

MÁTÉSZALKA VÁROS  
Önkormányzat  
Polgármesterétől  
Mátészalka, Hősök tere 9.  
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360  
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 1160-6/2011.

## ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

**a Kocsord, Árpád út 3. szám alatti, kivett kórház megnevezésű ingatlan értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Kocsord 11. hrsz. alatt felvett, természetben Kocsord, Árpád út 3. szám alatt található, kivett kórház megnevezésű ingatlan.

Az 5.6660 ha telken elhelyezkedő kastély 1912-ben épült, parkja ma természetvédelmi terület. Az ingatlan az évszázadok során többször cserélt gazdát, míg 1993-ban átszállással önkormányzati tulajdonba nem került. A kastély éveken keresztül kórházként üzemelt, azonban a Területi Kórház a kocsordi telephelyen a betegellátó tevékenységét 2003. december 31-én megszüntette. A kiszolgáló tevékenységet ellátó mosoda tovább üzemelt, azonban működtetése komoly veszteségeket okozott a kórháznak, ezért 2005. márciusában a mosodai szolgáltatás is megszűnt.

A kórház bezárását követően kísérletet tettünk az ingatlan elidegenítésére, azonban jelentkezők hiányában az értékesítés nem járt sikerrel.

A terület őrzése évek óta komoly kiadásokat okoz az önkormányzatnak, az őrzés éves díja 6 millió forintra tehető, ezen összeg azonban az állagmegóvás érdekében szükséges karbantartási költségeket nem tartalmazza. Az ingatlan szinten tartó karbantartásához szükséges költségek éves szinten több millió forint kiadást jelentenek.

Az ingatlan jelenleg is használaton kívül van, műszaki állapota folyamatosan romlik ezért javaslatot teszek az értékesítésére.

Az ingatlanra vonatkozó forgalmi érték megállapítására Szendrei József ingatlanforgalmi szakértővel értékbecslést készítettünk, mely szakértői szakvélemény az előterjesztés 1. számú melléklete.

A szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 40.320.000,-Ft + 10.080.000,-Ft Áfa összegben állapítja meg.

A szakértői véleményben foglaltak szerint a kastély elavult, rossz műszaki állapotú, parkja elhanyagolt, gondozatlan. Állagmegóvás nélkül rövid időn belül visszafordíthatatlan károk keletkezhetnek az épületben és a természetvédelem alatt álló parkban. A terület védelem alatt áll, mely tényező a szakvélemény szerint a korlátozó jogszabályi előírások miatt értékcsökkenést eredményez, továbbá komoly beruházást és költségráfordítást igényel a nyertes pályázótól.

Az ingatlan értékesítésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló **20/2006 (VIII.8.) rendelet** szabályainak megfelelően nyílt versenytárgyalás során kerülhet sor. A versenytárgyalás lefolytatására a vagyonrendelet 4. szám mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Fentiekben hivatkozott előírások alapján javaslom az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését. A kikiáltási árat a szakértő által becsült 40.320.000,-Ft + 10.080.000,-Ft ÁFA induló, a licitlépcső mérték 400.000 Ft-ban javaslom meghatározni.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.**

Mátészalka, 2011. október 6.

  
 **Szabó István**  
polgármester

Melléklet a 1160-6/2011. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Képviselő-testületének  
...../2011. ( ) Kt. számú**

### HATÁROZATA

**a Kocsord, Árpád út 3. szám alatti, kivett kórház megnevezésű ingatlan  
értékesítéséről**

#### **A Képviselő-testület**

1. Az önkormányzat tulajdonát képező kocsordi 11. helyrajzi számon nyilvántartott, 5.6600 ha területnagyságú, természetben Kocsord, Árpád út 3. sz. alatti, kivett kórház megjelölésű ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését az alábbiak szerint határozza meg:
  - az **ingatlan induló ára: 40.320.000,-Ft + 10.080.000,-Ft ÁFA**
  - a **licit mértéke: 400.000,-Ft**
  - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **4.032.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése, mely a nyertes ajánlattevő esetében foglalóként szolgál, a többi jelentkező esetében visszajár
  - a licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított **30 napon belül** kell megfizetnie
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;

Határidő: 2011. november

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2011. október

**Szabó István  
polgármester**

**Dr. Takács Csaba  
jegyző**

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1160-6/2011.

a Kocsord, Árpád út 3. szám alatti, kivett kórház megnevezésű ingatlan értékesítéséről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: HARGHANNÉ HAROSI ANNA DÉNTÜBVI IRÓDAVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: 2011. október Az ingatlan a köztulajdonban lévő terület alatti. Az előterjesztés a fajtáját javasolja. <i>M</i></p>
<p>NÉV: BARIADI ÉVA ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRÓDAVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlan értékesítési feltételek megvalósítása a képviselő-testület hatásköre. <i>Studia!</i></p>
<p>NÉV: KOVÁCS ISTVÁN MŰSZAKI IRÓDAVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: AZ ÉPÜLETEGYÜTTES ÁLLAGS ÉVEK óta romlik, HASZNOSÍTÁSA, FELVITÁSA JELENTŐS PÉNZÖSSZEG FELHASZNÁLÁSSÁVAL JÁRNO, EZÉRT INDOKOLT AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE <i>[Signature]</i></p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2011. október 6. <i>[Signature]</i></p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2011. október 6. <i>[Signature]</i></p>





**Igazságügyi szakértői vélemény**

**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti**

**beépített ingatlan**

**forgalmi értékmeghatározásához**

Nyíregyháza, 2011. szeptember 23.

Készítette:

Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

**Szendrei József magasépítő mérnök**  
**szakterületek:** ingatlan értékbecslés;  
épületszerkezet; építési szakipar;  
beruházás, beruházás lebonyolítás,  
építésgazdaság, építésszervezés;  
építőanyag-ipar; épületenergetika  
ig. szak. eng. szám: SZ 272524  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.  
Tel/fax: 06/42/342-853

-----

### Igazságügyi szakértői vélemény

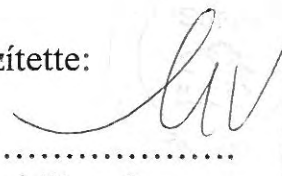
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám,**  
**11 HRSZ alatti beépített ingatlan**  
**forgalmi érték meghatározásához**

<b>Megrendelő:</b>	<b>Mátészalka Város Önkormányzata</b> <b>4700 Mátészalka, Hősök tere 9.</b>
<b>Megrendelés ideje:</b>	<b>2011. szeptember 05.</b>
<b>Helyszíni szemle:</b>	<b>2011. szeptember 08.</b> <b>2011. szeptember 12.</b>
<b>Kapják:</b>	<b>Megrendelő 5 pld-ban</b>
<b>Tartalom:</b>	<b>A szakvélemény</b> <b>19 számozott oldalt</b> <b>7 mellékletet tartalmaz</b> <b>összes oldalszám: 55</b>

Nyíregyháza, 2011. szeptember 23.

SZENDREI JÓZSEF  
magasépítő mérnök  
beruházási, építészeti és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. sz.  
Tel./Fax: (42) 342-853

Készítette:



Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

**SZETNER Szendrei és Társa**  
**Beruházó és Ingatlanfejlesztő KFT**  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.  
Tel/Fax: 06 (42) 342-853  
Adószám: 10676239-2-15

**Összesítő értékelési jelentés****1. Megbízás:**

Az értékelő neve:	Szendrei József igazságügyi szakértő
Az értékelés határideje:	2011. szeptember 23.
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Az értékelés célja:	Értékesítési ár meghatározásához
Az értékelés módszere:	- piaci összehasonlító adatokon alapuló - hozamszámítás alapján történő értékelés - <b>költség alapú értékelés</b>
Helyszíni szemle időpontja:	2011. szeptember 08., 2011. szeptember 12.

**2. Ingatlan adatai:**

Ingatlan megnevezése:	Felhagyott funkciójú kórház
Ingatlan címe:	4751 Kocsord, Árpád utca 3.
HRSZ:	11
Tulajdonos:	Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám

**3. Végső érték:**

Tanúsítom, hogy az átadott okmányok, tájékoztatás, a helyszíni szemle, az értékelési számítások, a piaci viszonyok alapján az igazságügyi szakértői véleményben rögzítettek szerint a

**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti  
felhagyott funkciójú kórház  
per-, teher- és igénymentes, 2011. évi bruttó forgalmi értéke  
– mely a 25 % ÁFÁT is tartalmazza –  
50.400.000,- Ft**

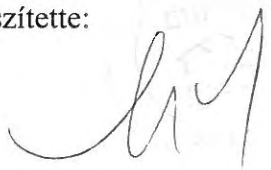
azaz: Ötvenmillió-négyszázezer Ft vagyoneértéket képvisel

Nyíregyháza, 2011. szeptember 23.

Készítette:

SZENDEI JÓZSEF  
magasépítési mérnök  
neműházási, építészeti és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Főszék út 170. sz.

Tel./Fax: (42) 342-853

  
Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

**Tisztelt Mátészalka Város Önkormányzata!**

A 2011. szeptember 05. napján történt felkérésük alapján az

**igazságügyi szakértői véleményem**

az alábbiak szerint adom meg:

**I. Adatok:****1.) Megbízó neve, címe:**

Mátészalka Város Önkormányzata  
4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám

**2.) Megbízó képviselője:**

dr. Takács Csaba jegyző

**3.) Szakvélemény felhasználásának célja:**

A piaci forgalmi érték meghatározása az ingatlan értékesítéséhez

**II. Előzmények:**

Az I/1. pont szerint a tulajdonos a 2004. év óta használaton kívüli kórház épületegyüttest értékesíteni kívánja. Az értékelt ingatlan éves őrzési díja 6 millió Ft, vagy a fölötti összeg, mely nem tartalmazza a karbantartási költségeket. A szemle alapján megállapítható, hogy a szinten tartó karbantartáshoz való költségek a jövőt illetően, éves szinten több millió forintot kiadást jelentenek.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei kórházak ún. holdingszerű működés szerint üzemelnek. Így teljes bizonyossággal kijelenthető, ezen ingatlan és felépítmény a tulajdonos számára a működési szükségletekhez képest felesleges ingatlanok, csak kiadást gerjesztenek. Az ilyen, jövőbeni működéshez nem szükséges ingatlan eladása indokolt. Az eladás vonatkozásában a valóságban a kényszerértékesítés is elfogadható forma.

**III. Szakértő feladata:**

Határozza meg a 4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékét a II. pontban meghatározottak szerint.

**IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:**

- A tulajdonos írásos meghatalmazása alapján 2011. szeptember 08. és 2011. szeptember 12. napján helyszíni szemlét tartottam. Az épületbe való bejutást a biztonsági őrök tették lehetővé.
- A helyszínen ellenőrző méréseket végeztem, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot, tényt, építményt és műtárgyat, melyet bemutattak és a forgalmi érték megállapításához szükséges.
- A megrendelő átadta az ún. kastélyépület gépészeti alaprajzait, tulajdoni lapot, helyszínrajzot, egy alaprajzi felsorolást és kimutatást.

4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ ingatlan



**V. Szakértői megállapítások:**

- Az ingatlanon a 4. számú mellékletben felsorolt építmények, műtárgyak találhatóak.
- A volt kórház és a mosodai funkció 2004. év óta nem működik.
- A településsel és a Kocsord Tisza kastéllyal kapcsolatos információk Internetről elérhetőek, az 5. számú mellékletként csatolva.
- A tulajdoni lapon lévő bejegyzés szerint természetvédelmi terület 1981. év óta.
- A műemléki, műemlék jellegű, vagy természetvédelmi területek értékbecslése nagy körültekintést, a hagyományok, építészeti és tájvédelmi területek ismeretét követelik meg. Az értékbecslőnek tájékozottsággal kell rendelkeznie az adott tájvédelmi terület esetleges tulajdoncseréje esetén az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre. Jelen esetben a természetvédelmi terület, az ingatlan és az épületek műszaki állapota, azok eszmei értéke negatív értéket (értékcsökkentő) képviselnek. Ugyanis a kastélyépület és kastélypark az új felhasználó (tulajdonos) számára komoly beruházást és költséget jelent. Sőt, az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyét is be kell szereznie, melyben korlátozó előírások is szerepelhetnek.
- Valószínűsíthető a használható épületek az új funkciónak megfelelő felújítása, az avult, funkcióját veszített épületek, műtárgyak elbontása. Csak ilyen összetett szempontok alapján lehet a forgalmi értéket meghatározni.

**VI. Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, jogi, fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

A megállapításokat a helyszíni szemle és a kapott dokumentumok adatai alapján tettük.

Nem végeztünk statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat, sem műszeres és laboratóriumi méréseket, erre a megbízásunk nem terjedt ki.

Az értékelő szakembereknek nem feladata, hogy ezek hiányában a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét megállapítsák, bár ezek esetleges jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés során kapott információkat, adatokat, megbízhatónak tekintettük, de a valódiságáért nem vállalunk felelősséget.

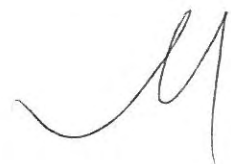
Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecsléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a megbízóval előzetesen megállapodtunk. A munka során megszerzett alapadatokat, részeredményeket, bizalmasan kezeljük.

**VII. Az értékelés szempontjai:**

Az értékelés csak egy bizonyos adott helyen és időpontban, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti. Ezért szükséges, hogy feltüntessük azon elveket és szempontokat, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgáltak, az alábbiak szerint:

- az ingatlan terjedelmére, tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk,
- az ingatlanon lévő felépítmény állaga, avultsága,
- a környezet, a környék kialakult ingatlanárai,





- mindazon korrekciós tényezők (értéknövelő és értékcsökkentő), amelyek a forgalmi értéket befolyásolhatják,
- ingatlanfejlesztési lehetőségek,
- településen belüli helyzete,
- külső infrastruktúra korszerűsége, kapcsolódása,
- környezeti kapcsolatok minősége,
- környezeti szempontok

Az értékelési igazolásban rögzített eredmény a helyszíni szemle, a rendelkezésünkre bocsátott adatok, az összehasonlító, valamint a tapasztalati elemzéseken alapul.

### **VIII. Értékelés módszere:**

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékelésének három elfogadott alapja van:

- a piaci összehasonlításra alapuló,
- az újraelőállítási értéken alapuló,
- a hozamszámításra alapuló.

#### ***1.) A piaci összehasonlításra alapuló értékelés:***

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adásvétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak és figyelembe veszi az egyéb, a vásárláskor és fizetéskor felmerülő különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna. Az alábbiakban felsoroljuk a hasonló ingatlanok adásvételére vonatkozó adatokat.

#### **1.1. Föld- és telekingatlan értékelése:**

Az Európai Unió országaiban elfogadott és alkalmazott EVS – 2009. által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint, földterület ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A szabadpiaci ár a ténylegesen megkötött adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A föld, telekingatlanok esetében vizsgálandó szempontok:

- tulajdonos neve, címe, tulajdonszerzés jogcíme, éve,
- kezelő neve, jogai,
- telek mérete, tájolása,
- övezeti besorolás,
- beépítettség százalékos aránya,
- telekalakítás módja,
- bejegyzett jogok, tények



A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük az illetékhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját, illetve ingatlanközvetítő irodák és szakértő kollégák adatait is.

#### 1.2. A felépítmény értékelésének szempontjai:

A piaci összehasonlító módszernél az adott eszközt (ingatlant, épületet, építményt), összehasonlítjuk más eszközökkel (ingatlanokkal, épületekkel, építményekkel), amelyek a közel-múltban ismert árszinten a forgalom tárgyát képezték.

Az összehasonlítás hasonló, vagy azonos fizikai tulajdonságokkal rendelkező épületek, építmények, ingatlanok figyelembevételével történik. Ezek a fizikai tulajdonságok széleskörűek, csupán példaként néhányat megemlítnék:

épület alapozása, anyaga,  
tartószerkezet kialakítása,  
födémszerkezet kialakítása, anyaga,  
tetőszerkezet kialakítása, anyaga, héjazat  
homlokzatképzés  
válaszfalak, belső térelhatároló szerkezetek  
padlóburkolatok  
épület hang- és hőszigetelése  
fűtési rendszer, klíma  
elektromos hálózat, vízhálózat, csatorna

A sokféle összehasonlító, illetve összehasonlításra kerülő tulajdonságok között kiemelkedő szerepet kapnak az alábbiak:

felhasználási cél  
földrajzi elhelyezkedés  
környezeti adottságok, infrastruktúra  
termérték, stb.

A piaci értékelési összehasonlító módszer akkor eredményes, ha a megfelelő piaci információk és összehasonlító adatok állnak rendelkezésre az adott funkciójú ingatlanra vonatkozóan.

#### ***2.) Értékelés az újraellátási költség meghatározása alapján:***

Az újraellátási költség meghatározásán alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy szóban forgó, hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne.

A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

üresnek feltételezett telek értéke,  
az összes újraellátási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak),  
az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső, környezeti avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenésének meghatározása,  
az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amor-  
tizálódott értékének meghatározása céljából.





### 2.1. Újraelőállítási érték:

Ebben a szakvéleményben használt újraelőállítási költségadatok több forrásból származnak, azokat többek között funkcióját tekintve más jellegű, de hasonló nagyságrendű és szerkezetű ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozók, építésszek és saját beruházói, műszaki ellenőri, illetve generál kivitelezői tapasztalataink alapján szereztük.

### 2.2. Értékcsökkenés:

A halmozott értékcsökkenés az újraelőállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban.

#### 2.2.1. Fizikai avultság:

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába, ez kijavítható, vagy ki nem javítható lehet. Megkülönböztetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos életkor becslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

#### 2.2.2. Környezeti avulás:

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól, ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is.

Ez a típusú értékcsökkenés mindig kijavíthatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a negatív hatásokat.

Az újraelőállítási érték meghatározásához épületek esetében az alábbi adatok szükségesek:

üzembe helyezés év,

műszaki adatai,

összes nettó szintterület,

bruttó alapterület,

épület párkánymagassága, tetőszerkezete, héjazata,

építési technológia,

felhasznált anyagok,

beépített burkolatok, felületképzések,

épületgépészeti jellemzők,

az általános műszaki állapot, stb.

### **3.) Értékelés hozamszámítással:**

Egy ingatlan értékének meghatározásánál harmadik módszerként a hozamszámításon alapuló megközelítés alkalmazható. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között. E megközelítés részletes leírásától eltekintünk, mivel a szakvéleményben nem alkalmaztuk.

Jelen szakvéleményben szereplő értékelés során a földingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszerrel, míg az építmények értékelését – összehasonlító adatok korlátozott volta miatt – az újraelőállítási költségen alapuló módszerrel végeztük.



**IX. Részletes értékelés:****1.) Ingatlan fekvése, megközelítése:**

Az értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Mátészalka várostól 4 km-re lévő Kocsord település belterületi határán belül, a 49. számú közlekedési út mellett fekszik. A település lakosainak száma 2900 fő. Az ingatlan megközelítése jó, környezetében családi házas beépítésű lakóházak találhatóak. Az értékelt ingatlan szerepel Kocsord nevezetességei között mint Tisza kastély. A kertjében lévő fák természetvédelmi területen vannak. Felhagyott funkciójú kórház, igen rossz, avult állagú. Az esetleges sikeres ingatlanértékesítés esetén remélni lehet, hogy korhű felújítása megtörténik. Ha ilyen állapotban marad, rövid időn belül visszafordíthatatlan károk keletkezhetnek az épületekben és a természetvédelem alatt álló parkban is. Egyéb, a településre és a kastélyra vonatkozó információk az Internetről könnyen elérhetőek.

**2.) Közműellátottság:**

Az ingatlan közművesnek tekinthető volt, míg kórházként üzemelt. Belső házi vízmű teleppel, szennyvíztárolóval kiépített hálózattal rendelkezett. A szemle idején megállapítható, hogy ezen közművek üzemképtelenek, 100 % avultságúak (víz, gáz, szennyvíz: ezek műtárgyai forgalmi értéket nem képviselnek). Nem ismert, illetve nincs információ az esetleges környezetszennyezésről, mert ha ilyen van, akkor a közművek vonatkozásában az esetleges ártalmatlanítás negatív értéket is jelenthet. Számításaimnál a külső és belső közműveket 100 % avultságúnak vettem.

**3.) Műszaki adatok, forgalmi értékek és a telek értékének meghatározása:**

Az ingatlanon található építmények jegyzékét a 4. számú melléklet tartalmazza I – XX. sorszámmal.

Hasznos alapterület: 4940,96 m<sup>2</sup>

Korrigált hasznos alapterület: 3342,09 m<sup>2</sup>

Az építmények költségalapú értékének meghatározása:

**I. jelű épület – kastélyépület:**

A főbejáratától kb. 150 méterre, közel sík területen található. Pince, földszint + egyemeletes (részben tetőtér beépítésű), magas tetős épület, volt kórházként és mosodaként üzemelt 2004. évig. Azóta kiürített, felhagyott funkciójú, károsodott, nem karbantartott épület. A kastélypark természetvédelmi terület, mely e kastély köré telepített park tájképi kertnek lett kialakítva. A szemle idején gondozatlan, parlagrafüvel, cserjékkel, egyéb gyomnövényekkel benőtt terület, igen rossz műszaki állagú.

**1.1. Általános adatok:**

- használat: kórházként nyilvántartott, 2004. év óta használaton kívüli kastély

- utolsó felújítás, épület átalakítások: nem ismert, de ezen beavatkozások a korábbi funkciót sértő, építészeti sebeket okozóak voltak

- építés éve: 1912. év, a számításoknál 1921. évet vettük figyelembe

- védettség: a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei, helyi jelentőségű természeti értékeket és a nagy értékű fákat, a kocsordi kórházparkot 1981. évben a Tisza kastélyt természetvédelmi területté nyilvánította, ez a tulajdoni lapon rögzítésre került.

- hasznos alapterület: 2277 m<sup>2</sup>

- korrigált hasznos alapterület: 1687 m<sup>2</sup>



**1.2. Szerkezeti jellemzők, műszaki állapot:**

- alapozás: alapozás és pince téglá, illetve a lábazatnál faragott mészkő. Fagyás okozta sérüléssel, igen nagy falvastagsággal. Az alapokon, lábazati falakon károsodások találhatóak, de az állékonyságot nem veszélyeztetik. A pincében salétromosság tapasztalható, mely a felhagyott funkció miatt következett be.
- teherhordó falak: téglafal, ún. nagyméretű téglából falazva, igen nedves, dohos
- földém: pincefalak téglá boltívek, földszint feletti földém acélgerendás téglabetétes poroszűveg boltozat, emelet és tetőtér poroszűveg boltozat, illetve borított földémjellegű térelhatárolások
- tetőszerkezet: függesztő műves, bakdúcos kötőgerendás, összetett idomú tetőszerkezet. A szarufák, gerendák, oszlopok, favédelmet nem kaptak. A tető korának megfelelő avultságú, az ereszt okozta beázások a jellemző hibaforrások
- héjalás: kettős fedésű hódfarkú cserépfedés, több helyen a sérülés beázást okoz. A héjazat teljes cseréje indokolt a kapcsolódó bádogos munkákkal együtt
- kémények: a valóságban funkciójukat veszítették, felújításuk indokolt, de még ilyen állapotban is a szemlélőknek kellemes látványt nyújtanak
- burkolatok: az épület (kastély) eredeti funkciójához képest itt történt a legszakszerűtlenebb beavatkozás, pl. PVC, mozaik, metlahi burkolatok, szocreál csempeburkolatok tömkelege. A teljes csere indokolt.
- külső vakolatok, festés, mázolás: külső festett vakolatok teljes felújítást igényelnek, a beázások só-kivirágzást okoztak. A rossz páradiffúziós festés miatt a külső felületeken ún. „táskás” leválások tapasztalhatóak
- belső vakolatok: igen avultak, karbonátosodott, málló vakolatok levált festéssel és olajlábazattal. Igen erős penészesedés tapasztalható, ennek elsődleges oka a felhagyott funkció miatti hiányos szellőztetés
- válaszfalak: téglá
- hő- és vízvédelem: a kastély egyetlen szerkezeti eleme sem elégíti ki a vonatkozó érvényes hő-technikai előírást. Az épületben (kastély pincéjében, földszinten, tetőtérben), a salétromosság nagyfokú. Az ún. „vizes helyiségcsoportoknál” a használati víz okozta károsodások nagyfokúak.
- épületbádogos szerkezetek: 100 % avultságúak
- épületasztalos szerkezetek: a külső és belső nyílászárók korabeli ajtók és ablakok faszerezetűek, az utólag beépített nyílászárók nem korhűek
- épületlakatos szerkezetek: a rácsok és korlátok koruknak megfelelő avultságúak
- épületüvegezés: 3 mm síkűveg, több helyen károsodott
- villamoshálózat: az épületben elektromos világítás nincs, a fellelhető kapcsolószekrények szabványossági felülvizsgálatáról dokumentum nem ismert. Így az épület villamos ellátása nem biztosított, a kapcsolók, vezetékek avultsága 100 %
- épületgépészeti szerkezetek: az épület fűtését biztosító modul kazánház nem üzemel, a meglévő acélfűtési vezetékek, radiátoros hő-leadók és szerelvények 100 % avultságúak. Fűtés nincs. Víz- csatorna berendezések: elbontva, vagy sérült, 100 % avultságú. Melegvízellátás: nem üzemel, 100 % avultságú

**Egyéb szakértői megjegyzés:**

Jelen esetben a természetvédelmi területen lévő kastélyépület elavult szakipari, szerelőipari szerkezetei, műszaki állapota, az épülethez tartozó berendezések 100 % avultsága, az alig használható funkcionális elrendezése értékcsökkentő tényező.



A kastélykert az új felhasználó számára komoly (több százmilliós) beruházást igénylő felújítást jelent, sőt, a tájvédelmi hatóság külön engedélye alapján – melyben korlátozó előírások is szerepelhetnek – további értékcsökkenést jelenthet, elfogadva a védett terület jövőnek való megmentését.

### 1.3. Forgalmi érték meghatározás – Élettartamtól függő számítási eljárás:

Az alábbi táblázat első oszlopa a fő szerkezeti egységek becsült értékarányait, a második oszlop a becsült élettartamot (szakirodalmi ajánlások alapján), a harmadik oszlop az utolsó, becsült felújítás évét tartalmazza.

A negyedik oszlopban meghatároztuk az életkort, amely az értékbecslés készítésének éve (2011.) és az utolsó felújítás évének különbsége.

Az ötödik oszlop az időarányos műszaki értéket mutatja, ahol a negatív értékek értelemszerűen „0” értéket kapnak, azaz a szerkezet eljutott az azonnali csere stádiumába.

A hatodik oszlopba a szemrevételezés alapján általunk becsült műszaki értéket tüntettük fel.

A hetedik oszlop a számított és a becsült műszaki értékek számtani átlaga.

A nyolcadik oszlop a szerkezet feltételezett műszaki értéke, amely összege adja az épületnek az ingatlanforgalmi értékbecslés készítésekor becsült műszaki értéket %-os formában.

Élettartam számítási táblázat (műszaki érték):

Szerkezet megnevezése	Érték-arányos érték	Becsült élettartam	Utolsó felújítás becsült éve	Életkor 2011-C	Időa.műszaki érték 100* (1-D/B)	Szubjektív műszaki érték	Műszaki értékek átlaga (E+G):2	Érték A x H : 100
	A	B	C	D	E	G	H	I
	%	év	év	év	%	%	%	%
földmunkák	0,9	100	1921	90	0,1	0,2	0,15	0,135
alapozás	2,0	100	1921	90	0,1	0,2	0,15	0,300
helyszíni beton	9,0	100	1921	90	0,1	0,2	0,15	1,350
kőművesmunka	9,0	100	1921	90	0,1	0,2	0,15	1,350
ácsmunka	3,0	60	1921	90	0,1	0,2	0,15	0,450
hő-, vízigetelés	2,8	90	1921	90	0,1	0,2	0,15	0,420
tetőfedés	7,0	60	1951	60	0,0	0,2	0,10	0,700
vakolatok	4,0	60	1951	60	0,0	0,1	0,05	0,200
burkolatok	9,0	50	1960	51	0,0	0,1	0,05	0,450
ép.bádogosszerk	0,7	40	1960	51	0,0	0,1	0,05	0,040
ép.asztalosszerk	8,0	40	1960	51	0,0	0,1	0,05	0,400
ép.lakatosszerk	6,0	50	1979	32	0,0	0,1	0,05	0,300
üvegezés	0,6	40	1979	32	0,0	0,1	0,05	0,030
festés-mázolás	2,0	10	1999	12	0,0	0,0	0,00	0,000
villanyszerelés	12,0	40	1956	55	0,0	0,0	0,00	0,000
épületgépészet	23,0	40	1974	37	0,0	0,0	0,00	0,000
egyéb	1,0	20	1960	51	0,0	0,0	0,00	0,000
Összesen	100							6,125

Kastély fizikai avultsága:  $100 - 6,125 = 93,88$



A beruházási tapasztalataink alapján egy hasonló adottságú, szerkezetű épület újraelőállítási értéke a telekár figyelembevétele nélkül ÉKS 2011: 193.000,- Ft/m<sup>2</sup>

### **I. jelű kastélyépület forgalmi értéke:**

I. jelű kastélyépület hasznos alapterülete 2277 m<sup>2</sup>, korrigált hasznos alapterülete 1687 m<sup>2</sup>  
fizikai avultsága 93,88 %

EKS szerinti fajlagos ár: 193.000,- Ft/m<sup>2</sup>

Funkcionális avultság: - 25 %

### **I. jelű kastélyépület forgalmi értéke:**

1687 m<sup>2</sup> x (1 - 0,9388) x 193.000,- Ft/m<sup>2</sup> x (1 - 0,25) = 14.944.627,- Ft, + ÁFA  
kerekítve = **14.900.000 Ft,- + ÁFA**

### **II. jelű épület szolgálati lakások és rendelő:**

A kastélyépület mellett egy fedett átjáróval lett kialakítva a jelen értékelésben szolgálati lakásoknak és rendelőnek nevezett épületrész. Ezen épületrészek építésekor nagy valószínűséggel ún. cselédlakások voltak. A megnevezést a legutolsó használat szerint vettem figyelembe.

Az értékelés napján lezárt, használaton kívüli épület, igen rossz műszaki állagú, a tornác és földszint feletti födém nagyfokú szerkezeti károsodással. A szakvélemény a kastély és a szolgálati lakások közötti fedett átjárót nagyfokú avultsága miatt nem vette figyelembe, ugyanis a bontási vagy helyreállítási költség közel azonos nagyságrendű.

1.2. Az ingatlan fekvése, közműellátottsága azonos az I. jelű kastélyépülettel.

### **2.2. Általános adatok:**

használat: kórházként nyilvántartott beépített ingatlan egy épületrésze. Minden helyisége használaton kívüli.

Utolsó felújítás: vannak arra utaló jelek, hogy az épület funkciójának megfelelően átalakították, de nagyfokú károsodás tapasztalható, melyet a csatolt fotók tartalmaznak.

Védettség: mint az I. jelű kastélyépület.

### **2.3. Szerkezeti jellemzők, műszaki állapot:**

- alapozás: sávalap, téglalap, altalajsüllyedésből eredő szerkezeti repedések találhatóak
- teherhordó falak, pillérek: téglalap, némely helyeken vályog, szerkezeti károsodások találhatóak, a tornác pillére között több helyen károsodás található
- födém: borított fagerendás födém, alul deszkázat, egyszerű nádszövet, a vakolat sérült a beázások miatt
- tető: fa fedélszék, nyeregtetős. A faszervezetknél beázás okozta károsodás, szerkezeti károsodások találhatóak
- héjalás: sajtolt cserépfedés, a készítés ideje nem ismert, az ereszvonalon sérült, károsodott
- burkolatok: volt funkciójának megfelelő parketta, mozaiklap, kerámia, PVC burkolat. 100 % avultságú. Az oldalfalon lévő csempeburkolat károsodott



- válaszfalak: téglá
- hő- és vízszigetelés: az aljzatok, zárófödémek, falak, nyílászárók, a vonatkozó hő-technikai előírásokat nem elégték ki. A szigetelés hiányából eredő falnedvesedések tapasztalhatóak
- vakolat, festés – mázolás: a külső fal festett, só-kivirágzás található, felújítást igényel. Belső vakolat igen avult, nagy felületen levált a beázástól. Penészesedés tapasztalható. Festő – mázó munka 100 %-os avultságú
- épületbádogos munkák: 100 % avultságúak
- épületasztalos szerkezetek: a külső és belső nyílászárók avultak, nagyfokúan károsodtak, korhadt tokszerkezetek
- épületlakatos szerkezetek: az ablakoknál található rácsok korrodáltak
- épületüvegezés: 3 mm síküveg, több helyen betörve
- villamoshálózat: 100 % avultságú
- épületgépészet – fűtés: gázkazánok nagyrészt elbontva, üzemképtelenek, radiátorok avultak, hulladék vasként értékesíthetőek. Víz- csatorna: a berendezések teljes egészében elbontva, melegvízellátás nincs

### 2.3. Forgalmi érték meghatározás:

II. jelű épület – szolgálati lakások és rendelő korrigált alapterülete 531 m<sup>2</sup>

Fizikai avultság azonos az I. jelű kastélyépülettel: 93,88 %

EKS szerinti fajlagos ár: 193.000,- Ft/m<sup>2</sup>

Funkcionális avultság: - 25 %

### II. jelű épület – szolgálati lakások és rendelő forgalmi értéke:

531 m<sup>2</sup> x (1 – 0,9388) x 193.000 Ft/m<sup>2</sup> x (1 – 0,25) = 4.703.970 Ft, kerekítve **4.700.000 Ft**

### III. jelű épület – portaépület:

alap sávalap; főfal téglá; fél-nyeregtetős; fa nyílászárók; kőporozott; a biztonsági örök lakják. Négy helyiségből áll, burkolata mozaik és PVC, avult. Víz, szennyvíz, nincs, fűtés ideiglenesnek nevezhető villanykályhával, nagyfokú avultságú.

### Forgalmi érték meghatározása:

Korrigált hasznos alapterület: 15 m<sup>2</sup>

Becsült kora: 40 év

Várható élettartam: 60 év

Funkcionális avultság: - 25 %

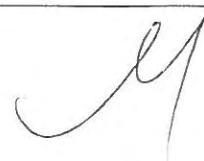
Fajlagos ár EKS szerint: 74.500,- Ft/m<sup>2</sup> I/13.

### Forgalmi érték:

15 m<sup>2</sup> x (1 – (40 : 60)) x 74.500,- Ft/m<sup>2</sup> x (1 – 0,25) = 279.375,- Ft kerekítve **280.000,- Ft**

### IV. jelű épület – raktárépület:

A szolgálati lakások és a rendelő észak-nyugati oldalán található. Alap sávalap; főfal téglá; kőporozott; nyeregtetős; acélajtók és ablakok; közmű nélküli, használaton kívüli, átlagos avultságú, földszintes épület.



**Forgalmi érték meghatározása:**Hasznos alapterület: 206 m<sup>2</sup>, korrigált hasznos alapterület: 165 m<sup>2</sup>

Becsült kora: 50 év

Várható élettartam: 60 év

Fajlagos ár EKS 2011. szerint: 65.000,- Ft/m<sup>2</sup>

Funkcionális avultság: - 25 %

**Forgalmi érték:** $165 \text{ m}^2 \times (1 - (50:60)) \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 \times (1 - 0,25) = 1.340.625 \text{ Ft}$ , kerekítve: **1.340.000 Ft****V. jelű épület – raktárépület:**

A szolgálati lakások és a rendelő észak-nyugati oldalán található. Vasvázaz mezőgazdasági szín, ún. „iker összeépítésű”. Kitöltő falazat Borsod gázsilikát, kőporozott, nyeregretetős, hullámpala fedésű, aljzata beton, nyílászárók acél tele ajtók, acélablakok. Közmű nélküli, használaton kívüli, átlagos avultságú, földszintes épület.

**Forgalmi érték meghatározása:**Hasznos alapterület: 571 m<sup>2</sup>, korrigált hasznos alapterület 400 m<sup>2</sup>

Becsült kora: 35 év

Várható élettartam: 40 év

Fajlagos ár EKS 2011. szerint: 65.000,- Ft/m<sup>2</sup>

Funkcionális avultság: - 25 %

**Forgalmi érték:** $400 \text{ m}^2 \times (1 - (35:40)) \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 \times (1 - 0,25) = 2.437.500 \text{ Ft}$ , kerekítve **2.440.000 Ft****VI. jelű épület – 2. számú mélyfúrású kút:**

Vasbeton akna, több éve nem üzemel, vízjogi üzemeltetési engedélye nincs. Szanálása, bontása indokolt.

**Forgalmi értéket nem képvisel.****VII. jelű épület – raktárépület:**

Telekhatáron lévő vegyes szerkezetű raktárépület, avult, károsodott, 299 m<sup>2</sup> alapterületű. Gazdaságosan nem újítható fel, bontása indokolt. **Forgalmi értéket nem képvisel.**

**VIII. jelű épület – 2 db pince:**

Avult, károsodott, bontása indokolt. **Forgalmi értéket nem képvisel.**

**IX. jelű épület – gépkocsi tároló:**

Alapterülete 49 m<sup>2</sup>. Sávalap, falazott, kőporozott, héjazata pala. Nagyfokú avultságú, bontása indokolt. **Forgalmi értéket nem képvisel.**

**X. épület – vegyes funkciójú raktár:**

A garázshoz toldva, avult károsodott. Szanálása indokolt, bontásra érett. **Forgalmi értéket nem képvisel.**





**XI. jelű épület – mosoda:**

A mosoda felhagyott funkciójú, pillérvázás épület. Az épületben található gépek, berendezések, működésképtelenek, bontásuk indokolt. A kibontott fémhulladék fedezi a bontási költséget, így a forgalmi értékre nincs hatása.

**1.1. Általános adatok:**

építés éve: 1987. év

hasznos alapterület: 662 m<sup>2</sup>, korrigált hasznos alapterület 530 m<sup>2</sup>

funkcionális avultság: - 60 %

**1.2. Szerkezeti jellemzők, műszaki állapot:**

- alapozás: vb. kehelyalap + sávalap

- teherhordó falszerkezet: vb. pillér + vb. gerendák

- földém: vb. panelek, lapos tetős, bitumenes vízszigetelés

- oldalfal: álló vasbeton szendvicspanel, acél nyílászárók copolit üvegfelülettel

- a pincerészen kb. félméteres víz

- kémény: az épülettől különállóan található egy vasbeton műtárgyra helyezett, falazott kémény, 18 – 20 méter becsült magasságú

- burkolatok: a funkciónak megfelelő pietra, metlahi, PVC burkolatok

- belső vakolatok: igen avultak, károsodtak, a paneloknál csak festés készült

- válaszfalak: téglá

- hőszigetelés: egyetlen eleme sem elégíti ki a jelenleg érvényes hő-technikai szabványt

- nyílászárók: 80 %-ban acélablakok és ajtók, az öltözőknél, irodáknál a többi faajtó

- villamoshálózat: nincs bekötve, nem üzemel, 100 % avultságú

- épületgépészet: nem üzemel, az épület nem fűthető, 100 % avultságú

**Forgalmi érték meghatározása:**

Korrigált hasznos alapterület: 530 m<sup>2</sup>

Fajlagos ár EKS 2011. (I/9.) szerint: 65.000,- Ft/m<sup>2</sup>

Funkcionális avultság: - 60 %

Várható életkor: 60 év

Épület kora: 24 év

**Forgalmi érték:**

$530 \text{ m}^2 \times (1 - (24 : 60)) \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 \times (1 - 0,6) = 8.268.000 \text{ Ft}$ , kerekítve **8.270.000 Ft**

**XII. jelű épület – raktárépület:**

Vegyszertárolóként használt, nagyfokú avultságú, bontásra érett. **Forgalmi értéket nem képvisel.**

**XIII. jelű épület – olajtartály:**

Használaton kívüli, több éve nem üzemel, bontása indokolt. **Forgalmi értéket nem képvisel.**

**XIV. jelű épület – gázfogadó:**

Több éve nem használt, üzemen kívüli. **Forgalmi értéket nem képvisel.**



**XV. jelű épület – vasbeton műtárgy:**

A volt mosoda kéménye, forgalmi értéke a mosodánál figyelembe lett véve.

**XVI. jelű épület – üvegház:**

Összeomlott, megsemmisült.

**Forgalmi értéket nem képvisel**

**XVII. jelű épület – vízmű:**

Bontása indokolt, a bontásból esetlegesen kinyerhető anyag fedezi a bontási díjat.

**Forgalmi értéket nem képvisel.**

**XVIII. jelű épület – 3. számú kút:**

Vasbeton akna, több éve nem üzemel, vízjogi üzemeltetési engedélye nincs. Szanálása, bontása, indokolt.

**Forgalmi értéket nem képvisel.**

**XIX. jelű épület – szennyvíztároló:**

Üzemen kívüli, avult.

**Forgalmi értéket nem képvisel.**

**XX. Föld értékének meghatározása:****1. Ingatlan általános adatai:**

- címe: 4751 Kocsord belterület, Árpád utca 3. szám
- HRSZ: 11
- ingatlan térmértéke: 5 ha 6660 m<sup>2</sup>
- jellege: kivett, kórház (2004. év óta nem üzemel)
- bejegyzett tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata
- egyéb korlátozó tényező: természetvédelmi terület
- forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegy: nincs
- szolgalmi jog: van, az E.ON Zrt. vezetéke 1042 m<sup>2</sup>-re
- terület művelője, használója: a tulajdonos (használaton kívüli kórház)

**2. Ingatlan adottságai:**

- alakja, formája: szabálytalan alakú, helyszínrajz szerint
- fekvése, elhelyezkedése: Kocsord község belterületi határához csatlakozik
- környező ingatlanokra jellemző hasznosítás: a belterületen lakóházak
- a terület beépítettsége, nyitottsága: a Kocsord – Győrtelek 49. számú közútról szilárd burkolatú útról megközelíthető
- kastélykert: gondozatlan
- lakott településtől számított távolság: 0 km
- belső út: sérült aszfaltút
- infrastruktúra: víz, villany, gáz, szennyvíz utcai hálózatról beköthető, szilárd burkolatú út



**3. Termőföld: szántó, erdő, forgalmi értékének meghatározása:****Összehasonlító adatok az ingatlanra:**

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Kocsord	Kocsord	Kocsord	Kocsord
Cím:	Táncsics út	-----	Petőfi út	-----
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Művelési ág:	belterületi ingatlan	belterületi ingatlan	belterületi ingatlan	szántó
Ingatlan területe:	3041 m <sup>2</sup>	3210 m <sup>2</sup>	2146 m <sup>2</sup>	14211 m <sup>2</sup>
Részarány:	1/1	1/1	1/1	1/1
Tranzakció megneve	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Vételár:	1.500.000 Ft	200.000 Ft	300.000 Ft	852.000 Ft
Tranzakció ideje:	2011. év	2009. év	2009. év	2009. év
Adat forrása:	APEH Illeték Főo.	APEH Illeték Főo.	APEH Illeték Főo.	APEH Illeték Főo.
Fajlagos ár:	493,30 Ft/m <sup>2</sup>	62,30 Ft/m <sup>2</sup>	140,00 Ft/m <sup>2</sup>	60,00 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos ár 2 – 3 – 4 átlaga: 87,49 Ft/m<sup>2</sup>, kerekítve 87 Ft/m<sup>2</sup></b>				

**4. A föld értékcorrekciója (értéknövelő – értékcsökkentő tényezők):**

	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől
- alakja, formája, területi méret	+ 5
- fekvése, elhelyezkedése: főút melletti	+ 50
- útviszonyok	+ 5
- domborzat és lejtésviszony	-----
- művelést gátló tereptárgyak (gondozatlan)	- 5
- esztétikai benyomás	- 5
- meglévő faállomány	+ 20
- infrastruktúra, meglévő közművek	-----
- megvalósítható közművek (víz, villany)	+ 15
- üzemszerű működést szolgáló építmények	-----
- kerítettség	+ 10
- gazdasági környezet – átlagos	-----
- tápanyag gazdálkodás	-----
- környezeti szennyezettség: nem ismert	-----
- értéknövelő, tartós beruházás	-----
- természeti védettség: természetvédelmi terület	- 20
- egyéb: csak a felépítményekkel együtt forgalomképes	- 5
<b>Összesen: k</b>	<b>+ 70</b>

A korrekciók összegének felhasználásával a földterület korigált értéke:

**Fajlagos korigált ár:** 87,- Ft/m<sup>2</sup> x (1 + 0,7) = 147,90 Ft/m<sup>2</sup>, kerekítve = **148,- Ft/m<sup>2</sup>**

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékhez: a közút közvetlen szomszédságában van.

**Ingyenérték meghatározása:**Ingatlan térmértéke: 56.660 m<sup>2</sup>Fajlagos ár: 148,- Ft/m<sup>2</sup>**Ingatlan forgalmi értéke:** 56.660 m<sup>2</sup> x 148 Ft/m<sup>2</sup> = 8.385.680 Ft, kerekítve **8.390.000 Ft**


**Így a 4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám. 11 HRSZ alatti ingatlan (telek)  
per-, teher- és igénymentes 2011. évi forgalmi értéke  
8.390.000,- Ft**

azaz: Nyolcmillió-háromszázkilencvenezer 00/100 forint.

**Összesítő táblázat:**

	<b>Megnevezés:</b>	<b>Forgalmi érték – nettó ár Ft</b>
I. jelű épület	kastélyépület	14.900.000
II. jelű épület	szolgálati lakások és rendelő	4.700.000
III. jelű épület	portaépület	280.000
IV. jelű épület	raktárépület	1.340.000
V. jelű épület	raktárépület	2.440.000
VI. jelű épület	2. számú kút	-----
VII. jelű épület	raktárépület	-----
VIII. jelű épület	2 db pince	-----
IX. jelű épület	gépkocsi tároló	-----
X. jelű épület	raktárépület	-----
XI. jelű épület	mosoda	8.270.000
XII. jelű épület	raktárépület	-----
XIII. jelű épület	olajtartály	-----
XIV. jelű épület	gázfogadó	-----
XV. jelű épület	vasbeton műtárgy, kémény	-----
XVI. jelű épület	üvegház	-----
XVII. jelű épület	vízmű	-----
XVIII. jelű épület	3. számú kút	-----
XIX. jelű épület	szennyvíztároló	-----
XX. jelű épület	Portaépület	-----
Telekérték		8.390.000
<b>Nettó forgalmi érték összesen</b>		<b>40.320.000</b>
<b>ÁFA 25 %</b>		<b>10.080.000</b>
<b>Bruttó forgalmi érték összesen</b>		<b>50.400.000</b>
<b>Bruttó forgalmi érték kerekítve</b>		<b>50.400.000</b>

4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ ingatlan



**Tisztelt Mátészalka Város Önkormányzata!**

Tanúsítom, hogy az átadott okmányok, tájékoztatás, helyszíni szemle, az értékelési számítások, valamint a piaci viszonyok alapján jelen szakvéleményben rögzítettek szerint a

**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ ingatlan (felhagyott funkciójú kórház)**

nettó forgalmi értéke	40.320.000,- Ft
ÁFA 25 %:	10.080.000,- Ft
<b>ÁFA-val növelt per-, teher- és igénymentes 2011. évi forgalmi értéke:</b>	<b>50.400.000,- Ft</b>
<b>Kerekítve =</b>	<b>50.400.000,- Ft</b>

azaz: Ötvenmillió-négyszázezer Ft bruttó forgalmi értéket képvisel.

Kérem szakvéleményem elfogadását.

Nyíregyháza, 2011. szeptember 23.

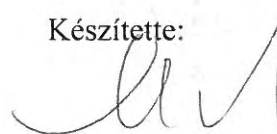
**Felhasznált irodalom:**

- Európai Értékelési Szabványok 2009.
- Ingatlan Gazdaságtan (Soós János)
- Pénzjövdelmi számítások
- EKS 2011. (Építőipari költségbecslési segédlet)
- A többször módosított 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet
- BME Mérnöktovábbképző jegyzetanyaga az ingatlanvagyron értékelésről
- GKI: A magyarországi ingatlanpiac helyzete és kilátásai
- Saját ingatlanszakértői anyagaim és adattár

**Melléklet:**

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: térképmásolat
4. számú melléklet: építményjegyzék
5. számú melléklet: Tisza kastély története
6. számú melléklet: helyszínrajz
7. számú melléklet: I. jelű kastélyépület alaprajza

Készítette:



SZENDREI JÓZSEF  
magasépítésmérnök  
építészeti, építészeti és ingatlanforgalmi...  
igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. sz.  
Tel./Fax: (42) 342-853

Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

## **1. számú melléklet**

**Fotók**

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'A', located in the bottom right corner of the page.



**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



1. számú kép: I. jelű kastélyépület főbejárati – észak-nyugati homlokzata



2. számú kép: I. jelű kastélyépület főbejárati – észak-nyugati homlokzatrésze

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'e' or 'l', located in the bottom right corner of the page.



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



3. számú kép: I. jelű kastélyépület udvari homlokzata



4. számú kép: I. jelű kastélyépület udvari homlokzata

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



**5. számú kép: I. jelű kastélyépület észak-keleti homlokzata**



**6. számú kép: I. jelű kastélyépület észak-keleti homlokzata**

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'M' or 'A', located in the bottom right corner of the page.

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



7. számú kép: I. jelű kastélyépület dél-keleti homlokzata



8. számú kép: I. jelű kastélyépület dél-keleti homlokzata fedett terasszal

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'G', located in the bottom right corner of the page.



**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



9. számú kép: I. jelű kastélyépület dél-nyugati homlokzata



10. sz. kép: I. jelű kastélyépület I. emeletéről készített fotó, tetőhéjazat károsodás

1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



11. számú kép: fedett átjáró a kastély és a  
szolgálati lakások között



12. számú kép: fedett átjáró a kastély  
és a szolgálati lakások között



13. számú kép: fedett átjáró pórfödeme károsodott



14.sz.kép:I.j.kastélyép.külső fedett terasz



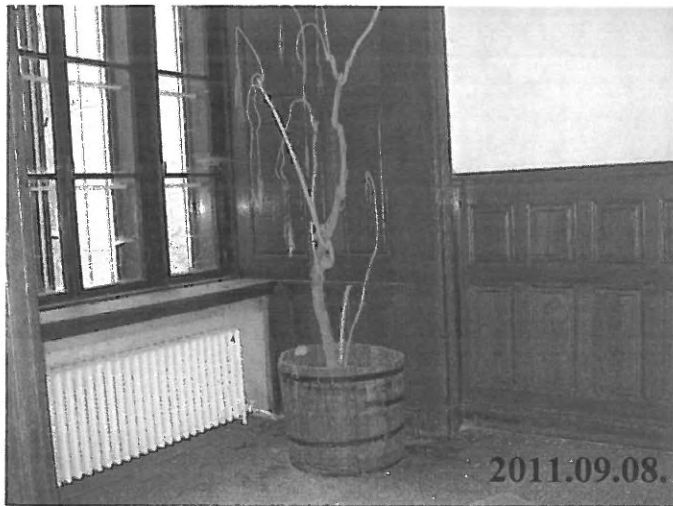
15. számú kép: I. jelű kastélyépület  
földszinti társalgó



16. számú kép: I. jelű kastélyépület  
földszinti társalgó mennyezete

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



17. sz. kép: I. jelű kastélyépület földszinti társalgó



18.sz.kép:I.jelű kastélyép.fszt. társalgó



19. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti társalgó, oldalfalburkolat



20. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti kórterem, avult, károsodott



21. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti folyosó



22. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti kórterem



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



23. számú kép I. jelű kastélyépület fszt. tálaló



24.sz.kép:I.jelű kastélyép.fszt.betegkezelő



25. számú kép: I. jelű kastélyépület  
földszinti, volt könyvtár



26. számú kép: I.jelű kastélyépület  
földszinti kezelő



27. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti  
acélgerendás porosz süveg károsodott



28. számú kép: I. jelű kastélyépület  
fszt. kezelő, hátsóterasz kijáráttal



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



29. számú kép: I. jelű kastélyépület, földszinti labor



30.sz.kép:I.j.kastélyép.em.feljáró lépcső



31. sz. kép: I.jelű kastélyépület földszinti kórterem



32.sz.kép:I.jelű kastélyépület fszt.folyosó



33. számú kép: I. jelű kastélyépület fszt. kórterem



34.sz.kép:I.j.kastélyépület fszt.kórterem

1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



35. számú kép: I. jelű kastélyépület földszinti kórterem mennyezeti teraszbeázás



36. számú kép: I. jelű kastélyépület emeleti feljáró lépcső



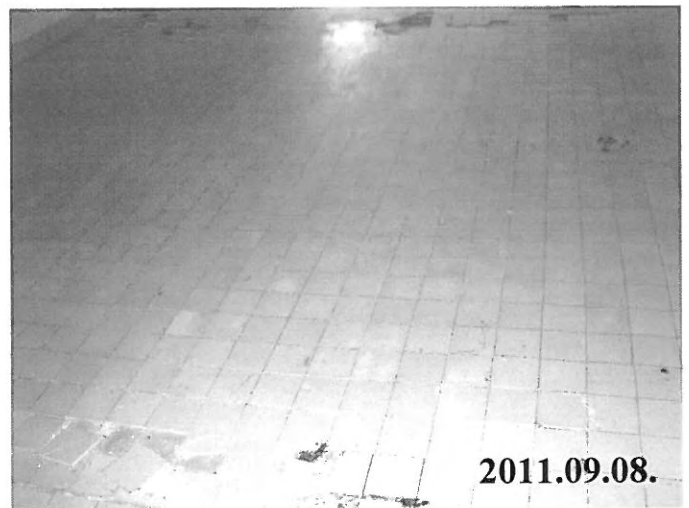
37.sz.kép:I. jelű kastélyépület fszt. fürdőszoba



38.sz.kép:I.jelű kastélyépület I. em. folyosó



39.sz.kép:I.j.kastélyépület I.em.folyosó mennyezete



40.sz.kép:I.jelű kastélyépület I. em. kórterem

1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



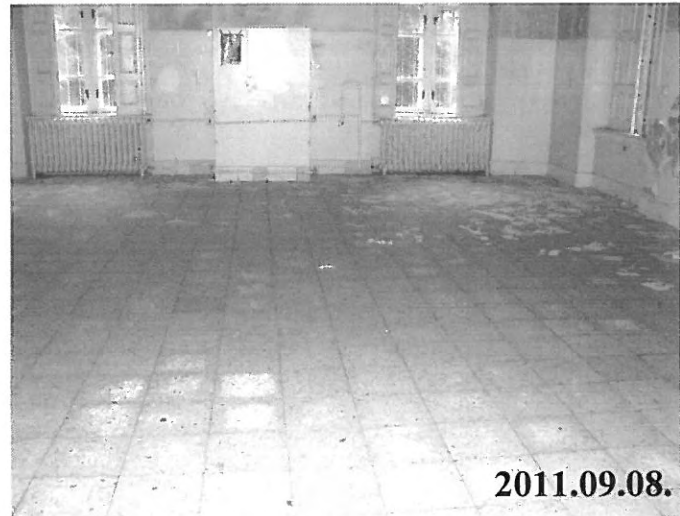
41. sz. kép: I. jelű kastélyépület I. em. WC blokk



42.sz.kép:I.j. kastélyép. I.em. nővérszoba



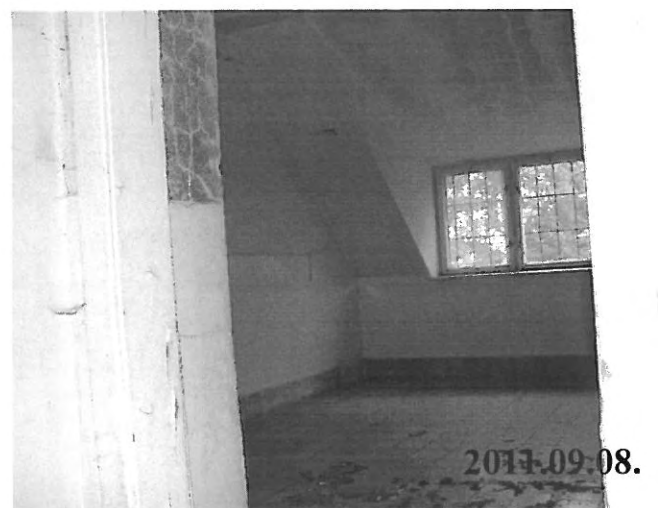
43.sz.kép: I. jelű kastélyépület I.em. folyosó



44.sz.kép:I.j. kastélyépület I.em.kórterem



45.számú kép: I.jelű kastélyépület I. em. kórterem



46.sz.kép:I.j.kastélyép. I.em.kórterem



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



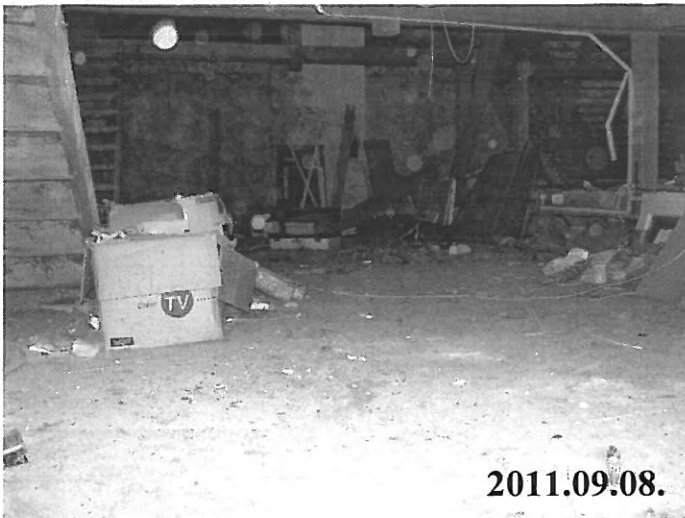
2011.09.08.

47. sz. kép: I. jelű kastélyépület kötőgerendás két székállás rendszerű tetőszerkezet



2011.09.08.

48.sz.kép:I.j. kastélyépület kötőgerendás két székállás rendszerű tetőszerkezet



2011.09.08.

49.számú kép: I. jelű kastélyépület – padlástér



2011.09.08.

50.sz.kép:I.j.kastélyép.károsodott tetőszerkezet



2011.09.08.

51. sz. kép: I.jelű kastélyépület alagsori lejárát



2011.09.08.

52.sz.kép:I.j.kastélyép. alagsor, volt labor



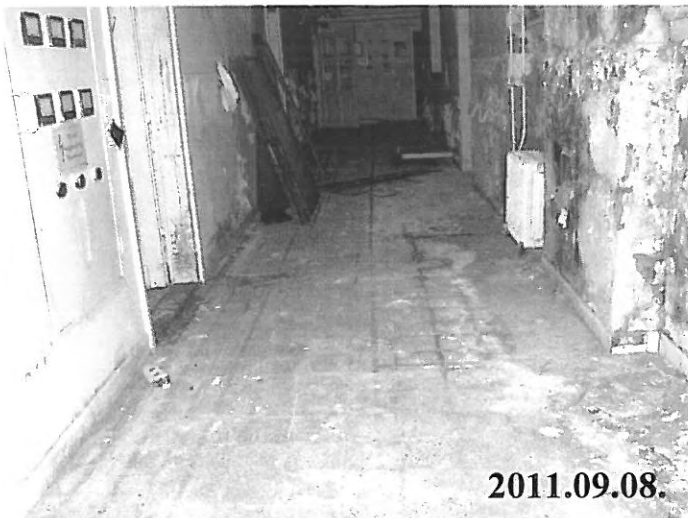
1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



53. sz. kép: I. jelű kastélyépület – alagsor, folyosó



54.sz.kép:I.j.kastélyép.alagsor,tornaterem



55.sz.kép: I. jelű kastélyépület – alagsor, folyosó



56.sz.kép: I.j.kastélyép. alagsor, folyosó



57.sz.kép:I.j.kastélyép. alagsor, volt kazánház



58.sz.kép:I. j.kastélyép. alagsor, mosogató

1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



59.sz.kép: I. jelű kastélyépület alagsor, konyha



60.sz.kép: I.jelű kastélyépület, alagsorból felvezető melléklépcső

II. jelű épület rendelő és szolgálati lakások



61.számú kép: II. jelű épület – rendelő bejárata



62.sz. kép: II. jelű épület, rendelő – váró



63. számú kép: II. jelű épület – rendelő



64.sz.kép:II.j.ép.rendelő károsodott mennyezete



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



65. számú kép: II. jelű épület – rendelő



66.sz.kép:II.jelű épület rendelő hátsó bejárata



67. számú kép: II. jelű épület – rendelő, WC



68.sz.kép:II.jelű ép.rendelő, fürdő+zuhanyzó

**II. jelű épület – szolgálati lakások és rendelő:**



69. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakások és rendelő



70. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakások és rendelő – tornác

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



71. sz. kép: II. jelű épület szolgálati lakások tornácon lévő mennyezeti károsodások



72.sz.kép:II. jelű épület szolgálati lakások 1.számú lakás bejárata



73.sz.kép:II. jelű épület szolgálati lakások 1. számú lakás – közlekedő



74.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakások 1. számú lakás – konyha



75.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakások 1.számú lakás – szoba, felbontott padlószőnyeg, alatta mozaiklap



76. sz. kép: II. jelű épület szolgálati lakások, 1. számú lakás – fürdőszoba, WC



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



77. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
2. számú lakás bejárata



78.sz. kép: II. jelű épület szolgálati  
lakás 2. számú lakás – konyha



79. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
2. számú lakás – közlekedő



80.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
2.sz.lakás fürdőszoba mennyezetkárosodás



81. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
2. számú lakás – szoba



82.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
2.számú lakás – fürdőszoba, WC



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



83. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
3. számú lakás bejárata



84.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
3. számú lakás – előszoba



85.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás tornácon  
lévő fa áthidaló és tetőszerkezet károsodása



86.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
3. számú lakás – konyha



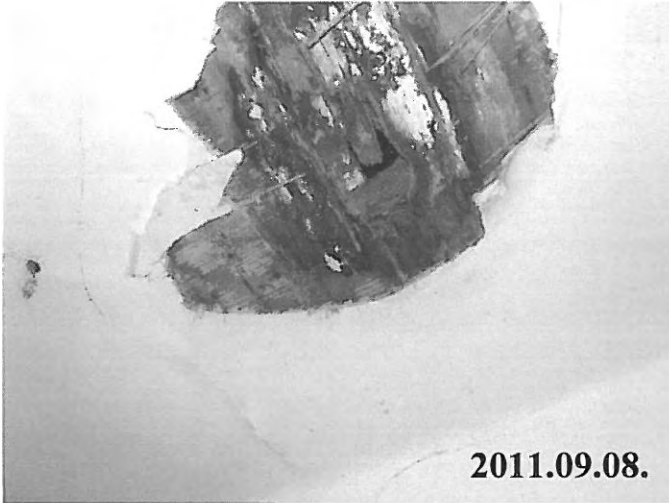
87.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
3.számú lakás – fürdőszoba, WC



88.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
3. számú lakás – szoba

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



89.sz.kép:II. jelű épület szolgálati lakás  
3. számú lakás – mennyezetkárosodás



90.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
4. számú lakás bejárata



91. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
4. számú lakás – konyha



92.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
4. számú lakás – fürdőszoba



93. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
4. számú lakás – károsodott szoba



94.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
4. számú lakás – mennyezetkárosodás



**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



95. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
5. számú lakás bejárata



96.sz.kép:II. jelű épület szolgálati lakás  
5. számú lakás – folyosó



97. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
5. számú lakás – károsodott szoba



98.sz.kép:II.j.épület szolgálati lakás  
6. számú lakás bejárata



99. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
6. számú lakás – közlekedő



100.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
6. számú lakás – szoba

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



2011.09.12.

101. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
6. számú lakás – közlekedő és zuhanyzó



2011.09.12.

102.sz.kép:II.jelű épület szolgálati lakás  
6. számú lakás – mennyezeti károsodás



2011.09.12.

103. számú kép: II. jelű épület szolgálati lakás  
6. számú lakás – szoba



2011.09.12.

104. számú kép: II. jelű épület szolgálati  
lakások udvari homlokzata



2011.09.12.

105. számú kép: III. jelű portaépület  
bejárati homlokzata



2011.09.12.

106. számú kép: főbejárati kapu

*M*

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



107. számú kép: IV. jelű raktárépület  
homlokzata



108. számú kép: V. jelű raktárépület  
nyeregtetős raktárak, kettő egybeépítve



109. számú kép: V. jelű raktárépület  
nyeregtetős raktárak, kettő egybeépítve



110.sz.kép:VI.jelű 2. számú mélyfúrású kút  
gazzal, cserjével benőtt, üzemképtelen



111. számú kép: VII. jelű épület: telekhatáron  
lévő raktár avult, károsodott



112. számú kép: VII. jelű épület: telek-  
határon lévő raktár avult, károsodott



1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



113. számú kép: VIII. jelű épület: pince  
avult, használhatatlan



114. számú kép: IX. jelű épület: volt  
gépkocsi tároló homlokzata



115. számú kép: IX. jelű épület:  
volt gépkocsi tároló bejárata



116. számú kép: IX. jelű épület:  
volt gépkocsi tároló belső fotója



117. számú kép: X. jelű épület raktár,  
több funkciója volt, avult, károsodott



118. számú kép: X. jelű épület raktár,  
több funkciója volt, avult, károsodott

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



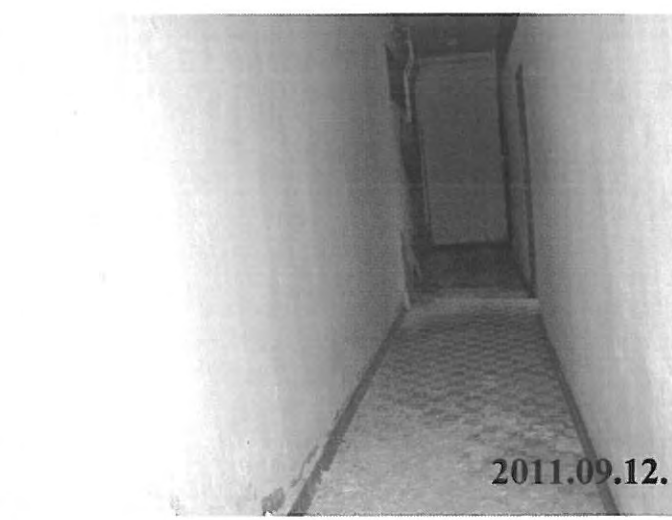
119. számú kép: X. jelű épület: raktár,  
több funkciója volt, mennyezeti károsodás



120. sz. kép: XI. jelű épület: mosoda  
bejárati homlokzata



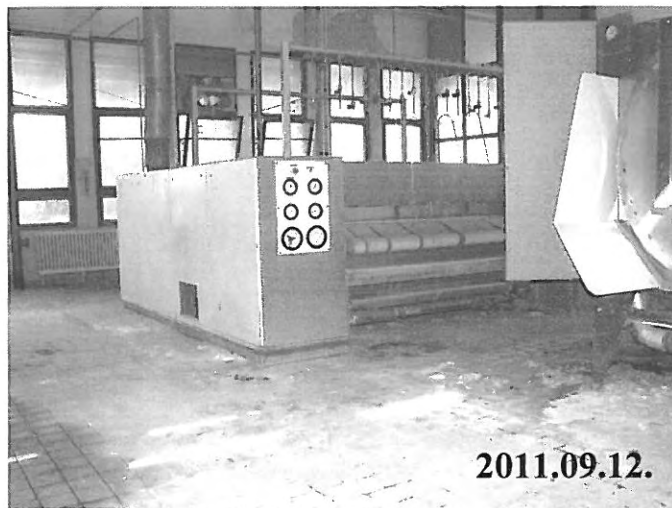
121.sz.kép:XI.j.épület: mosoda, előtér WC-vel



122.sz.kép: XI.j.épület mosoda: folyosó



123. számú kép: XI. jelű épület: mosoda



124. számú kép:XI. jelű épület: mosoda





1. számú melléklet  
4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan



125. számú kép: XI. jelű épület: mosoda, öltöző



126. számú kép: XI. j. épület: mosoda



127. számú kép: XI. jelű épület: mosoda,  
tisztaruha tároló



128. sz. kép: XI. jelű épület: mosoda  
kazánház felőli homlokzata



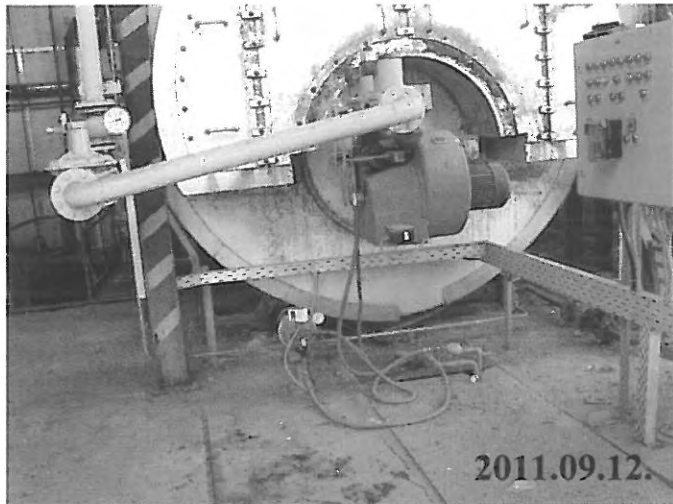
129. számú kép: XI. jelű épület: mosoda  
külső homlokzata



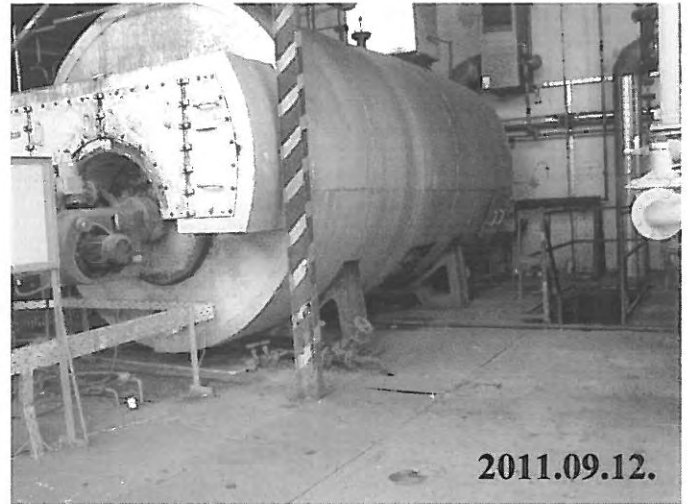
130. számú kép: XI. jelű épület:  
mosodához tartozó kémény

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive name.

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



131.sz.kép: XI. jelű épület mosodában lévő kazán



132.sz.kép:XI.j.ép.mosodában lévő kazán



133. számú kép: XI. jelű épület mosoda, kazán alatt lévő pincetér félméteres talajvízzel



134. számú kép: XII. jelű épület: raktár károsodott, használaton kívüli



135. számú kép: XIII. jelű épület: használaton kívüli olajtartály



136. számú kép: XIV. jelű épület: gázfogadó, üzemben kívüli

**1. számú melléklet**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti beépített ingatlan**



137. számú kép: XV. jelű épület vasbeton műtárgy ráhelyezett kéménnyel, használhatatlan állapotban



138.sz.kép:XV.j.ép.vasbeton műtárgy ráhelyezett kéménnyel, használhatatlan



139. számú kép: közlekedő mellett lévő gondozatlan erdőterület



140. számú kép: aszfaltsétány és gondozatlan kert



141. számú kép: kórház trafóállomása



**2. számú melléklet**

**Tulajdoni lap**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.



Közzéti Földhivatal  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/22050/2010

2010.12.21

Szektor : 53

KOCSORD

Belterület 11 helyrajzi szám

4751 KOCSORD Árpád utca 3.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	adó- tábla adatok kat.jöv. k.Fill
Kivett kórház	0	5,6660	0,00	

## 2. bejegyző határozat: 34490/2/1992.07.20

Terheli a KOCSORD Belterület 11/A HRSE-t illető Földhasználati jog

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44045/1993.11.30

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4735/1981.07.17

Egyéb

természetvédelmi terület.

jogosult:

név: MEGYEI TANÁCS VB JÁRÁSI HIVATAL MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím : 4700 MÁTÉSZALKA Kölcsey Ferenc utca 2

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34490/2/1992.07.20

Önálló szöveges bejegyzés földhasználata: a 11/A hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosa javára 159m<sup>2</sup>-re.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45035/2008.10.22

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre :1004 m<sup>2</sup> területnagyságra vonatkozik.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMELŐZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41

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

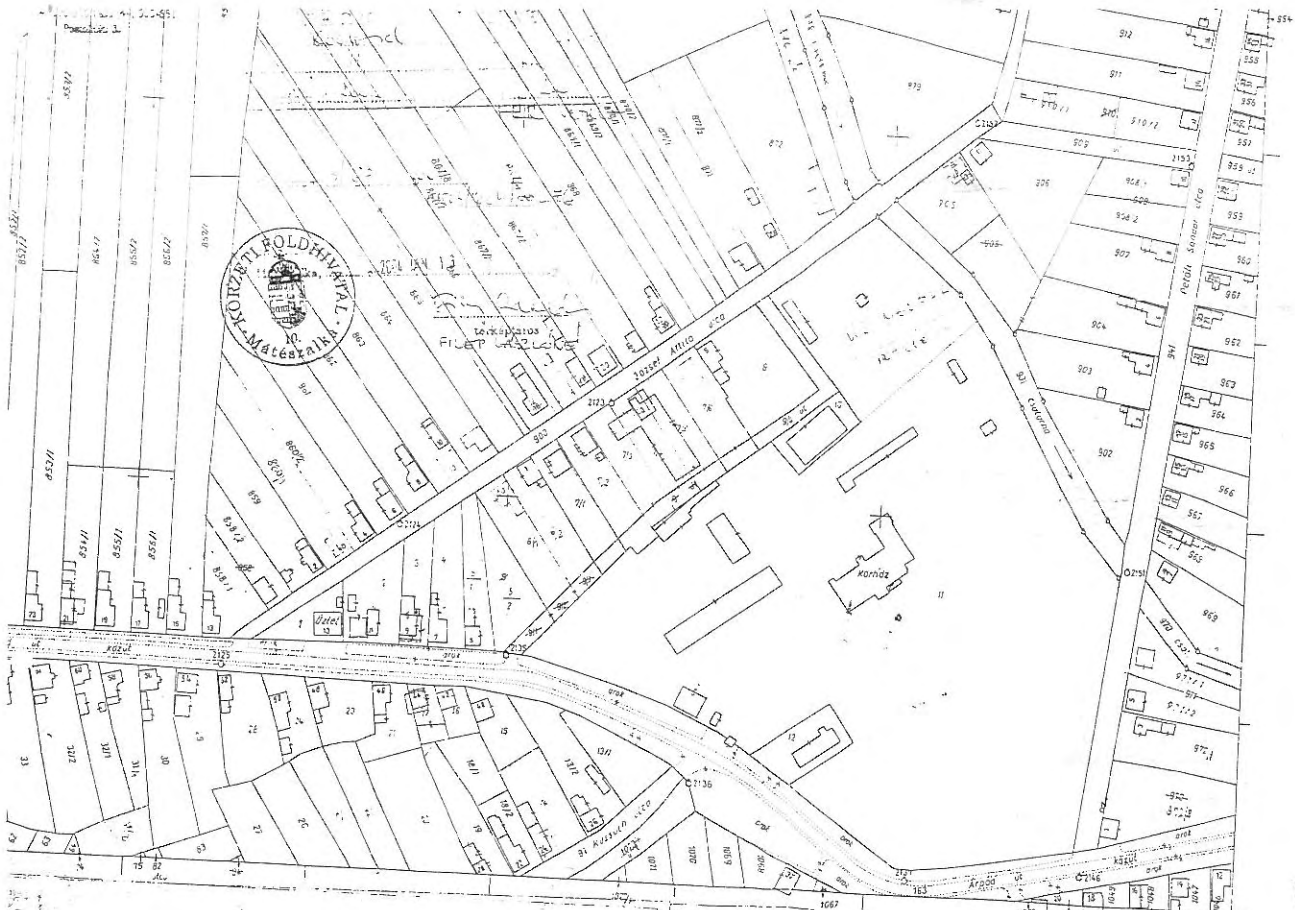
TULAJDONI LAP VÉGE



**3. számú melléklet**

**Térképmásolat**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' or similar character.



A betterület új felmérése fotogrammetriai eljárással történt a 40837/1973.  
OFTH számú szabályzat előírásai szerint. A felmérést a Kartográfiai  
Vállalat végezte. A helyszíni munka befejezésének éve 1976.

1987. május. 6. Papp György

2a

**4. számú melléklet**

**Építményjegyzék**

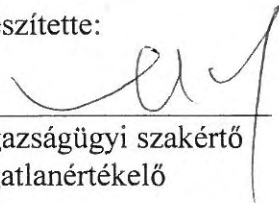
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized, cursive letter, possibly 'M' or 'M'. The signature is located in the bottom right corner of the page.

**4. számú melléklet**  
**Építményjegyzék**  
**4751 Kocsord, Árpád utca 3. szám, 11 HRSZ alatti ingatlan**  
**Volt kórház, megrendelő adatszolgáltatása alapján:**

Megnevezés:	A	B	A x B
	m2	korrekció:	korrigált hasznos alapterület
<b>I. jelű épület – kastélyépület:</b>			
alagsor:	799,00	0,6	479,40
földszint:	803,00	1,0	803,00
tetőtér:	675,00	0,6	405,00
<b>I. jelű kastélyépület alapterület összesen:</b>	<b>2.277,00</b>		<b>1.687,40</b>
<b>II. jelű épület szolgálati lakások és rendelő</b>			
II/6. számú szolgálati lakás:	90,36		
II/5. számú szolgálati lakás:	72,20		
II/4. számú szolgálati lakás:	101,74		
II/3. számú szolgálati lakás:	60,43		
II/2. számú szolgálati lakás:	41,54		
II/1. számú szolgálati lakás:	77,54		
Rendelő:	146,39		
<b>II. j. szolgálati lakások és rendelő összesen:</b>	<b>590,20</b>	<b>0,9</b>	<b>531,18</b>
III. épület – portaépület:	18,64	0,8	14,91
IV. jelű épület – raktár:	206,00	0,8	164,80
V. jelű épület – raktár:	571,00	0,7	399,70
VI. jelű épület – 2. számú mélyfúrású kút:	-----	-----	-----
VII. jelű épület – telekhatáron lévő raktár:	299,00	-----	-----
VIII. jelű épület – pince:	58,00	-----	-----
IX. jelű épület – gépkocsi tároló	49,18	-----	-----
X. jelű épület – raktár:	173,83	-----	-----
XI. jelű épület – mosoda:	662,11	0,8	529,70
XII. jelű épület – vegyszertároló raktár:	36,00	0,4	14,30
XIII. jelű épület – olajtartály:	-----	-----	-----
XIV. jelű épület – gázfogadó:	-----	-----	-----
XV. jelű épület – vasbeton műtárgy + kémény:	-----	-----	-----
XVI. jelű épület – üvegház:	-----	-----	-----
XVII. jelű épület – vízmű gépház	-----	-----	-----
XVIII. jelű épület – 3. számú kút:	-----	-----	-----
XIX. jelű épület – szennyvízgyűjtő:	-----	-----	-----
<b>Összesen:</b>	<b>4.940,96</b>		<b>3.341,99</b>

Nyíregyháza, 2011. szeptember 23.

Készítette:



Szendrei József igazságügyi szakértő  
 EUFIM ingatlanértékelő  
 ingatlanértékelő  
 beruházási, építészeti és ingatlanforgalmi  
 igazságügyi szakértő  
 4400 Nyíregyháza, Felsőek ut 170. sz.  
 Tel./fax: (42) 342-853



**5. számú melléklet**

**Tisza kastély története**

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive script.

# Tisza-kastély (Kocsord)

A Wikipédiából, a szabad enciklopédiából

Koordináták: é. sz. 47.9388° k. h. 22.3968°

A **Tisza-kastély** Kocsordon, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található. (Árpád út 3.)

## Tartalomjegyzék

- 1 Fekvése
- 2 A kastély története
- 3 A kastélypark
- 4 Galéria
- 5 Források

## Fekvése

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a 49-es főút mellett, Mátészalka közelében, Kocsord-on található.

## A kastély története

A kocsordi uradalom és a kastély az évszázadok során többször is gazdát cserélt. Első ismert birtokosa a **Csaholyi család** volt. A település **Csaholyi Anna** házassága révén szállt Melith Györgyre, aki itt erődített kastélyt épített, majd azt öccsére, Péterre hagyta. A Melith család kihaltával a birtok a kincstárra szállt, majd 1696-ban a Szatmári vár tartozéka lett. A kastélyt, a hozzá tartozó parkkal együtt a későbbiekben a gróf Teleki család szerezte meg.

A XIX. század elején a birtok nagy része a kastéllyal és a hozzá tartozó parkkal együtt a gróf Dégenfeld család birtoka lett **Dégenfeld Miksa** révén, aki gróf Teleki Annát vette nőül. Később lányuk gróf Dégenfeld Schomburg Ilona (özv. Tisza Kálmáné) tulajdona lett, akitől fiára, Tisza Lajosra szállt a kúria és a hozzá tartozó park is.

## A kastélypark

A kastélyt körülvevő parkot még a XIX. század elején telepítette a **Dégenfeld család**, a kúria gazdája, az akkori divat szerint, mintegy 7-hektáros területen.

A kastély köré telepített park tájképi kertnek lett kialakítva.

Bár az idők viszontagságai folytán a park területe és növényzete is megfogyatkozott, az épület köré telepített parkban máig számtalan ritka fafajta és cserjekülönlegesség található:

A kastélypark kapuját átlépve már a bejárat közelében matuzsálemi korú, 25 méterre is megnövő természetes **vadgesztenyefák**, vagy más néven bokrétafák (*Aesculus hippocastanum*) fogadják a parkba lépő látogatót, jegenyefenyők szomszédságában.

A bejáratától kissé jobbra eső tisztáson tetemes méretű magányos **vörös tölgy** (*Quercus rubra*) hívja fel magára a figyelmet. Ez az ősszel rendkívül színpompás vöröses színbe öltöző fa őszi idején csodálatos látványt nyújt.

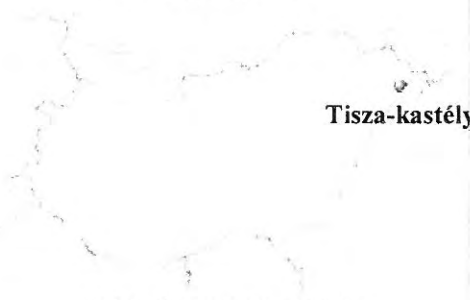
## Tisza-kastély



Stílus	romantikus
Család	Tisza család

Jelenlegi funkció	kórház
-------------------	--------

### Elhelyezkedése



Pozíció Magyarország térképén  
 é. sz. 47.9388° k. h. 22.3968°

A park fái közül külön említést érdemel a 28 méter magasságot is elérő **páfrányfenyő** (Gingko), és - a mára már 120 éves - **mezei juhar** (Acer campestre), melynek zöldessárga, felálló fürtös virágai a lombfakadással egy időben nyílnak, s lombzata őszen aransárgára, vagy piroslóra színeződik.

Megtalálható itt a különleges, ritka **vörös szil** (Ulmus), és a **szil** néhány más változatú példánya, vagy a **kocsányos tölgy** (Quercus robur), mely Közép Európa jó vízellátású, mélyrétegű, kötött talajainak erdőt alkotó fája. Szabad térállásban széles, szétterülő kúp alakú koronát növeszt, és kocsányokon csüngő makkjairól könnyen felismerhető.

A park fajtagazdagságából nem marad ki a **vasfa**, az **ezüsthárs** (Tilia tomentosa) sem, mely hófehér, nemezes levélfonákjáról ismerhető fel, de található a kert fái között **fekete dió** (Juglans nigra) is, mely Észak-amerikai faj, sötét, mélyen bordázott kérgéről, és hatalmas, szárnyasan összetett leveleiről ismerhető fel.

A kastélypark különleges ékessége még a kastély hátsó terasza melletti tisztás szélén álló, mára már 1-méter körméretűvé növekedett csodálatos **tulipánfa** (Liriodendron tulipifera) is, ez a magas termetűre növő észak-amerikai származású fa, mely egészen sajátos, minden más fától eltérő alakú leveleivel, 6-8 cm széles sárgászöld virágaival, beérve vöröslő hajtásaival különlegesnek számít.

A cserjék fajai közül is található még néhány, mint a japánbirs (Chaenomeles japonica) barackrózsaszín virágú változata, a borbolya (Berberis vulgaris), a fagyal (Ligustrum ovalifolium), aranyvessző (Forsythia europaea), vagy a mogyoró (Corylus colurna).

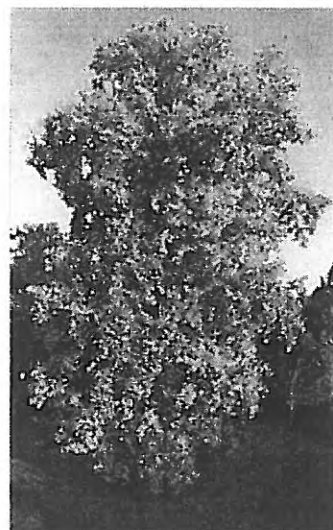
A kert örökzöldjeiből is megmaradt még itt a fenyőféléken kívül néhány faj, mint például a tiszafa, a buxus, és a ciprusfélék 1-1 példánya is.

A klasszicista stílusban épült kastélyban ma egészségügyi intézmény működik.

## Galéria



Kocsányos tölgy



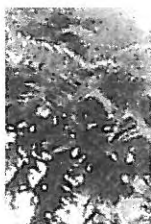
Tulipánfa



A kastély egy képslapon



A kastély fénykorában kocsányos tölgy



feketedió



Japánbirs (*Chaenomeles japonica*) virágok

## Források

- A Tisza-kastély a **Vendégváró**-n (<http://www.vendegvaro.hu/Tisza-kastely-Kocsord>)

**6. számú melléklet**

**Helyszínrajz**

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.





**7. számú melléklet**

**I. jelű kastélyépület alaprajza**

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'M' or 'A', located in the bottom right corner of the page.







