

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: 059/13 hrsz.: erdő
059/14 hrsz.: kivett épület
059/15 hrsz.: kivett épület
059/43 hrsz.: kivett épület
Település (város, kerület): Bükkszentkereszt (Rókafarm)
Utca, házszám: külterület
Irányítószám: 3557
Hrsz.: 059/13, 059/14, 059/15, 059/43

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve (az összes ingatlanban): Önkormányzat Bükkszentkereszt - 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: szakvélemény 3. pontja tartalmazza
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmény hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: összközműves terület
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2022. május 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték 059/13 hrsz.: 3.000.000.- Ft, azaz
Hárommillió forint
Forgalmi érték 059/14 hrsz.: 2.700.000.- Ft, azaz
Kettőmillió-hétszázézer forint
Forgalmi érték 059/15 hrsz.: 2.000.000.- Ft, azaz
Kettőmillió forint
Forgalmi érték 059/43 hrsz.: 2.000.000.- Ft, azaz
Kettőmillió forint

Miskolc, 2022. május 27.

Készítette:

ÜGYFÉL
példánya

ROZMAN BÉLA
Ingatlanvagyon szakértő
3535 Miskolc, Szervezet u. 81.
Adószám: 63057375-1-25
Válj Eng: ES-542721
Rozman Béla
ingatlanvagyon értékelő szakértő
Névjegyzék szám: 11/2010

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Bükkszentkereszt Önkormányzat (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.) megbízta Rozman Bélát (3533 Miskolc, Szervezet u. 81.) a Bükkszentkereszt, külterület 059/13, 059/14, 059/15, 059/43 helyrajzi számú „erdő” és „kivett épület” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni részének értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Az eljáró szakértő kijelenti, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem mint magányszemélynek, sem egyéni vállalkozóként tulajdonosi jogviszonya nem volt.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelés során figyelembe vett szabályzatok, jogszabályok

A szakvélemény az EVS 2016 szerint, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően készült.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon 18 hónapon belül nagy biztonsággal értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik. Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.3. Szakértői módszerek

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő **összehasonlító** módszert alkalmaztam.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

2.4 Speciális feltételezések, korlátozások

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni;

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemlén megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, vagy beszerezhető, megújíthatók;
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) szakértő nem vállal felelősséget;
- A megállapított értékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák;
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (*pl.: kazán, radiátorok stb.*).
A szakvélemény nem tartalmazza azonban a technológiai berendezések, az egyéb ingóságok, mobíliák (*bútorok stb.*) értékét;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- Az értékelés effektív időpontja **2022. május 10.**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért az értékbecslés 90 napig érvényes. Ezt követően rendszeres időközönként (*évenként*), illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek felülvizsgálata;
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

2.5. Felhasznált dokumentumok, alapinformációk

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ügyfél által megküldött dokumentumok a következők:

- tulajdoni lapok (2. sz. melléklet),
- helyszínrajz (3. sz. melléklet),

Az ingatlan településen belüli helyzetének bemutatására átnézeti és műholdas térkép (1/1-1/2. sz. melléklet) is készült.

A helyszínelés során az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek 4. sz. mellékletként csatoltak.

2.6. Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlére **2022. május 10.-én** került sor.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2022.05.06.

059/13 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 059/13
Cím	: külterület 059/13 hrsz.
Megnevezése	: erdő
Terület	: 293 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

059/14 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 059/14
Cím	: külterület 059/14 hrsz.
Megnevezése	: kivett épület
Terület	: 244 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

059/15 hrsz.

Település	: Bükkzentkereszt
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 059/15
Cím	: külterület 059/15 hrsz.
Megnevezése	: kivett épület
Terület	: 180 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkzentkereszt 1/1 (3557 Bükkzentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: III/1. Vezetékjog az ingatlan területéből 1 m ² -t érint. Jogosult: MVM Émász Áramhálózati Kft.

059/43 hrsz.

Település	: Bükkzentkereszt
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 059/43
Cím	: külterület 059/43 hrsz.
Megnevezése	: kivett épület
Terület	: 185 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkzentkereszt 1/1 (3557 Bükkzentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

Az ingatlant üres, tehermentes és beköltözhető állapot feltételezésével értékeltem.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása**A település elhelyezkedése**

Bükkzentkereszt, a Bükk hegységben - 600 m átlagmagasságban fekvő község, Magyarország egyik legmagasabban elhelyezkedő települése. A község a Bükk hegység keleti részén, a Miskolc és Eger közötti úttól néhány kilométerre található.

A település kb. 700 m hegyek által körülzárt völgykatlanban helyezkedik el. A hegyeket mészkő, ritkábban dolomitzövezet alkotta. A domborzati viszonyok a települést észak felől valamelyest védik a hideg szelektől. A fekvésnek köszönhetően a hőmérsékleti viszonyok viszonylag mentesek a szélsőségektől. Az átlaghőmérséklet július és augusztus hónapokban nem lépi túl a 18 C-ot, a leghidegebb januárban és februárban pedig a -8 C-ot. A hóréteg vastagsága januárban és februárban tartósan elérheti a 25-30 cm-t. A környék erdőinek jellegzetességei a gyertyános-bükkösök, melyekben megfigyelhetők a kőrisek, juharok, szilvek, s kisebb foltokban a már telepített erdei-, luc- és vörösfenyők. Az erdők cserjeszintje szegényes, de a hegyi rétek (pl.: Lófőtisztás), és a délies kitétségszerű sziklás lejtők, irtásterületek cserjeállománya változatos. A környék növény- és állatvilága gazdag. Az erdős területen a nagyvadak előfordulása is gyakori.

A település gazdasága alapvetően a természeti adottságokra épül. A település Újhuta néven 1756-ban létesült, amikor Üveghutát alapították. Ma már nem az üvegyártás, hanem az erdőgazdálkodás, a méhészet és a faszén előállítás, hasznosítja a természeti erőforrásokat. Korábban a közeli megyeszékhely ipara is sok munkaeőt felszívott, de a nehézipar visszaszorulása miatt ez már nem jellemző. Ennek helyébe lépett az idegenforgalom. A község egyre inkább az idegenforgalomra rendezkedik be, mivel télen és nyáron egyaránt kedvező adottságai vannak. Több mint 40 panzió, vendégház és közel 400 hétvégi ház van a településen. A téli sportolási lehetőséget 2 sípálya, szánkópálya biztosítja.

Az évtized első felében az ingatlanok iránt a nyugat-európai (*holland és német*) érdeklődés is kimutatható volt. Hazai viszonylatban különösen kedvelt az alföldi emberek részéről.

Nagy vonzerő a község orvosilag megállapított tiszta, gyógyhatású levegője is, mely több betegség (*pajzsmirigy kóros működése, Basedow-kór, asztma, bronhitisz stb.*) gyógyulását elősegíti.

Gazdasági környezet

Jövedelemtermelő ingatlanok:

Éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést mutatott a magyarországi ingatlanpiac, továbbra is az irodai szegmens a legnépszerűbb, de folyamatosan növekszik az igény az ipari és logisztikai ingatlanok iránt is – derül ki a CBRE legfrissebb, EMEA Real Estate Market Outlook 2022 kiadványából. A tanulmány szerint az irodapiaci kereslet a mélypont elérését követően ismét növekvő tendenciát mutat, valamint befektetői szemszögből egyre meghatározóbbak az ESG-kritériumok. A minősítésekkel rendelkező eszközök 2022-ben a legnépszerűbb befektetői célpontok lehetnek.

2021-ben a magyar befektetési piac erőteljes élénkülést mutatott: a 40 végrehajtott volumene eléri az 1,23 milliárd EUR-t, amely éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést jelent 2020-hoz képest. A legkedveltebb eszközosztály továbbra is egyértelműen az iroda (amely a teljes volumen kb. 80 százalékát teszi ki), melyet az ipari ingatlanok követnek, (az évi volumen kb. 12 százaléka), mely kapcsán a befektetői aktivitás és a tranzakciók száma egyaránt emelkedett, azonban az elérhető eszközök hiányából adódóan a meghatározó növekedés még várat magára. A hazai befektetők megőrizték piaci erőfölényüket (a teljes volumen 70 százalékában érintett magyar befektető), a fennmaradó tranzakciók nyugat-európai (Egyesült Királyság, Ausztria, Németország, Belgium) és regionális (Csehország) vásárlók között oszlottak el. Az egyre növekvő befektetési aktivitás egyes ágazatokban az árazásra is meghatározó hatással volt: az ipari szektorban és a járvány előtti árazáshoz igazodó irodák esetében új hozammutatókat határoztak meg.

Felértékelődő ESG: a CBRE előrejelzése szerint 2022-ben az összesített európai kereskedelmi ingatlanbefektetések növekedése elérheti az 5 százalékot is, amely a világjárvány előtti értékekhez közelít. A lakossági és logisztikai ingatlanok iránti kereslet várhatóan továbbra is rendkívül erős marad, az erősödő bérlői kereslet és a kiemelt ingatlanok korlátozott készlete szintén élénkíti az irodák iránti befektetői keresletet.

Európa továbbra is élen jár a fenntartható eszközökre vonatkozó, tőkebevonásra irányuló szabályozási erőfeszítések terén, a cég előrejelzése szerint a befektetési stratégiák a különböző eszközosztályok helyett egyre inkább a különféle kockázati források közötti diverzifikációra fognak összpontosítani. A nagyobb szén-dioxid-

kibocsátású eszközök esetében a szigorúbb szabályozások miatt a kedvezmény várhatóan folyamatosan növekszik majd, és a befektetők feladata lesz, hogy biztosítsák, hogy az eszközök ellenállók legyenek ezekkel a változásokkal szemben.

2022-től a legnépszerűbb befektetési célpontok várhatóan a fenntarthatóságra és az éghajlati kockázat-csökkentési stratégiákra összpontosító piacok lesznek, a CBRE pedig arra számít, hogy a vállalkozások ennek megfelelően gyorsan integrálják az ESG-kritériumokat a döntéshozatalba.

Az előrejelzések szerint az európai irodapiacok kapcsán továbbra is folytatódik az erősödő tendencia, mely várhatóan 2022-ben is kitart majd. Bár az előrejelzések szerint az érintett piacok továbbra sem érik el a járvány előtti szinteket, a cég 20 és 25 százalék közötti összesített lízingnövekedéssel kalkulál a jövő évre. Számos európai város esetében tetőzött az elérhető irodai kínálat, ennek megfelelően a kínálat szűkülésére és – több jelentős piac esetében – az üresedési szint csökkenésére számíthatunk.

A közép-európai piacon ezzel szemben a teljesítések 8 százalékkal csökkentek, 2022-ben és 2023-ban pedig további csökkenés várható, így 2016 óta a legalacsonyabb szinte eshetnek az átadások.

A Budapesti irodafejlesztések is elmaradnak a várakozásoktól: a 101 ezer négyzetméteres terület 2020-hoz képest 56 százalékos visszaesést jelent. A bérlők ennek ellenére profitálhatnak a 2022-es fejlesztésekből, amely az előrejelzések szerint 243 ezer négyzetméter lesz (melyből 102 ezer négyzetméter elérhető bérlők számára).

Továbbra is népszerűek az ipari és logisztikai ingatlanok, a jelentés szerint 2022-ben valószínűleg magas marad a logisztikai beruházások volumene az ágazatot megcélzó tőkemennyiség miatt. A növekvő bérlői keresletnek köszönhetően továbbra is az egyik legnépszerűbb választás maradhat a befektetői portfóliók számára, ennek megfelelően felerősödik a verseny a földek és a legjobb eszközök megszerzéséért, és a kutatás alapján arra számíthatunk, hogy az alacsony hozamok támogatása érdekében felgyorsul a bérleti díjak növekedése. Az európai piachoz hasonlóan a logisztikai eszközosztály Magyarországon is számos befektető látókörében van, ennek megfelelően az idei évben volumennövekedésre és éles hozamsűrítésre lehet számítani, ami nem meglepő a 3 és fél százalékos üresedési rátából, valamint a budapesti és agglomerációs raktárterületek iránti megnövekedett év végi keresletből adódóan.

Lakóingatlanok:

Újabb lendületet vehet az ingatlanpiac 2022-ben. A kormányzati támogatások lejáró határideje jókora lökést adhat idén a lakáspiacnak. 2018 óta, a különböző otthonteremtési kedvezményeknek köszönhetően, jelentősen bővült az első lakásukat vásárlók aránya, tavaly a Duna House (DH) adatai szerint megtört a korábbi emelkedő trend, a kép azonban mostanra megváltozott. Mint írják, mivel az elszálló inflációt nem követték sem a bankbetétek, sem az állampapírok kamatai, a tapasztalatok szerint az ilyen időszakok még erőteljesebben az ingatlanpiac felé terelhetik a befektetőket.

Az OTP Ingatlanpont friss elemzésében arról írt, hogy amennyiben az infláció nem csökken, tovább nőhet a lakóingatlan befektetési céllal vásárlók száma. A szakértők úgy látják, hogy az idén meghatározó maradhat az olcsóbb területek térnyerése, de 2020-2021-es megtorpanás után már látszanak az új lendületet jelei Budapest belvárosában.

Ugyanebben az elemzésben mutattak rá arra is, hogy az árak emelkedésének hosszát és ütemét alapvetően befolyásolja a magyar és a globális gazdaság teljesítménye, az infláció és a reáljövedelmek növekedése. Emellett idén is kiszámíthatatlan tényező a koronavírus-járvány, valamint a kialakult Orosz-Ukrán fegyveres konfliktus is. Nem mellékes, hogy a közelgő választások után is átalakulhat a jelenleg elérhető támogatások rendszere.

Az Ingatlan.com elemzése szerint 2022-ben – hasonlóan a tavalyihoz – az év első felében erőteljes bővülés várható a lakáspiaci forgalomban, és az árak is szinte mindenhol emelkedhetnek. A növekedés várhatóan később is marad, de a tempó valamivel visszafogottabb lehet.

Felhívták rá a figyelmet, hogy az eddigi ismereteink szerint ugyanis a falusi csokot az év közepéig, a lakásfelújítási támogatást és a babaváró kölcsönt pedig az év végéig lehet igényelni. A Magyar Nemzeti Bank (NMB) által meghirdetett zöld otthon program első 200 milliárdos kerete számítások szerint áprilisig tarthat ki. Sőt, a 2022 végéig építési engedélyt szerzett vagy egyszerű bejelentéssel épülő új ingatlanokat lehet 2026 végéig a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfával megvásárolni.

Utóbbi a telek piacon okozhat árrobbanást, mivel elérhető telkekből egyre kevesebb van, és leginkább a nagyvárosok agglomerációs övezeteiben épülő kertés házak esetében ösztönzi az építetőköt a minél gyorsabb telekvásárlásra.

Településen belüli elhelyezkedése

Bükkszentkereszt a megyeszékhely felől a Bükk-hegységen átvezető Miskolc-Eger közötti főútvonalról leágazó, mintegy 4 km-es bekötőúton közelíthető meg. Az út vonalvezetése hegyvidéki jellegű, szilárd burkolattal kiépített, közepes állapotú.

A tömegközlekedés ezen az útvonalon bonyolódik le. A megyeszékhellyel megfelelő sűrűségű autóbusz kapcsolat van. Van egy másik megközelítési útvonal Bükkszentlászlón keresztül, de ez az út keskenysége miatt legfeljebb személygépkocsival járható, sőt télen a teljes útszakasz lezárásra kerül. Előnye, hogy míg az előbbin 30 km-re, az utóbbin mindössze 15 km-re van Miskolctól.

Az ingatlanok Bükkszentkereszt és Hollóstető közötti területen helyezkedik el, az úttól (buszmegállótól) 200 m-re. A településrész kedvező természeti környezetben fekszik, néhány gyengébb állapotú felépítményes telek mellett hagyományos építésű üdülő/pihenő házak és vadásztársaság épülete is található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Forgalmi érték meghatározás

4.1.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a környezetben fellelhető, hasonló adottságú ingatlanok tényleges értékesítési és kínálati adatát vettem alapul.

A korrekciók során mérlegeltük az alapterületi eltéréseket. A jelenlegi gazdasági helyzet ingatlanpiaci hatását is mérlegelve a kínálatnál -10%-os árkorrekciót tartunk indokoltnak.

Az egyedi összehasonlítás alapján az értékhelyesbítő tényezők alapján elvégzett korrekciót az alábbi táblázat tartalmazza:

059/13 hrsz.:

Szemponctok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		15	10	0
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		10	10	10
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		0	-5	5
telek területi korrekció		10	5	15
hasznosíthatóság		-10	-10	-10
Összes korrekció	%	15	5	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	10 116	10 363	10 079
Átlag	Ft/m ²		10 186	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke **10.186 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (293 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$293 \text{ m}^2 \times 10.186 \text{ Ft/m}^2 = 2.984.498 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **059/13 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, külterület 059/13 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

3.000.000,- Ft.

azaz **Hárommillió forint.**

059/14 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		15	10	0
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		10	10	10
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	5	15
telek területi korrekció		10	5	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	25	15	15
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 996	11 350	11 039
Átlag	Ft/m²		11 128	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke **11.128 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (244 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$244 \text{ m}^2 \times 11.128 \text{ Ft/m}^2 = 2.715.232 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 059/14 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, külterület 059/14 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.700.000,- Ft.

azaz Kettőmillió-hétszázézer forint.

059/15 hrsz.:

Szempontok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		15	10	0
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		10	10	10
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	5	15
telek területi korrekció		10	5	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	25	15	15
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 996	11 350	11 039
Átlag	Ft/m²		11 128	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke **11.128 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (180 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$180 \text{ m}^2 \times 11.128 \text{ Ft/m}^2 = 2.003.040 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **059/15 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, külterület 059/15 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

2.000.000,- Ft.

azaz **Kettőmillió forint.**

059/43 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		15	10	0
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		10	10	10
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	5	15
telek területi korrekció		10	5	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	25	15	15
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 996	11 350	11 039
Átlag	Ft/m²		11 128	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke **11.128 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (185 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$185 \text{ m}^2 \times 11.128 \text{ Ft/m}^2 = 2.058.680 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **059/43 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, külterület 059/43 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

2.000.000,- Ft.

azaz **Kettőmillió forint.**

4.1.2. Költségalapú érték meghatározás

A számítás a telek és a felépítmény újrapiálási értékének összegét jelenti, így a számítás nem végezhető el.

4.1.3. Végleges forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Az érték meghatározásánál a térségben megfelelő mennyiségű és minőségű ellenőrzött kínálati összehasonlító adat állt rendelkezésünkre a piaci összehasonlító módszert alkalmazásához.

A településen a hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, ezért hozamalapú értékelést nem végeztünk.

A költségalapú módszert felépítmény hiányában nem végeztük el.

A végleges forgalmi értéket szakértői mérlegeléssel a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredmény alapján határoztuk meg.

059/13 hrsz.	3.000.000 Ft
059/14 hrsz.	2.700.000 Ft
059/15 hrsz.	2.000.000 Ft
059/43 hrsz.	2.000.000 Ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 059/13, 059/14, 059/15, 059/43 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, külterület 059/13, 059/14, 059/15, 059/43 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú „erdő” és „kivett épület” megnevezésű ingatlanok értékelését 2022. május 10.-i fordulónapra elvégeztem. A szakvéleményben kifejtett szempontok alapján az ingatlan

tehermentes forgalmi értéke 059/13 hrsz.

3.000.000,- Ft.

azaz **Hárommillió forint.**

059/14 hrsz.

2.700.000,- Ft.

azaz **Kettőmillió-hétszázezer forint.**

059/15 hrsz.

2.000.000,- Ft.

azaz **Kettőmillió forint.**

059/43 hrsz.

2.000.000,- Ft.

azaz **Kettőmillió forint.**

Miskolc, 2022. május 27.

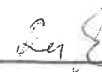
Készítette:

ROZMAN BÉLA
Ingatlanvagyon szakértő
3535 Miskolc, Szervezet u 81.
Adószám: 63057375-1-25
Váll.Eng: ES-542721

Rozman Béla

ingatlanvagyon értékelő szakértő
Névjegyzék szám: 11/2010

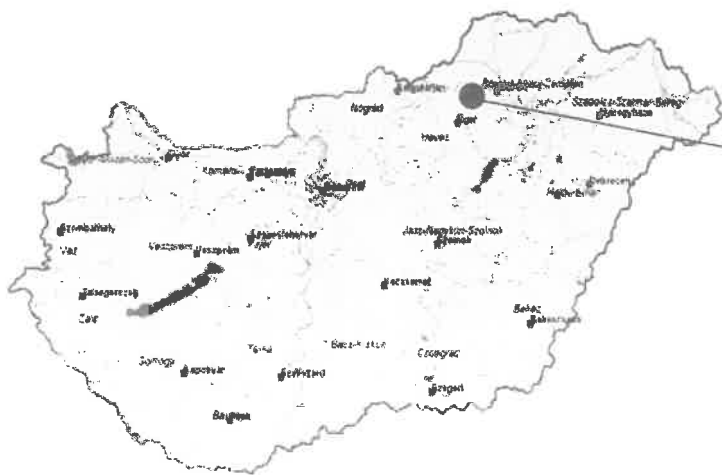
Ellenőrizte:



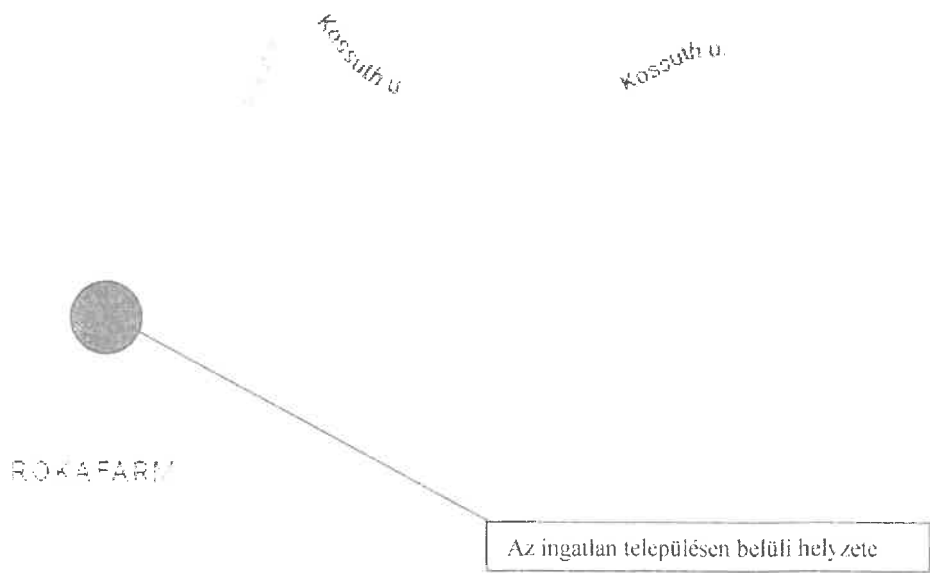
Rozman Fruzsina

értékbecslő
Névjegyzék szám: 41/2021

ÁTNÉZETI TÉRKÉP



Bükkszentkereszt község
Rókafarm településrész
elhelyezkedése
Magyarország területén



MŰHOLDAS TÉRKÉP



Forrás: www.google-hu

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42717/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Külterület 059/13 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alőrészlet terület ha m2	alőrészlet kat.jöv. k.fill
erdő	3	293	0.11		

2. bejegyző határozat: 45400/2008.04.10
Natura 2000 terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42718/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Külterület 059/14 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett épület	0	244	0.00	

2. bejegyző határozat: 45401/2008.04.10
Natura 2000 terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42720/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Külterület 059/15 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett épület	0	180	0.00	

2. bejegyző határozat: 45402/2008.04.10
Natura 2000 terület

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 66476/2012.11.20

Vezetékjog

A VMM-621/2012. engedély számú (21050) Bükkzentkereszt 0,4 kV-os l.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 1 m²-t érint. (FM. 557/2012.).

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 3803495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 11.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42721/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Külterület 059/43 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alorészlet terület	adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett épület	0	185	0.00		

2. bejegyző határozat: 45433/2008.04.10
Natura 2000 terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Székely Ádám
jegyző
2022.05.06.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

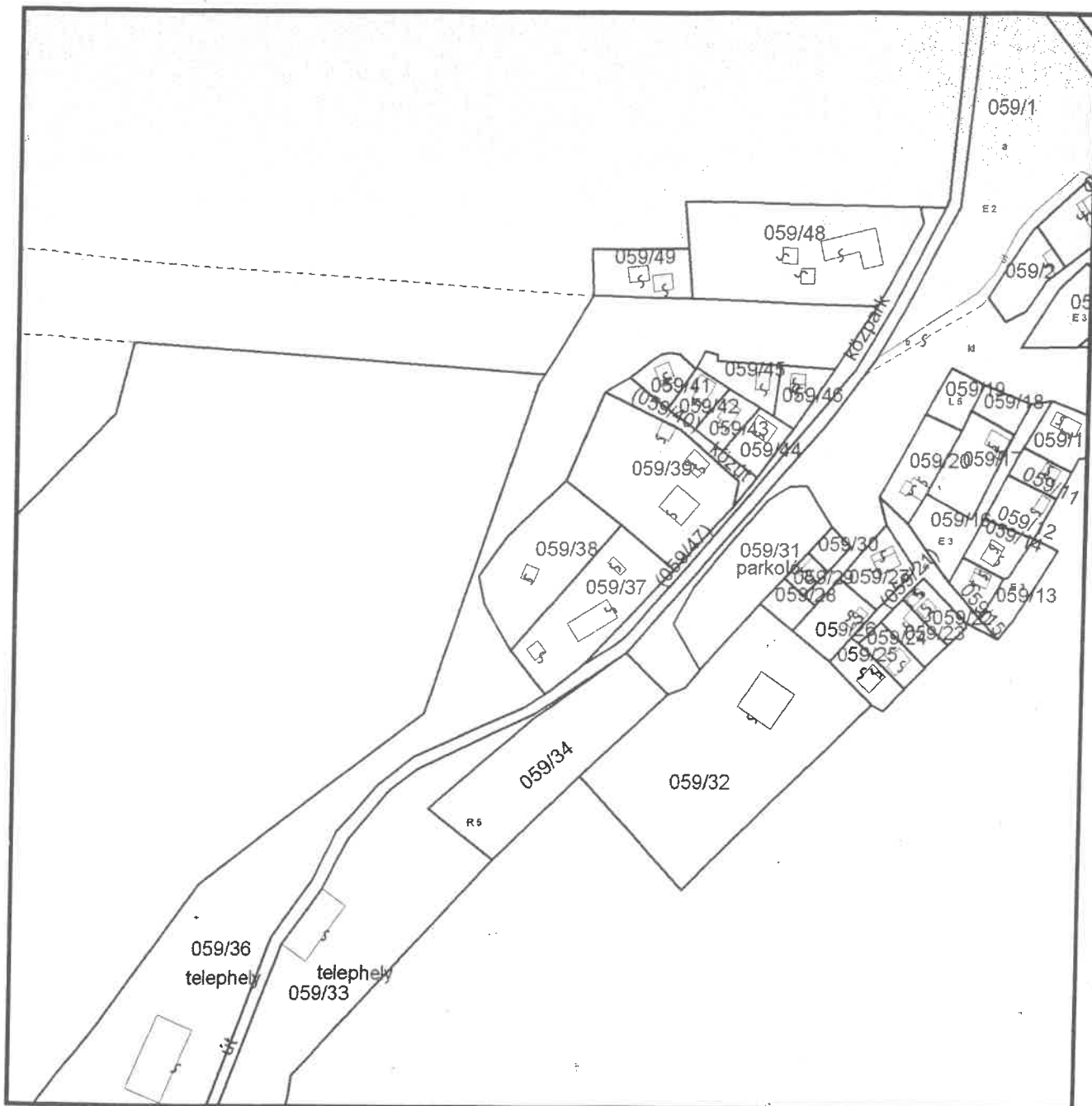
2021.05.31 09:56:34

Helyrajzi szám: BÜKKSZENTKERESZT külterület 59/38

Megrendelés szám: 7/2298/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 37676890002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FOTODOKUMENTÁCIÓ
Bükkszentkereszt, 059/13, 059/14, 059/15, 059/43 hrsz.

1.



Közvetlen megközelítés

2.



Főút

3.



059/13 hrsz.

4.



059/15 hrsz.

5.



059/14 hrsz.

6.



059/43 hrsz.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **493/1, 509 hrsz.: kivett közterület**
Település (város, kerület): **Bükkszentkereszt**
Utca, házszám: **belterület 493/1, 509 hrsz.**
Irányítószám: **3557**
Hrsz.: **493/1, 509**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve (az összes ingatlanban): **Önkormányzat Bükkszentkereszt - 1/1**
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Értékelt tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telkek területe: **szakvélemény 3. pontja tartalmazza**
Felépítmény (nettó) területe összesen: **- m²**
Felépítmény hasznos (redukált) területe: **- m²**
Közmű-ellátottság: **összközműves terület**
Jelenlegi funkció: **közterület**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **forgalmi érték megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **piaci összehasonlító**
Értékelés fordulónapja: **2022. május 10.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték 493/1 hrsz.: **12.200.000.- Ft, azaz**
Tizenkétfelmillió-kettőszázezer forint
Forgalmi érték 509 hrsz.: **4.800.000.- Ft, azaz**
Négymillió-nyolcszázezer forint

Miskolc, 2022. május 27.

Készítette:

ÜGYFÉL
példánya

ROZMAN BÉLA
Ingatlanvagyon szakértő
3535 Miskolc, Szervezet u 81.
Adószám: 63057375-1-25
Váll.Eng: ES-542721

Rozman Béla
ingatlanvagyon értékelő szakértő
Névjegyzék szám: 11/2010

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Bükkszentkereszt Önkormányzat (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.) megbízta Rozman Bélát (3533 Miskolc, Szervezet u. 81.) a Bükkszentkereszt, belterület 493/1 és 509 helyrajzi számú „kivett közterület” és megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni részének értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Az eljáró szakértő kijelenti, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem mint magányszemélynek, sem egyéni vállalkozóként tulajdonosi jogviszonya nem volt.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelés során figyelembe vett szabályzatok, jogszabályok

A szakvélemény az EVS 2016 szerint, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően készült.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon 18 hónapon belül nagy biztonsággal értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik. Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.3. Szakértői módszerek

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő **összehasonlító** módszert alkalmaztam.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A szakvéleményben a különböző eljárások közül az ún. „*páros összehasonlítás*”-sal végeztem el a számítást.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (*megépítése*), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik *oldal (kínálat vagy kereslet)* túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve.

Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapiótlási értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapiótlási értéket csökkenteni kell az épület állapotát, használhatóságát figyelembevevő avulási szorzóval (*fizikai és funkcionális avulás*), valamint a környezeti avulással, mely az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat (*gazdasági környezet*) és az egyéb környezeti tényezőket (*pl.: környezetterhelés*) tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság tehát nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható élettartamára is tekintettel figyelembe veszi az előbbieken részletezett avulási tényezőket.

A számítás eredménye a nettó pótlási érték.

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

2.4 Speciális feltételezések, korlátozások

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni;

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemlén megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, vagy beszerezhető, megújíthatók;
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerezett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) szakértő nem vállal felelősséget;
- A megállapított értékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák;
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (*pl.: kazán, radiátorok stb.*).

A szakvélemény nem tartalmazza azonban a technológiai berendezések, az egyéb ingóságok, mobília (bútorok stb.) értékét;

- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- Az értékelés effektív időpontja **2022. május 10.**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért az értékbecslés 90 napig érvényes. Ezt követően rendszeres időközönként (*évenként*), illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek felülvizsgálata;
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

2.5. Felhasznált dokumentumok, alapinformációk

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltam. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ügyfél által megküldött dokumentumok a következők:

- tulajdoni lapok (2. sz. melléklet),
- helyszínrajz (3. sz. melléklet),

Az ingatlan településen belüli helyzetének bemutatására átnézeti és műholdas térkép (1/1-1/2. sz. melléklet) is készült.

A helyszínelés során az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek 4. sz. mellékletként csatoltak.

2.6. Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlére **2022. május 10.-én** került sor.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2022.05.06.

493/1 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 493/1
Cím	: belterület 493/1 hrsz.
Megnevezése	: kivett közterület
Terület	: 2002 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: III/2. Vezetékjog az ingatlan területéből 5 m ² -t érint. Jogosult: MVM Émász Áramhálózati Kft.

509 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 509
Cím	: belterület 509 hrsz.
Megnevezése	: kivett közterület
Terület	: 680 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

Az ingatlant üres, tehermentes és beköltözhető állapot feltételezésével értékeltem.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település elhelyezkedése

Bükkszentkereszt, a Bükk hegységben - 600 m átlagmagasságban fekvő község, Magyarország egyik legmagasabban elhelyezkedő települése. A község a Bükk hegység keleti részén, a Miskolc és Eger közötti úttól néhány kilométerre található.

A település kb. 700 m hegyek által körülzárt völgykatlanban helyezkedik el. A hegyeket mészkő, ritkábban dolomitközeteit alkotja. A domborzati viszonyok a települést észak felől valamelyest védik a hideg szelektől. A fekvésnek köszönhetően a hőmérsékleti viszonyok viszonylag mentesek a szélsőségektől. Az átlaghőmérséklet július és augusztus hónapokban nem lépi túl a 18 C-ot, a leghidegebb januárban és februárban pedig a -8 C-ot. A hóréteg vastagsága januárban és februárban tartósan elérheti a 25-30 cm-t. A környék erdőinek jellegzetességei a gyertyános-bükkösök, melyekben megfigyelhetők a kőrisek, juharok, szilek, s kisebb foltokban a már telepített erdei-, luc- és vörösfenyők. Az erdők cserjeszintje szegényes, de a hegyi rétek (pl.:Lófőtisztás), és a délies kitettségű sziklás lejtők, irtásterületek cserjeállománya változatos. A környék növény- és állatvilága gazdag. Az erdős területen a nagyvadak előfordulása is gyakori.

A település gazdasága alapvetően a természeti adottságokra épül. A település Újhuta néven 1756-ban létesült, amikor Üveghutát alapították. Ma már nem az üvegyártás, hanem az erdőgazdálkodás, a mészégetés és a faszén előállítás, hasznosítja a természeti erőforrásokat. Korábban a közeli megyeszékhely ipara is sok munkaerőt felszívott, de a nehézipar visszaszorulása miatt ez már nem jellemző. Ennek helyébe lépett az idegenforgalom. A község egyre inkább az idegenforgalomra rendezkedik be, mivel télen és nyáron egyaránt kedvező adottságai vannak. Több mint 40 panzió, vendégház és közel 400 hétvégi ház van a településen. A téli sportolási lehetőséget 2 sípálya, szánkópálya biztosítja.

Az évtized első felében az ingatlanok iránt a nyugat-európai (*holland és német*) érdeklődés is kimutatható volt. Hazai viszonylatban különösen kedvelt az alföldi emberek részéről.

Nagy vonzerő a község orvosilag megállapított tiszta, gyógyhatású levegője is, mely több betegség (*pajzsmirigy kóros működése, Basedow-kór, asztma, bronhitisz stb.*) gyógyulását elősegíti.

Gazdasági környezet

Jövedelemtermelő ingatlanok:

Éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést mutatott a magyarországi ingatlanpiac, továbbra is az irodai szegmens a legnépszerűbb, de folyamatosan növekszik az igény az ipari és logisztikai ingatlanok iránt is – derül ki a CBRE legfrissebb, EMEA Real Estate Market Outlook 2022 kiadványából. A tanulmány szerint az irodapiaci kereslet a mélypont elérését követően ismét növekvő tendenciát mutat, valamint befektetői szemszögből egyre meghatározóbbak az ESG-kritériumok. A minősítésekkel rendelkező eszközök 2022-ben a legnépszerűbb befektetői célpontok lehetnek.

2021-ben a magyar befektetési piac erőteljes élénkülést mutatott: a 40 végrehajtott volumene eléri az 1,23 milliárd EUR-t, amely éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést jelent 2020-hoz képest. A legkedveltebb eszközosztály továbbra is egyértelműen az iroda (amely a teljes

volumen kb. 80 százalékát teszi ki), melyet az ipari ingatlanok követnek, (az évi volumen kb. 12 százaléka), mely kapcsán a befektetői aktivitás és a tranzakciók száma egyaránt emelkedett, azonban az elérhető eszközök hiányából adódóan a meghatározó növekedés még várat magára. A hazai befektetők megőrizték piaci erőfölényüket (a teljes volumen 70 százalékában érintett magyar befektető), a fennmaradó tranzakciók nyugat-európai (Egyesült Királyság, Ausztria, Németország, Belgium) és regionális (Csehország) vásárlók között oszlottak el. Az egyre növekvő befektetési aktivitás egyes ágazatokban az árazásra is meghatározó hatással volt: az ipari szektorban és a járvány előtti árázashoz igazodó irodák esetében új hozammutatókat határoztak meg.

Felértékelődő ESG: a CBRE előrejelzése szerint 2022-ben az összesített európai kereskedelmi ingatlanbefektetések növekedése elérheti az 5 százalékot is, amely a világjárvány előtti értékekhez közelít. A lakossági és logisztikai ingatlanok iránti kereslet várhatóan továbbra is rendkívül erős marad, az erősödő bérlői kereslet és a kiemelt ingatlanok korlátozott készlete szintén élénkíti az irodák iránti befektetői keresletet.

Európa továbbra is élen jár a fenntartható eszközökre vonatkozó, tőkebevonásra irányuló szabályozási erőfeszítések terén, a cég előrejelzése szerint a befektetési stratégiák a különböző eszközosztályok helyett egyre inkább a különféle kockázati források közötti diverzifikációra fognak összpontosítani. A nagyobb szén-dioxid-kibocsátású eszközök esetében a szigorúbb szabályozások miatt a kedvezmény várhatóan folyamatosan növekszik majd, és a befektetők feladata lesz, hogy biztosítsák, hogy az eszközök ellenállók legyenek ezekkel a változásokkal szemben.

2022-től a legnépszerűbb befektetési célpontok várhatóan a fenntarthatóságra és az éghajlati kockázat-csökkentési stratégiákra összpontosító piacok lesznek, a CBRE pedig arra számít, hogy a vállalkozások ennek megfelelően gyorsan integrálják az ESG-kritériumokat a döntéshozatalba.

Az előrejelzések szerint az európai irodapiacok kapcsán továbbra is folytatódik az erősödő tendencia, mely várhatóan 2022-ben is kitart majd. Bár az előrejelzések szerint az érintett piacok továbbra sem érik el a járvány előtti szinteket, a cég 20 és 25 százalék közötti összesített lízingnövekedéssel kalkulál a jövő évre. Számos európai város esetében tetőzött az elérhető irodai kínálat, ennek megfelelően a kínálat szűkülésére és – több jelentős piac esetében – az üresedési szint csökkenésére számíthatunk.

A közép-európai piacon ezzel szemben a teljesítések 8 százalékkal csökkentek, 2022-ben és 2023-ban pedig további csökkenés várható, így 2016 óta a legalacsonyabb szinte eshetnek az átadások.

A Budapesti irodafejlesztések is elmaradnak a várakozásoktól: a 101 ezer négyzetméteres terület 2020-hoz képest 56 százalékos visszaesést jelent. A bérlők ennek ellenére profitálhatnak a 2022-es fejlesztésekből, amely az előrejelzések szerint 243 ezer négyzetméter lesz (melyből 102 ezer négyzetméter elérhető bérlők számára).

Továbbra is népszerűek az ipari és logisztikai ingatlanok, a jelentés szerint 2022-ben valószínűleg magas marad a logisztikai beruházások volumene az ágazatot megcélzó tőkemennyiség miatt. A növekvő bérlői keresletnek köszönhetően továbbra is az egyik legnépszerűbb választás maradhat a befektetői portfóliók számára, ennek megfelelően felerősödik a verseny a földek és a legjobb eszközök megszerzéséért, és a kutatás alapján arra számíthatunk, hogy az alacsony hozamok támogatása érdekében felgyorsul a bérleti díjak növekedése. Az európai

piachoz hasonlóan a logisztikai eszközosztály Magyarországon is számos befektető látókörében van, ennek megfelelően az idei évben volumennövekedésre és éles hozamsűrítésre lehet számítani, ami nem meglepő a 3 és fél százalékos üresedési rátából, valamint a budapesti és agglomerációs raktárterületek iránti megnövekedett év végi keresletből adódóan.

Lakóingatlanok:

Újabb lendületet vehet az ingatlanpiac 2022-ben. A kormányzati támogatások lejáráó határideje jókora lökést adhat idén a lakáspiacnak. 2018 óta, a különböző otthonteremtési kedvezményeknek köszönhetően, jelentősen bővült az első lakásukat vásárlók aránya, tavaly a Duna House (DH) adatai szerint megtört a korábbi emelkedő trend, a kép azonban mostanra megváltozott. Mint írják, mivel az elszálló inflációt nem követték sem a bankbetétek, sem az állampapírok kamatai, a tapasztalatok szerint az ilyen időszakok még erőteljesebben az ingatlanpiac felé terelhetik a befektetőket. Az OTP Ingatlanpont friss elemzésében arról írt, hogy amennyiben az infláció nem csökken, tovább nőhet a lakóingatlan befektetési céllal vásárlók száma. A szakértők úgy látják, hogy az idén meghatározó maradhat az olcsóbb területek térnyerése, de 2020-2021-es megtorpanás után már látszanak az új lendületet jelei Budapest belvárosában.

Ugyanebben az elemzésben mutattak rá arra is, hogy az árak emelkedésének hosszát és ütemét alapvetően befolyásolja a magyar és a globális gazdaság teljesítménye, az infláció és a reáljövedelmek növekedése. Emellett idén is kiszámíthatatlan tényező a koronavírus-járvány, valamint a kialakult Orosz-Ukrán fegyveres konfliktus is. Nem mellékes, hogy a közelgő választások után is átalakulhat a jelenleg elérhető támogatások rendszere.

Az Ingatlan.com elemzése szerint 2022-ben – hasonlóan a tavalyihoz – az év első felében erőteljes bővülés várható a lakáspiaci forgalomban, és az árak is szinte mindenhol emelkedhetnek. A növekedés várhatóan később is marad, de a tempó valamivel visszafogottabb lehet.

Felhívták rá a figyelmet, hogy az eddigi ismereteink szerint ugyanis a falusi csokot az év közepéig, a lakásfelújítási támogatást és a babaváró kölcsönt pedig az év végéig lehet igényelni. A Magyar Nemzeti Bank (NMB) által meghirdetett zöld otthon program első 200 milliárdos kerete számítások szerint áprilisig tarthat ki. Sőt, a 2022 végéig építési engedélyt szerzett vagy egyszerű bejelentéssel épülő új ingatlanokat lehet 2026 végéig a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfával megvásárolni.

Utóbbi a telek piacon okozhat árobbanást, mivel elérhető telkekből egyre kevesebb van, és leginkább a nagyvárosok agglomerációs övezeteiben épülő kertés házak esetében ösztönzi az építetőköt a minél gyorsabb telekvásárlásra.

Településen belüli elhelyezkedése

A település a megyeszékhely felől a Bükk-hegységen átvezető Miskolc-Eger közötti főútvonalról leágazó, mintegy 4 km-es bekötőúton közelíthető meg. Az út vonalvezetése hegyvidéki jellegű, szilárd burkolattal kiépített, közepes állapotú.

A tömegközlekedés ezen az útvonalon bonyolódik le. A megyeszékhellyel megfelelő sűrűségű autóbusz kapcsolat van. Van egy másik megközelítési útvonal Bükkszentlászlón keresztül, de ez az út keskenysége miatt legfeljebb személygépkocsival járható, sőt télen a teljes útszakasz lezárásra kerül. Előnye, hogy míg az előbbin 30 km-re, az utóbbin mindössze 15 km-re van Miskolctól.

Az ingatlanok a település üdülőövezetében az Őz és Völgy utcák szakaszát jelentik.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Forgalmi érték meghatározás

4.1.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a környezetben fellelhető, hasonló adottságú ingatlanok tényleges értékesítési és kínálati adatát vettem alapul.

A korrekciók során mérlegeltük az alapterületi eltéréseket. A jelenlegi gazdasági helyzet ingatlanpiaci hatását is mérlegelve a kínálatnál -10%-os árkorrekciót tartunk indokoltnak. Az ingatlanok közterületek, utak, így az összehasonlító adatokhoz képest kedvezőtlenebb használati értékkel bírnak, ennek megfelelően a korrekciók a megszokottnál valamivel magasabbak.

Az egyedi összehasonlítás alapján az értékhelyesbítő tényezők alapján elvégzett korrekciót az alábbi táblázat tartalmazza:

493/1 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		-30	-40	-30
telek területi korrekció		0	-10	0
hasznosíthatóság		-30	-30	-30
Összes korrekció	%	-25	-40	-40
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	6 597	5 922	5 759
Átlag	Ft/m ²		6 093	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke - **6093 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (2002 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$2002 \text{ m}^2 \times 6093 \text{ Ft/m}^2 = 12.198.186 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **493/1 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 493/1 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

12.200.000,- Ft.

azaz Tizenkétmillió-kétszázézer forint.

509 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		-20	-30	-20
telek területi korrekció		10	0	10
hasznosíthatóság		-30	-30	-30
Összes korrekció	%	-15	-30	-30
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	7 477	6 909	6 719
Átlag	Ft/m ²		7 035	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke **7035 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (680 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$680 \text{ m}^2 \times 7035 \text{ Ft/m}^2 = 4.783.800 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **509 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 509 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

4.800.000,- Ft.

azaz Négymillió-nyolcszáz ezer forint.

4.1.2. Költség alapú érték meghatározás

A számítás a telek és a felépítmény újrapiótlási értékének összegét jelenti, így a számítás nem végezhető el.

4.1.3. Végleges forgalmi érték meghatározása

Az érték meghatározásánál a térségben megfelelő mennyiségű és minőségű ellenőrzött kínálati összehasonlító adat állt rendelkezésünkre a piaci összehasonlító módszert alkalmazásához.

A településen a hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, ezért hozamalapú értékelést nem végeztünk.

A költség alapú módszert felépítmény hiányában nem végeztük el.

A végleges forgalmi értéket szakértői mérlegeléssel a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredmény alapján határoztuk meg.

493/1 hrsz.	12.200.000 Ft
509 hrsz.	4.800.000 Ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 493/1 és 509 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 493/1 és 509 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanok értékelését 2022. május 10.-i fordulónapra elvégeztem. A szakvéleményben kifejtett szempontok alapján az ingatlanok

tehermentes forgalmi értéke **493/1 hrsz.**

12.200.000,- Ft.

azaz **Tizenkétfmilió-kétszázezer forint.**

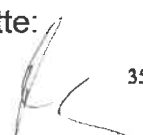
509 hrsz.

4.800.000,- Ft.

azaz **Négymillió-nyolcszázezer forint.**

Miskolc, 2022. május 27.

Készítette:



ROZMAN BÉLA
Ingatlanvagyon szakértő
3535 Miskolc, Szervezet u 81.
Adószám: 63057375-1-25
Váll.Eng: ES-542721

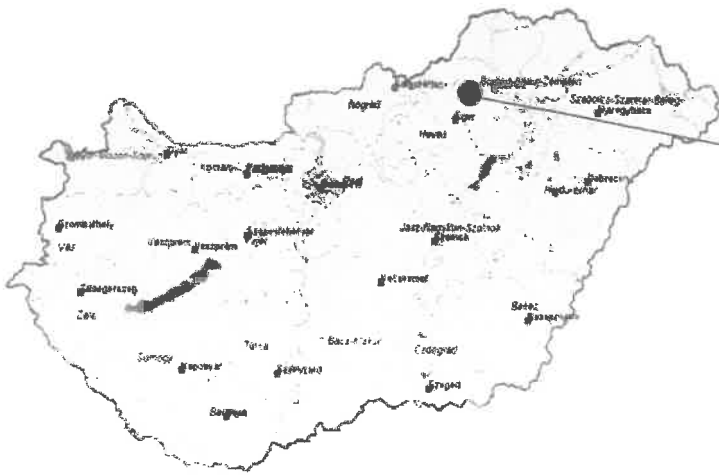
Rozman Béla
ingatlanvagyon értékelő szakértő
Névjegyzék szám: 11/2010

Ellenőrizte:



Rozman Fruzsina
értékbecslő
Névjegyzék szám: 41/2021

ÁTNÉZETI TÉRKÉP



Bükkszentkereszt község
elhelyezkedése
Magyarország területén



Az ingatlan településen belüli helyzete

MŰHOLDAS TÉRKÉP



Forrás: www.google-hu

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42674/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 493/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adatok kat.jöv k.fill
Kivett közterület	0	2002	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 66474/2012.11.20

Vezetékjog

A VMM-621/2012. engedély számú (21050) Bükkszentkereszt 0,4 kV-os 1.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 5 m²-t érint. (FM. 553/2012)

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 03904495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42658/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 509 helyrajzi szám

3557 BÜKKSZENTKERESZT Óz utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alulrajz adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

680

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53333/1991.04.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

TULAJDONLAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FOTODOKUMENTÁCIÓ
Bükkszentkereszt, 493/1, 493/2, 509 hrsz.

1.



493/1 hrsz.

2.



493/1 hrsz.

3.



493/1 hrsz.

4.



493/1 hrsz.

5.



509 hrsz.

6.



509 hrsz.

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

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Település (város, kerület):	Bükkszentkereszt
Utca, házszám:	belterület 488, 491, 492, 493/2, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 586/2 hrsz.
Irányítószám:	3557
Hrsz.:	488, 491, 492, 493/2, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 586/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve (az összes ingatlanban):	Önkormányzat Bükkszentkereszt - 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telkek területe:	szakvélemény 3. pontja tartalmazza
Közmű-ellátottság:	összközműves terület
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja:	2022. május 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

488 hrsz:	71 500 000 Ft	azaz	Hetvenegymillió-ötszázezer forint.
491 hrsz:	6 000 000 Ft	azaz	Hatmillió forint.
492 hrsz:	5 800 000 Ft	azaz	Ötmillió-nyolcszázezer forint.
493/2 hrsz:	11 200 000 Ft	azaz	Tizenegymillió-kétszázezer forint.
494 hrsz:	4 500 000 Ft	azaz	Négymillió-ötszázezer forint.
495 hrsz:	3 000 000 Ft	azaz	Hárommillió forint.
497 hrsz:	7 300 000 Ft	azaz	Hétmillió-háromszázezer forint.
498 hrsz:	15 900 000 Ft	azaz	Tizenötmillió-kilencszázezer forint.
499 hrsz:	7 700 000 Ft	azaz	Hétmillió-hétszázezer forint.
500 hrsz:	50 300 000 Ft	azaz	Ötvenmillió-háromszázezer forint.
501 hrsz:	9 200 000 Ft	azaz	Kilencmillió-kétszázezer forint.
502 hrsz:	13 100 000 Ft	azaz	Tizenhárommillió-egyszázezer forint.
503 hrsz:	23 300 000 Ft	azaz	Huszonhárommillió-háromszázezer forint.
504 hrsz:	3 100 000 Ft	azaz	Hárommillió-egyszázezer forint.
586/2 hrsz:	9 500 000 Ft	azaz	Kilencmillió-ötszázezer forint.

Miskolc, 2022. május 27.

Készítette:

ÜGYFÉL
példánya

ROZMAN BÉLA
Ingatlanvagyon szakértő
3535 Miskolc, Szervezet u 81.
Adószám: 63057375-1-25
Váll.Eng: ES-542721

Rozman Béla
ingatlanvagyon értékelő szakértő
Névjegyzék szám: 11/2010

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Bükkszentkereszt Önkormányzat (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.) megbízta Rozman Bélát (3533 Miskolc, Szervezet u. 81.) a Bükkszentkereszt, belterület 488, 491, 492, 493/2, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 586/2 helyrajzi számú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni részének értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Az eljáró szakértő kijelenti, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem mint magányszemélynek, sem egyéni vállalkozóként tulajdonosi jogviszonya nem volt.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelés során figyelembe vett szabályzatok, jogszabályok

A szakvélemény az EVS 2016 szerint, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően készült.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon 18 hónapon belül nagy biztonsággal értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik. Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.3. Szakértői módszerek

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő **összehasonlító** módszert alkalmaztam.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A szakvéleményben a különböző eljárások közül az ún. „*páros összehasonlítás*”-sal végeztem el a számítást.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (*megépítése*), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik *oldal (kínálat vagy kereslet)* túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve.

Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapiálási értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapiálási értéket csökkenteni kell az épület állapotát, használhatóságát figyelembevevő avulási szorzóval (*fizikai és funkcionális avulás*), valamint a környezeti avulással, mely az ingatlanpiac az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat (*gazdasági környezet*) és az egyéb környezeti tényezőket (*pl.: környezetterhelés*) tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság tehát nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható élettartamára is tekintettel figyelembe veszi az előbbieken részletezett avulási tényezőket.

A számítás eredménye a nettó pótlási érték.

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

2.4 Speciális feltételezések, korlátozások

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni;

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemlén megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, vagy beszerezhető, megújíthatók;
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) szakértő nem vállal felelősséget;
- A megállapított értékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák;
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (*pl.: kazán, radiátorok stb.*).

A szakvélemény nem tartalmazza azonban a technológiai berendezések, az egyéb ingóságok, mobíliaék (*bútorok stb.*) értékét;

- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- Az értékelés effektív időpontja **2022. május 10.**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért az értékbecslés 90 napig érvényes. Ezt követően rendszeres időközönként (*évenként*), illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek felülvizsgálata;
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

2.5. Felhasznált dokumentumok, alapinformációk

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ügyfél által megküldött dokumentumok a következők:

- tulajdoni lap (2. sz. melléklet),
- helyszínrajz (3. sz. melléklet),

Az ingatlan településen belüli helyzetének bemutatására átnézeti és műholdas térkép (1/1-1/2. sz. melléklet) is készült.

A helyszínelés során az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek 4. sz. mellékletként csatoltak.

2.6. Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlére **2022. május 10.-én** került sor.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2022.05.06.

488 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 488
Cím	: belterület 488 hrsz.
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 9323 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

491 hrsz.

Település	: Bükkszentkereszt
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 491
Cím	: belterület 491 hrsz.
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 606 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek	: -
Széljegy	: -
Egyéb	: -

492 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 492
Cím : belterület 492 hrsz.
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 576 m²
Tulajdonos bejegyezten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

493/2 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 493/2
Cím : belterület 493/2 hrsz.
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 1214 m²
Tulajdonos bejegyezten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

494 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 494
Cím : belterület 494 hrsz.
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 454 m²
Tulajdonos bejegyezten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

495 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 495
Cím : belterület 495 hrsz.
Magnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 292 m²
Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

497 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 497
Cím : belterület 497 hrsz.
Magnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 730 m²
Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

498 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 498
Cím : belterület 498 hrsz.
Magnevezése : kivett beépítetlen terület
Terület : 1695 m²
Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
(3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
Terhek : -
Széljegy : -
Egyéb : -

499 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 499
 Cím : belterület 499 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 795 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

500 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 500
 Cím : belterület 500 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 6419 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

501 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 501
 Cím : belterület 501 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 966 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

502 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 502
 Cím : belterület 502 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 1418 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

503 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 503
 Cím : belterület 503 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 2659 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

504 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 504
 Cím : belterület 504 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 310 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/3. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -
 Egyéb : -

586/2 hrsz.

Település : Bükkszentkereszt
 Besorolás : belterület
 Helyrajzi szám : 586/2
 Cím : belterület 586/2 hrsz.
 Megnevezése : kivett beépítetlen terület
 Terület : 993 m²
 Tulajdonos bejegyzetten : II/1. Önkormányzat Bükkszentkereszt 1/1
 (3557 Bükkszentkereszt, Kossuth utca 24.)
 Terhek : -
 Széljegy : -

Az ingatlant üres, tehermentes és beköltözhető állapot feltételezésével értékeltem.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település elhelyezkedése

Bükkszentkereszt, a Bükk hegységben - 600 m átlagmagasságban fekvő község, Magyarország egyik legmagasabban elhelyezkedő települése. A község a Bükk hegység keleti részén, a Miskolc és Eger közötti úttól néhány kilométerre található.

A település kb. 700 m hegyek által körülzárt völgykatlanban helyezkedik el. A hegyeket mészkő, ritkábban dolomitközeteit alkotja. A domborzati viszonyok a települést észak felől valamelyest védik a hideg szelektől. A fekvésnek köszönhetően a hőmérsékleti viszonyok viszonylag mentesek a szélsőségektől. Az átlaghőmérséklet július és augusztus hónapokban nem lépi túl a 18 C-ot, a leghidegebb januárban és februárban pedig a -8 C-ot. A hóréteg vastagsága januárban és februárban tartósan elérheti a 25-30 cm-t. A környék erdőinek jellegzetességei a gyertyános-bükkösök, melyekben megfigyelhetők a kőrisek, juharok, szilek, s kisebb foltokban a már telepített erdei-, luc- és vörösfenyők. Az erdők cserjeszintje szegényes, de a hegyi rétek (pl.:Lófőtisztás), és a délies kittedtségű sziklás lejtők, irtásterületek cserjeállománya változatos. A környék növény- és állatvilága gazdag. Az erdős területen a nagyvadak előfordulása is gyakori.

A település gazdasága alapvetően a természeti adottságokra épül. A település Újhuta néven 1756-ban létesült, amikor Üveghutát alapították. Ma már nem az üvegyártás, hanem az erdőgazdálkodás, a mészégetés és a faszén előállítás, hasznosítja a természeti erőforrásokat. Korábban a közeli megyeszékhely ipara is sok munkaerőt felszívott, de a nehézipar visszaszorulása miatt ez már nem jellemző. Ennek helyébe lépett az idegenforgalom. A község egyre inkább az idegenforgalomra rendezkedik be, mivel télen és nyáron egyaránt kedvező adottságai vannak. Több mint 40 panzió, vendégház és közel 400 hétvégi ház van a településen. A téli sportolási lehetőséget 2 sípálya, szánkópálya biztosítja.

Az évtized első felében az ingatlanok iránt a nyugat-európai (holland és német) érdeklődés is kimutatható volt. Hazai viszonylatban különösen kedvelt az alföldi emberek részéről.

Nagy vonzerő a község orvosilag megállapított tiszta, gyógyhatású levegője is, mely több betegség (pajzsmirigy kóros működése, Basedow-kór, asztma, bronhitisz stb.) gyógyulását elősegíti.

Gazdasági környezet

Jövedelemtermelő ingatlanok:

Éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést mutatott a magyarországi ingatlanpiac, továbbra is az irodai szegmens a legnépszerűbb, de folyamatosan növekszik az igény az ipari és logisztikai ingatlanok iránt is – derül ki a CBRE legfrissebb, EMEA Real Estate Market Outlook 2022 kiadványából. A tanulmány szerint az irodapiaci kereslet a mélypont elérését követően ismét növekvő tendenciát mutat, valamint befektetői szemszögből egyre meghatározóbbak az ESG-kritériumok. A minősítésekkel rendelkező eszközök 2022-ben a legnépszerűbb befektetői célpontok lehetnek.

2021-ben a magyar befektetési piac erőteljes élénkülést mutatott: a 40 végrehajtott volumene eléri az 1,23 milliárd EUR-t, amely éves összehasonlításban 21 százalékos növekedést jelent 2020-hoz képest. A

legkedveltebb eszközosztály továbbra is egyértelműen az iroda (amely a teljes volumen kb. 80 százalékát teszi ki), melyet az ipari ingatlanok követnek, (az évi volumen kb. 12 százaléka), mely kapcsán a befektetői aktivitás és a tranzakciók száma egyaránt emelkedett, azonban az elérhető eszközök hiányából adódóan a meghatározó növekedés még várat magára. A hazai befektetők megőrizték piaci erőfölényüket (a teljes volumen 70 százalékában érintett magyar befektető), a fennmaradó tranzakciók nyugat-európai (Egyesült Királyság, Ausztria, Németország, Belgium) és regionális (Csehország) vásárlók között oszlottak el. Az egyre növekvő befektetési aktivitás egyes ágazatokban az árazásra is meghatározó hatással volt: az ipari szektorban és a járvány előtti árazáshoz igazodó irodák esetében új hozammutatókat határoztak meg.

Felértékelődő ESG: a CBRE előrejelzése szerint 2022-ben az összesített európai kereskedelmi ingatlanbefektetések növekedése elérheti az 5 százalékot is, amely a világjárvány előtti értékekhez közelít. A lakossági és logisztikai ingatlanok iránti kereslet várhatóan továbbra is rendkívül erős marad, az erősödő bérlői kereslet és a kiemelt ingatlanok korlátozott készlete szintén élénkíti az irodák iránti befektetői keresletet.

Európa továbbra is élen jár a fenntartható eszközökre vonatkozó, tőkebevonásra irányuló szabályozási erőfeszítések terén, a cég előrejelzése szerint a befektetési stratégiák a különböző eszközosztályok helyett egyre inkább a különféle kockázati források közötti diverzifikációra fognak összpontosítani. A nagyobb szén-dioxid-kibocsátású eszközök esetében a szigorúbb szabályozások miatt a kedvezmény várhatóan folyamatosan növekszik majd, és a befektetők feladata lesz, hogy biztosítsák, hogy az eszközök ellenállók legyenek ezekkel a változásokkal szemben.

2022-től a legnépszerűbb befektetési célpontok várhatóan a fenntarthatóságra és az éghajlati kockázat-csökkentési stratégiákra összpontosító piacok lesznek, a CBRE pedig arra számít, hogy a vállalkozások ennek megfelelően gyorsan integrálják az ESG-kritériumokat a döntéshozatalba.

Az előrejelzések szerint az európai irodapiacok kapcsán továbbra is folytatódik az erősödő tendencia, mely várhatóan 2022-ben is kitart majd. Bár az előrejelzések szerint az érintett piacok továbbra sem érik el a járvány előtti szinteket, a cég 20 és 25 százalék közötti összesített lízingnövekedéssel kalkulál a jövő évre. Számos európai város esetében tetőzött az elérhető irodai kínálat, ennek megfelelően a kínálat szűkülésére és – több jelentős piac esetében – az üresedési szint csökkenésére számíthatunk.

A közép-európai piacon ezzel szemben a teljesítések 8 százalékkal csökkentek, 2022-ben és 2023-ban pedig további csökkenés várható, így 2016 óta a legalacsonyabb szinte eshetnek az átadások.

A Budapesti irodafejlesztések is elmaradnak a várakozásoktól: a 101 ezer négyzetméteres terület 2020-hoz képest 56 százalékos visszaesést jelent. A bérlők ennek ellenére profitálhatnak a 2022-es fejlesztésekből, amely az előrejelzések szerint 243 ezer négyzetméter lesz (melyből 102 ezer négyzetméter elérhető bérlők számára).

Továbbra is népszerűek az ipari és logisztikai ingatlanok, a jelentés szerint 2022-ben valószínűleg magas marad a logisztikai beruházások volumene az ágazatot megcélzó tökemennyiség miatt. A növekvő bérlői keresletnek köszönhetően továbbra is az egyik legnépszerűbb választás maradhat a befektetői portfóliók számára, ennek megfelelően felerősödik a verseny a földek és a legjobb eszközök megszerzéséért, és a kutatás alapján arra számíthatunk, hogy az alacsony

hozamok támogatása érdekében felgyorsul a bérleti díjak növekedése. Az európai piachoz hasonlóan a logisztikai eszközosztály Magyarországon is számos befektető látókörében van, ennek megfelelően az idei évben volumennövekedésre és éles hozamsűrítésre lehet számítani, ami nem meglepő a 3 és fél százalékos üresedési rátából, valamint a budapesti és agglomerációs raktárterületek iránti megnövekedett év végi keresletből adódóan.

Lakóingatlanok:

Újabb lendületet vehet az ingatlanpiac 2022-ben. A kormányzati támogatások lejáró határideje jókora lökést adhat idén a lakáspiacnak. 2018 óta, a különböző otthonteremtési kedvezményeknek köszönhetően, jelentősen bővült az első lakásukat vásárlók aránya, tavaly a Duna House (DH) adatai szerint megtört a korábbi emelkedő trend, a kép azonban mostanra megváltozott. Mint írják, mivel az elszálló inflációt nem követték sem a bankbetétek, sem az állampapírok kamatai, a tapasztalatok szerint az ilyen időszakok még erőteljesebben az ingatlanpiac felé terelhetik a befektetőket.

Az OTP Ingatlanpont friss elemzésében arról írt, hogy amennyiben az infláció nem csökken, tovább nőhet a lakóingatlan befektetési céllal vásárlók száma. A szakértők úgy látják, hogy az idén meghatározó maradhat az olcsóbb területek térnyerése, de 2020-2021-es megtorpanás után már látszanak az új lendületet jelei Budapest belvárosában. Ugyanebben az elemzésben mutattak rá arra is, hogy az árak emelkedésének hosszát és ütemét alapvetően befolyásolja a magyar és a globális gazdaság teljesítménye, az infláció és a reáljövedelmek növekedése. Emellett idén is kiszámíthatatlan tényező a koronavírus-járvány, valamint a kialakult Orosz-Ukrán fegyveres konfliktus is. Nem mellékes, hogy a közelgő választások után is átalakulhat a jelenleg elérhető támogatások rendszere.

Az Ingatlan.com elemzése szerint 2022-ben – hasonlóan a tavalyihoz – az év első felében erőteljes bővülés várható a lakáspiaci forgalomban, és az árak is szinte mindenhol emelkedhetnek. A növekedés várhatóan később is marad, de a tempó valamivel visszafogottabb lehet.

Felhívták rá a figyelmet, hogy az eddigi ismereteink szerint ugyanis a falusi csokot az év közepéig, a lakásfelújítási támogatást és a babaváró kölcsönt pedig az év végéig lehet igényelni. A Magyar Nemzeti Bank (NMB) által meghirdetett zöld otthon program első 200 milliárdos kerete számítások szerint áprilisig tarthat ki. Sőt, a 2022 végéig építési engedélyt szerzett vagy egyszerű bejelentéssel épülő új ingatlanokat lehet 2026 végéig a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfával megvásárolni.

Utóbbi a telek piacon okozhat árrobbanást, mivel elérhető telkekből egyre kevesebb van, és leginkább a nagyvárosok agglomerációs övezeteiben épülő kertés házak esetében ösztönzi az építetőköt a minél gyorsabb telekvásárlásra.

Településen belüli elhelyezkedése

A település a megyeszékhely felől a Bükk-hegységen átvezető Miskolc-Eger közötti főútvonalról leágazó, mintegy 4 km-es bekötőúton közelíthető meg. Az út vonalvezetése hegyvidéki jellegű, szilárd burkolattal kiépített, közepes állapotú.

A tömegközlekedés ezen az útvonalon bonyolódik le. A megyeszékhellyel megfelelő sűrűségű autóbusz kapcsolat van. Van egy másik megközelítési útvonal Bükkszentlászlón keresztül, de ez az út keskenysége miatt legfeljebb személygépkocsival járható, sőt télen a teljes útszakasz lezárásra kerül. Előnye, hogy míg az előbbin 30 km-re, az utóbbin mindössze 15 km-re van Miskolctól.

Az ingatlanok az Őz és Völgy utca közötti üdülőterületen találhatóak.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Forgalmi érték meghatározás

4.1.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a környezetben fellelhető, hasonló adottságú ingatlanok tényleges értékesítési és kínálati adatát vettem alapul.

A korrekciók során mérlegeltük az alapterületi eltéréseket. A jelenlegi gazdasági helyzet ingatlanpiaci hatását is mérlegelve a kínálatnál -10%-os árkorrekciót tartunk indokoltnak.

Az egyedi összehasonlítás alapján az értékhelyesbítő tényezők alapján elvégzett korrekciót az alábbi táblázat tartalmazza:

488 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		-15	-20	-15
telek területi korrekció		-15	-20	-15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	-10	-20	-25
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	7 917	7 896	7 199
Átlag	Ft/m²		7 671	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke - **7671 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (9323 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$9323 \text{ m}^2 \times 7671 \text{ Ft/m}^2 = 71.516.733 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 488 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 488 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

71.500.000,- Ft.

azaz Hetvenegymillió-ötszázezer forint.

491 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	0	15
telek területi korrekció		10	0	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	0	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 116	9 870	10 079
Átlag	Ft/m²	10 022		

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.022 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (606 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$606 \text{ m}^2 \times 10.022 \text{ Ft/m}^2 = 6.073.332 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 491 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 491 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

6.000.000,- Ft.

azaz **Hatmillió forint.**

492 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	0	15
telek területi korrekció		10	0	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	0	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 116	9 870	10 079
Átlag	Ft/m²		10 022	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.022 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (576 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$576 \text{ m}^2 \times 10.022 \text{ Ft/m}^2 = 5.772.672 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **492 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 492 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

5.800.000,- Ft.

azaz Ötmillió-nyolcszáz ezer forint.

493/2 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		0	-5	5
telek területi korrekció		0	-5	5
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	9 236	9 376	9 119
Átlag	Ft/m²		9 244	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9244 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (1214 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$1214 \text{ m}^2 \times 9244 \text{ Ft/m}^2 = 11.222.216\text{Ft.}$$

*A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **493/2 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 493/2 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:***

11.200.000,- Ft.

azaz Tizenegymillió-kettőszázezer forint.

494 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	0	15
telek területi korrekció		10	0	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	0	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	10 116	9 870	10 079
Átlag	Ft/m ²		10 022	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.022 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (454 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$454 \text{ m}^2 \times 10.022 \text{ Ft/m}^2 = 4.549.988 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **494 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 494 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

4.500.000,- Ft.

azaz Négymillió-ötszázezer forint.

495 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	5	15
telek területi korrekció		10	5	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	5	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	10 116	10 363	10 079
Átlag	Ft/m ²		10 186	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.186 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (292 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$292 \text{ m}^2 \times 10.186 \text{ Ft/m}^2 = 2.974.312 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 495 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 495 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.000.000,- Ft.

azaz Hárommillió forint.

497 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	0	15
telek területi korrekció		10	0	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	0	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 116	9 870	10 079
Átlag	Ft/m²	10 022		

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.022 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (730 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$730 \text{ m}^2 \times 10.022 \text{ Ft/m}^2 = 7.316.060 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 497 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 497 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

7.300.000,- Ft.

azaz Hétmillió-háromszázezer forint.

498 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejlesztettség		0	0	-10
Egyéb		0	-5	10
telek területi korrekció		0	-5	10
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	5	-5	0
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	9 236	9 376	9 599
Átlag	Ft/m²		9 404	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9404 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (1695 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$1695 \text{ m}^2 \times 9404 \text{ Ft/m}^2 = 15.939.780 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **498 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 498 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

15.900.000,- Ft.

azaz **Tizenötmillió-kilencszázezer forint.**

499 hrsz.:

Szemponctok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		5	0	10
telek területi korrekció		5	0	10
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	10	0	0
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	9 676	9 870	9 599
Átlag	Ft/m²		9 715	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9715 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (795 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$795 \text{ m}^2 \times 9715 \text{ Ft/m}^2 = 7.723.425 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 499 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 499 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

7.700.000,- Ft.

azaz Hétmillió-hétszázézer forint.

500 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		-15	-20	-10
telek területi korrekció		-15	-20	-10
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	-10	-20	-20
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	7 917	7 896	7 679
Átlag	Ft/m²		7 831	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **7831 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (6419 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$6419 \text{ m}^2 \times 7831 \text{ Ft/m}^2 = 50.265.319 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 500 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 500 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

50.300.000,- Ft.

azaz Ötvenmillió-háromszázezer forint.

501 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		5	-5	10
telek területi korrekció		5	-5	10
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	10	-5	0
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	9 676	9 376	9 599
Átlag	Ft/m²		9 551	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9551 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (966 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$966 \text{ m}^2 \times 9551 \text{ Ft/m}^2 = 9.226.266 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 501 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 501 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

9.200.000,- Ft.

azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint.

502 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		0	-5	5
telek területi korrekció		0	-5	5
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	9 236	9 376	9 119
Átlag	Ft/m ²		9 244	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9244 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (1418 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$1418 \text{ m}^2 \times 9244 \text{ Ft/m}^2 = 13.107.992 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként **502 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 502 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

13.100.000,- Ft.

azaz **Tizenhárommillió-egyszázezer forint.**

503 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		-5	-10	0
telek területi korrekció		-5	-10	0
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	0	-10	-10
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	8 883	8 639
Átlag	Ft/m ²		8 773	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **8773 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (2659 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$2659 \text{ m}^2 \times 8773 \text{ Ft/m}^2 = 23.327.407 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 503 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 503 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

23.300.000,- Ft.

azaz Huszonhárommillió-háromszázezer forint.

504 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		10	0	15
telek területi korrekció		10	0	15
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	15	0	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	10 116	9 870	10 079
Átlag	Ft/m²		10 022	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **10.022 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (310 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$310 \text{ m}^2 \times 10.022 \text{ Ft/m}^2 = 3.106.820 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 504 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 504 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.100.000,- Ft.

azaz Hárommillió-egyszázezer forint.

586/2 hrsz.:

Szemponatok	Hely	Bükkszentkereszt, Napsugár utca 22.	Bükkszentkereszt, Jázmin utca	Bükkszentkereszt
Eladás/Kínálat	év	K-2022	K-2022	K-2022
Telekterület	m ²	1637	538	2719
Ár	Ft	16 000 000	5 900 000	29 000 000
Árkorrekció	%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár	Ft/m ²	8 797	9 870	9 599
Telek		5	0	-10
fekvés, elhelyezkedés		5	0	0
gazd.-i és természeti környezet		0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0
intézményi infrastruktúra		0	0	0
telekadottságok, fejleszthetőség		0	0	-10
Egyéb		5	-5	10
telek területi korrekció		5	-5	10
hasznosíthatóság		0	0	0
Összes korrekció	%	10	-5	0
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²	9 676	9 376	9 599
Átlag	Ft/m²		9 551	

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adattól való eltérő adottságokat, szakértői véleményünk szerint az ingatlanra vetített fajlagos forgalmi értéke – **9551 Ft/m²**.

Módszer alkalmazásánál a teljes alapterülettel (993 m²) számoltunk.

Ennek megfelelően az ingatlan piaci forgalmi értéke:

$$993 \text{ m}^2 \times 9551 \text{ Ft/m}^2 = 9.484.143 \text{ Ft.}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 586/2 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 586/2 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

9.500.000,- Ft.

azaz Kilencmillió-ötszázezer forint.

4.1.2. Költség alapú érték meghatározás

A számítás a telek és a felépítmény újrapótlási értékének összegét jelenti, így a számítás nem végezhető el.

4.1.3. Végleges forgalmi érték meghatározása

Az érték meghatározásánál a térségben megfelelő mennyiségű és minőségű ellenőrzött kínálati összehasonlító adat állt rendelkezésünkre a piaci összehasonlító módszert alkalmazásához.

A településen a hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, ezért hozamalapú értékelést nem végeztünk.

A költség alapú módszert felépítmény hiányában nem végeztük el.

A végleges forgalmi értéket szakértői mérlegeléssel a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredmény alapján határoztuk meg.

488 hrsz.	71.500.000 Ft
491 hrsz.	6.000.000 Ft
492 hrsz.	5.800.000 Ft
493/2 hrsz.	11.200.000 Ft
494 hrsz.	4.500.000 Ft
495 hrsz.	3.000.000 Ft
497 hrsz.	7.300.000 Ft
498 hrsz.	15.900.000 Ft
499 hrsz.	7.700.000 Ft
500 hrsz.	50.300.000 Ft
501 hrsz.	9.200.000 Ft
502 hrsz.	13.100.000 Ft
503 hrsz.	23.300.000 Ft
504 hrsz.	3.100.000 Ft
586/2 hrsz.	9.500.000 Ft


6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 488, 491, 492, 493/2, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 586/2 helyrajzi számú, Bükkszentkereszt, belterület 488, 491, 492, 493/2, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 586/2 hrsz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok értékelését 2022. május 10.-i fordulónapra elvégeztem. A szakvéleményben kifejtett szempontok alapján az ingatlan

tehermentes forgalmi értékét a fenti táblázat tartalmazza.

Miskolc, 2022. május 27.

Készítette:


ROZMAN BÉLA
 Ingatlanvagyon szakértő
 3535 Miskolc, Szervezet u 81.
 Adószám: 63057375-1-25
 Váll.Eng: ES-542721

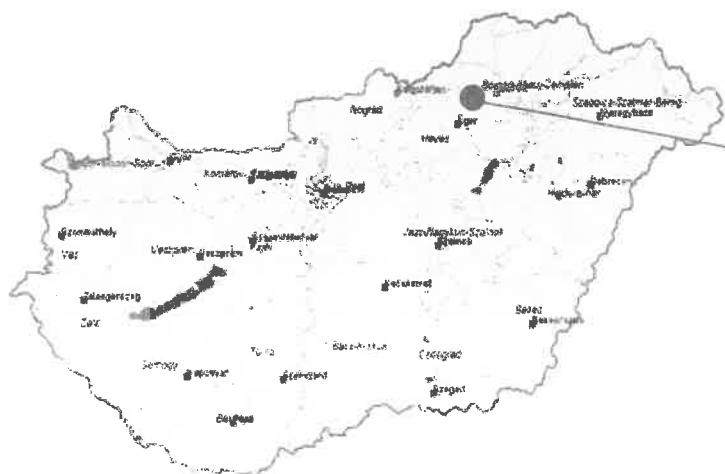
Rozman Béla
 ingatlanvagyon értékelő szakértő
 Névjegyzék szám: 11/2010

Ellenőrizte:



Rozman Fruzsina
 értékbecselő
 Névjegyzék szám: 41/2021

ÁTNÉZETI TÉRKÉP

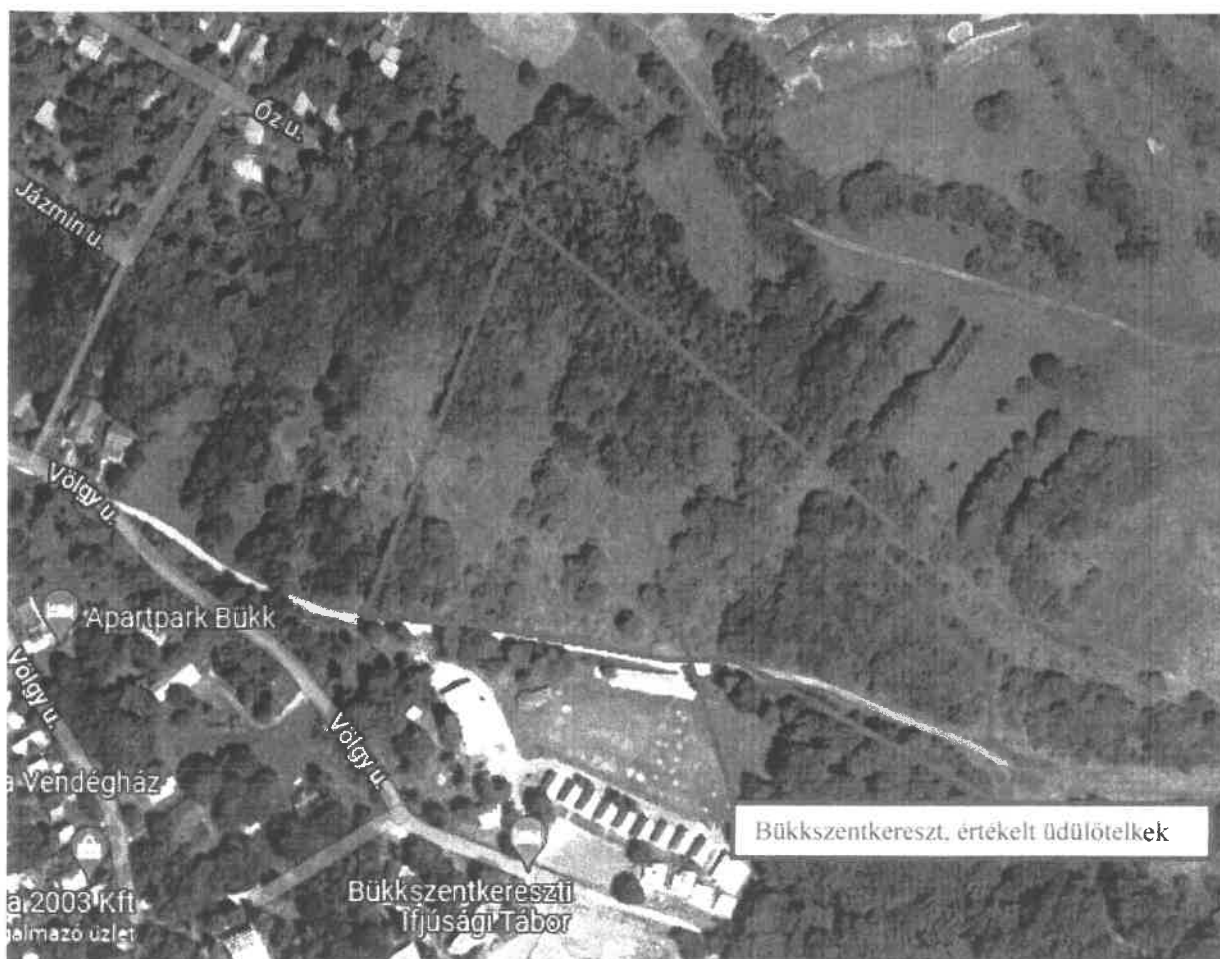


Bükkszentkereszt község
elhelyezkedése
Magyarország területén



Az ingatlan településen belüli helyzete

MŰHOLDAS TÉRKÉP



Forrás: www.google-hu

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42710/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 488 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alótétel ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	9323	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42664/2022
2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 491 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	606	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21
Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejártat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/42667/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 492 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aléstartó adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	576	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42678/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 493/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adat	kat.jöv. k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1214	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42684/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 494 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	454	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szóveges bejegyzés BEVET átalakítás során terület változás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejártat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42690/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 495 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	292	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során terület változás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42692/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 497 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alérték ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	730	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/42704/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 498 helyrajzi szám.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok kat.jöv Ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1695	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42709/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 499 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	adóterék ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	795	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42644/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 500 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adat	kat.jöv. k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	6419	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Votogda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42650/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 501 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alkotmány adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	966	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42651/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 502 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1418

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42653/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 503 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alozástály adatok kat.jöv ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2659	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42654/2022
2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Belterület 504 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aloktály er.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	310	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57318/1993.11.03
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT
cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BRK9359 (Lejárat:2025.04.20)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42712/2022

2022.05.06

BÜKKSZENTKERESZT

Szektor : 53

Beltérület 586/2 helyrajzi szám

3557 BÜKKSZENTKERESZT Petőfi utca 26.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóttály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	993	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57417/1994.08.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 57318/1993.11.03

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 57417/1994.08.10

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT BÜKKSZENTKERESZT

cím: 3557 BÜKKSZENTKERESZT Kossuth utca 24.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68266/2008.08.21

Önálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FOTODOKUMENTÁCIÓ

Bükkszentkereszt, belterület (15 db)

1.



488 hrsz.

2.



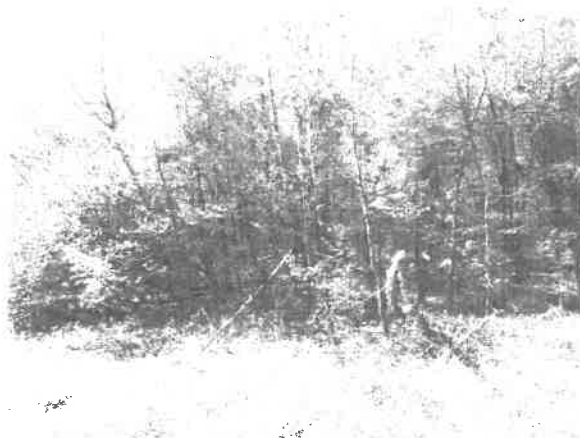
491 hrsz.

3.



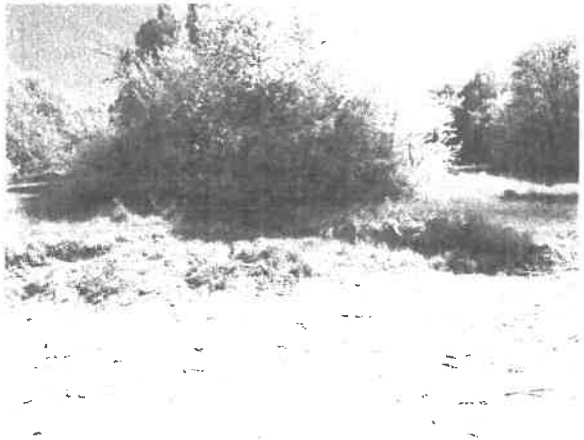
492 hrsz.

4.



493/2 hrsz.

5.



494 hrsz.

6.



495 hrsz.

7.



497 hrsz.

8.



498 hrsz.

9.



499 hrsz.

10.



500 hrsz.

11.



501 hrsz.

12.



502 hrsz.

13.



503 hrsz.

14.



504 hrsz.

15.



586/2 hrsz.

16.



586/2 hrsz.