



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. AUGUSZTUS 7. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 98.

MELLÉKLETEK: 2 DB

TÁRGY: Az Edény belterület 1/75 hrsz.-ú, Miklós Gyula út 5/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2025. augusztus 4.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Jegyzői Kabinet:
2025. augusztus 4.

Szlifka Béla
osztályvezető

Pénzügyi Osztály:
2025. augusztus 4.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Városfejlesztési Osztály
2025. augusztus 4.

Slezsák Ágnes
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL:

-

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző

2025. augusztus 4.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐

Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb

A döntéshez egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2025. augusztus 4.


Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata tulajdonát képezi az Edelény belterület 1/75 helyrajzi számú, Miklós Gyula út 5/A. szám alatti, 303 m² térmértékű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, amely a Miklós Gyula út 5. és 7. szám alatti két társasház és az óvoda között helyezkedik el. A területen azonban a megnevezéstől eltérően a valóságban már mintegy 30 éve áll egy nyolc állásos garázssor. A garázssor építési engedélye sem a garázsok birtokosainál, sem az önkormányzat irattárában, sem a kormányhivatal építéshatósági osztályán nem lelhető fel, így annak megléte is kérdéses.

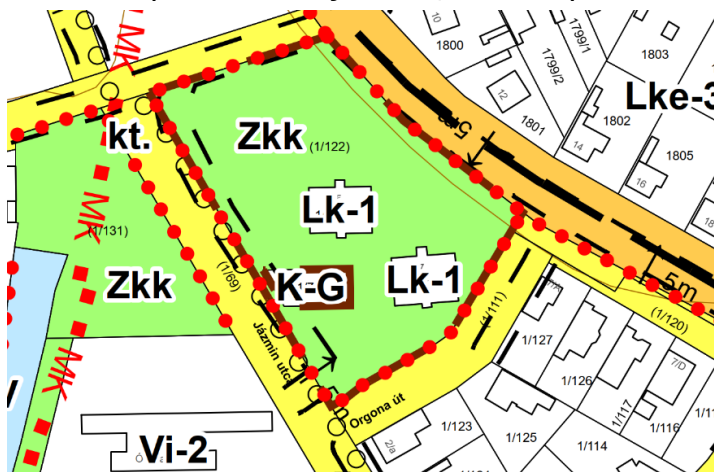
A garázsok birtokosai szeretnék rendezni az ingatlan tulajdonviszonyait, illetve fel kívánják tüntetni a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban is az épületet, valamint szeretnék, ha valamennyi garázs önálló helyrajzi számmal rendelkezne, ezáltal hivatalosan is forgalomképpé válna. Ennek a folyamatnak az elindítása érdekében valamennyi garázbirtokos aláírásával ellátva egy megkeresés érkezett önkormányzatunkhoz, amelyben a birtokosok kinyilvánították az önkormányzati tulajdonú telek megvásárlásának a szándékát.

Önkormányzatunk megrendelte a terület értékbecslését. A Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László által elkészített szakvélemény az ingatlan értékét 1.250,-Ft / m² fajlagos értékkel számolva 378.750,- forintban állapította meg. A garázsok birtokosai ezt az értéket az önkormányzatunkhoz eljuttatott, írásos nyilatkozataikban valamennyien elfogadták vételárként,

továbbá vállalták az értékbecslés díjának a megtérítését is.

A Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terv alapján garázsként (Különleges garázs terület építési övezete a K-G) a terület kiszabályozásra került.

A kialakult állapot rendezése az önkormányzatnak is érdeke, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület értékesítse az ingatlant, és a vételárat az értékbecslésben megállapított 378.750.-Ft értékben határozza meg.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására.

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025.(.....) határozata

Az Edelény belterület 1/75 hrsz.-ú, Miklós Gyula út 5/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 1/75 hrsz.-ú, Miklós Gyula út 5/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete - a Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László által készített értékbecslés alapján – 378.750 forint vételáron értékesíti az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 1/75 helyrajzi számú, Miklós Gyula út 5/A. szám alatt található, 303 m² térmértékű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanát a telken található garázssor nyolc birtokosa – Bodnár Zoltán, Marsalkó Csaba, Rakaczki Jánosné, Szász Gábor, Tang Zsombor Márk, Trestyánszki István, Veres Csaba és Veres Róbert - részére.

2. Az értébecslés elkészítésének 40.000,-Ft összegű díját a vevők kötelesek a vételár megfizetésével egyidejűleg megtéríteni az Önkormányzat részére.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés teljes körű elkészíttetésére, a feltételek meghatározására és a szerződés aláírására.

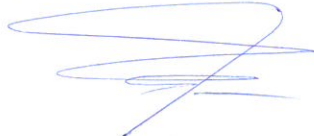
Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester
Pénzügyi Osztály
Jegyzői Kabinet
azonnal



**Fischer Ferdinánd
polgármester**

Edelény, 2025. augusztus 4.



1. melléklet az előterjesztéshez

Barabás P.

Edelényi Községi Önkormányzat Hivatala	
3780 Edelény, István király útja 52.	
Adószáma: 1-82209 2 05	
Ért.	ÉRKEZETT 2300
Dátum	2025 FEBR 10
Idetart.	1739/2r
Műfaj	8.9

Kérelem

Alulírott garázstulajdonosok azzal a kéréssel fordulunk Edelény Város Önkormányzatához, hogy az Edelény, Miklós Gyula út 5-7 számú társasházak mellett található garázsok területét részünkre értékesítse.

Kérjük továbbá a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a terület értékesítési áráról az alábbiakban megnevezett tulajdonosokat értesíteni szíveskedjenek.

Edelény, 2025. február 03.

Tisztelettel:

Bodnár Zoltán 3780 Edelény, Ady Endre út 12. BO
 Marsalkó Csaba 3780 Edelény, Miklós Gyula út 5/12 CA
 Bodnár János 3780 Edelény, Borsodi út 90. R
 VERES ROBERT 3780 EDELENY MIKLÓS GY. ÚT 5/11 11
 VERES CSABA 3780 EDELENY Miklós Gy. út 4 5/4 11
 SZÁSZ GÁBOR 3780 EDELENY, AKÁC út 13. 11
 TRESKÁK SÁNDOR ISTVÁN EDELENY MIKLÓS GY. ÚT 5.2/11
 TANG ZSOMBOR MÁRK 3780 EDELENY, PATAK. ÚT 7. Tang Zs. 11



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(z) 3780 Edelény Miklós Gyula út 5/A

1/75

HRSZ. számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2025. 05. 16.



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:

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:
Irányítószám: 3780
Település: Edelény
Helyrajzi szám: 1/75
Utca: Miklós Gyula
Házzszám, emelet-ajtó:
Kivett: Beépítetlen terület
Tehertlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: -
Ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2025. 05. 16.
Szakvélemény érvényessége: 2025. augusztus 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

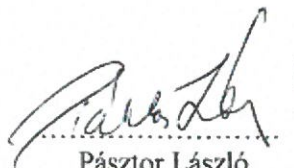
Belterületi földrészlet összesen: 303 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

378.750 Ft-azaz Háromszázhetvennyolcezerhétyszázötven forint

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14646243-1-05



Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékesítő
Ügyvezető

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Edelény kisváros [Borsod-Abaúj-Zemplén megyében](#). Az [Edelényi járás](#) központja. [Miskolctól](#) 25 km-re északra, a [Bódva](#)-völgyben található a [27-es főút](#) és a [Miskolc–Tornanádaska-vasútvonal](#) mentén

A terület az [őskor](#) óta lakott, ezt [paleolit](#) kori kőeszközök tanúsítják. Edelényt [1299](#)-ben említik először *Edelin* néven, ekkor Roland nádor tartotta itt Borsod vármegye közgyűlését.

A mezőgazdaságtól az ipar felé a [19. században](#) kezdett orientálódni. [1838](#)-ban a terület birtokosai [cukorgyárat](#) hoztak létre, ezenkívül megindult a [barnaszén](#)-bányászat is. Innentől a mezőgazdaság és az ipar egyformán meghatározó a település életében. 1950-ben Edelényhez csatolták Borsod községet, [1963](#)-ban pedig [Finkét](#). (Finke legrégibb utcája az Árpád út, itt található egy emlékmű, amely Finke felszabadulásának állít emléket.) Edelény [1986](#)-ban kapott városi rangot.

Település központ városrész

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Házak

Jelenlegi hasznosítás

Garázs terület

Legcélszerűbb hasznosítás

-

Építési övezet típusa:

Lakó

Értéket jelentősen befolyásoló
körülmény: –
Jellemző kínálati intervallum Telek.1500-2700 Ft/m²-ig

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök: Személygépkocsi
Busz megállójának távolsága: 300 m

1. Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 3780. Edelény
Helyrajzi szám: 1/75
Utca: Miklós Gyula
Házszám, emelet-ajtó: 5/A
Tulajdoni lap kiáll. dátuma: 2025. 05. 16.
Telek területe: 303 m²
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Kivett: Beépítetlen terület
Széljegyek: -
Teherlap bejegyzés: -

Telek adatok:

Telek alapterülete: 303 m²
Telek alakja, formája: téglalap alakú
Domborzati és lejtésvizonyok: sík terület

Közművesítettség

Összközmű:
Elektromos energia: Igen
Vízellátás: -
Szennyvízelvezetés: -
Gázellátás: -

Épület, felépítmény adatok:

Azonosítás

Épület típusa: Garázsok
Épület jellege: -
Bruttó alapterülete: -
Telek alapterülete: 303 m²

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonerőtelékeléssel 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 értékmódosító 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 módosító 26/2005. (VIII.11.) PM rendelet előírásaival.

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapértékek módosítása
- módosított fajlagos alapértékek átlagának kiszámítása
- végső érték megállapítása a módosított fajlagos alapérték és az ingatlan nagyságának szorzatával

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A vizsgált ingatlanhoz legjobban hasonlító és azonos tevékenységet ellátó ingatlan alaphalmaz hasonló ingatlanjainak adatait vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok:



Település	Utca	Ingatlan típusa	Telek területe (m ²)	Épület területe (m ²)	Eladási ár (Ft) e.Ft	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Ár típus
Bánréve		beépítetlen t.	1382		552.800	400	eladási
Edelény		beépítetlen t.	770		1.540	2000	eladási
Bogács		beépítetlen t.	2100		4.620	2200	eladási
Sajószöged		beépítetlen t.	700		12.60	1800	eladási
Szendről		beépítetlen t.	2278		227.800	1000	eladási

Fajlagos alapár: 1480 Ft/m²

Az ingatlan korrigált fajlagos értéke: 1250 Ft/m²

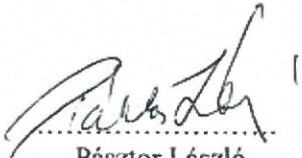
303 m² x 1250 Ft/m² = 378.750 Ft

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

378.750 Ft-azaz Háromszázhetvennyolcezerhatszázötven forint

Kazincbarcika, 2025. 05. 16.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
Ügyvezető

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

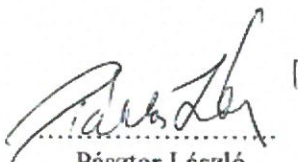
Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

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

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

Kazincbarcika, 2025. 05. 16.

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14646243-1-05



Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
Ügyvezető

Mellékletek



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18127/2025

2025.05.16

Szektor: 53

EDELÉNY

Belterület 1/75 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY Miklós Gyula út 5/A.

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

303

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32396/1993.10.07

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3780 EDELÉNY István király útja 52.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE

