



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2024. NOVEMBER 28. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 143.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: Az Edeleny külterület 061/10 hrsz.-ú legelő megvásárlásáról

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkó Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:
2024. november 22.

Ambrusics Tibor
aljegyző

Pénzügyi Osztály:
2024. november 22.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2024. november 22.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás

Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb

A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edeleny, 2024. november 22.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Alhajj Christine a 2021. augusztus 31-én kelt levelében megvételre kínálta Edelény Város Önkormányzata részére az 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény külterület 061/10 helyrajzi számú, 1 ha 4090 m² területű, legelő művelési ágú ingatlanát. A terület a Császtai úti köztemető közvetlen szomszédságában, attól délkelet felé, a városközpont irányában helyezkedik el.

Tekintettel arra, hogy hosszabb távon az ingatlant településrendezési célokra, míg rövidebb távon közfoglalkoztatási célra lehetne hasznosítani, a Képviselő-testület a 88/2021.(IX.16.) határozatában döntött az ingatlan megvásárlásáról. Az adásvételi szerződés aláírására azonban végül nem került sor, mert az ingatlan tulajdonosa családi problémákra hivatkozva visszalépett az értékesítési szándékától, így a Képviselő-testület visszavonta az ingatlan megvásárlására vonatkozó határozatát.

Alhajj Christine a 2024. október 23. napján kelt megkeresésében ismételten felajánlotta megvételre a fenti ingatlant, majd a későbbiekben az általa kért vételárat is megjelölte 1.700.000,- forint összegben. A Barcika PH In-Köz Kft. ügyvezetője, Pásztor László által elkészített értékbecslés alapján az eladó által megjelölt vételár megfelel a jelenlegi piaci viszonyoknak.

A területnek jelenleg szíveségi használója van, melyre vonatkozóan az eladó tájékoztatása alapján a szerződés bármikor megszüntethető.

Mindezek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület a fentebb vázolt célok megvalósíthatósága érdekében vásárolja meg az ingatlant, és fogadja el az eladó által kért és az értékbecslő által is alátámasztott vételárat.

Az ingatlanvásárlás fedezete az Edelény Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 1/2024.(II.22.) önkormányzati rendelet 8. mellékletének 3. sorában szerepeltetett, a Császtai úti temető ravatalozóépület körüli burkolt felület és lépcső – meg nem valósult – felújítására tervezett előirányzat terhére biztosítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024.(XI.28) határozata

Az Edelény külterület 061/10 hrsz.-ú legelő megvásárlásáról

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény külterület 061/10 hrsz.-ú legelő megvásárlásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) – a Barcika PH-In-Köz Kft. ügyvezetője, Pásztor László által megállapított – 1.700.000,-Ft vételáron megvásárolja Alhajj Christine 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény külterület 061/10 helyrajzi számú, legelő művelési ágú ingatlanát.
2. Képviselő-testület az ingatlanvásárlás fedezetét az Edelény Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 1/2024.(II.22.) önkormányzati rendelet 8. mellékletének 3. sorában szerepeltetett, a Császtai úti temető ravatalozóépület körüli burkolt felület és lépcső – meg nem valósult – felújítására tervezett előirányzat terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés elkészíttetésére, a feltételek meghatározására és a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: Jegyzői Titkárság
Közreműködik: Pénzügyi Osztály
Határidő: 2024. december 31.

Edelény, 2024. november 22.





BARCIKA PH IN-KÖZ
Ingatlanközvetítő, Értébecslő Ker. és Szolg. Kft.
Székhely: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi krt. 41. szám
e-mail: pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu Tel: 06-20/982-4789

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 3780. Edelény. külterület

061/10

helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2024. november 13



TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	4
Értékmeghatározás.....	5
Piaci összehasonlító adatok módszere alapján.....	6
Költség alapú módszer alapján.....	7
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	8
Értékelői nyilatkozat.....	9
Mellékletek	
Tulajdoni lap.....	10
Alaprajz.....	11
Település/Megye Térkép.....	12
Fényképek.....	13



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve:	Edelény Város Önkormányzata Edelény, István király útja 52
Fiók / szervezeti egység cím:	-
Megbízó:	Edelény Város Önkormányzata
Értékelés típusa	Forgalmi érték meghatározás

Értékelés tárgya:

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	3780
Település:	Edelény
Helyrajzi szám:	061/10
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Kivett:	Legelő
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	Vezeték jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan várható címe:	

Helyszíni szemle dátuma:	2024. november 13
Szakvélemény érvényessége:	2025. február 15
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározás,
Értékelés alapja:	Piaci alapú értékelés
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet összesen: 1.4090 ha, m²

Az ingatlan forgalmi értéke:
1.700.000 Ft-azaz Egymillióhétszázézer forint

Kazincbarcika, 2024. november 13

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14648243-1-05

Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
Ügyvezető

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:	<p>Edelény kisváros <u>Borsod-Abaúj-Zemplén</u> megyében. Az <u>Edelényi</u> járás központja. <u>Miskolctól</u> 25 km-re északra, a <u>Bódva-völgyben</u> található a <u>27-es főút</u> és a <u>Miskolc–Tornanádaska-vasútvonal</u> mentén</p> <p>A terület az <u>őskor</u> óta lakott, ezt <u>paleolit</u> kori kőeszközök tanúsítják. Edelényt <u>1299-ben</u> említik először <u>Edelin</u> néven, ekkor Roland nádor tartotta itt Borsod vármegye közgyűlését.</p> <p>A mezőgazdaságtól az ipar felé a <u>19. században</u> kezdett orientálódni. <u>1838-ban</u> a terület birtokosai <u>cukorgyárat</u> hoztak létre, ezenkívül megindult a <u>barnaszén-bányászat</u> is. Innentől a mezőgazdaság és az ipar egyformán meghatározó a település életében. <u>1950-ben</u> Edelényhez csatolták Borsod községet, <u>1963-ban</u> pedig <u>Finkét</u>. (Finke legrégebbi utcája az Árpád út, itt található egy emlékmű, amely Finke felszabadulásának állít emléket.) Edelény <u>1986-ban</u> kapott városi rangot.</p>
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése	-
Árterület:	Nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Legelő
Jelenlegi hasznosítás	Legelő
Legcélszerűbb hasznosítás	-
Építési övezet típusa:	Külterület
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Városhoz közel
Jellemző kínálati intervallum	Telek.800.000-1.500.000 Ft/ha-ig

Megközelíthetőség

Ingtalan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi
Busz megállójának távolsága:	-

1. Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3780. Edelény
Helyrajzi szám:	061/10
Utca:	-
Házzszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2024. november 13
Telek területe:	1.4090 ha, m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Kivett:	Legelő
Széljegyek:	Vezeték jog
Teherlap bejegyzés:	-

Telek adatok:

Telek alapterülete: 1.4090 ha m²
Telek alakja, formája: téglalap alakú
Domborzati és lejtésviszonyok: dombos terület

műv. ág	min.o	ter.	kat.t.jöv.
legelő	4	1.4090 ha	9.86

1.205.000 Ft/ ha x 1.4090 ha = 1.697.845=1.700.000 Ft

Közművesítettsége

Összközmű:	Nincs
Elektromos energia:	
Vízellátás:	
Szennyvízelvezetés:	
Gázellátás:	

Épület, felépítmény adatok:**Azonosítás**

Épület típusa: -

Épület jellege: -
Bruttó alapterülete: -
Telek alapterülete: -

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonerőteléssel foglalkozó hazai és nemzetközi szakmai szervezetek TEGoVA (Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja), EVS 2003 (Európai Értékbecslési Standard), IVSC (Nemzetközi Szabványügyi Bizottság) ajánlásai szerint végeztem el. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a kereslet-kínálati viszonyok, az értékmodosító tényezők, az ingatlan elhelyezkedése, állapota alapján tehermentes állapot szerint pici módszerrel, közelítettem meg amely összhangban van a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és az ezt modosító 26/2005. (VIII.11.) PM rendelet előírásaival.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERE:

A módszer ismertetése

A módszer lényege, hogy adásvételi szerződések alapján ismert ingatlanok közül alaphalmazt képezünk, lehetőség szerint a vizsgált ingatlanhoz elhelyezkedés, műszaki paraméterek és állapotok szerint legjobban hasonlító adatokból.

Ezek nagysága és eladási ára alapján 1 m²-re vetített fajlagos forgalmi értéket számolunk. Ezekhez viszonyítjuk a vizsgált ingatlant, az eltéréseket korrekció alkalmazásával vesszük figyelembe. Az így kapott korrigált fajlagos forgalmi értékek átlagolásával kapott – a vizsgált ingatlanra megállapított – korrigált fajlagos érték és a lakás nagyságának szorzata adja meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

Levezetés lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra leginkább alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapértékek meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapértékek modosítása
- modosított fajlagos alapértékek átlagának kiszámítása
- végső érték megállapítása a modosított fajlagos alapérték és az ingatlan nagyságának szorzatával

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

Szemponok	Hely	Boldva 042/10HR	Kazincbarcika 025613	Sajóivánka 052/13	Kalocsa 0253/13	Edelény 01347 HRSZ
adás/kínálat	Év	2019	2019	2019	2019	2019
telek térmért.	m ²	10.6781				1.2795



Alapterület	m ²	19400	8946	3211	14182	
Eladási ár	Ft	1.649.850	4.298.553	192.660	3.668.817	639.750
Kínálati korr.	%	0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos ár	Ft	85.04	480.50	60.00	258.70	50.00
Telek	Ft/m ²	0	-30	0	-20	0
Fekvés gazd. környezet		0	0	0	0	0
	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
Termot. adts. panorama		0	-10	0	-10	0
	egyező	egyező	egyező	egyező	egyező	egyező
Ép. körny.		0	-10	0	-10	10
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Közmű		0	-5	0	0	0
	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Megközelítés		0	0	0	0	30
	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
Parkolás		0	5	0	-10	0
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Intézményi leír		0	0	0	0	0
	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Adottságok		0	0	0	0	50
	hasonló	kedvező	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb		0	0	0	0	0
Fejleszthetőség, előírások		0	0	0	-10	0
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Műemléki kötöttség		0	0	0	0	0
	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Alapterületi korrekció		0	0	0	0	0
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb, pl. jogi tényezők		0	0	0	0	0
	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Összes korr.	%	0	-59	0	0	
Korr. fajl. ár	Ft/m ²	120	90	110	90	100
Átlag	Ft/h	1.205.000 Ft/h				

Korrigált fajlagos alapár: 1.205.000 Ft /ha

Település ingatlanforgalma: jó

Forgalomképesség: jó

Hosszú távú értékállóság: jó

Az ingatlan fedezetnek: Alkalmas

Nem alkalmas

Az ingatlan forgalmi értéke:

1.700.000 Ft-azaz Egymillióhétszázezer forint

Kazincbarcika, 2024. november 13

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi kft. 41.
Adószám: 14648243-1-05



Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltség nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2024. november 13

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi kft. 41.
Adószám: 14648243-1-05



Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető

Mellékletek



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50080/2024

2024.11.13

Szektor: 61

EDELÉNY

Külterület

061/10 helyrajzi szám

	I R É S Z			
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/				
legelő	4	1.4090	9.86	
3. bejegyző határozat: 40456/1998.08.05 Kárpótlás				

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33553/2011.04.07
jogcim: csere
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Daher Christine
sz.név: Al Hajj Christine
szül. : 1974
a.név : Wenna Françoise
cim : 1163 BUDAPEST Tolnay Károly utca 5-7.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40491/1998.08.06

Önálló szöveges bejegyzés eOTR folytán a 061/4 hrsz-ú ingatlan átjegyezve a 060/3 és 061/9-061/10 hrsz-ekre.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32238/2011.03.03
VezetékJog
A VMM-356/2010 engedély számú (7687) KAZINCBARCIKAI alállomás KAZINCBARCIKA-Edelény 20 kV számú vezeték az ingatlan területéből 426 m²-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cim : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



