	341 534	99,52%	MŰKÖDÉS ÖSSZESEN	357 363	351 855	98,46%
Felhalmozás				Beruházás	29 226	29 138	99,70%
Felhalmozási és tőke jellegű bevétel				Felújítás	40 822	40 819	99,99%
Felhalmozási célú támogatás	155	155					
Átvett pénzeszköz	5 979	5 979					
FELHALMOZÁS ÖSSZESEN	6 134	6 134	100,00%	FELHALMOZÁS ÖSSZESEN	70 048	69 957	99,87%
ÉRV használati díj	3 000	183	6,10%				
Kölcsön visszatérülés	78	87	111,54%				
2018-ra megelőlegezett állami támogatás		6 833					
Maradvány igénybevétele	103 124	103 124	100,00%	Tartalék + finanszírozási kiadások	28 106	6 938	24,69%
MIND ÖSSZESEN	455 517	457 895	100,52%	MIND ÖSSZESEN	455 517	428 750	94,12%

Parád Nagyközség Önkormányzatának és Intézményeinek vagyonmérlege 2017

5. sz melléklet

Adatok eFt-ban

ESZKÖZÖK	Önkormányzat	Községi hivatal	Óvoda	Összesen
Szellemi termékek, vagyoni értékű jogok	200			200
<i>I. Immateriális javak összesen:</i>	<i>200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>200</i>
Ingatlanok	1 807 766			1 807 766
Gépek, berendezések, járművek	28 270			28 270
Befejezetlen beruházások, felújítások	20 162			20 162
<i>II. Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>1 856 198</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 856 198</i>
Tartós részesedések / ÉRV részvény /	28			28
<i>III. Befektetett pü-ie. összesen</i>	<i>28</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>28</i>
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett esz. össz:	1 856 426	0	0	1 856 426
Anyagok			360	360
Állatok				0
<i>I. Készletek összesen:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>360</i>	<i>360</i>
Pénztárak	1 108	25	263	1 396
Költségvetési bankszámlák	32 852	1 010	918	34 780
<i>IV. Pénzeszközök összesen:</i>	<i>33 960</i>	<i>1 035</i>	<i>1 181</i>	<i>36 176</i>
<i>V Követelések összesen</i>	<i>9 902</i>	<i>1 382</i>		<i>11 284</i>
<i>VI Követelés jellegű sajátos elszámolások</i>	<i>3 209</i>			<i>3 209</i>
<i>VII. Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások</i>	<i>1 487</i>		<i>-87</i>	<i>1 400</i>
<i>VIII. Aktív időbeli elhatárolások</i>				<i>0</i>
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	1 904 984	2 417	1 454	1 908 855
FORRÁSOK				
Nemzeti vagyon induláskori értéke	1 958 303	855	330	1 959 488
Egyéb eszközök induláskori értéke és változásai	64 310	5 772	512	70 594
Felhalmozott eredmény	-73 870	-8 345	-7 855	-90 070
Mérleg szerinti eredmény	-59 526	529	920	-58 077
Saját tőke	1 889 217	-1 189	-6 093	1 881 935
Kötelezettségek összesen	7 503			7 503
<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>8 264</i>	<i>3 606</i>	<i>7 547</i>	<i>19 417</i>
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 904 984	2 417	1 454	1 908 855

A táblázatban a mérlegnek csak azon sorait szerepeltetjük, melyek adatot tartalmaznak.

Mérlegen kívüli tételek:

KLIK részére vagyonkezelésbe adott eszközök:

Megnevezés	Bruttó	ÉCS	Nettó
immateriális javak	264 160	88 125	176 035
földterület	19 896 000		19 896 000
épület	100 937 160	17 741 146	83 196 014
építmény	3 540 265	769 144	2 771 121
gép, berendezés	917 776	635 214	282 562
számítástechnikai eszköz	12 115 584	8 740 027	3 375 557
hangszer	872 100	583 472	288 628
Összesen	138 543 045	28 557 128	109 985 917

2017 . évi maradvány elszámolás

6. sz melléklet
Adatok eFt-ban

Maradvány

Önkormányzat	27 653
Közös önkormányzati hivatal	422
Bendegúz Óvoda	<u>881</u>
Összesen:	28 956
<i>2018 évi költségvetésben tervezett maradvány felhasználás</i>	<i>32 000</i>

Társadalmi szervezetek 2018 évi támogatása

Adatok Ft-ban

Szervezetek neve	2017. évi támogatás	Kiutalt támogatás	Elszámolás a 2017. évi felhasznált támogatásról	2018. évre igényelt támogatás	I félévben átutalt támogatás	Pénzügyi Bizottság Javaslata	Testületi döntés	Helypénz 50%-a támogatás 2017
Parádi Polgárőrség	500 000 Ft	350 000 Ft	857 090 Ft			400 000 Ft		542 810 Ft
Vöröskereszt helyi szervezete	50 000 Ft	38 815 Ft	38 815 Ft			50 000 Ft		
Parádi Gyermekekért Alapítvány	100 000 Ft	50 000 Ft				50 000 Ft		142 860 Ft**
Palóc Bokréta Hagyományőrző Egyesület	400 000 Ft	400 000 Ft	400 000 Ft	400 000 Ft		400 000 Ft		142 860 Ft**
Önkéntes Tűzoltó Egyesület	400 000 Ft	222 045 Ft				350 000 Ft		
Sportkör - karate	700 000 Ft	700 000 Ft	700 000 Ft	950 000 Ft		600 000 Ft		
Római Katolikus Egyházközség	300 000 Ft	150 000 Ft		500 000 Ft		350 000 Ft		
Jótekonysági bál	30 000 Ft	12 000 Ft	12 000 Ft			30 000 Ft		
Tűzmadár Táncsoport- Kulturális Közösség	100 000 Ft	100 200 Ft		200 000 Ft		120 000 Ft		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat	100 000 Ft	113 768 Ft		300 000 Ft		150 000 Ft		
Veterán hegyi felfutó (mentőszolgálat számla)		46000 Ft****	46 000 Ft			50 000 Ft		
PIKE	200 000 Ft	100 000 Ft				200 000 Ft		
Ökumenikus Segélyszervezet	50 000 Ft	50 000 Ft	50 000 Ft					
Rákóczi Szövetség		25 000 Ft	25 000 Ft			25 000 Ft		
Siketek Sport Klubja		30 000 Ft	30 000 Ft					
Összesen	2 930 000 Ft	2 341 828 Ft	2 158 905 Ft	2 350 000 Ft	0 Ft	2 775 000 Ft	0 Ft	0 Ft
2018 évi keret			3 000 000 Ft					

***képviseleti felajánlás

**** önkormányzat által fizetett számlák

Beszámoló a közmunkaprogramokról

2018.

2018-ban egy a 2017-es évről áthúzódó programmal kezdtünk melyben hagyományos közfoglalkoztatásban 5 főt foglalkoztattunk január végéig. Feladatuk az előző évekhez hasonlóan Parád község területének tisztán tartása, beleértve a közterületek, autóbusz megállók, játszótérek, temetők, piacterek, nyilvános mosdók takarítása volt. Az őszi időszakban a lehullott faleveleket, ágakat gyűjtötték össze a parkokban, közterületeken emellett figyelmet fordítottak a szeméttárolók ürítésére és a szemét eltakarítására főleg a faluközpontban és a jelentősebb intézmények körül. Segítettek a fahordásban, a feldarabolás munkálataiban, a téli időszakban pedig részt vettek a hóeltakarításban, síkosságmentesítésben a rendelkezésre álló eszközökkel. 1 fő egyéb takarítóként lett foglalkoztatva, aki a Kossuth Lajos út 128. szám alatti (Pártokháza) ingatlan takarítását, gondnoki feladatait látta el.

A foglalkoztatás alatt egy fő közös megegyezéssel szűnt meg.

2018. március 1-én egy újabb hagyományos közfoglalkoztatás indult 26 fő részvételével. Feladataik hasonló elemeket tartalmaznak, mint a fent említett közfoglalkoztatás. Munka- és termelésszervezők felügyelete, koordinálása mellett végzik mindennapi munkájukat, teendőiket. 1 fő adminisztrátor a programmal kapcsolatos elszámolásokat, szabadság nyilvántartásokat, jelenléti íveket kezeli. 2 fő gépjárművezető a hulladékgyűjtés, fahordás és a mezőgazdasági munkálatok alatt állnak rendelkezésre. Idén is természetünk konyhakerti növényeket (répa, hagyma, burgonya) melyet a korábbi évekhez hasonlóan a Központi konyha használ majd föl a gyermekétkeztetés során. A konyhakert gondozása, kapálása, gyomirtása és betakarítása az 1 fő zöldségtermesztő feladata. A kőműves kisebb felújítási munkálatokat végez a főbb intézmények körül a fűtő pedig a fűtési munkálatokon kívül karbantartást is végez az önkormányzatnál, az óvodában illetve az Idősek Klubjában. A Parád, Kékesi út 2. szám alatt található Kiállítóteremben, a Kossuth Lajos út 53. szám alatt található Tájházban és a Sziget utcában található Palócházban 2 fő kulturális szervező a tárlat és idegenvezetésben illetve a kiállítóhellyel kapcsolatos kisebb rendezvények szervezésében segít. Az önkormányzat tulajdonában lévő erdőrészekben a viharkárok, a téli hóesésben kidőlt és kárt szenvedett fákat, lehullott gallyakat ágakat szállítja be a 2 fő fakitermelő a Bendegúz Óvodában található fás raktárba, ahol feldarabolják és előkészítik a következő fűtési szezonra.

A foglalkoztatás alatt egy fő közös megegyezéssel szűnt meg, helyét még nem sikerült pótolnunk.

A program 2018. június 30-án ér véget.

Kulturális közfoglalkoztatás keretében 2 fő segíti az önkormányzat munkáját, szerződésük júniusban lejár, továbbfoglalkoztatásukról egyenlőre nincs információ.

A Belügyminisztérium 2018. július 1-től új programok indítását tervezi, amelyek 2019. február 28-ig tarthatnak a korábbi létszámoknak megfelelően.

Parád, 2018. május 25.



BENDEGÚZ Óvoda, Gyermekjóléti és Alapszolgáltató
Intézmény
3240 Parád, Kossuth L. u. 128.
Tel., Fax: 36 / 544 – 192 20/624-7576
email: ovodaparad@gmail.com

Beszámoló az Intézmény éves munkájáról.

Bendegúz Óvoda:

Beírt létszám 2018. 05. 15- én : 72 Fő

Kiscsoport: 30 fő + várható még 4 fő május hónapban.

Középsőcsoport: 20 fő

Nagycsoport: 22 fő

Iskolát kezd: 16 fő

Nagycsoportot ismétél: 5 fő

A beírt létszámból:

HH: 8 fő

HHH: 7 fő

SNI: 1 fő

Bejáró: 27 fő

Ebből Bodony: 20 fő

Parádsasvár: 3 fő

Recsk: 4 fő

Egyéni fejlesztésben részesül: 17 fő

Felnőtt létszám: 1 fő intézményvezető

6 fő óvodapedagógus

3 fő dajka, ebből 1 fő 6 órás

1 fő pedagógiai asszisztens

Az óvodai nevelésünk a **Pedagógiai Program** alapján folyik, mely a **Komplex Prevenció óvodai program**, melynek célja, a tanulási zavarok megelőzése. A gyermekek legtermészetesebb megnyilvánulásaira, a játékra és a mozgásra épít. Alapelvünk, hogy mindent, amit csak lehetséges a gyermekek természetes környezetben, élményszinten, tapasztalatszerzés útján szerezzenek meg. A természeti környezetünk ehhez kiváló lehetőségeket nyújt. A társadalmi értékeink megismertetése és megszerettetése is kiemelt feladatunk, megláttatni azokat az értékeket, amikkel rendelkezünk. Pozitív viszony kialakítása lakóhelyükhöz, a lokálpatrióta szemlélet alakítása.

Főbb kiemelt feladatink:

- egészséges életmódra nevelés, környezettudatos magatartás alakítása
- érzelmi, erkölcsi és közösségi nevelés
- anyanyelvi, értelmi fejlesztés, nevelés
- fejlesztő program alkalmazása a nap minden szakaszában
- az óvodai élettevékenység formáinak / játék, mozgás, mindennapi biztosítása/
- verselés, mesélés
- ének, énekes játékok
- célzott mozgásfejlesztés
- rajzolás, festés, mintázás
- külső világ tevékeny megismerése

- környezettünk mennyiségi, formai összefüggései
- tevékenységekben magvalósuló tanulás
- fejlesztő program / testséma fejlesztés, tapintásos észlelés, térészlelés, auditív , vizuális észlelés, keresztcsoportnak, verbális fejlesztés, percepció fejlesztés/

Minden területen pontosan kidolgozásra kerültek a nevelési célok, az óvodapedagógusok feladatai, a fejlődés várható eredményei óvodáskor végére, a fejlődés várható eredményeiből és a nevelési program által meghatározott értékekből kidolgozott sikerkritériumok, a gyermekek képességeinek megfigyelése, a nevelési eredményességi mérések, személyi és tárgyi feltételek.

Ezek a meghatározott mutatók biztosítják az egységes szemléletet, egységes elveket, amik minden óvodapedagógusra és gyermekre egyformán vonatkozik.

A csoportnaplónkat is magunknak dolgoztuk ki, amely teljes mértékben koherens a Pedagógiai Programmal.

A gyermekek fejlődését a hozzá adott pedagógiai értéket is mérjük. Óvodába lépéskor van egy bemeneti szint mérés, alkalmazzuk a gyermekek megfigyelési rendszerét, Difer méréseket végzünk, melynek eredményeit elemezzük, értékeljük, és ezeknek a függvényében fejlesztjük a gyermekeket.

Személyi feltételek: 100% ban megfelelünk a képesítési előírásoknak. A minősítési rendszerben részt veszünk. Jelenleg 3 fő esett át a minősítésen, ebben az évben 1 fő fog ilyen eljárásban részt venni. 3 fő még nem jelentkezett, vagy nem jelentkezhetett még.

Az intézményben a tanfelügyeleti ellenőrzések megtörténtek. Vezetői tanfelügyelet és intézményi tanfelügyelet. Ennek dokumentumait csatolom. **Az értékelés eredményét illetve az ehhez kapcsolódó önfejlesztési tervet és az intézkedési tervet is csatolom. Az értékelést a honlapon közzétettük.**

Tárgyi feltételek: Minden szükséges eszközzel rendelkezünk, a tárgyi feltételeink jónak mondhatóak. Kiseb javítások karbantartások minden évben szükségesek, de ezek elvégzése időben megtörténik.

A Gyermekjóléti Szolgálat 2017. évi munkájának értékelése

Statisztikai adatok:

Parád- Bodony adatok

2017-ben, **alapellátásban** részesült **80 fő**, ez 17 családot érintett. 48 gyermek, 32 felnőtt.

Parád: 58 fő, 12 család. ebből 35 gyermek, védelembe vétel: 3 család: 9 gyermek, egy családnál folyamatban van

Bodony: 22 fő, 5 család, ebből 13 gyermek, védelembe vétel: 1 család: 3 gyermek

Életkor szerinti megoszlás Parád:

0-2 éves 6 fő
 3-5 éves 5 fő
 6-13 éves 20 fő
 14-17 éves 4 fő
 18-24 éves 1 fő
 25-34 éves 6 fő
 35-49 éves 10 fő
 50-61 éves 4 fő
 62 évesnél idősebb 2 fő

Életkor szerinti megoszlás Bodony:

0-2 éves 2 fő
 3-5 éves 1 fő
 6-13 éves 5 fő
 14-17 éves 5 fő
 18-24 éves 0 fő
 25-34 éves 1 fő
 35-49 éves 7 fő
 50-61 éves 0 fő
 62 évesnél idősebb 1 fő

Új családgondozás:

Parád: 8 gyermek 5 család

1 fő esetében kiskorú gyermek szült, ezért a nagyszülőknek kellett gyámságot vállalni. A gyám kirendelés nem volt zökkenő mentes, de végül is rendeződött. A baba megfelelő körülmények között nevelkedett, az anya és a gyám is megfelelően gondoskodtak róla.

1 fő esetében az anya veszélyeztette a gyermekét a magatartásával, rendőrségi eljárás vont maga után. A családgondozás alatt viszont nem fordult elő a probléma.

2 fő esetében a nagymama háztartásában nevelkedtek a gyermekek, sokat költözködnek, nem ismertük őket, ezért látogatást végeztünk és úgy ítéltük meg, hogy szükséges a gondozás. A nagymama életkora és mentális állapota ezt indokolta. Hamarosan innen is tovább költöztek, az óvodába is csak néhány napot járt a gyermek, iskolába szintén a nagyobb gyermek.

3 fő esetében a nagyszülőknél nevelkedtek a gyermekek, a veszélyeztető tényező az apa magatartása volt, a nagyszülők vállalták, hogy nem engedik az apát a gyermekek közelébe, ha alkoholos állapotban van és agresszíven viselkedik. Ezt a szabályt sem az apa, sem a nagyszülők nem tartották be, sokszori figyelmeztetés ellenére sem, így a gyermekek kikerültek a családból.

1 fő pedig beleszületett a gondozott családba.

Bodony: 12 gyermek 4 család

3 fő esetében súlyos szülők közötti konfliktusok, diszharmonikusan működő család miatt kerültek gondozásba. Védelembe vételt kezdeményeztünk az esetükben, ami meg is történt.

1 fő esetében rendszeres iskolai jelzés alapján került sor a családgondozásra. A gyermek rendkívül elhanyagolt volt, fizikai és mentális értelemben is. Az osztályközösséget is rendkívül zavarta, hogy a gyermek tisztasága, gondozottsága erősen kifogásolható volt.

1 fő esetében családba fogadás miatt kellett a gondozást megkezdeni, a fiatal 17 éves volt. Kapcsolatot azonban nem sikerült velük kialakítani, egyszer sem lehetett őket otthon találni. Így tényleges gondozás nem valósult meg.

2 fő esetében betegség és csavargás miatt került sor a gondozásra.

2017-ben a **parádi 35** gyermek családgondozásának a főbb okai a következők voltak.

- Kiskorú szült gyermeket, aki jövedelem nélküli volt, nagyszülők vállalták a gyámságot
- Nagyszülők családba fogadással nevelték az unokáikat, mert a szülők erre nem voltak alkalmasak
- elhanyagoló nevelés miatt, a szülők maguk is alacsony iskolázottságúak, nem érték számukra a tudás, ezért gyermekeiket sem ösztönözték a tanulásra. Amikor a gyermekek kiskamaszkorba jutnak, a szülők tehetetlenek velük szemben, nem tudnak szülői szerepüknek megfelelni, így a gyermekek deviáncsá válnak, többen magántanulóként teljesítik a tankötelezettségüket, mert a közösségre veszélyt jelentenek.
- Családon belüli bántalmazás miatt
- Szülők életvitele miatt, jövedelem nélküliség, a bevétel a családi pótlék és a gyes, ezeket az összeget is alkoholra, szórakozásra költik.
- Anyagi veszélyeztetettség, nem megfelelő lakhatási körülmények.
- Szülők közötti súlyos konfliktusok
- 2 családnál 3 gyermek családi konfliktusok a felnőttek között, bántalmazás. Ezek az esetek rendőrségi majd bírósági eljárást vontak maguk után
- 1 családnak rendkívül rossz a lakhatása, 9-en élnek egy szobában, a ház két helyiségből áll. Csak villany van a házban, de az épület is nagyon rossz állapotban van. A szülők mégis rendesen, tisztán járatják a gyermekeiket.

2017-ben a **Bodonyi 13 gyermek** családgondozásának a főbb okai a következők voltak.

- Igazolatlan hiányzás
- elhanyagoló nevelés
- súlyos családi konfliktusok a szülők között

A családgondozás főbb területei ezekben az esetekben:

- folyamatos kapcsolattartás a családokkal, a felmerülő problémák kezelésében folyamatos segítségnyújtás, a probléma jellegének megfelelően
- A gyermekek családba történő neveléséhez a segítségnyújtások biztosítása
- Közvetítő szerep betöltése a család, és a társadalmi intézmények, szolgáltatások között, a gyermekek érdekeinek a képviselője
- Annak a folyamatos figyelemmel kísérése, hogy a családban nevelkedő gyermekek alapvető szükségletei ki legyenek elégítve, a támogatásokhoz való hozzájutás segítése
- A szülők életvitelének alakítása, hogy az anyagi bevételeik felhasználásában nekik is ez legyen az elsődleges szempont
- Szülői szerepek és a szülői felelősség megerősítése,
- Konfliktuskezelés a családban felmerülő működési zavarok kezelésében
- Gyermekneveléssel kapcsolatos tanácsok adása
- Kapcsolattartás az oktatási- nevelési intézmények gyermekvédelmi felelőseivel
- Segítő- kontrolláló szerep

Az intézkedési tervet csatolom.

Konyha

2017. évi tényleges felhasználás				
Létszámok	adagszám	felhasználható	felhasznált	Felhasznált(csoportosítva)
Parád Óvoda gyermek	11666	2 799 840,00 Ft	2 821 524,80 Ft	
Parád Óvoda gy. tízórai	442	22 542,00 Ft	22 716,59 Ft	
Parád Óvoda gy. uzsonna	442	22 542,00 Ft	22 716,59 Ft	2 866 957,98 Ft
Parád iskola tízórai	7433	453 413,00 Ft	456 924,69 Ft	
Parád iskola menza	10537	1 759 679,00 Ft	1 773 307,74 Ft	
Parád iskola napközi	20174	5 830 286,00 Ft	5 875 441,65 Ft	8 105 674,07 Ft
Külsős vendég	185	88 283,00 Ft	88 966,75 Ft	
Bodony szoc.étkezés	6185	1 373 070,00 Ft	1 383 704,45 Ft	
Parád idősek klubja	9026	2 003 772,00 Ft	2 019 291,24 Ft	2 019 291,24 Ft
Parád vendég étkezés	6067	1 346 874,00 Ft	1 357 305,56 Ft	
Szünidei étkezés(hátr.helyz.)	68	11 356,00 Ft	11 443,95 Ft	2 841 420,71 Ft
Összesen	72225	15 711 657,00 Ft	15 833 344,00 Ft	15 833 344,00 Ft
Eltérés			121 687,00 Ft	

Személyi feltételek:

- 1 fő élelmezésvezető
- 2 fő szakács
- 3 fő konyhai kisegítő

1. Idősek ellátása:

Alkalmazotti létszám 5 fő + 1 fő sofőr.

Ebből: 1 fő vezető szociális gondozó

4 fő szociális gondozó

3. 1. Szociális étkeztetés:

Igénybevevők száma jelenleg: 65 fő 35 nő 30 férfi.

Lakásra szállítás: 37 fő Saját elvitel: 21 fő Parádóhutában 6 fő étkező

Azoknak a szociálisan rászorulóknak nyújt napi 1 x meleg étkeztetést, akik azt koruk, egészségi állapotuk, fogyatékoságuk, pszichiátriai betegségük vagy egyéb okok miatt nem képesek biztosítani maguk részére.

A szolgáltatás minden munkanapon zökkenő mentesen történik. Az ételszállítás, vagy a személyes megjelenés arra is lehetőséget ad, hogy napi kapcsolatot tartsanak fenn az idősekkel, meggyőződjenek a gondozók arról, hogy történt-e változás az állapotukban vagy az aktuális helyzetükben. A személyes kapcsolat fenntartása tehát így is biztosított velük.

Az étkezést igénylő közül magas a 75 év felettiek aránya.

3.2. Nappali ellátás:

Engedélyezett létszám: 20 fő ebből 14 nő 6 férfi.

A nappali ellátás célja a saját otthonukban élőknek napközbeni tartózkodás, étkezés, társas kapcsolatok fenntartása, szociális ügyek intézése, eü alapellátás, szabadidős tevékenységek biztosítása. Az izoláció elkerülése, a közösséghez tartozás érzésének biztosítása.

3.3.Házi segítségnyújtás.

2 féle szolgáltatást nyújt.

1. Szociális segítség: nem igényel szakképzettséget

Főbb feladatai: A lakókörnyezeti higiénia megtartásában való közreműködés, takarítás a lakás életvitelszerűen használt helyiségeiben. / mosás, vasalás, bevásárlás, segítségnyújtás az ételkészítésben, mosogatás, ruhajavítás, gyógyszerkiváltás, ágyazás, télen tüzelőbehordás, hó eltakarítás, kísérés, vészhelyzetek kialakulásának megelőzése, bentlakásos intézménybe történő költözés segítése

2. Személyi gondozás: szakképzettséghez kötött munkakör

Főbb feladatai: Segítő kapcsolat kialakítása, információnyújtás, mentális támogatás, ügyintézés, az ellátottak érdekeinek védelme.

Gondozási- ápolási feladatok: mosdatás, fürdetés, öltöztetés, ágyazás, inkontinens beteg ellátása, személyi higiénias teendők ellátása, dekubitus megelőzés, sebkezelés, gyógyszer adagolás,

vérnyomás, vércukor mérés, mozgás segítés, lakáson kívül, belül, gyógyászati segédeszközök beszerzése, házi orvos írásos rendelésén alapuló terápia követése.

Jelenleg 39 fő részesül ebbe az ellátásba. 31 nő. 8 férfi. Mindenki rendelkezik a 20 pontot érő gondozási szükséglettel, ami feltétele az ellátásnak.

A kötelezően vezetett gondozási napló tartalmazza a napi munkákat, amit az ellátott aláírásával igazol.

A gondozónők munkájuk során tapasztalják, hogy nagy segítséget jelentenek az idős, egyedül élő embereknek ezek az ellátások. A kapcsolatuk a kölcsönös bizalmon alapul, hiszen napi szinten látogatják, és segítik az időseket a saját otthonukban.

Mellékletek:

- 2 db Tanfelügyeleti ellenőrzések értékelő lapja. / vezetői tanfelügyeletről, és az intézményi tanfelügyeletről.
- 1 db vezetői önfejlesztési terv
- 1 db intézkedési terv intézményi tanfelügyelet után
- 1 db intézkedési terv a gyermekjóléti szolgálat éves értékelése után

Köszönöm a figyelmet!

Tisztelettel: Bükerné Huszár Erzsébet

1. sz. melléklet

Pedagógus neve:

Bükerné Huszár Erzsébet

Folyamatazonosító:

T784202599392016AVez

Oktatási azonosító:

78420259939

Eredmény rögzítésének dátuma:

2016.05.04.

1. A tanulás és tanítás stratégiai vezetése és operatív irányítás

Kiemelkedő területek

- Az óvodai nevelés országos alapprogramja, a pedagógiai program, a tematikus tervek koherenciát mutatnak. (dokumentumelemzés) - Az egységes mérési módszerek, eszközök intézményi szinten kidolgozásra kerültek, a Pedagógiai Programnak megfelelően. Ezek eredményességi mutatóit elemzik és értékelik, és ezek alapján határozzák meg az egyéni fejlesztés módszereit. (dokumentumelemzés, - pedagógiai program, nevelési terv, vezetői pályázat, munkaközösségi munkaterv, csoportnapló, egyéni fejlesztési tervek) - Vezetői tevékenységével az óvodapedagógusok szakmai és módszertani megújulásához hozzájárul, ezáltal eredményesebb munkavégzés jelent meg intézményében. (dokumentumok, nevelési terv, tematikus terv,) - A pedagógiai programjukhoz saját csoportnaplót dolgoztak ki, ezt használják a mindennapi gyakorlatban. (csoportnapló)

Fejleszthető területek

- Az óvodapedagógusok tudatosan, írásban nyilvánuljanak meg a szakmai munka értékelésével kapcsolatban. (Önértékelés, Vezetővel készített interjú)

2. A változások stratégiai vezetése és operatív irányítása

-

Kiemelkedő területek

- Folyamatosan és naprakészen követi és közvetíti kollégái felé a jogszabályi változásokat. Biztosítja a megfelelő információáramlást. (vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú, dokumentumok – SzMSz, Pedagógiai Program) - A vezetői pályázatban megfogalmazott célok az intézmény jövőképe, a pedagógiai és szakmai fejlesztés koordinálása koherens a mindennapi gyakorlati tevékenységgel. (Vezetői Pályázat, Vezetővel készített interjú, Fenntartóval készített interjú) - Az óvodai innováció folyamatos, pályázatok folyamatos figyelése, megvalósítása és fenntarthatósága. (Vezetői Pályázat, Vezetővel készített interjú, Fenntartóval készített interjú)

Fejleszthető területek

- Nem kívánok fejleszthető területet megjelölni.

3. Önmaga stratégiai vezetése és operatív irányítása

-

Kiemelkedő területek

- Folyamatos önképzés, példamutató „élethosszig tartó” tanulás. (Szakmai életút, vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú) - Hatékony kommunikációt folytat a nevelési folyamat minden résztvevőjével: tanulókkal, szülőkkel, pedagógusokkal, partnerintézményekkel. (Vezetőtárssal készített interjú, Vezetővel készített interjú, fenntartóval készített interjú) - Erős hivatástudattal rendelkezik. Vezetői stílusa demokratikus, konszenzuskereső, segítő, de ugyanakkor határozott. (Vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú, fenntartóval készített interjú) - Magatartásában és kommunikációjában etikus és követendő példaként szolgál kollégái számára. (vezetőtárssal készített interjú, fenntartóval készített interjú)

Fejleszthető területek

- Nem kívánok fejleszthető területet megjelölni.

4. Mások stratégiai vezetése és operatív irányítása

-

Kiemelkedő területek

- - Ellenőrző tevékenysége tudatosan tervezett, a megvalósítást dokumentálja és a személyi anyagban rögzíti. (Vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú, Munkaterv) - Ösztönzi az egyéni ambíciók kiteljesedését. (vezetőtárssal készített interjú) - Továbbképzéssel, belső továbbképzéssel és tudásmegosztással gyarapítja a pedagógusok ismereteit. (vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú, munkaterv) - A feladatok elosztásánál figyelembe veszi az egyéni képességeket, erősségeket és érdeklődési területeket, a pedagógiai programban meghatározott célrendszernek megfelelően. (vezetőtárssal készített interjú) - Fontosnak tartja a döntések megfelelő előkészítését: -szükséges információ biztosítása, -alternatív lehetőségek,- konszenzuson alapuló döntés. (Fenntartóval készített interjú, vezetővel készített interjú, vezetőtárssal készített interjú, munkaterv)

Fejleszthető területek

- - Nem kívánok fejleszthető területet megjelölni.

5. Az intézmény stratégiai vezetése és operatív irányítása

-

Kiemelkedő területek

- - Szóbeli és írásos kommunikációját tényyszerűség és szakismeret jellemzi. (Dokumentumok, interjúk) - A jogszabályi változások naprakész követése, a dolgozók folyamatos tájékoztatása, a betartás ellenőrzése. (Dokumentumok, munkaterv, Interjúk) - A tárgyi erőforrások folyamatos bővítése a pályázati lehetőségek kihasználásával biztosított. (fenntartóval készített interjú, vezetővel készített interjú, Munkaterv) - Szakmai kapcsolata az intézmény összetett profiljából adódóan széleskörűek és kiterjedtek. (Fenntartóval készített interjú)

Fejleszthető területek

- - A partnerek igényeinek és elégedettségének mérése, a kapott eredmények elemzése, értékelése, intézkedési tervek elkészítése. PDCA ciklus alkalmazása és működtetése. (önfejlesztési terv)

INTÉZMÉNYI TANFELÜGYELET ÉRTÉKELÉSE

1. Pedagógiai folyamatok

1.1. Hogyan valósul meg a stratégiai és operatív tervezés?

1.1.1.

Az intézmény vezetése irányítja az intézmény stratégiai és operatív dokumentumainak koherens kialakítását. Az éves munkaterv összhangban van a stratégiai dokumentumokkal. Az intézmény vezetése a belső és külső partnerek bevonásával alkotja meg az intézményi stratégiai és operatív terveit.

1.1.2.

Az intézmény stratégiai és operatív dokumentumai az intézmény működését befolyásoló mérési (az Eredmények értékelési területnél felsorolt adatok), demográfiai, és más külső mutatók (például szociokulturális felmérések adatai) azonosítása, gyűjtése, feldolgozása és értelmezése alapján készülnek. Ezek segítik az intézmény jelenlegi és jövőbeni helyzetének megítélését.

1.1.3.

A tervek elkészítése a nevelőtestület bevonásával történik, az intézmény munkatársainak felkészítése a feladatra időben megtörténik.

1.1.4.

Biztosított a fenntartóval való jogszabály szerinti együttműködés. SZMSZ-ben rögzített.

1.1.5.

Az intézményi önértékelési ciklust lezáró intézkedési terv és a stratégiai és operatív tervezés dokumentumainak összehangolása megtörténik.

1.1.6.

Az éves munkaterv összhangban van a stratégiai dokumentumokkal és a munkaközösségek terveivel. Dokumentumokból kitűnik (Munkaterv, Munkaközösségi tervek)

1.2. Milyen az intézményi stratégiai terv és az oktatáspolitikai köznevelési célok viszonya; az operatív tervezés és az intézményi stratégiai célok viszonya?

1.2.7.

Az intézmény stratégiai dokumentumai az adott időszak oktatáspolitikai céljaival összhangban készülnek. Megfigyelhető SZMSZ, Munkaterv

1.2.8.

Az operatív tervezés a stratégiai célok hatékony megvalósulását szolgálja, és a dokumentumokban nyomon követhető.

1.3. Hogyan történik a tervek megvalósítása?

1.3.9.

A stratégiai tervek megvalósítása nevelési évekre bontott, amelyben megjelennek a stratégiai célok aktuális elemei. (Pedagógiai program, a vezetői pályázat, a továbbképzési terv és az ötéves intézkedési terv, stb. aktuális céljai, feladatai.)

1.3.10.

Az intézmény éves terveinek (éves munkaterv, éves intézkedési tervek, munkaközösségi tervek, a pedagógiai munka, tervezési dokumentumai, stb.) gyakorlati megvalósítása a pedagógusok és a munkaközösségek bevonásával történik.

1.3.11.

Az intézmény nevelési/tanítási céljai határozzák meg a módszerek, eljárások kiválasztását, alkalmazását.

1.3.12.

Az intézményi pedagógiai folyamatok (például nevelési évre, gyermekcsoportra tervezett egymásra épülő tevékenységek) a személyiség- és közösségfejlesztést, az elvárt nevelési, tanulási eredmények elérését, a szülők, gyermekek és munkatársak elégedettségét és a fenntartói elvárások teljesülését szolgálják. Pedagógiai program, Munkaterv, mérések eredményei

1.4. Milyen az intézmény működését irányító éves tervek és a beszámolók viszonya?

1.4.13.

Az éves tervek és beszámolók egymásra épülnek.
Megfigyelhető a dokumentumokban.

1.4.14.

A nevelési év végi beszámoló megállapításai alapján történik a következő nevelési év tervezése.

1.4.15.

A beszámolók szempontjai illeszkednek az intézményi önértékelési rendszerhez.

1.5. Milyen a pedagógusok éves tervezésének, és a terv tényleges megvalósulásának a viszonya?

1.5.16.

Az óvodapedagógus tervező munkája során figyelembe veszi az intézménye vonatkozásában alkalmazott tartalmi és intézményi belső elvárásokat, valamint az általa nevelt/tanított gyermekek és csoportok fejlesztési céljait.

Csoportnapló, tematikus terv, pedagógiai program

1.5.17.

A pedagógiai munka megfelel az éves tervezésben foglaltaknak, az esetleges eltérések indokoltak.

1.5.18.

A teljes pedagógiai folyamat követhető a tevékenységi tervben, a csoportnaplókban, valamint a gyermeki produktumokban.

1.6. Hogyan működik az ellenőrzés az intézményben?

1.6.19.

Az intézményi stratégiai alapidokumentumok alapján az intézményben belső ellenőrzést végeznek. Munkatervben rögzítettek alapján.

1.6.20.

Az ellenőrzési tervben szerepel, hogy ki, mit, milyen céllal, milyen gyakorisággal, milyen eszközökkel ellenőriz.

Munkaterv

1.6.21.

Az intézmény azonosítja az egyes feladatok eredményességének és hatékonyságának méréséhez, értékeléséhez szükséges mutatókat.

1.6.22.

Az ellenőrzések eredményeit felhasználják az intézményi önértékelésben, és a pedagógusok önértékelése során is.

1.7. Hogyan történik az intézményben az értékelés?

1.7.23.

Az értékelés tények és adatok alapján, tervezetten és objektíven történik, alapját az intézményi önértékelési rendszer jelenti.

1.7.24.

Az intézményi önértékelési rendszer működését az intézmény vezetése irányítja, az önértékelési folyamatban a nevelőtestület valamennyi tagja részt vesz.

1.8. Milyen a pedagógiai programban meghatározott gyermeki értékelés működése a gyakorlatban?

1.8.25.

Az intézményben folyó nevelési munka alapjaként a gyermekek adottságainak, képességeinek megismerésére vonatkozó megfigyelési/mérési rendszer működik.

Csoportnapló, DIFER

1.8.26.

A gyermekek értékelése az intézmény alapidokumentumaiban elfogadott, közös alapelvek és követelmények (értékelési rendszer) alapján történik.

1.8.27.

Az intézményben a gyermeki fejlődést folyamatosan követik, a gyermeki fejlődést dokumentálják, elemzik, és az egyes évek értékelési eredményeit összekapcsolják, szükség esetén fejlesztési tervet készítenek.

Csoportnapló, Tematikus terv

1.8.28.

Az óvodapedagógusok a gyermekek eredményeiről fejlesztő céllal folyamatosan visszacsatolnak szüleinek/gondviselőjének és az életkornak, fejlettségi szintnek megfelelő formában a gyermeknek.

Fogadó óra

1.9. Mi történik az ellenőrzés, megfigyelés, értékelés eredményeivel? (Elégedettségmérés, intézményi önértékelés, pedagógusértékelés, gyermeki fejlődés megfigyelés, mérés, egyéb mérések.)

1.9.29.

Az intézmény stratégiai és operatív dokumentumainak elkészítése, módosítása során megtörténik az ellenőrzések során feltárt információk felhasználása.

1.9.30.

Évente megtörténik az önértékelés keretében a helyben szokásos formában rögzített megfigyelési, mérési eredmények elemzése, a tanulságok levonása, fejlesztések meghatározása. Ezt követően az intézmény a mérési/értékelési eredmények függvényében szükség esetén korrekciót végez.

1.9.31.

Az intézmény a nevelési és tanulási eredményességről szóló információk alapján felülvizsgálja a stratégiai és operatív terveit, különös tekintettel a kiemelt figyelmet igénylő gyermekek ellátására.

1.9.32.

A problémák megoldására alkalmas módszerek, jó gyakorlatok gyűjtése, segítő belső (ötletek, egyéni erősségek) és külső erőforrások (például pályázati lehetőségek) és szakmai támogatások feltérképezése és bevonása természetes gyakorlata az intézménynek.

1. Pedagógiai folyamatok

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

-

Kiemelkedő területek:

A pedagógusok éves tervezése mintaértékű. A gyermekek fejlődéséről folyamatos tájékoztatást kapnak a szülők.

2. Személyiség- és közösségfejlesztés

2.1. Hogyan valósulnak meg a pedagógiai programban rögzített személyiségfejlesztési feladatok?

2.1.1.

A beszámolóokban és az intézményi önértékelésben követhetők az eredmények (például egyéni fejlesztés).

2.1.2.

Támogató szervezeti és tanulási kultúra jellemzi az óvodát.
Maximálisan

2.1.3.

A gyermekek személyes és szociális képességeik felmérésére alkalmas módszereket, eszközöket, technikákat alkalmaznak az óvodapedagógusok az intézményben.

Anamnézis, családlátogatás, megfigyelés

2.2. Hogyan fejlesztik az egyes gyermekek személyes és szociális képességeit (különös tekintettel a kiemelt figyelmet igénylő gyermekekre)?

2.2.4.

Az óvodapedagógusok módszertani kultúrája kiterjed a gyermekek személyes és szociális képességeinek fejlesztésére, és ez irányú módszertani tudásukat megosztják egymással.

Napi beszélgetések, értekezletek

2.2.5.

A fejlesztés eredményét folyamatosan nyomon követik, s ha szükséges, fejlesztési korrekciókat hajtanak végre.

2.2.6.

A fejlesztés megvalósulása nyomon követhető az intézmény dokumentumaiban, a mindennapi gyakorlatban (óvodai és óvodán kívüli tevékenységek).

Fejlődési naplóban rögzített.

2.3. Hogyan történik a gyermekek szociális hátrányainak enyhítése?

2.3.7.

A kiemelt figyelmet igénylő gyermekek mindegyikénél rendelkeznek az óvodapedagógusok megfelelő információkkal, és alkalmazzák azokat a nevelő, fejlesztő munkájukban.

2.3.8.

Az intézmény vezetése és érintett óvodapedagógusa információkkal rendelkezik minden gyermek szociális helyzetéről.

Családlátogatás, Gyermekjóléti szolgálat

2.3.9.

Az intézmény támogató rendszert működtet: felzárkóztatást célzó egyéni foglalkozást szervez, integrációs nevelési/tanítási- módszereket fejleszt, és ezt be is vezeti, nevelési, képzési, tanítási programokat, modelleket dolgoz ki vagy át, és működteti is ezeket, célzott programokat tár fel, kapcsolatot tart fenn valamely szakmai támogató hálózattal.

Pedagógiai program

2.4. Hogyan támogatják az önálló tanulást, hogyan tanítják a tanulást?

2.4.10.

Az önálló, cselekvéshez kötött tanulás támogatása érdekében az intézmény pedagógiai programjával összhangban történik a nevelési/tanítási módszerek, eljárások kiválasztása vagy kidolgozása és azok bevezetésének megtervezése.

2.4.11.

A nevelhetőségi, tanulási nehézségekkel küzdő és sajátos nevelési igényű gyermekek megkülönböztetett figyelmet kapnak.

Gyógyypedagógus, fejlesztő pedagógus foglalkozik a tanulási nehézségekkel küzdő gyermekekkel.

2.4.12.

Az óvodapedagógusok a tanuláshoz, cselekvéshez kötött ismeretszerzéshez (pl. játékhoz) szakszerű útmutatást és megfelelő eszközöket biztosítanak, alkalmazva a nevelés-tanítás-tanulás módszertanát. Sokrétű fejlesztési eszközökkel rendelkezik az óvoda.

2.5. Hogyan történik a gyermekek egészséges és környezettudatos életmódra nevelése?

2.5.13.

Az egészséges és környezettudatos életmódra nevelés elmélete és gyakorlata a pedagógiai programban előírtak szerint a munkatervben szerepel, a beszámolókból követhető.

Zöld óvoda munkaközösség működik.

2.5.14.

Az óvodán kívüli tevékenységek (megfigyelések, stb.) alkalmával a gyermekek a gyakorlatban tevékenységhez kötötten alkalmazzák a téma elemeit.

2.6. Hogyan segíti az intézmény a gyermekek együttműködését?

2.6.15.

Az óvodapedagógusok rendelkeznek a közösségfejlesztés folyamatának ismeretével, és az alapján valósítják meg a rájuk bízott óvodai csoportok, közösségek fejlesztését.

2.6.16.

A beszámolókból követhetők az alapelvek és a feladatok megvalósításának eredményei, különös tekintettel az intézményi hagyományok ápolására, a támogató szervezeti kultúrára.

Beszámolók , interjú

2.6.17.

Az intézmény gondoskodik és támogatja az óvodapedagógusok, pedagógiai munkát segítők, valamint a gyermekek közötti folyamatos információcserét és együttműködést.

Napi kapcsolattartás.

2.7. Az intézmény közösségépítő tevékenységei hogyan, milyen keretek között valósulnak meg?

2.7.18.

Az intézmény közösségi programokat szervez.

Interjúban választ kaptunk az óvodai nyitott programok sokszínűségéről.

2.7.19.

A szülők a megfelelő kereteken belül részt vesznek a közösségfejlesztésben.

Pedagógiai program, interjú

2.7.20.

Bevonják a gyermekeket, a szülőket és az intézmény dolgozóit a szervezeti, nevelési és tanulási kultúrát fejlesztő intézkedések meghozatalába.

2.7.21.

A részvétellel, az intézmény működésébe való bevonódással a gyermekek és a szülők elégedettek.

A szülői elégedettségmérés pozitív értéket kapott.

2. Személyiség- és közösségfejlesztés

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

-

Kiemelkedő területek:

Tanulási nehézségekkel küzdő gyermekek fejlesztése, megsegítése. Az intézmény rendelkezik a kötelező eszköz és felszerelési jegyzékben foglalt eszközökkel, az integrált neveléshez szükséges eszközök maximálisan biztosítottak. Nevelőmunka során tudatosan teremt olyan pedagógiai helyzeteket, amelyek elősegítik a gyermekek komplex személyiség fejlődését.

3. Eredmények

3.1. Milyen eredményességi mutatókat tartanak nyilván az intézményben?

3.1.1.

Az intézmény pedagógiai programjának egyik prioritása a tanulás-tanítás eredményessége.

3.1.2.

Az intézmény partnereinek bevonásával történik meg az intézményi működés szempontjából kulcsfontosságú sikertényezők azonosítása.

3.1.3.

Nyilvántartják és elemzik az intézményi eredményeket: helyben szokásos megfigyelésen, vagy más alapon megszervezett mérések eredményei, esetleges sport, más versenyeredmények: országos szint, megyei szint, települési szint elismerések, 6 éves kor után óvodában maradó mutatók, elégedettségmérés eredményei (szülő, óvodapedagógus, pedagógiai munkát segítők), neveltségi mutatók, stb.

DIFER

3.2. Milyen szervezeti eredményeket tud felmutatni az intézményben?

3.2.4.

Az intézmény kiemelt nevelési céljaihoz kapcsolódó eredmények alakulása az elvártaknak megfelelő. Az éves munkatervben nem található meg a gyerekek diagnosztikus mérésére épülő fejlesztési célok meghatározása.

3.2.5.

Az intézmény nevelési/tanítási célrendszeréhez kapcsolódóan a kiemelt eredmények dokumentálhatóak, és dokumentáltak pl. a beszámolóokban. Az eredmények eléréséhez az alkalmazotti közösség nagy többsége hozzájárul.

3.2.6.

Az intézmény rendelkezik valamilyen külső elismeréssel.

3.3. Hogyan hasznosítják a belső és külső mérési eredményeket?

3.3.7.

Az intézmény vezetése gondoskodik a nevelési, tanulási eredményességről szóló információk belső nyilvánosságáról.

3.3.8.

Az eredmények elemzése és a szükséges szakmai tanulságok levonása és visszacsatolása nevelőtestületi feladat.

Intézkedési tervben megtalálható.

3.3.9.

A belső és külső mérési eredmények felhasználásra kerülnek az intézményi önértékelés eljárásában. Megfigyelhető

3.4. Hogyan kísérik figyelemmel a gyermekek iskolába lépését, tanulási útját?

3.4.10.

A gyermekek követésének kialakult rendje, eljárása van.

Után követéssel folyamatosan informálódnak a gyermekek beilleszkedéséről. Számos olyan programot működtetnek, melyek támogatják az óvoda-iskola átmenetet.

3.4.11.

A gyermekek további eredményeit felhasználja a pedagógiai munka fejlesztésére.

A tanítónők továbbvizik és építenek az óvodában rögzített mérési eredményekre.

3. Eredmények

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

A munkatervben a nevelési év kiemelt feladatainál, vegyék figyelembe a gyerekek diagnosztikus mérésének eredményeit.

Kiemelkedő területek:

A helyi iskolával aktív, támogató kapcsolatot ápolnak.

4. Belső kapcsolatok, együttműködés, kommunikáció

4.1. Milyen pedagógus szakmai közösségek működnek az intézményben, melyek a fő tevékenységeik?

4.1.1.

Az intézményben a különböző szakmai pedagóguscsoportok együttműködése jellemző (munkaközösségek, egy szervezési egységben nevelő pedagógusok közössége, fejlesztő csoportok).

Az intézményben három munkaközösség működik, együttműködésükre a hatékonyság jellemző.

4.1.2.

Az óvodapedagógusok szakmai csoportjai maguk alakítják ki működési körüket, önálló munkaterv szerint dolgoznak. A munkatervüket az intézményi célok figyelembe vételével határozzák meg.

A munkaközösségek saját munkaterv alapján végzik tevékenységüket.

4.1.3.

A szakmai közösségek vezetőinek hatás- és jogköre tisztázott.

SZMSZ-ben rögzítették a feladatokat.

4.1.4.

Csoportok közötti együttműködésre is sor kerül az intézményben, amely tervezett és szervezett formában zajlik.

4.1.5.

Az intézmény vezetése támogatja, ösztönzi az intézményen belüli együttműködéseket, és az intézmény céljainak elérése érdekében támaszkodik a munkájukra.

4.1.6.

A munkaközösségek bevonásával történik a pedagógiai folyamatok megvalósításának ellenőrzése, értékelése.

4.1.7.

A gyermekek nevelése/tanítása érdekében a szakmai közösségek tevékenységén túl a pedagógusok kezdeményezően együttműködnek egymással és a pedagógiai munkát segítő szakemberekkel a felmerülő problémák megoldásában.

4.2. Hogyan történik a belső tudásmegosztás az intézményben?

4.2.8.

Az intézményben magas színvonalú a szervezeti kultúra és a szakmai műhelymunka.

4.2.9.

Az intézményben rendszeres, szervezett a belső továbbképzés, a jó gyakorlatok ismertetése, támogatása.

4.2.10.

A belső tudásmegosztás működtetésében a munkaközösségek komoly feladatot vállalnak.

4.3. Hogyan történik az információátadás az intézményben?

4.3.11.

Kétirányú információáramlást támogató kommunikációs rendszert (eljárásrendet) alakítottak ki. E-mail-en keresztül a vezető folyamatosan tartja a kapcsolatot a kollégákkal.

4.3.12.

Az intézményben rendszeres, szervezett és hatékony az információáramlás és a kommunikáció. Hatékonyság jellemzi az információáramlást.

4.3.13.

Az intézmény él az információátadás szóbeli, digitális és papíralapú eszközeivel.

4.3.14.

Az intézmény munkatársai számára biztosított a munkájukhoz szükséges információkhoz és ismeretekhez való hozzáférés.

Maximálisan biztosított.

4.3.15.

Az értekezletek összehívása célszerűségi alapon történik, résztvevői a témában érdekeltek.

4.3.16.

A munka értékelésével és elismerésével kapcsolatos információk szóban vagy írásban folyamatosan eljutnak a munkatársakhoz.

Naprakész információval rendelkeznek a pedagógusok.

4. Belső kapcsolatok, együttműködés, kommunikáció

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

Belső tudásmegosztás,gyakornokok tapasztalat gyűjtése, hospitálások szervezése , ennek időpontját , felelőseit megjelölni az éves munkatervben.

Kiemelkedő területek:

Intézményen belüli információáramlás, hatékony kommunikáció.

5. Az intézmény külső kapcsolatai

5.1. Melyek az intézmény legfontosabb partnerei?

5.1.1.

Az intézmény pedagógiai programjával összhangban a vezetés irányításával megtörténik a külső partnerek azonosítása, köztük a kulcsfontosságú partnerek kijelölése.

5.1.2.

A külső partnerek köre ismert az intézmény munkavállalói számára.
Beazonosítottak az intézmény partnerei.

5.2. Mi az egyes partneri kapcsolatok tartalma?

5.2.3.

Az intézmény az azonosított partnerekkel kapcsolatos tevékenységekről tartalomleírással is rendelkezik.
Az együttműködések tartalmát részletesen tervezik.

5.2.4.

Az intézmény terveinek elkészítése során egyeztet az érintett külső partnerekkel.

5.2.5.

Rendszeresen megtörténik a kiemelt kulcsfontosságú partnerek igényeinek, elégedettségének megismerése.
Rendszeres és ütemezett a partnerek igény és elégedettségmérése. Érvényesül a PDCA folyamat.

5.2.6.

Rendszeres, kidolgozott és követhető az intézmény panaszkezelése.
SZMSZ-ben rögzített.

5.3. Hogyan kapnak tájékoztatást a partnerek az intézmény eredményeiről?

5.3.7.

Az intézmény vezetése a jogszabályban előírt módon eleget tesz tájékoztatási kötelezettségeinek.

5.3.8.

Az intézmény a helyben szokásos módon tájékoztatja külső partnereit (az információátadás szóbeli, digitális vagy papíralapú).

5.3.9.

A partnerek tájékoztatását és véleményezési lehetőségeinek biztosítását folyamatosan felülvizsgálják, visszacsatolják és fejlesztik.

5.4. Hogyan vesz részt az intézmény a közéletben (települési szint, járási/tankerületi szint, megyei szint, országos szint)?

5.4.10.

Az intézmény részt vesz a különböző társadalmi, szakmai szervezetek munkájában és a helyi közéletben.

5.4.11.

Az óvodapedagógusok és a gyermekek részt vesznek a különböző helyi/regionális rendezvényeken.
Mesemondó verseny, rajzpályázat

5.4.12.

Az intézmény kiemelkedő szakmai és közéleti tevékenységét elismerik különböző helyi díjakkal, illetve a díjakra történő jelölésekkel.

5. Az intézmény külső kapcsolatai

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

-

Kiemelkedő területek:

Az intézmény kiemelkedő szerepet tölt be a település hagyományainak ápolásában. Az intézmény vezetése a jogszabályban előírt módon maximálisan eleget tesz tájékoztatási kötelezettségeinek. Hatékony belső értékelési rendszer működik.

6. A pedagógiai munka feltételei

6.1. Hogyan felel meg az infrastruktúra az intézmény nevelési/tanítási struktúrájának, pedagógiai értékeinek, céljainak?

6.1.1.

Az intézmény rendszeresen felméri a pedagógiai program megvalósításához szükséges infrastruktúra meglétét, jelzi a hiányokat a fenntartó felé.

Az intézmény igény és elégedettségmérésén keresztül kap információt, erre vonatkozóan intézkedési tervet készít, melyet a fenntartó is igazol.

6.1.2.

Az intézmény rendelkezik a belső infrastruktúra fejlesztésére vonatkozó intézkedési tervvel, amely figyelembe veszi az intézmény nevelési/tanítási struktúráját, a nevelőmunka feltételeit és pedagógiai céljait. Rendelkezik intézkedési tervvel.

6.2. Hogyan felel meg az intézményi tárgyi környezet a különleges bánásmódot igénylő gyermekek nevelésének, tanításának?

6.2.3.

Az intézmény rendelkezik rendszeres igényfelmérésen alapuló intézkedési tervvel.

6.2.4.

Arra törekszik, hogy az intézkedési tervnek megfelelő fejlesztés megtörténjen, és ehhez rendelkezésre állnak a megfelelő tárgyi eszközök.

A különleges bánásmódot igénylő gyermekek ellátásához megfelelő tárgyi eszközzel rendelkeznek.

6.3. Milyen az IKT-eszközök kihasználtsága?

6.3.5.

Az intézmény az IKT-eszközöket rendszeresen alkalmazza a nevelő munkájában, az eszközök kihasználtsága, alkalmazásuk nyomon követhető.

A módszertanilag beilleszthető IKT eszközökkel rendelkeznek, melyet a mindennapok során alkalmaznak is.

6.4. Hogyan felel meg a humánerőforrás az intézmény képzési struktúrájának, pedagógiai értékeinek, céljainak?

6.4.6.

Az intézmény rendszeresen felméri a szükségleteket, reális képpel rendelkezik a nevelő munka humánerőforrás-szükségletéről.

6.4.7.

A humánerőforrás szükségletben bekövetkező hiányt, a felmerült problémákat idejében jelzi a fenntartó számára.

6.4.8.

A pedagógiai munka megszervezésében, a feladatok elosztásában a szakértelem és az egyenletes terhelés kiemelt hangsúlyt kap.

6.4.9.

Az óvodapedagógusok végzettsége, képzettsége megfelel a nevelő munka feltételeinek, az intézmény deklarált céljainak.

6.4.10.

Az intézmény pedagógus-továbbképzési programját az intézményi célok és szükségletek, az egyéni életpálya figyelembe vételével alakították ki.

6.4.11.

A vezetők felkészültek a pedagógiai munka irányításának, ellenőrzésének feladataira.

Az intézmény vezetője maximálisan felkészült az intézmény irányítására.

6.5. Milyen szervezeti kultúrája van az intézménynek, milyen szervezetfejlesztési eljárásokat, módszereket alkalmaz?

6.5.12.

Az intézmény vezetése személyesen és aktívan részt vesz a szervezeti és tanulási kultúra fejlesztésében.

6.5.13.

Az intézmény szervezeti és tanulási kultúráját a közösen meghozott, elfogadott és betartott normák, szabályok jellemzik.

6.5.14.

Az intézmény alkalmazotti közösségének munkájára, együttműködésére a magas szintű belső igényesség, hatékonyság jellemző.

6.5.15.

Az intézmény munkatársai gyűjtik és megosztják a jó tanulásszervezési és pedagógiai gyakorlatokat az intézményen belül és kívül.

Továbbképzésen szerzett ismeretek folyamatos megosztása a nevelőtestület felé.

6.6. Milyen az intézmény hagyományápoló, hagyományteremtő munkája?

6.6.16.

Az intézmény számára fontosak a hagyományai, azok megjelennek az intézmény alapidokumentumaiban, tetten érhetők a szervezet működésében, és a nevelő-oktató munka részét képezik.

6.6.17.

Az intézményben dolgozók és külső partnereik ismerik és ápolják az intézmény múltját, hagyományait, nyitottak új hagyományok teremtésére.

6.7. Hogyan történik az intézményben a feladatmegosztás, felelősség- és hatáskörmegosztás?

6.7.18.

A munkatársak felelősségének és hatáskörének meghatározása egyértelmű, az eredményekről rendszeresen beszámolnak.

6.7.19.

A feladatmegosztás a szakértelem és az egyenletes terhelés alapján történik.

6.7.20.

A felelősség és hatáskörök megfelelnek az intézmény helyi szabályozásában (SZMSZ) rögzítetteknek, és támogatják az adott feladat megvalósulását.

6.8. Hogyan történik a munkatársak bevonása a döntés-előkészítésbe (és milyen témákban), valamint a fejlesztésekbe?

6.8.21.

Folyamatosan megtörténik az egyének és csoportok döntés-előkészítésbe történő bevonása - képességük, szakértelmük és a jogszabályi előírások alapján.

6.8.22.

Ennek rendje kialakított és dokumentált.

6.9. Milyen az intézmény innovációs gyakorlata?

6.9.23.

Az intézmény munkatársai képességük, szakértelmük, érdeklődésük szerint javaslatokkal segítik a fejlesztést.

6.9.24.

Az intézmény lehetőségeket teremt az innovációt és a kreatív gondolkodást ösztönző műhelyfoglalkozásokra, fórumokra.

6.9.25.

A legjobb gyakorlatok eredményeinek bemutatására, követésére, alkalmazására nyitott a testület és az intézményvezetés.

6. A pedagógiai munka feltételei

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

-

Kiemelkedő területek:

A pedagógus kompetenciák érvényesülnek és hozzájárulnak a pedagógiai munka eredményességéhez. A feladat és hatáskörök szabályozottak ez támogatja a hatékony működést. Hagyományápolás és új hagyományok megteremtésével értéket közvetít a partnerek számára.

7. A kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott az óvodai nevelés országos alapprogramban megfogalmazott elvárásoknak és a pedagógiai programban megfogalmazott céloknak való megfelelés.

7.1. Hogyan jelennek meg a Kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott Óvodai nevelés országos alapprogram céljai a pedagógiai programban?

7.1.1.

Az intézmény pedagógiai programja koherens a Kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott Óvodai nevelés országos alapprogramban foglaltakkal.
Koherens a pedagógiai program az Alapprogrammal.

7.1.2.

A pedagógiai program a jogszabályi és tartalmi elvárásokkal összhangban fogalmazza meg az intézmény sajátos nevelési/tanulási feladatait, céljait.

7.2. Hogyan történik a pedagógiai programban szereplő kiemelt stratégiai célok operacionalizálása, megvalósítása?

7.2.3.

Az intézmény folyamatosan nyomon követi a pedagógiai programjában foglaltak megvalósulását.
A pedagógiai programban foglaltakra építi a nevelési év célját és feladatait.

7.2.4.

Minden nevelési év tervezésekor megtörténik az intézmény tevékenységeinek terveinek ütemezése, ami az éves munkatervben és más fejlesztési, intézkedési tervekben rögzítésre is kerül.
Nagyon pontosan tervezett.

7.2.5.

A tervek nyilvánossága biztosított.

7.2.6.

A tervekben (éves munkaterv, továbbképzési terv, ötéves intézkedési terv) jól követhetők a pedagógiai program kiemelt céljaira vonatkozó részcélok, feladatok, felelősök, a megvalósulást jelző eredménymutatók.

7.2.7.

A humánerőforrás képzési és fejlesztési tervek elkészítése az eredmények ismeretében, azokra épülve, annak érdekében történik, hogy a munkatársak szakmai tudása megfeleljen az intézmény jelenlegi és jövőbeli igényeinek, elvárásainak.

7.2.8.

A nevelést, tanítást segítő eszközök és a nevelési-tanítási módszerek kiválasztása és alkalmazása rugalmasan, a pedagógiai prioritásokkal összhangban történik.

7. A kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott az óvodai nevelés országos alapprogramban megfogalmazott elvárásoknak és a pedagógiai programban megfogalmazott céloknak való megfelelés.

A kompetencia értékelése:

Fejleszthető területek:

-

Kiemelkedő területek:

Az intézmény sajátos nevelési céljai, feladatai összhangban vannak a jogszabályi és tartalmi elvárásokkal, amit a pedagógiai program rögzít. A vezető intézményére vonatkozó dokumentumai koherensek a szabályozó előírásokkal, megfigyelhető a tervek egymásra épülése.

Intézkedési terv

Intézmény neve, címe:	Bendegúz Óvoda Gyermekjóléti és Alapszolgáltató Intézmény 3240 Parád Kossuth Lajos út. 128.
Intézmény OM azonosítója:	031372
Intézményvezető neve:	Bükerné Huszár Erzsébet
Intézményvezető oktatási azonosítója:	78420259939
Intézkedési terv kezdő dátuma:	2017. 10. 01.
Intézkedési terv befejező dátuma:	2022. 05. 31.

Kiemelkedő Területek

Kompetenciák:	Indikátor:
1. Pedagógiai folyamatok	Nincs fejlesztendő terület
2. Személyiség és közösségfejlesztés	Nincs fejlesztendő terület
5. Az intézmény külső kapcsolatai	Nincs fejlesztendő terület
6. A pedagógiai munka feltételei	Nincs fejlesztendő terület
7. A kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott az óvodai nevelés országos alapprogramban megfogalmazott elvárásoknak és a pedagógiai programban megfogalmazott céloknak való megfelelés.	Nincs fejlesztendő terület

Fejlesztendő területek

Kompetenciák:	Indikátor:
3. Eredmények	- Az intézmény vezetése gondoskodik a nevelés, tanulás eredményességéről szóló információk belső nyilvánosságáról. - Az eredmények elemzése és a szükséges szakmai tanulságok levonása és visszacsatolása nevelőtestületi feladat.
4. Belső kapcsolatok, együttműködés, kommunikáció	A belső tudásmegosztás működtetésében a munkaközösségek komoly feladatot vállalnak.

1. Intézkedések

Intézkedés neve/ azonosítója:	3.Eredmények
Intézkedés célja, indokoltsága:	Cél: A diagnosztikus mérések eredményeinek az elemzése, értékelése, fejlesztő célú felhasználása az éves tervekben, mint kiemelt pedagógiai feladat. A mérési eredmények gyermekekenként megmutatják az aktuális fejlettségi szintjüket. Akinél bármilyen lemaradás tapasztalható, azoknál az eredmények tükrében a célzott, személyre szabott egyéni megsegítések tervezett, szervezett formában megvalósulnak. Az adott nevelési évben ezek kiemelt pedagógiai célként és feladatként jelennek meg.

Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	1. A diagnosztikus mérések elkészülnek. 2. Az eredmények elemzése, értékelése megtörténik csoportszinten és egyénenként. 3. Az ebből kapott eredmények alapján a célok és feladatok kitűzésre kerülnek. 4. Az éves munkatervben ezek szerepelnek, mint kiemelt feladatok.
--	--

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	1. A meghatározott mérések elvégzése. 2. Az eredmények elemzése, értékelés, a következtetések levonása. 3. Az egyéni fejlesztésekben való felhasználása. 4. Az éves munkatervben az ezzel kapcsolatos feladatok meghatározása.
A feladat végrehajtásának módszerei:	Mérések, értékelés, elemzés, az eredmények kimutatása.
A feladat elvárt eredménye:	A mérések által pontos információk a gyermekek aktuális fejlettségéről. Az eredmények megjelenítése, azok felhasználása. Az ezzel kapcsolatos feladatok beépítése a munkatervben.
A feladat tervezett ütemezése:	2017. október- folyamatos.
A feladat felelősei:	Intézményvezető, és minden óvodapedagógus.

2. Intézkedések

Intézkedés neve/ azonosítója:	4.Belső kapcsolatok, együttműködés, kommunikáció.
Intézkedés célja, indokoltsága:	Cél: Amennyiben éppen gyakornok óvodapedagógus alkalmazására kerül sor, a hospitálását tervezetten a munkatervben rögzíteni szükséges. A hospitálás tervszerű megjelenítése a munkatervekben megjelölve a csoportot, az óvodapedagógusok neveit, a hospitálás célját, feladatait.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	1. A hospitálás tervezése megtörténik. 2. A célok, feladatok megjelölésre kerülnek. 3. A hospitálást szakmai beszélgetés követi. 4. A gyakornok ismereteket szerez, levonja a tanulságokat. 5. Hospitálási naplót vezet. 6. A mentor segíti a folyamatos tanulást.

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	1. A mentor javaslatot tesz a hospitálások megtervezésére. 2. A gyakornok saját képességeit, erősségeit, gyengeségeit felismeri. 3. Megjelöli fejlesztendő területeit. 4. A hospitálások tervezésénél ezek szempontjai érvényesülnek. 5. A hospitálást követően aktívan részt vesz a szakmai megbeszélésen, a következtetéseket, tanulságokat levonja. 6. A hospitálási naplót folyamatosan vezeti. 7. A mentor segíti a tanulási folyamatot, rendszeresen értékeli a gyakornok munkáját.
A feladat végrehajtásának módszerei:	Tervezés, megvalósítás, hospitálás, szakmai megbeszélés, adminisztráció.
A feladat elvárt eredménye:	A gyakornok tervezett módon a hospitálással is gyarapítja ismereteit, ezeket saját pedagógiai munkájában felhasználja. Dokumentációja az elvártaknak megfelelő.
A feladat tervezett ütemezése:	2017. október- 2019. január.
A feladat felelősei:	Intézményvezető, és minden óvodapedagógus.

	BENDEGÚZ Óvoda, Gyermekjóléti és Alapszolgáltató Intézmény 3240 Parád, Kossuth L. u. 128. Tel., Fax: 36 / 544 – 192 email: ovodaparad@gmail.com
---	--

Nagyközségi Önkormányzat
3240 Parád Kossuth L. 91.
Mudriczki József Polgármester

Tárgy: BENDEGÚZ Óvoda csoportlétszám kérelme

Tisztelt Polgármester Úr, Képviselő Testület!

A Köznevelési törvény értelmében a csoportlétszámok engedélyezése a képviselőtestület hatáskörébe tartozik. A jelenlegi adatok szerint a **2018/ 2019-** as nevelési évben a várható gyermeklétszám **megközelítőleg 75 fő** körül alakul.

A 2018/2019 év várható létszáma:

Kiscsoport: 2017 10. 01- ig: 20 fő
2017: 12. 31- ig + 5 fő
2018. 05. 31- ig + 8 fő
Összesen: 33 fő

Középsőcsoport: 25 fő

Nagy csoport: 22 fő Összesen: 75 fő.

A várható létszám indokolja a 3 csoport biztosítását.

Tisztelettel: Bükerné Huszár Erzsébet
Intézményvezető

Parád 2018. 05. 15.

ÖNFEJLESZTÉSI TERV**PEDAGÓGUS NEVE: BÜKERNÉ HUSZÁR ERZSÉBET**

Pedagógus/Intézményvezető neve:	Bükerné Huszár Erzsébet
Pedagógus/Intézményvezető oktatási azonosítója:	78420259939
Önfejlesztési terv neve/azonosítója:	O784202599392016A001
Önfejlesztési terv kezdő dátuma:	2016. április 5.
Önfejlesztési terv befejező dátuma:	2016. június.04.

Projekt neve/azonosítója¹: A tanulás és tanítás stratégiai vezetése és operatív irányítása		
Projekt célja, indokoltsága: Az óvodapedagógusok pedagógiai munkájának fejlesztése a gyermekek egyéni teljesítményének elemzése, értékelése, a mérésen alapuló összehasonlítások alapján. A gyermekek tudatosabb fejlesztése érdekében.		
A vezető rövid távú céljai	Célokhoz kapcsolódó kompetenciaterületek	Várható eredmények (Miből tudható, hogy elérte a célját?)
1. A mérések eredményeinek elemzése, értékelése, egységes szempontok alapján, a gyermekek megfigyelési rendszerének folyamatos vezetése.	1 2 3 4 5	A mérési eredmények kimutatásra kerülnek, a beszámolóokban ezek kifejtik az óvodapedagógusok. A gyermekek komplex fejlesztési lehetőségeinek a feltérképezése.

¹ Projektenként kitöltendő.

2. Szakmai indoklásokkal alátámasztott fejlesztési tervek elkészítése. Vezetői elvárás a beszámolók elkészítése.	<u>1</u> 2 3 4 5	A fejlesztési tervek egységes vezetésének kidolgozása, dokumentumok elkészítése. Vezetői ellenőrzése, későbbiekben vezető helyettes feladatai közé delegálása.
A vezető hosszú távú céljai	Célokhoz kapcsolódó kompetenciaterületek	Várható eredmények (Miből tudható, hogy elérte a célját?)
1. Az egyéni fejlesztési tervek készítése készségszintre jut.	<u>1</u> 2 3 4 5	PDCA ciklus működik.
2. Az egyéni fejlesztésekhez szükséges korszerű ismeretek, kutatási eredmények felhasználása.	<u>1</u> 2 3 4 5	Folyamatos önképzés, az új ismeretek megjelennek a tervezésben.
Projekt mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:		1. Az egyéni fejlesztés tervek tartalmi, formai elvárásoknak való megfeleltetése. 1 hónap. 2. A megvalósítás ellenőrzése. 2 hónap. 3. Hibák kiszűrése, javítása. 3. hónap 4. Tartalmilag megfelelő új tervek készítése. 4. hónap. 5. Beszámolók elkészítése nevelési év végére.
A rövid távú célok eléréséhez szükséges feladatok²		
A feladat:	A feladat végrehajtásának módszere:	
Nevelőtestületi értekezleten a probléma tisztázása	Belső tudásmegosztás, egységes elvek kialakítása	
A mérési eredmények elemzése	Problémák azonosítása	

² Feladatonként kitöltendő.

Fejlesztési tervek készítése	Tervezés, indoklás, a probléma és a fejlesztés koherens.	
A feladat elvárt eredménye (a cél megvalósulása után várható változás a diákokra vonatkozóan): Az egyéni fejlesztések tudatos megtervezésével a személyre szabott komplex személyiség fejlesztés szakszerű megvalósítása.		
A feladat tervezett ütemezése:	4 hónapon belül	
A feladat végrehajtásába bevontak köre:	Vezető és minden óvodapedagógus	
A hosszú távú célok eléréséhez szükséges feladatok		
A feladat:	A feladat végrehajtásának módszere:	
Mérési eszközök, módszerek összegyűjtése.	Belső tudásmegosztás, gyűjtő munka, Pedagógiai Programban rögzítette módszerek alkalmazása.	
Mérési eredményeken, tapasztalatokon alapuló szakmailag kifogástalan egyéni fejlesztések készítése.	Célirányosan a szakirodalmak tanulmányozása, szervezett továbbképzéseken való részvétel. Tervezés.	
A feladat elvárt eredménye (a cél megvalósulása után várható változás a diákokra vonatkozóan): Eredményesebb egyéni fejlesztések megvalósítása, a gyermekek iskolakészültségének javítása.		
A feladat tervezett ütemezése:	6 hónapon belül.	
A feladat végrehajtásába bevontak köre:	vezető és minden óvodapedagógus	
Feladat, tevékenység, erőforrások (a kijelölt cél eléréséhez megnevezett konkrét feladat/ok felsorolása)		
Egyéni	Intézményi	Intézményen kívüli
Óvodapedagógusok azonosítják a gyengeségeiket az egyéni fejlesztés tervezésében.	A vezető segítséget nyújt, irányítja a folyamatokat.	Nevelési Tanácsadóval, Gyógypedagógiai Központtal való együttműködés.

A megvalósítási folyamat egységes értelmezése.	Belső tudásmegosztás, fejlesztési lehetőségek számbavétele. Esetmegbeszélések.	
Szakmai anyag gyűjtése, továbbképzéseken való részvétel.	Szakmai fejlődés biztosítása	Szakirodalmak, webes felületek tanulmányozása, akkreditált továbbképzések.

Projekt neve/azonosítója³: Az intézmény stratégiai vezetése és operatív irányítása.		
Projekt célja, indokltsága: COMÉNIUS 2000 I. Intézményi modell alkalmazása, partnerek igényeinek és elégedettségének mérése, az ebből kapott eredmények elemzése, értékelése, intézkedési tervek meghozatala.		
A vezető rövid távú céljai	Célokhoz kapcsolódó kompetenciaterületek	Várható eredmények (Miből tudható, hogy elérte a célját?)
1. A partnerek azonosítása	1 2 3 4 <u>5</u>	A mostani állapothoz igazodó közvetlen és közvetett partnereink azonosítása megtörténik.
2. Elégedettségi kérdőívek kitöltése, interjúk elkészítése.	1 2 3 4 <u>5</u>	Az adatok rendelkezésre állnak.
A vezető hosszú távú céljai	Célokhoz kapcsolódó kompetenciaterületek	Várható eredmények (Miből tudható, hogy elérte a célját?)
1. Az adatok elemzése, értékelése, intézkedési tervek elkészítése.	1 2 3 4 <u>5</u>	PDCA ciklus működik.
2. A minősegbiztosítás folyamatos.	1 2 3 4 <u>5</u>	2 évente az elégedettségi mérések megtörténnek.
Projekt mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:		1. Partnerek azonosítása 2. hét 2. Kérdőívek, interjúk felvétele 5. hónap

³ Projektenként kitöltendő.

	3. Eredmények elemzése, értékelése 6. hónap 4. Intézkedési tervek meghozatala 7. hónap. 5. Elégedettségi mérések 2 évente 6. PDCA ciklus követése az intézkedési tervek készítésekor
A rövid távú célok eléréséhez szükséges feladatok⁴	
A feladat:	A feladat végrehajtásának módszere:
Minőségbiztosítási felelős kijelölése	Vezetői döntés, az egyenlő terhelhetőség figyelembe vételével
Kérdőívek elkészítése, interjú kérdések összeállítása	A vezető és a felelőse a feladatnak kiválasztja.
Partnerek tájékoztatása	A szükséges információk megosztása.
A feladat elvárt eredménye (a cél megvalósulása után várható változás a diákokra vonatkozóan): Az intézmény képet kap arról, hogy a közvetlen és közvetett partnerei mennyire elégedettek az intézmény munkájával. A fejlesztést szolgáló intézkedési tervek ennek alapján készülnek el.	
A feladat tervezett ütemezése:	1 éven belül
A feladat végrehajtásába bevontak köre:	Vezető, minőségbiztosítási felelős, és minden óvodapedagógus
A hosszú távú célok eléréséhez szükséges feladatok	
A feladat:	A feladat végrehajtásának módszere:
Az intézmény minőségbiztosításának folyamatos működtetése	Elégedettségi kérdőívek kitöltése szülőknek.

	Gyermekek elégedettségének mérése különböző módszerekkel életkoruktól függően. Közvetett partnerekkel való interjúk elkészítése	
Adatok elemzése, értékelése, intézkedési tervek meghozatala az eredmények függvényében.	PDCA ciklus alkalmazása.	
A feladat elvárt eredménye (a cél megvalósulása után várható változás a diákokra vonatkozóan): Az intézmény szakmai munkájának fejlesztése, a nagyobb elégedettség elérése.		
A feladat tervezett ütemezése:	1 év	
A feladat végrehajtásába bevontak köre:	Vezető, minőségbiztosítási felelős, minden óvodapedagógus, és a partnereink.	
Feladat, tevékenység, erőforrások (a kijelölt cél eléréséhez megnevezett konkrét feladat/ok felsorolása)		
Egyéni	Intézményi	Intézményen kívüli
Vezetői feladatok a tevékenységek elosztásában	A kérdőívek elkészítése, interjú kérdések kiválasztása	Közvetett partnerekkel kapcsolatfelvétel tájékoztatás nyújtása
Minőségbiztosítási felelős koordináló munkája	Kérdőívek kiosztása	Kérdőívek kitöltése
Óvodapedagógusok csoportra vonatkozó elégedettségi mutatók elemzése, valamint az intézmény egészére vonatkozóan is.	A beérkezett kérdőívek elemzése, értékelése, eredmények kiszámítása, intézkedési tervek elkészítése	Az eredményekről tájékoztatás nyújtása, intézkedési tervek közzé tétele.

Kelt: Paráds 2016.05.31.

BÜKERNÉ HUSZÁR ERZSÉBET

intézményvezető aláírása

INTÉZKEDÉSI TERV

2018. február. 28.

2017.év

Sorsz.	Kitűzött cél	Mérési mód	Elvárt eredmény	Az eléréshez szükséges feladatok	Határidő	Erőforrás szükséglet	Felelős
1	Szülői szerepek, szülői felelősség erősítése.	Családgondozás lezárult	A családban jelentkező működési zavarok, problémák kezelését a család képes önállóan kezelni.	Szülői felelősség erősítése Hatékony családgondozás, segítő, kontrolláló szerep betöltése Családi konfliktusok kezelése Működési zavarok és érők mozgósításával való önálló megoldása	folyamatos fél- egy év	Humán, anyagi	Családgondozók, szülők, gyermekek, más intézmények, szakemberek esettől függően. Jelző és észlelő rendszer tagjai.
2	Szülők együttműködési képességeinek erősítése, az oktatási intézményekkel, egészségügyi ellátó rendszerrel való hatékonyabb együttműködés segítése.	Csökken a jelzések száma, hogy a szülők nem működnek együtt.	A szülő minden lényeges információval rendelkezik a gyermekével kapcsolatban.	Szülők tartanak rendszeres kapcsolatot az oktatási intézményekkel. Megfelelő információkkal rendelkezzenek a gyermekük tankötelezettségének a teljesítéséről. Szülői szerepüket töltsék be, hogy a hiányzásokat kontrollálják. A gyermek értse meg, hogy a jövője szempontjából mennyire fontos a rendszeres iskolába járás.	Folyamatos	Humán, anyagi.	Családgondozók, szülők, gyermekek, más intézmények, szakemberek esettől függően. Jelző és észlelő rendszer tagjai.
3	Az elhanyagoló nevelési attitűd csökkentése.	A gyermekek alapvető szükségletei megfelelő mértékben kielégítettek.	A gyermekeknek mindazok a szükségletei kielégítettek, amelyek az egészséges testi, lelki, erkölcsi, értelmi fejlődésüket biztosítja.	Szülői felelősség erősítése. Az elhanyagoló nevelés következményeinek a tudatosítása, kiemelten a gyermekvédelmi intézkedésekre vonatkozóan.	Folyamatos	Humán	Családgondozók, szülők, gyermekek, más intézmények, szakemberek esettől függően. Jelző és észlelő rendszer tagjai.
4	Magántanulói status csökkentése	Csökken a magántanulói status	Közösségben folytatják a tanulmányaikat. Magatartási problémák megoldása lehetővé teszi, hogy a közösségre és saját magukra sem jelentenek veszélyt. Képesek társaikkal együtt haladni, az együttélés szabályait képesek betartani.	Szülői szerepek erősítése. A veszélyeztetettség mielőbbi jelzése. Problémák tisztázása. Külső szakemberek segítségének igénybe vétele. Az együttműködési kompetenciák fejlesztése.	Folyamatos	Humán	Családgondozók, szülők, gyermekek, más intézmények, szakemberek esettől függően. Jelző és észlelő rendszer tagjai.

INTÉZKEDÉSI TERV

2018. február. 28.

2017.év

5.	Továbbtanulási szándék erősítése, szakma szerzés, munkaerő piaci elhelyezkedés. 16 évesen az iskolarendszerből kikerülés csökkentése.	Csökken a 16 éves iskolaelhagyók száma.	Szaktudást szereznek. Elhelyezkednek a munkaerő piacon, lányok- fiúk egyaránt. Túl korai szülések csökkentése, amikor a szülő is gyermek még. Jövedelem nélküliség elkerülése.	Szülői szerepek és a szülői felelősség erősítése. Annak belátása, hogy a közmunka nem perspektíva a fiataloknak. Esélyteremtés, felzárkóztatás az oktatási intézményekben. Szülők minél nagyobb bevonása az intézmények életébe, munkájába. Folyamatos kommunikáció.	Folyamatos	Humán, anyagi	Családgondozók, szülők, gyermekek, más intézmények, szakemberek esettől függően. Jelző és észlelő rendszer tagjai. Oktatási-nevelési intézmények pedagógusai.
----	---	---	--	--	------------	---------------	---

Parád. 2018. 02.28.

Bükerné Huszár Erzsébet
Intézményvezető

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 hányadról



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.

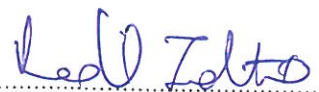
A település szabályozási terve szerint az ingatlant védettség érinti, műemléki jelentőségű területen fekszik. A védettséggel érintett ingatlanok hasznosítása kötöttebb, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért védettségekkel érintett ingatlanokkal szemben az átlagosnál is óvatosabb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

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

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák. Az ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értébecslői 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 értékelni kívánt 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:	vagyongazdálkodásba adás
jogállás:	vagyongazdálkodó
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

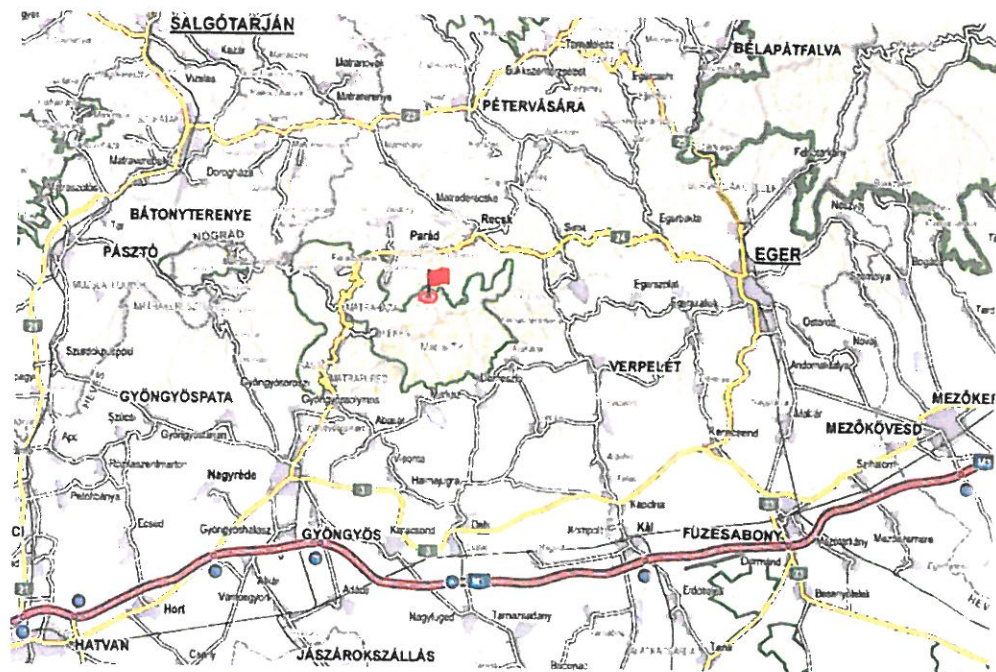
A nagyközség rangú település Észak- Magyarországon, Heves megyében, a Mátra északi lábánál, Kékestető tövében, a Pétervásárai járásában helyezkedik el, a 24-es számú főút mentén.

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).

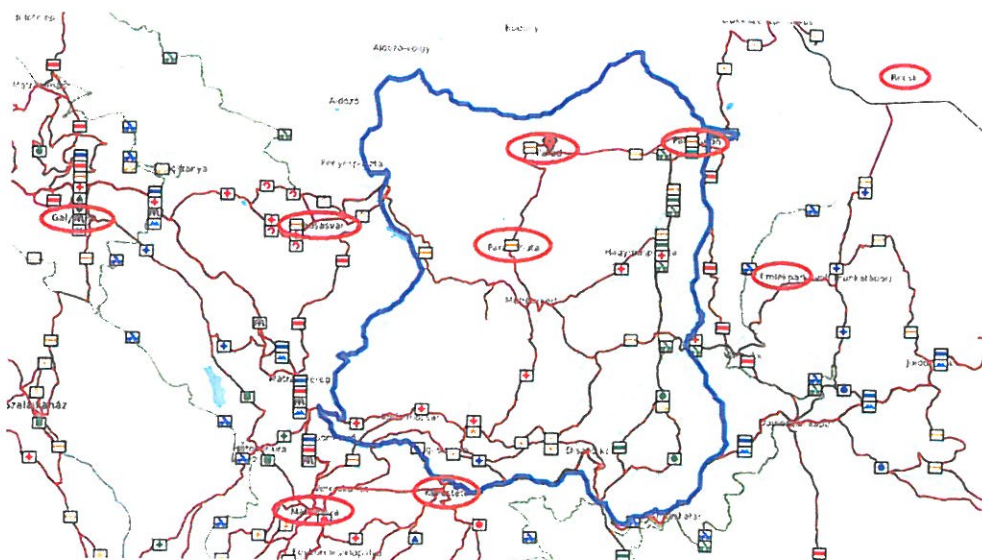
Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfaló, környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű kirándulóhely. Részben közigazgatási területén található Magyarország legmagasabb hegye, a Kékes, továbbá hozzá tartozik a település keleti részét alkotó Parádfürdő és a tőle földrajzilag különálló Parádóhuta 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 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. Markhót Ferenc, Heves megye tisztiorvosa 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 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 alaptevékenység, 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.

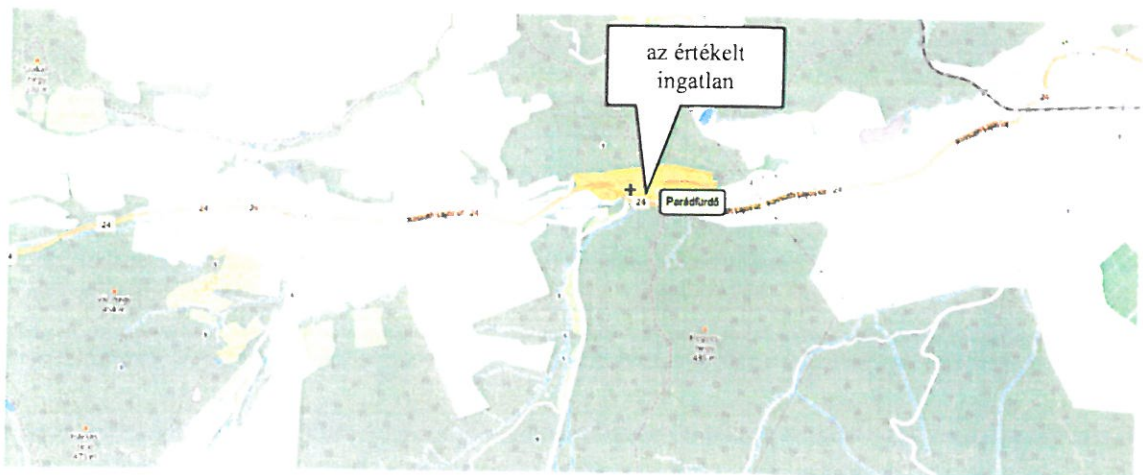
Vasas-lítiumtartalmú savanyúvíz (Clarissa-forrás)

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

van jelentősége. Ivókúra formájában használatos.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

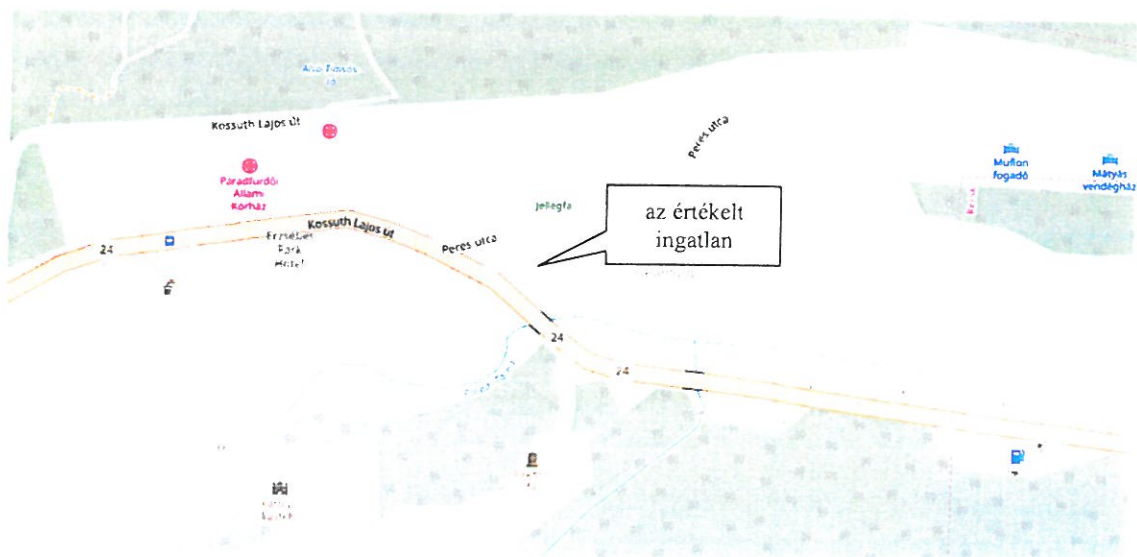
Az ingatlan a település belterületének keletre eső szélén, Parádfürdő területén, a 24-es út Parádfürdőn Recsk irányába átvezető szakaszán, a Kossuth Lajos úton található. Az ingatlan közlekedési helyzete megfelelő, a megközelítésére szolgáló közterületek szilárd burkolatúak.



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.

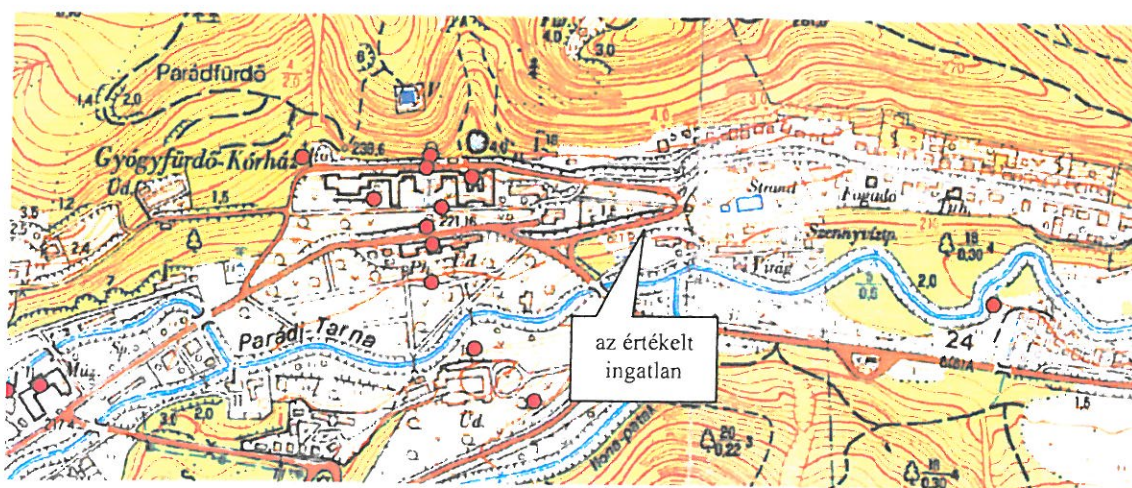


Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.openstreetmap.org)

Megközelítés, tömegközlekedés

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

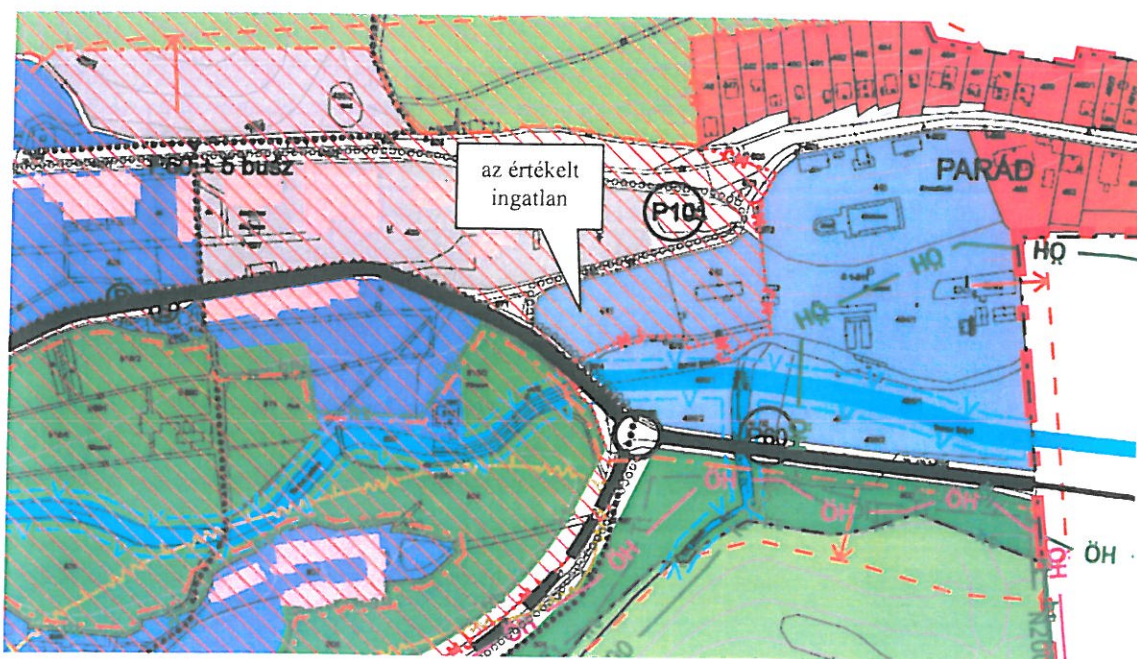
Környezet:

Az ingatlan környezetében a főútvonali 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.

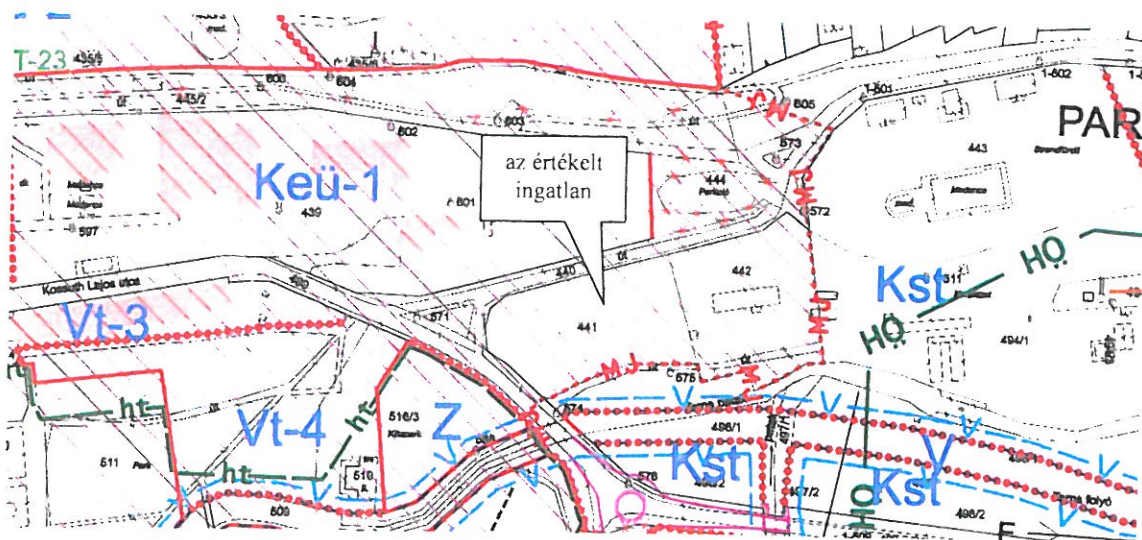
A település területfelhasználását elsősorban a Tarna-patak és a 24. sz. főút határozza meg. A község igazgatási területe kelet-nyugati irányban kissé elnyújtott alakú, amihez kapcsolódik a észak-déli irányú óhutai településrész. Északon a települést határoló domboldalak többnyire szántóterületek kisebb erdőfoltokkal Délről, nyugatról és keletről domblábi és magashegységi erdőterületek találhatók, 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 Parádfürdőn 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 védeltséget 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	Szintte- rületi 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:

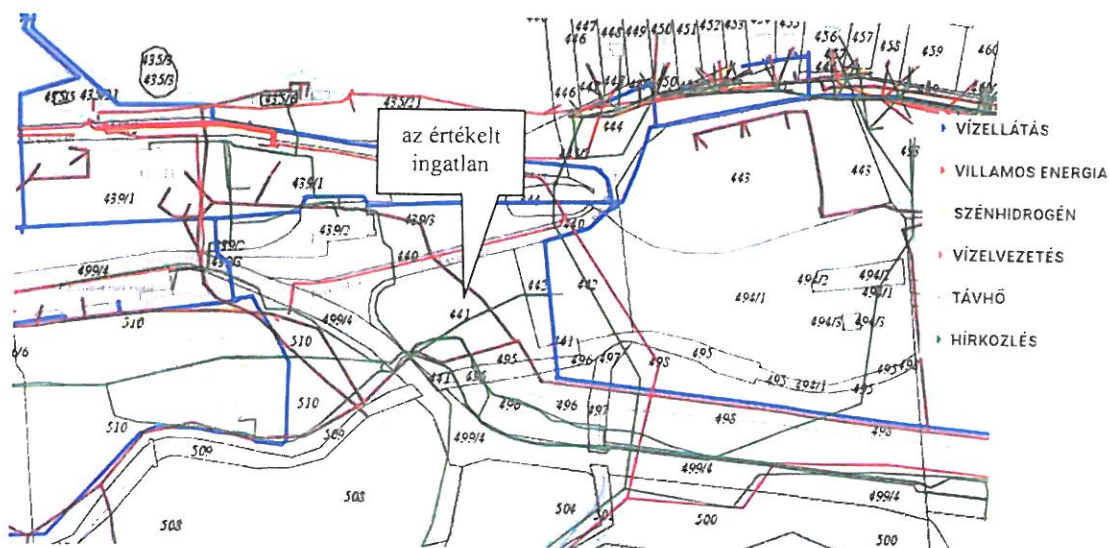
Az ingatlan megközelíthető a Kossuth Lajos utca, valamint a Peres utca felől. A földterület sarok elhelyezkedésű, szabálytalan sokszög alakú, terepfelszíne észak felé emelkedik. A földrészlet nincs bekerítve. A földterület fás-bokros, részben füves terület. Védendő növényállományról nincs tudomásunk. 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

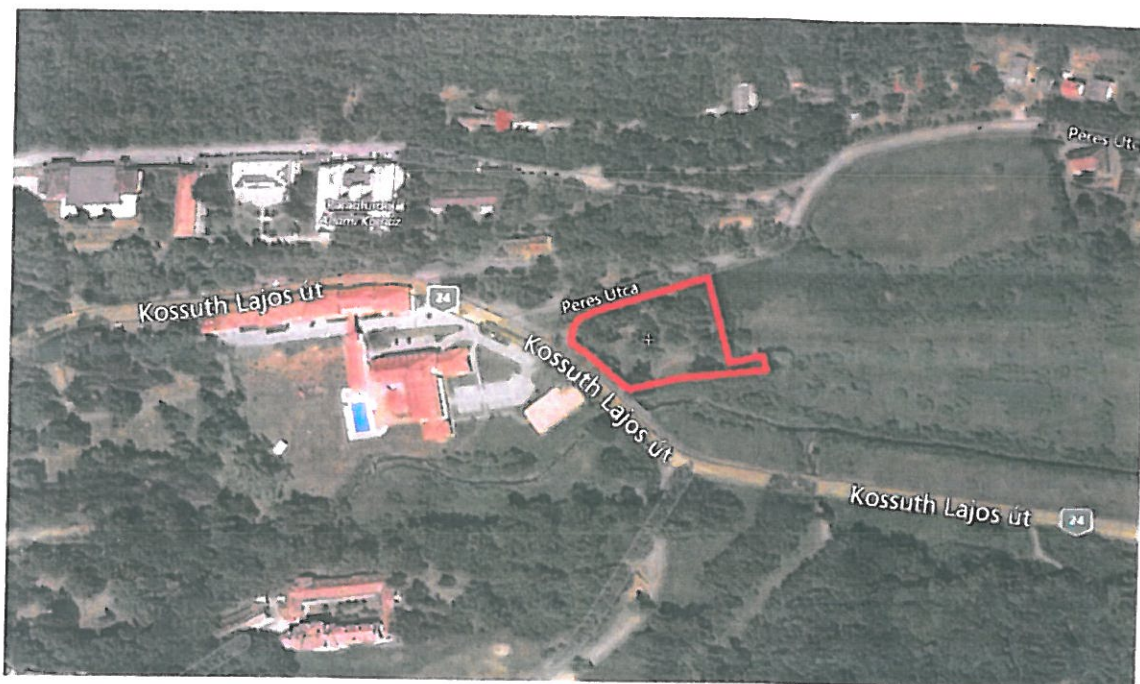
A kapott tájékoztatás szerint a települési közműhálózat fontosabb elemei a környező közterületeken rendelkezésre állnak.



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 vételárát 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.

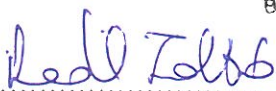
Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

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 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. 2001Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BIB: 10102244-05684100-01003002Légrádi Géza -
ingatlan értékbecslőRendik 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
Ingatlan címe: Környezete: Jelleg, funkció: Övezeti besorolás: Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):			Heves megye, Parád	Heves megye, Parád	Heves megye, Parád
		főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén	nem főút mentén
		közpark	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
		Keü-1	Vt	Vt	Vt
		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 erdőkapcsolattal, viz, 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 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
tulajdonátr. viszonya/típusa					
kinálat/adásvétel időpontja			kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			2018. április	2018. április	2018. április
			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			1 586	1 621	1 800

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK 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

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYÖZÉS

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

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
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

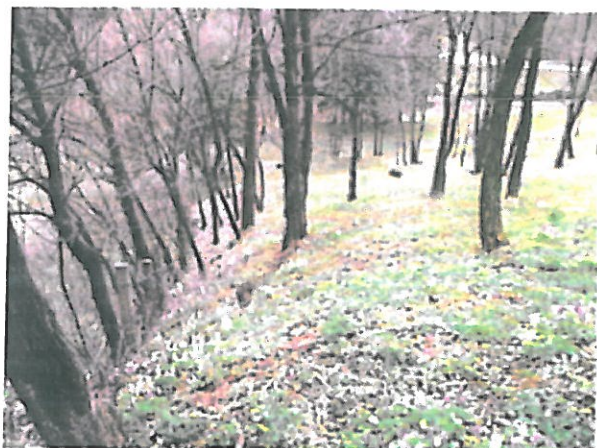


utcakép, Peres utca, balra az ingatlan

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 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

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

PARÁD
Belterület 441 helyrajzi szám

Szektor: 16

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t. 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: Gyógykezelési és Egészségügyi Minőség - és Szervezetfejlesztési Intézet.

7. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 55586/2017.12.15
jogcím: vagyonkezelésbe adás
jogállás: vagyonkezelő
név: PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHÁZ
cím: 3244 PARÁD (GYÓGYFÜRDŐ) Komáth út 221

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35699/1999.05.05
Szolgalmi jog bejegyzésének elutasítása
jogosult:
név: PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORHÁNYZAT törzsszám: 15379290
cím: 3240 PARÁD Komáth Lajos út 91

Folytatás a következő lapon

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

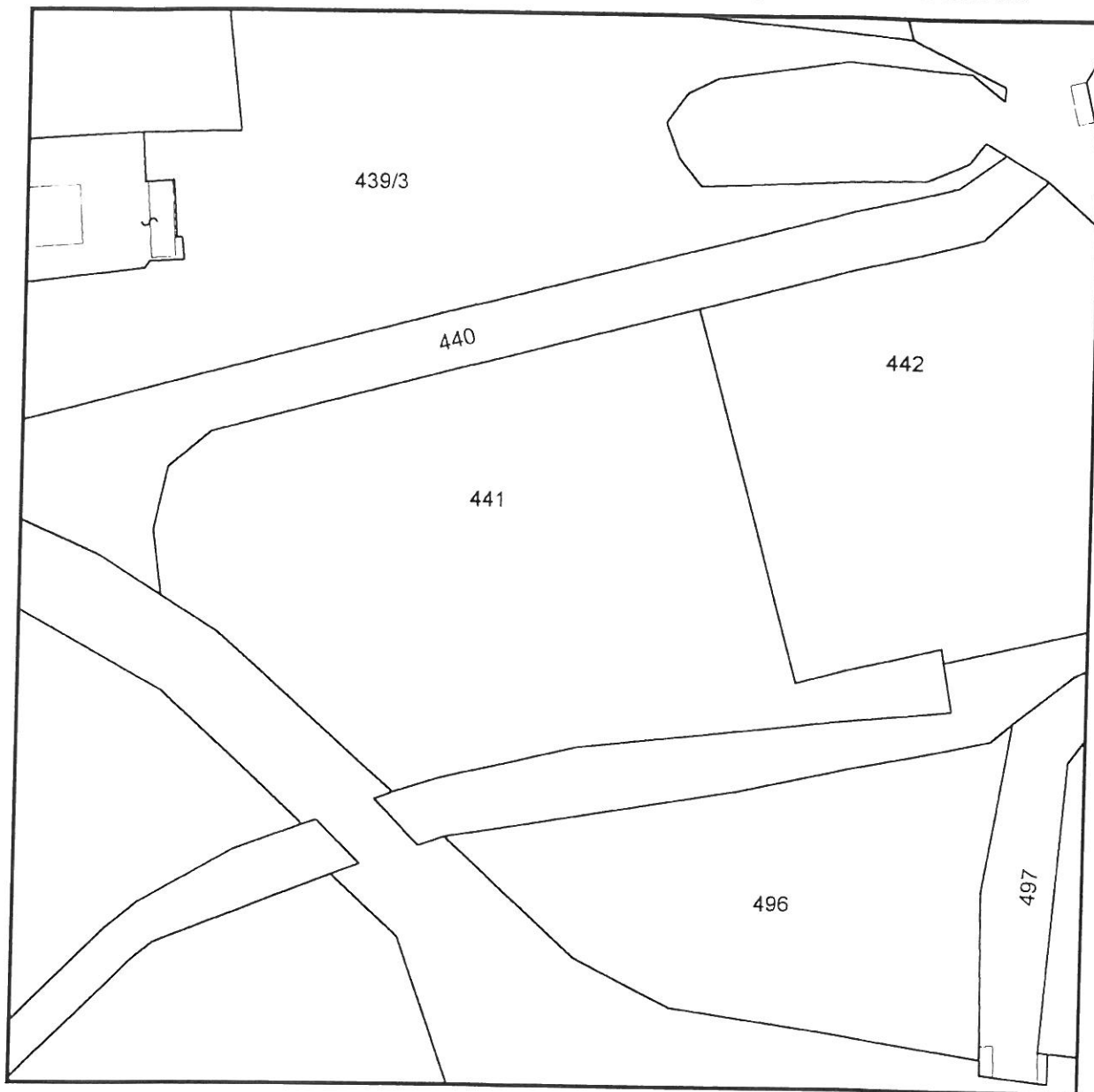
2018.03.20 13:21:10

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
M E L L É K L E T E K	
- 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 hatánapja:	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.

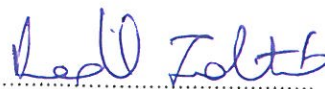
Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat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

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

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák. Az ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értébecslői 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, 091/6 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 értékebecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

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

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjében Varró Gyula jegyző biztosította az értékelni kívánt 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 rögzítettünk, a nyilvántartások adataival összevetettük, ellenőriztük. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKEBESZLÉS 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 kényszerből 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 érdekelttség 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 viszonyszámmal 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:	vagyongazdálkodásba adás
jogállás:	vagyongazdálkodó
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.

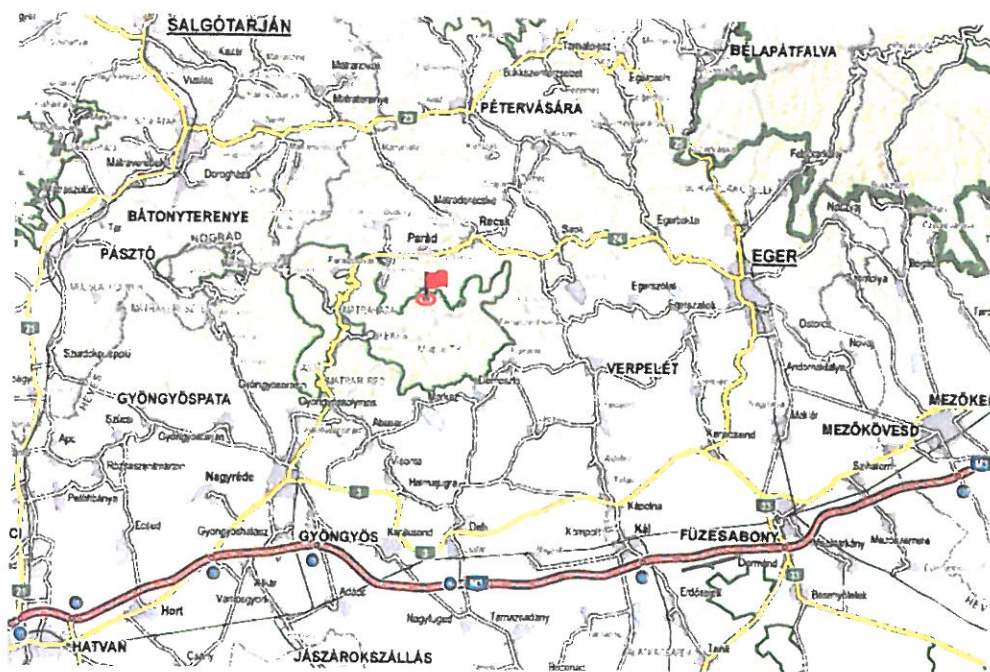
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai

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.

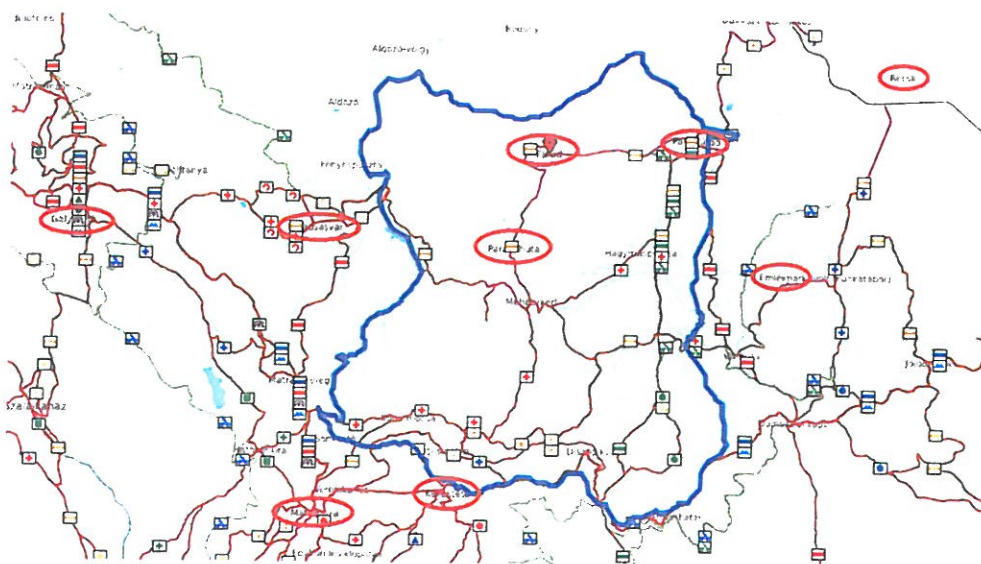
A 2013-as évben közös önkormányzati hivatalt hozott létre Bodony községgel. Parád közigazgatási területe 37,2 km², népessége 1991 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. január 1.-i adat). Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfalu, környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű 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 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 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. Markhót Ferenc, Heves megye tiszti orvosa timsó tartalmú ásványvizet fedezett fel, melyet írása szerint a környékeliek 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-ló, 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 alaptervékenység, 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)

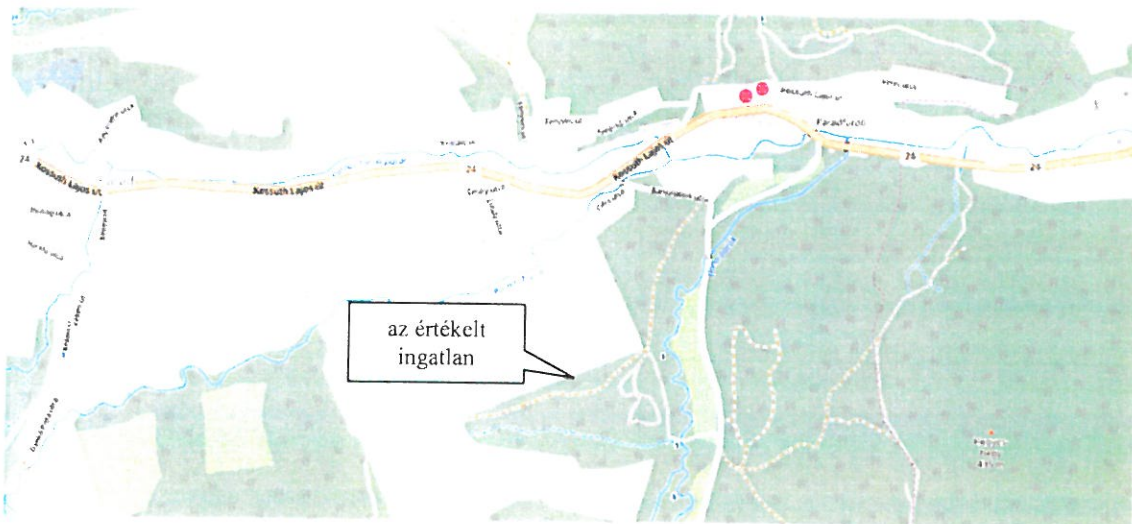
Gyomor- és bélbetegségek, cukorbetegség, hasnyálmirigy- és epebetegségek esetén, krónikus székrekedésben, valamint hurutos kórképekben (légúti-húgyúti hurutok) hatásos. Kizárólag ivókúra formájában alkalmazza az egészségügyi szakma. Ezen termékek egy része kereskedelmi forgalomban is megvásárolható.

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

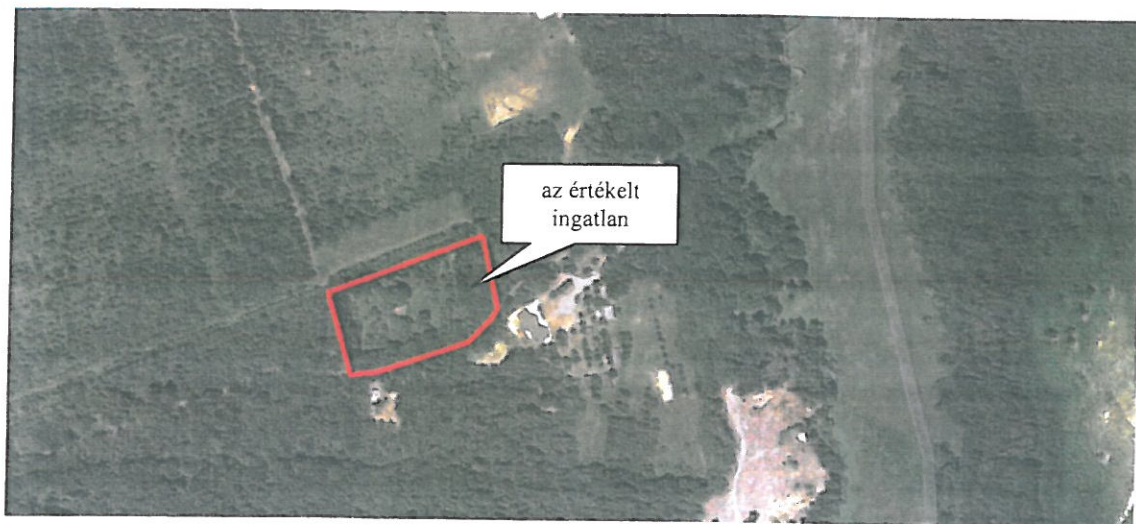
Az ingatlan a település belterületétől délre, a Parádi-Tarnába ömlő, észak-déli irányú Ilona-patakhoz közel, az Ilona-völgy nyugati oldalában, külterületen található.



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.



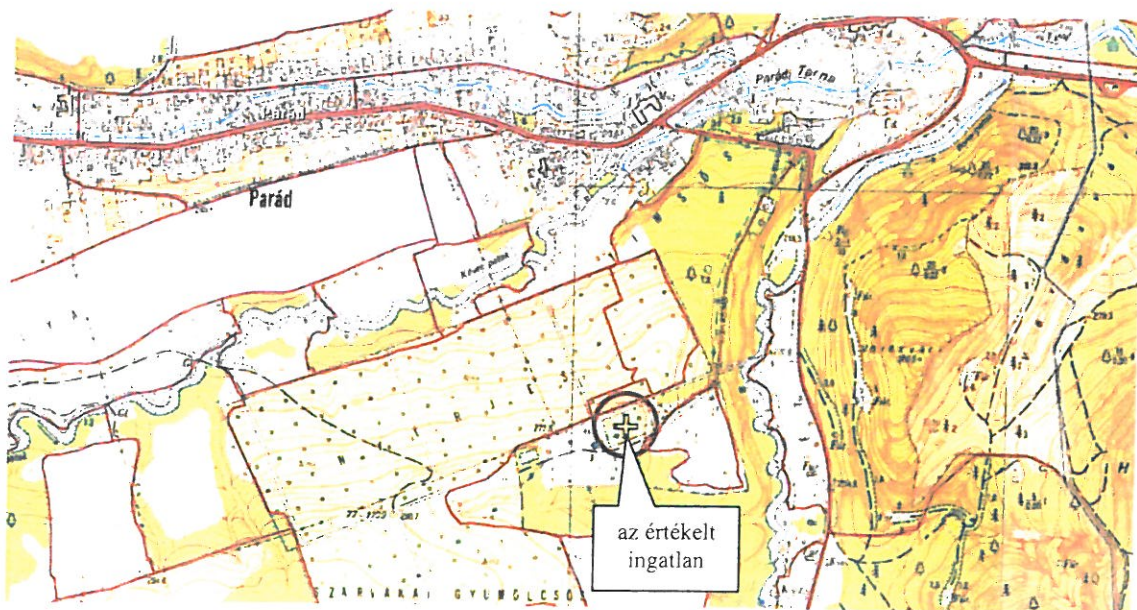
Műholdkép, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.google.com)

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 átvetető 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)

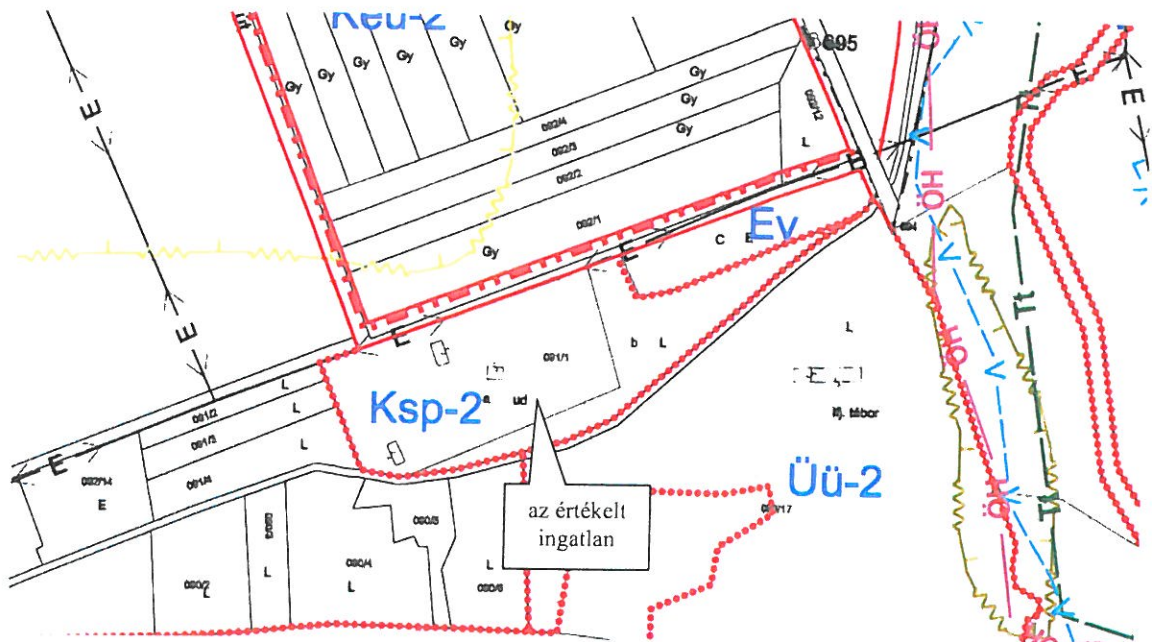
Környezet:

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 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	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.

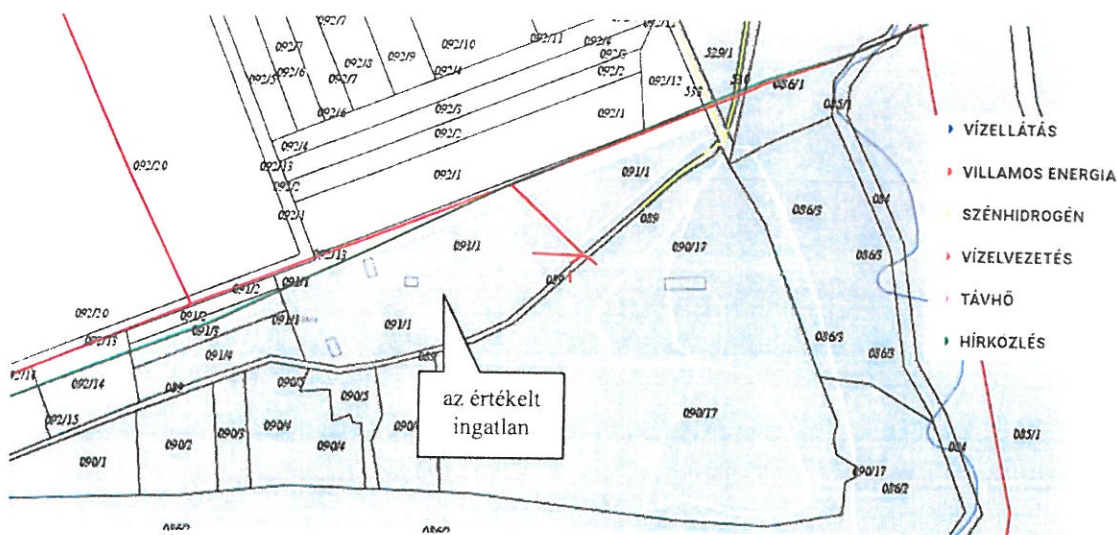
A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az ingatlan használatát nem zavarja a közműellátás 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:	tégla falak	
Tetőszerkezet:	hagyományos faanyagú ácsszerkezet, sátozott	
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, értékmeghatározó 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 területrészt nagyobb fajlagos értéket képvisel, ezért a két területrészt 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:

telek értéke 12 800 eFt + felépítmény értéke 2 000 eFt = 14 800 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 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
TIB: 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
Ingatlan 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, kerítettség, 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:		ingatlan.net.hu	ingatlan.net.hu	starlak.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

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

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

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÜLYOZÁS

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
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 (közutak, 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	üdülőfaló, szálloda, golfpálya, lovaspálya építésre 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, akacserdővel 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

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
	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
közutak	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
útvízi viszonyok	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

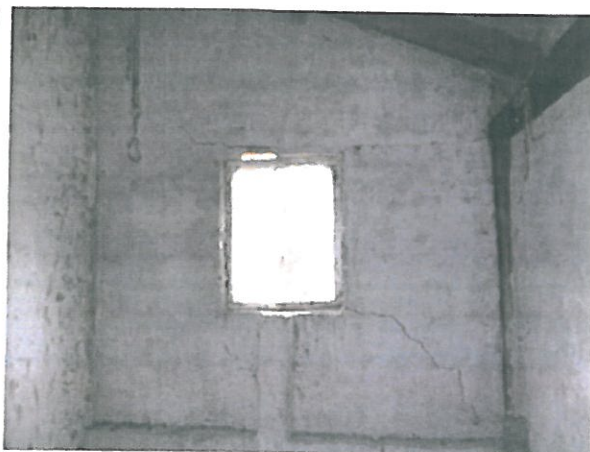
A helyszíni szemle ideje: 2018. április 4.



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



gyepszíni társulással fedett területek a telek keleti részén

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

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 Barátok F u 7 Pf 14

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26033/2018

2018.05.02

PARÁD

Szektor : 14

Kulterület 091/6 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.
a Kivett épület, udvar	0	9644	0.00
b legelő	2	1280	0.06
A földrészlet összes területe:		9924	0.06

- 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.§.(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: Gyógyuzerészeti és Egészségügyi Minőség - és Szervezetejlesztési Intézet.
5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45586/2017.12.15
jogcím: vagyonkezelésbeadás
jogállás: vagyonkezelő
név: PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHAZ
cím: 3244 PARÁD (GYÖGYFÜRDŐ) Rózsuth út 221

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

Folytatás következő lapon

Bizonylat

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

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

Szektor : 15

Külterület 091/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 02542/2/2014.07.24
Vezeték jog
985 m² 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
használatos.

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

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

E-hiteles térképmásolat

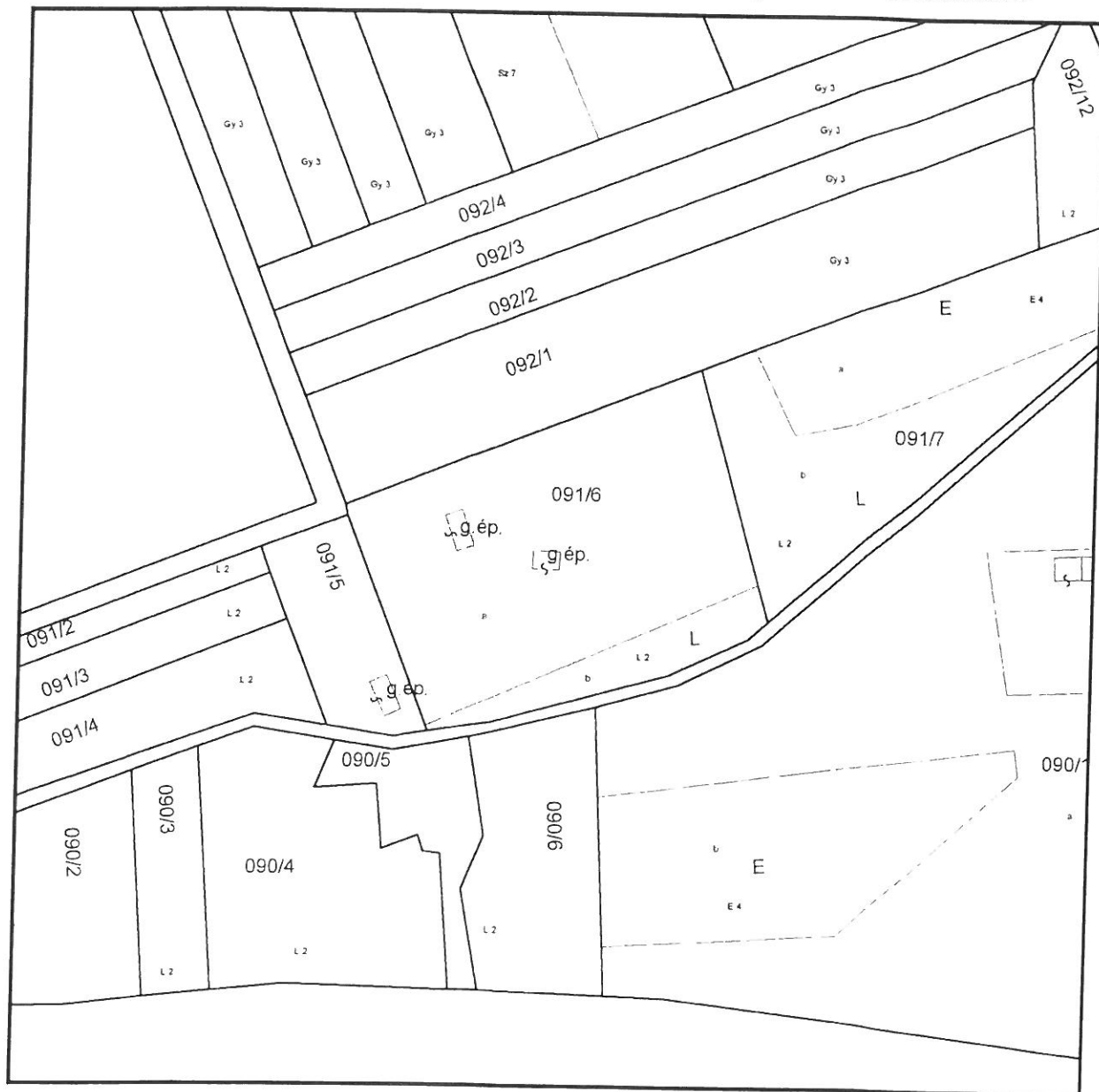
2018.03.20 13:22:32

Helyrajzi szám: PARÁD külterület 91/6

Megrendelés szám: 7/586/2018

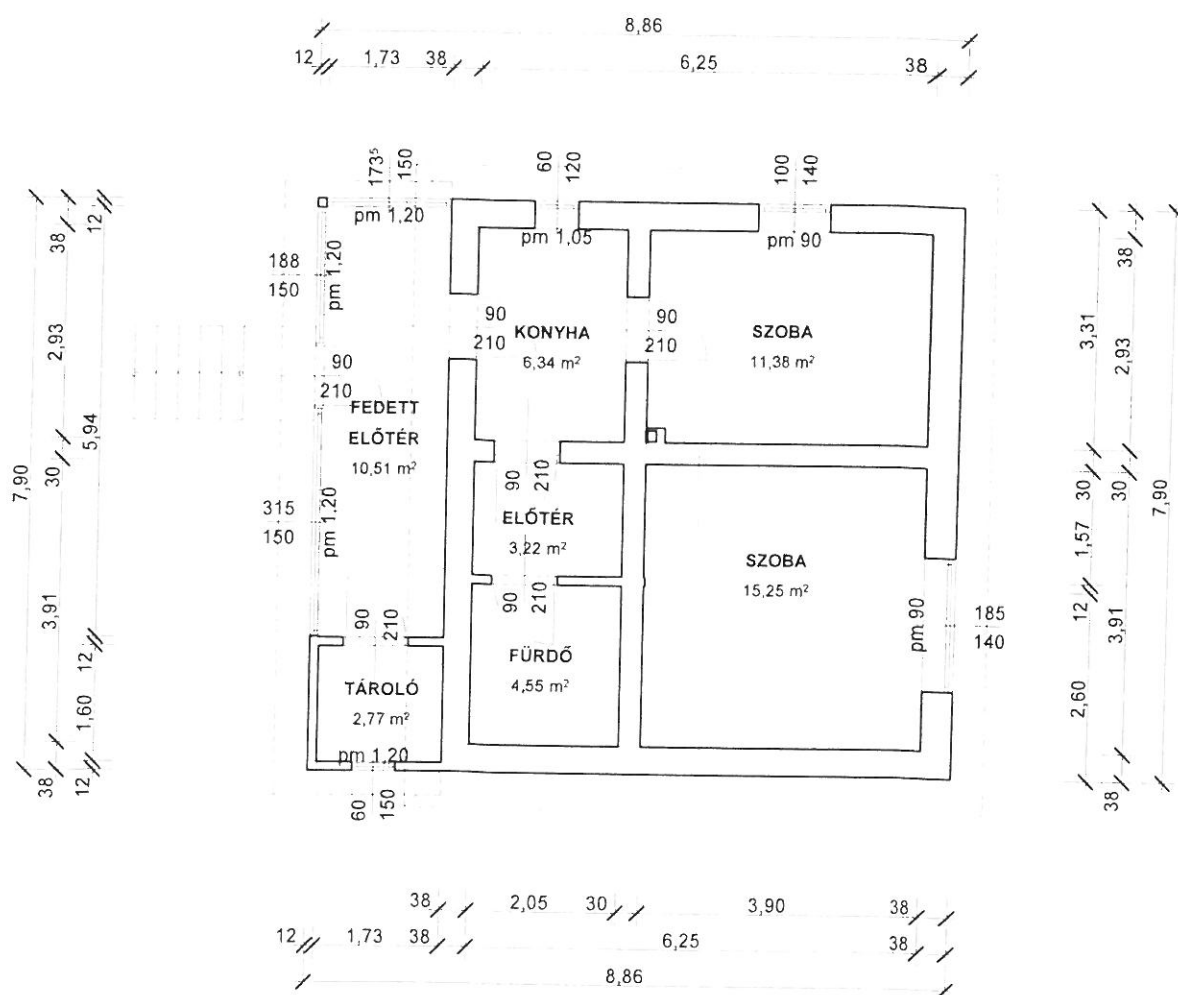
Méretarány: 1 : 2000

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
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	22
4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	22
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
5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK	23
6. MEGJEGYZÉSEK	24
M E L L É K L E T E K	
- 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 hatámapja:	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 rendezettnak 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 szemlén 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 értébecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

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

A helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjében Varró Gyula jegyző biztosította az értékelni kívánt 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 rögzítettünk, 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 értékelte 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 viszonyszámmal 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:	vagyongazdálkodásba adás
jogállás:	vagyongazdálkodó
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.

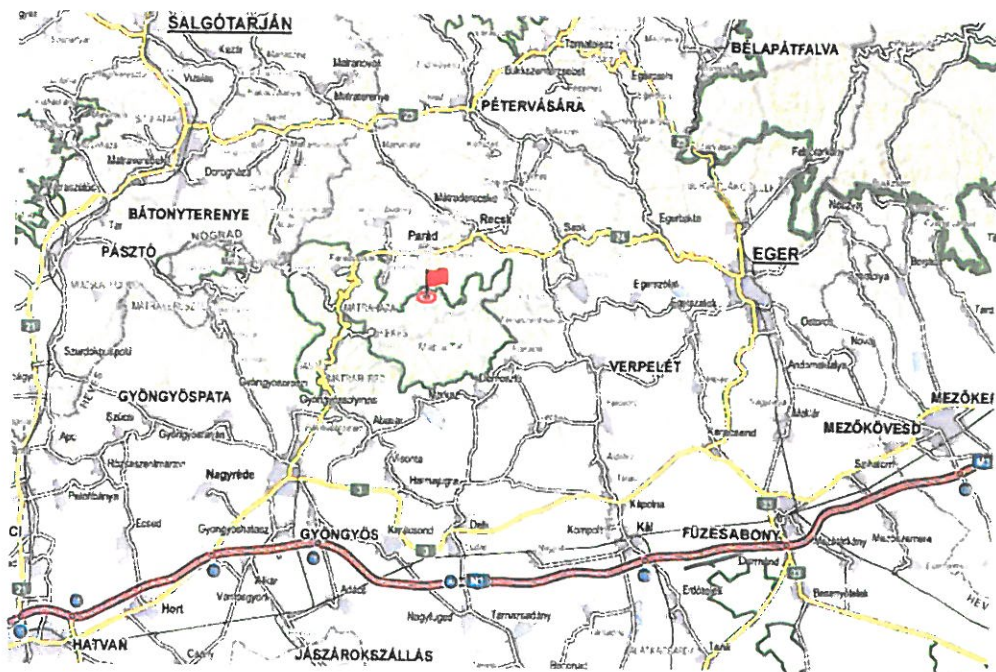
3.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

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

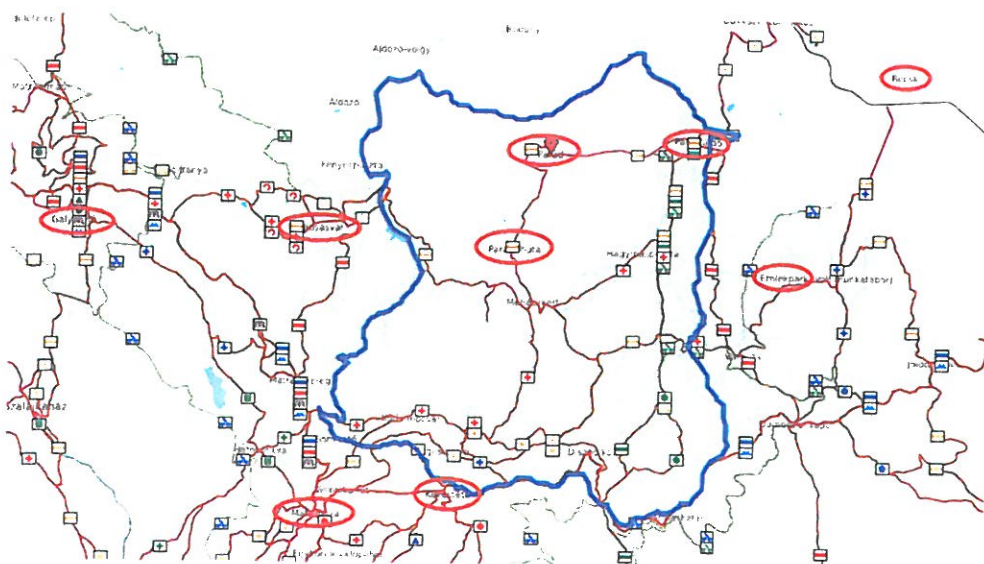
A 2013-as évben közös önkormányzati hivatalt hozott létre Bodony községgel. Parád közigazgatási területe 37,2 km², népessége 1991 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. január 1.-i adat). Gyógyvizeinek köszönhetően jelentős üdülőfalu. környéke a Mátra erdőségei és forrásai miatt népszerű 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 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 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. Markhót Ferenc, Heves megye tisztiorvosa timsó tartalmú ásványvizet fedezett fel, melyet írása szerint a környékeliek 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 alaptevékenység, 15 ágyon krónikus nőgyógyászati és 15 ágyon krónikus belgyógyászati osztályokkal.

Gyógyító vizek

Parádfürdön 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.

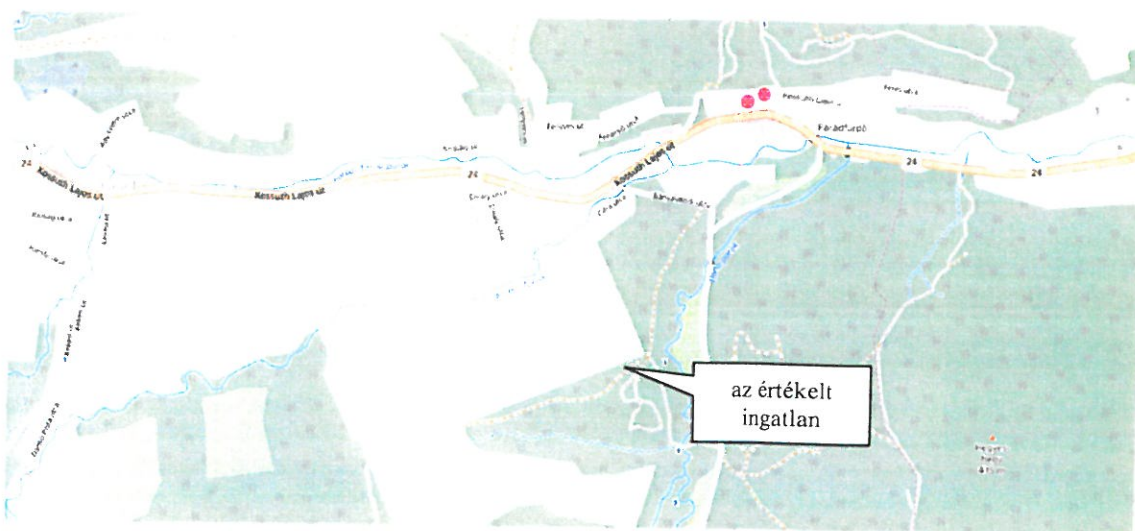
Vasas-lítiumtartalmú savanyúvíz (Clarissa-forrás)

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

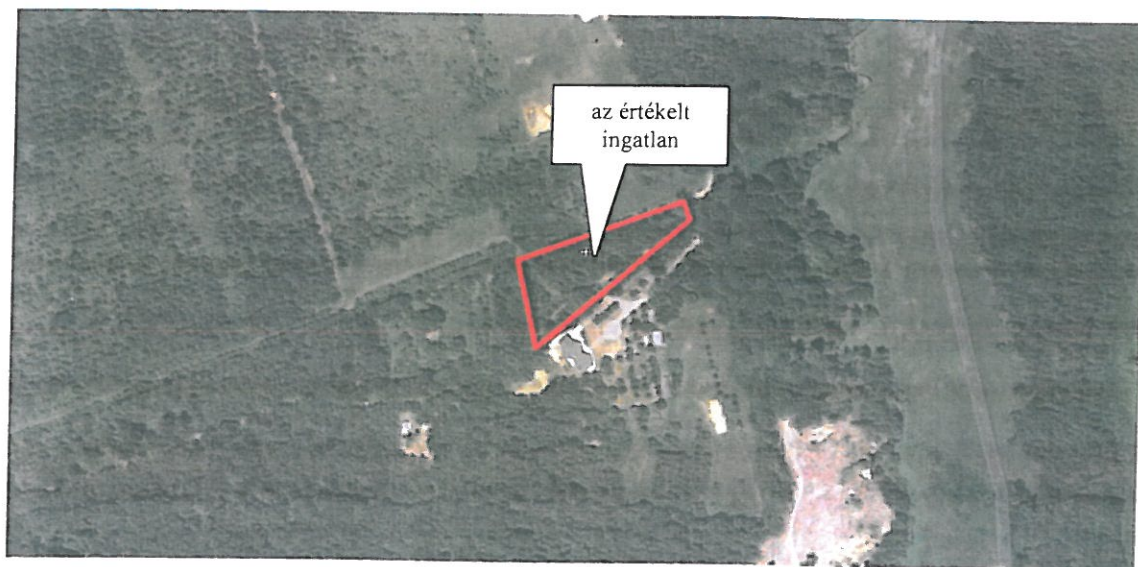
Az ingatlan a település belterületétől délre, a Parádi-Tarnába ömlő, észak-déli irányú Ilona-patakhoz közel, az Ilona-völgy nyugati oldalában, külterületen található.



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.



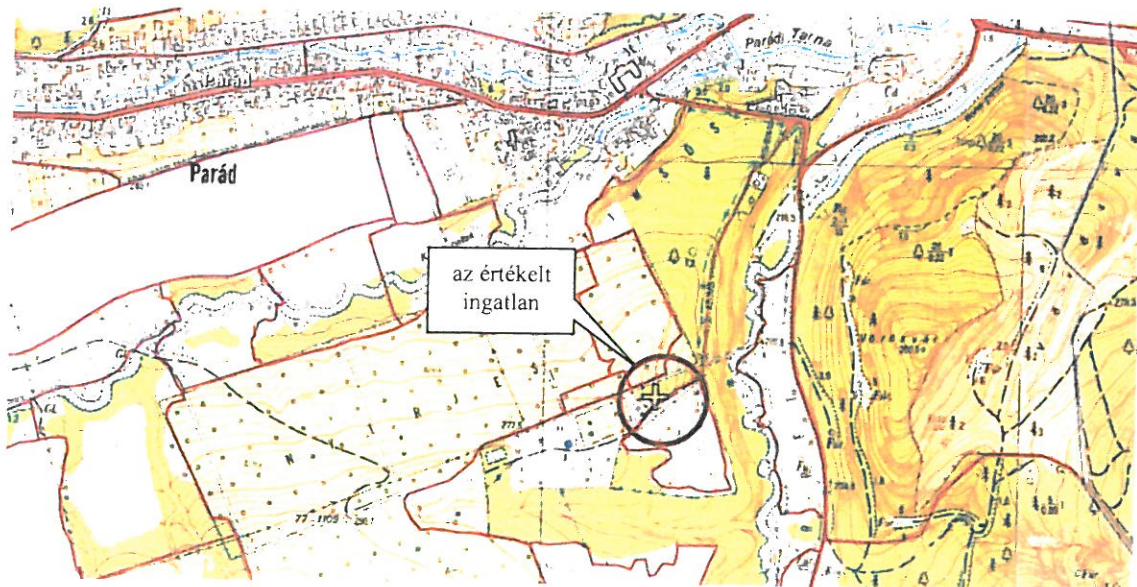
Műholdkép, jelölve az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.google.com)

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 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:

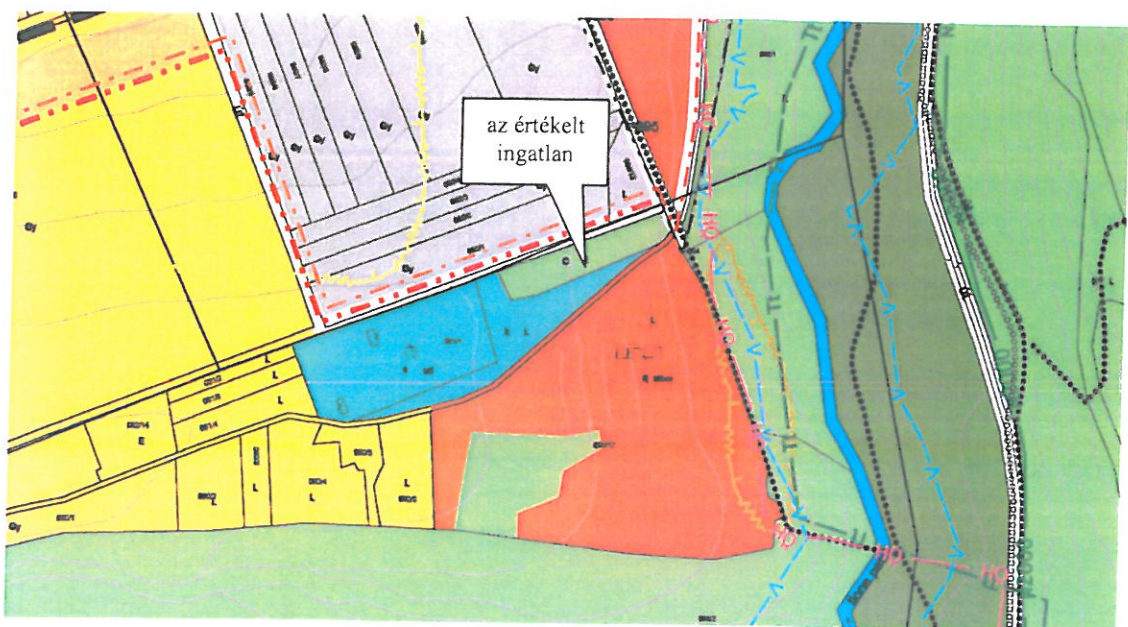
Az ingatlan környezetében a külterületi elhelyezkedésnek megfelelően jellemzően az idegenforgalomhoz, turisztikához kapcsolódó funkcióval rendelkező ingatlanok, üdülő

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 szálláshely 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 növényfajta-sorok 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 erdőtürelésöknek 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

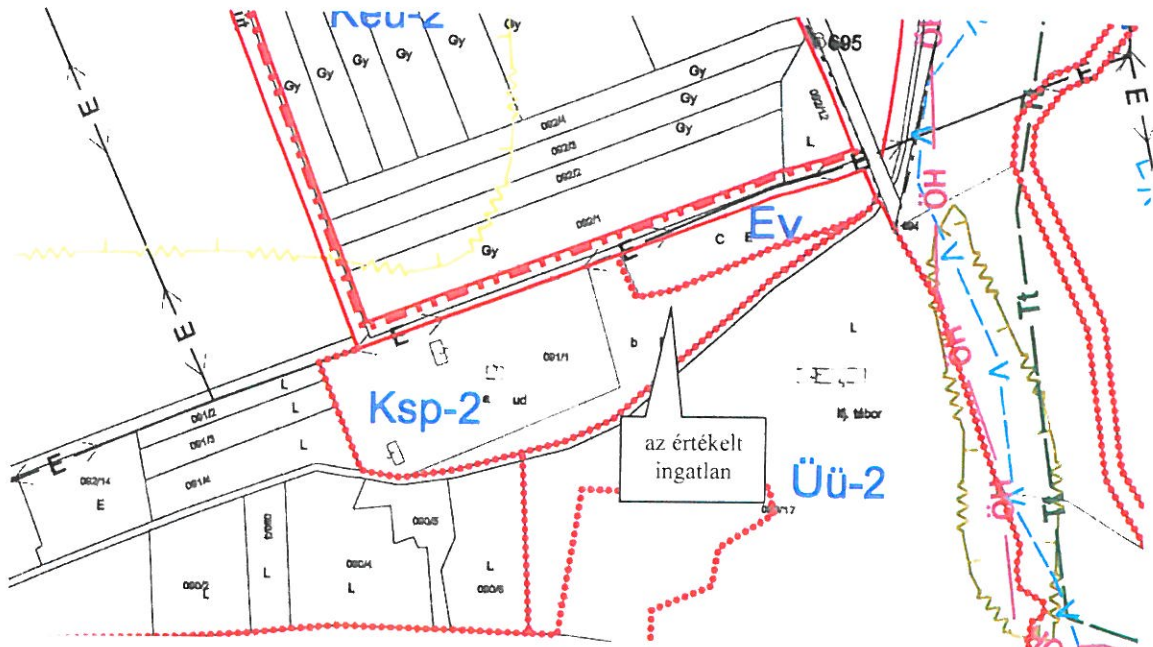
- (1) Az övezetben sport- és szabadidő-létesítmények, (lelátó, öltözőépület, szertár, stb.), továbbá a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A szabadidő és egészségmegőrző központ övezete a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
 - 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.

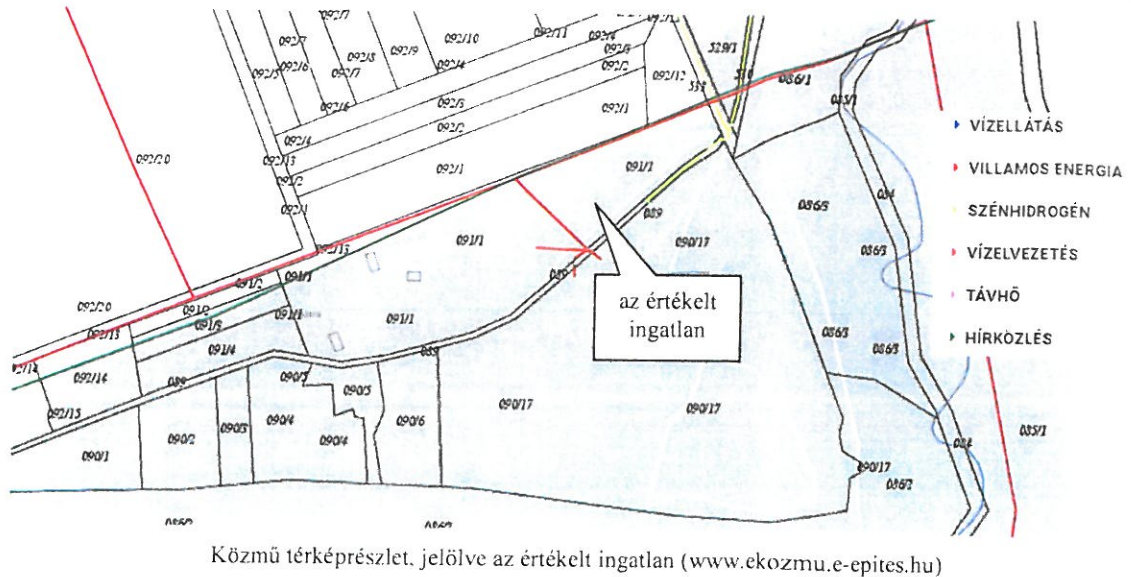
Az ingatlan északi szélső oldalán határvonalán elektromos légvezeték húzódik, a tulajdoni lapon is jelzett vezetékjoggal védve. A vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletes tájékoztatást nem kaptunk, az valószínűleg a légvezeték védősávja miatt keletkezett. Az értékelésben feltételezzük, hogy az 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 értékelésén 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-kétszázezer forintban

határoztuk meg.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

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

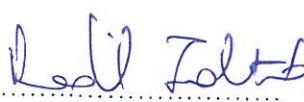
6. MEGJEGYZÉSEK

- 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
HB: 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
Ingyan címe:		Heves megye.	Heves megye.	Heves megye.
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 (közút, 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, ördök 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

helyrajzi 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
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
bontással nem érintett	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	kedvezőbb	hasonló
útviszonyok	1,00	0,90	1,00
	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 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

Egy 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

Külterület 091/7 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok	
alrészlet adatok		ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o				
a erdő	4	4267	8581		
b legelő	2	4117	15		
A földrészlet összes területe:		8384	1.96		
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: 41517/2015.08.22					
eredeti határozat: 42542/2/2014.07.24					
jogcím: jogszabályi rendelkezés 2012. évi XXXVII. 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 Dió Árok 3					
telephely: 15324683					
Előző név: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet.					
5. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 55586/2017.12.15					
jogcím: vagyonkezelésbeadás					
jogállás: vagyonkezelő					
név: PARÁDFÜRDŐI ÁLLAMI KÖRHAZ					
cím: 3244 PARÁD (GYÓGYFÜRDŐ) Rózsuth út 221					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42542/2/2014.07.24					
Onálló műveken bejegyzés a parádi 091/1 hrsz-ú ingatlan negosztásából alakult.					
Folytatás a következő lapon					

Bizonyíték elegendő nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járési Hivatal
3301 Eger Barátok F u 7. Pf. 14

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26034/2018

2018.05.02

PARÁD

Szektor : 1

Községi terület 091/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

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

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

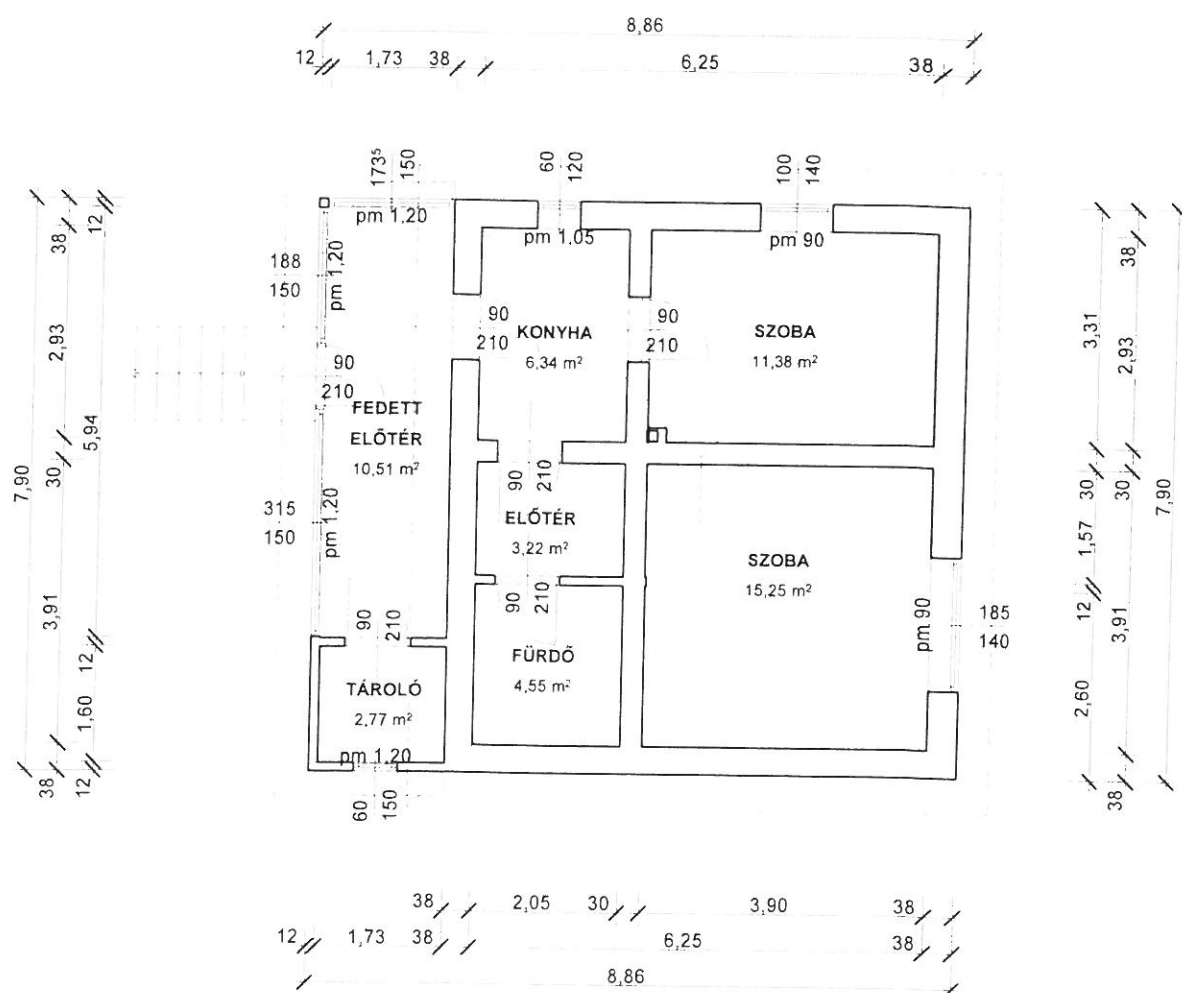
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 22755830002018



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

SZOLGÁLATI LAKÁS m 1:100 felmérés





Parád Nagyközségi Önkormányzat

Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel:36/364-118 36/544-072

E-mail:polgarmester. parad@t-online.hu

HATÁROZATI JAVASLAT

Parád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a parádi **435/24 hrsz-ú 23 ha 9.175 m²** területű belterületi erdő, művelési ágú földrészlet kizárólagos tulajdonosa.

A Parádfürdői Kórház a parádi **441 hrsz-ú 5.612 m²** területű közpark, a **091/6 hrsz-ú 9924 m²** területű kivett épület udvar és legelő, továbbá a **091/7 hrsz-ú 8.384 m²** területű erdő, legelő művelési ágú földrészletek vagyonkezelője.

Ezen három állami tulajdonú ingatlan felett a tulajdonosi jogot az Állami Egészségügyi Központ (1125 Budapest, Diós árok 3. törzsszáma:153244683) gyakorolja.

Az érintett felek között egyesség jött létre, arról, hogy a 435/24. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területből megosztással létrejött 435/29 hrsz-ú jogerősítő földhivatali záradékkal ellátott földrészletet, amelyből Parád Nagyközség Önkormányzata tulajdoni hányada 2 hektár 451 m² és a Parádfürdői Kórház vagyonkezelésében lévő 441, 091/6 és 091/7 hrsz-ú földrészleteket az érdekelt felek egymás között elcserélik.

A területcsere célja a parádfürdői Kórház gyógyító tevékenységéhez szükséges timsós közet bányászati lehetőségének megteremtése.

Az A.N.ZS.Ó 2001 Kft. forgalmi érték meghatározása alapján a csere szerződéssel érintett önkormányzati illetve állami tulajdonú ingatlanok piaci alapú forgalmi értéke egyaránt nettó 29,4 - 29,4 millió forint.

Így a szerződő felek között létrejött területcsere alkalmával értékkülönbözöt nem keletkezett.

A képviselő-testület felhatalmazza polgármesterét, hogy a területek tulajdonjogát gyakorló felek közötti egyesség alapján létrejött csereszerződést jelen, feltétlen és visszavonhatatlan döntés alapján Parád Nagyközség Önkormányzata nevében aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Parád, 2018. május 25.



Mudriczki József
polgármester