



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. SZEPTEMBER 3. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 104.

MELLÉKLETEK: 2 DB

TÁRGY: Ingatlanok értékesítésre történő meghirdetéséről

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter vagyongazdálkodási ügyintéző *Berkő Péter*

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2025. szeptember 01.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Birinyiné Dr. Bakó Annamária

Jegyzői Kabinet:
2025. szeptember 01.

Szlify Béla
osztályvezető

Szlify Béla

Pénzügyi Osztály:
2025. szeptember 01.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető *h*

Pachmanné Tóth Anita

Városfejlesztési Osztály
2025. szeptember 01.

Székács Ágnes
osztályvezető

Székács Ágnes

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2025. szeptember 01.

Dr. Vártás József

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐
Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb
A döntéshez egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2025. szeptember 01.



Fischer Ferdinánd
Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 2025. május 28. napján fogadta el a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, amelynek „B” fejezetének:

- a) 6. pontja szerint „a bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek közül azokat, amelyek esetében a bérbeadót terhelő karbantartási munkálatok jelentős kiadással járnak, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 12/2023. (IV.20.) önkormányzati rendelet alapján célszerű értékesíteni”, továbbá a
- b) 7. pontja szerint „az üresen álló és ténylegesen nem hasznosított épületek (volt temetkezési iroda az István király úton, volt magtár a József Attila út kereszteződésében, a volt sertéstelep Damakon) újra hasznosítási lehetőségét célszerű megvizsgálni, és amennyiben ez nem valósítható meg, javasolt annak értékesítése”.

A vagyongazdálkodási tervvel összhangban jelenleg kettő darab ingatlant javaslok kijelölni értékesítésre. Ezek a következők:

- a) Az Edelény belterület 151 hrsz.-ú, természetben István király útja 46. szám alatti, „lakóház, udvar” megnevezésű, 723 m² területű ingatlan. Az épületben korábban a Kerékgyártó Temetkezés Kft. működtetett egy irodát, jelenleg az önkormányzati hivatalunk használja irattárként és raktárként. Az ingatlan főépülete rendkívül leromlott állapotú, statikai repedéssel és salétromosodással. Korábbi csőtörés következtében az ingatlan vízhálózata használhatatlan. Jelenleg állapotában lakás céljára nem alkalmas, csak jelentős felújítást követően lenne alkalmas lakás céljára. Az ingatlan iránt az elmúlt években volt érdeklődő, az épületben található ügyiratok, eszközök, gépek pedig elhelyezhetők lennének a finkei tornateremben, mely épület tetőszerkezete felújítást igényel, jelenlegi formájában beázik.
- b) Az Edelény belterület 1169/A/42 hrsz.-ú, természetben Borsodi út 2. földszint 8. szám alatti, 148 m² területű iroda. Az ingatlanban korábban a Raiffeisen Bank működtetett egy fiókot, majd 2015. novemberétől közel tíz éven keresztül a KBTF Közép-Borsodi Területfejlesztési Szolgáltató Nonprofit Kft. ingyenesen használta irodaként. Az ingatlan hónapok óta üresen áll, hasznosítása nem jelenleg nem megoldott, bérbeadásra történő pályáztatása nem volt eredményes.

Önkormányzatunk elkészítette az ingatlanok értékbecslését a Barcika PH IN-KÖZ Kft. ügyvezetőjével, Pásztor Lászlóval, aki az István király úti ingatlan értékét 10.014.748 forintban, a Borsodi úti ingatlanét 270.000,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 39.960.000 forintban állapította meg.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a lehető legmagasabb vételár elérése érdekében támogassa az ingatlanok versenytárgyalás útján történő értékesítését, a kikiáltási árat pedig az István király út 46. szám alatti ingatlan esetében kerekítve 10.014.750 forint összegben, a Borsodi út 2. földszint 8. szám alatti ingatlan esetében pedig 39.960.000 forint összegben határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése szerint *„törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet”*.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja szerint *„a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”*.

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 12/2023.(IV.20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 5.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló lakások értékesítése esetén *„a négymillió forint értékhatárt meghaladó, üresen álló lakást nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítésre kell meghirdetni”*.

A fentiek alapján a versenytárgyalás kiírása a nemzeti vagyonról szóló törvény és az önkormányzat vagyonrendelete szerint sem mellőzhető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a *„helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”*. A 14.§ (4) bekezdése szerint *„a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár (25.000.000,-Ft) 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén”*. A 14.§ (5) bekezdése

szerint „az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Ezen szabályozás alapján a versenytárgyalást követően nyilatkoztatni szükséges a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt.-t, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e. A nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek 30 nap áll rendelkezésére.

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

**Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025.(IX.03.) határozata**

Ingatlanok értékesítésre történő meghirdetéséről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az ingatlanok értékesítésre történő meghirdetéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanokat:
 - a) az Edelény belterület 151 hrsz.-ú, István király útja 46. szám alatti, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant a Barcika PH IN-KÖZ Kft. ügyvezetője, Pásztor László értéktároló által megállapított, 10.014.750 forint forgalmi értéken mint kikiáltási áron, valamint
 - b) az Edelény belterület 1169/A/42 hrsz.-ú, Borsodi út 2. földszint 8. szám alatti, „iroda” megnevezésű ingatlant a Barcika PH IN-KÖZ Kft. ügyvezetője, Pásztor László értéktároló által megállapított, 39.960.000 forint forgalmi értéken mint kikiáltási áron.
2. Az ingatlanok értékesítésére a határozat mellékletét képező felhívásokat kell közzétenni az Edelényi Városi Televízióban, Edelény Város honlapján, Edelény Város Önkormányzata Facebook-oldalán, valamint az Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
3. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések végleges szövegének megállapítására, szükség szerinti módosítására és a szerződések aláírására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester

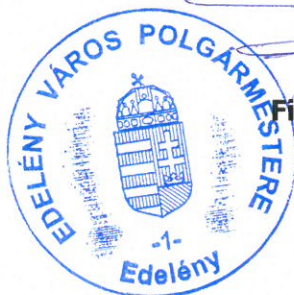
Jegyzői Kabinet

Pénzügyi Osztály

versenytárgyalásra: 2025. szeptember 23.

szerződéskötésre: 2025. október 08.

Edelény, 2025. szeptember 01.



Fischer Ferdinánd
polgármester

FELHÍVÁS VERSENYTÁRGYALÁSRA

Edelény Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesítésre meghirdeti az 1/1 arányú tulajdonát képező, **Edelény belterület 151 helyrajzi számú, természetben István király útja 46. szám alatti, „lakóház, udvar”** megnevezésű, 723 m² területű ingatlant. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

A tárgyaláson bárki részt vehet, aki Edelény Város Önkormányzata 54300053-10056693-00000000 számú bankszámlájára legkésőbb **2025. szeptember 22-én (hétfő) 12:00 óráig letétbe helyez 1.001.475 forint** (azaz egymillió-ezernégyszázhetvenöt forint) **licitálási biztosítékot**, amely a nyertes pályázónál a vételárba beleszámít. Az ingatlan tulajdonjogát az nyeri el, aki vállalja a **legmagasabb vételár egyösszegű megfizetését**.

Kikiáltási ár: 10.014.750 forint (azaz tízmillió-tizennégyezer-hétszázötven forint).

Licit lépcső: 200.000 forint (azaz kétszázezer forint).

Licittárgyalás időpontja: 2025. szeptember 23-án. (kedden) 9:00 óra.

Licittárgyalás helye: Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal tanácskozóterme (Edelény, István király útja 52.).

A versenytárgyalást a jegyző vezeti.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban felvilágosítást ad:

Berkő Péter vagyongazdálkodási ügyintéző (Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal), telefon: 48/524-100; e-mailben: penzugyi.osztaly@edeleny.hu

A jelen felhívásban nem szabályozott kérdésekben az alábbi jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell:

- [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről](#)
- [2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról](#)
- [Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2012.\(IX.12.\) önkormányzati rendelete az Edelény Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól](#)

Az ingatlan megtekintésére előre egyeztetett időpontban lehetőséget biztosítunk.

A licitbiztosíték befizetője elfogadja a jelen felhívásban és a hivatkozott, valamint vonatkozó hatályos jogszabályokban foglalt rendelkezések alkalmazását.

Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy az 5 000 000.-Ft. egyedi értéket elérő ingatlanok értékesítése esetén, a 2011. évi CXCVI. és a 2012. LXXXIV. törvény alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló adásvételi szerződés részére történő kézbesítéstől számított 35 (harmincöt) nap. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és a Vevő által aláírt adásvételi szerződés alapján az elővásárlási jogosultat a szerződés tartalmáról a szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül tájékoztatja, és kezdeményezi az elővásárlási jogra jogosult Magyar Állam lemondó nyilatkozatának beszerzését. Az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának Eladóhoz történő beérkezése, ennek hiányában a jogosult vonatkozásában a nyilatkozattételre megszabott határidő eredménytelen eltelte az adásvételi szerződés hatályba lépésének előfeltétele.

Az ingatlan tekintetében az Eladó a kellékszavatosságot kizárja.

Az árverési felhívásban az ingatlan adatainak feltüntetése nem jelenti az ingatlan tulajdonságainak teljes körű ismertetését az Eladó részéről. Az ingatlan megtekintése során az árverezők által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az ingatlan fizikai, műszaki

állapotáért, minőségéért esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért az Eladó felelősséget nem vállal. Az ingatlan térmértéke és egyéb adatai vonatkozásában az Eladó a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokat használja fel, az attól való esetleges eltérésekért a felelősségét kifejezetten kizárja, melyet az árverésen történő részvétellel az árverező elfogad és tudomásul vesz.

Eladó az ingatlan nettó alapterületét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdon lapon, értékbecslésben feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet. A vételárat az esetleges alapterület eltérés semelyik irányban nem befolyásolhatja. Az adásvételi szerződésben a Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát megismerte, annak természetbeni műszaki és jogi állapotával tisztában van, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés tárgyaként elfogadja. Annak megítélése és eldöntése, hogy az ingatlan a licitáló céljainak megfelel-e, kizárólag a licitáló felelőssége. Az ingatlan licitáló céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum, nyilatkozat, hozzájárulás, engedély beszerzése kizárólag a licitáló felelőssége és kötelezettsége.

Részvételi feltételek:

Az árverésen (versenytárgyaláson) részt vehet minden cselekvőképes magánszemély, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság, illetve bármely szervezet, aki/amely a jelen kiírásban foglalt feltételeknek megfelel, továbbá a feltételeket elfogadja, azok betartását vállalja. A jogi személy részvételének feltétele, hogy a cég Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely ellen nem folyik felszámolási vagy csődeljárás, továbbá nem áll végelszámolás alatt. A cég képviselője a létesítő okirat és a szükséges felhatalmazások alapján a szerződés aláírására képviseleti és cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik, jognyilatkozata érvényességéhez semmilyen további jóváhagyás nem szükséges. Természetes személy részvételének feltétele, hogy cselekvőképes magyar állampolgár legyen, akinek elidegenítési, szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincsen. Jogi személy, vagy bármely más szervezet csak abban az esetben vehet részt a versenytárgyaláson, ha a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

A jelentkezőknek a versenytárgyalás megkezdése előtt személyazonosságukat, illetve cég esetében a képviselő képviseleti jogosultságát okiratokkal igazolniuk kell. Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző által hitelesített okiratba foglalt vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt képviseleti meghatalmazás útján köteles igazolni a képviseleti jogosultságát.

Az árverésen a pályázók szóbeli licitálással tehetik meg ajánlatukat. Csak pozitív licit van, a kikiáltási ár nem csökkenthető, kikiáltási ár alatt érvényes ajánlat nem tehető. A licitáláson - saját kockázatára - az is részt vehet, aki az ingatlant nem tekintette meg. Az árverésen az ingatlan megvételének jogát az nyeri el, aki a licit során legmagasabb vételárat ajánlotta fel. A licitálásról jegyzőkönyv készül.

Eredményhirdetés:

A versenytárgyalási (árverési) eljárás eredményét a kiíró az értékelést követően a helyszínen kihirdet. Az árverési biztosítékot – az első és második helyen szereplő vásárlási jogosult kivételével - a nem nyertes, és az érvénytelenül pályázók részére az eredményhirdetést követően 8 munkanapon belül visszautaljuk. A nyertes pályázó esetében az árverési biztosíték a vételárba - vételárelőlegként - beszámításra kerül.

A második helyen szereplő vásárlási jogosult részére az ajánlati biztosíték összege abban az esetben és az azt követő 3 munkanapon belül kerül visszafizetésre, amennyiben az árverés nyertese a vételárat a megadott határidőben befizette. Ha az adásvételi szerződés megkötése a nyertes pályázónak felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték – bánatpénzként - az ajánlatkérőt illeti meg.

Szerződéskötés:

A nyertes ajánlattevő az árverés napjától számított 15 napon belül köteles az ingatlan hasznosítására vonatkozó adásvételi szerződést megkötni a vételár egyidejű megfizetése mellett. Amennyiben a nyertes fél a vételárat banki kölcsön útján kívánja megfizetni, úgy az adás-vételi szerződés megkötésére 15 nap, míg a vételár megfizetésére 60 nap áll rendelkezésre.

Amennyiben az adás-vételi szerződés megkötése vagy a vételár befizetése a megjelölt határidőn belül nem történik meg, a nyilvános árverés nyertese a befizetett bánatpénzt elveszíti és az Eladó ajánlati kötöttsége megszűnik, továbbá a már megkötött adásvételi szerződéstől az Eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni. Amennyiben a nyertes ajánlattevő visszalép, a kiíró jogosult a pályázat második helyezettjével szerződést kötni (ebben az esetben a pályázat második helyezettje tekinthető az árverés nyertesének). A második helyen vásárlásra jogosult a felajánlást követő 10 munkanapon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni és a vételárat, a felajánlásban megjelölt határidőn belül az Eladó számlájára átutalni. Amennyiben a szerződésmegkötésére, vagy a vételár befizetésére a megadott határidőn belül nem kerül sor, a befizetett bánatpénzt elveszíti, és az Eladó ajánlati kötöttsége megszűnik.

A birtokátruházás:

Az ingatlan Eladó általi birtokátruházásának két együttes előfeltétele:

- az adásvételi szerződés hatályba lépése,
- a teljes vételár Vevő általi maradéktalan megfizetése.

Az Eladó köteles az ingatlant a fenti két együttes feltétel teljesülését követő 8 napon belül a Vevő birtokába átruházni. Az Eladó felhívja az árverésen részt venni szándékozók figyelmét arra, hogy az ingatlan állapotáról, jellemzőiről, az ingatlanra vonatkozó helyi, illetve országos előírásokról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján és ismeretében tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés előírt időpontjára rendelkezésre álljanak.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy a kiíró jogosult az árverést eredménytelennek nyilvánítani, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) egyik ajánlattevő sem tett a versenytárgyalási (árverési) felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) az ajánlatkérő az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy a kiíró jogosult az árverést érvénytelennek nyilvánítani, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy jogellenes magatartást tanúsít.

Edelény, 2025.09. 03.



Fischer Ferdinánd
polgármester

FELHÍVÁS VERSENYTÁRGYALÁSRA

Edelény Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesítésre meghirdeti az 1/1 arányú tulajdonát képező, **Edelény belterület 1169/A/42 helyrajzi számú, természetben Borsodi út 2. földszint 8. szám alatti, iroda megnevezésű, 148 m² alapterületű ingatlan**. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

A tárgyaláson bárki részt vehet, aki Edelény Város Önkormányzata 54300053-10056693-00000000 számú bankszámlájára legkésőbb **2025. szeptember 22-én (hétfő) 12:00 óráig letétbe helyez 3.996.000 forint** (azaz hárommillió-kilencszázkilencvenhatezer forint) **licitálási biztosítékot**, amely a nyertes pályázónál a vételárba beleszámít. Az ingatlan tulajdonjogát az nyeri el, aki vállalja a **legmagasabb vételár összegű megfizetését**.

Kikiáltási ár: 39.960.000 forint (azaz harminckilencmillió-kilencszázhatvanezer forint).

Licit lépcső: 800.000 forint (azaz nyolcszázezer forint).

Licittárgyalás időpontja: 2025. szeptember 23-án. (kedd) 10:00 óra.

Licittárgyalás helye: Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal tanácskozóterme (Edelény, István király útja 52.).

A versenytárgyalást a jegyző vezeti.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban felvilágosítást ad:

Berkő Péter vagyongazdálkodási ügyintéző (Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal), telefon: 48/524-100; e-mailben: penzugyi.osztaly@edeleny.hu

A jelen felhívásban nem szabályozott kérdésekben az alábbi jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell:

- [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről](#)
- [2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról](#)
- [Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2012.\(IX.12.\) önkormányzati rendelete az Edelény Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól](#)

Az ingatlan megtekintésére előre egyeztetett időpontban lehetőséget biztosítunk.

A licitbiztosíték befizetője elfogadja a jelen felhívásban és a hivatkozott, valamint vonatkozó hatályos jogszabályokban foglalt rendelkezések alkalmazását.

Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy az 5 000 000.-Ft. egyedi értéket elérő ingatlanok értékesítése esetén, a 2011. évi CXCVI. és a 2012. LXXXIV. törvény alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló adásvételi szerződés részére történő kézbesítéstől számított 35 (harmincöt) nap. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és a Vevő által aláírt adásvételi szerződés alapján az elővásárlási jogosultat a szerződés tartalmáról a szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül tájékoztatja, és kezdeményezi az elővásárlási jogra jogosult Magyar Állam lemondó nyilatkozatának beszerzését. Az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának Eladóhoz történő beérkezése, ennek hiányában a jogosult vonatkozásában a nyilatkozattételre megszabott határidő eredménytelen eltelte az adásvételi szerződés hatályba lépésének előfeltétele.

Az ingatlan tekintetében az Eladó a kellékszavatosságot kizárja.

Az árverési felhívásban az ingatlan adatainak feltüntetése nem jelenti az ingatlan tulajdonságainak teljes körű ismertetését az Eladó részéről. Az ingatlan megtekintése során az

árverezők által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az ingatlan fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért az Eladó felelősséget nem vállal. Az ingatlan térmértéke és egyéb adatai vonatkozásában az Eladó a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokat használja fel, az attól való esetleges eltérésekért a felelősségét kifejezetten kizárja, melyet az árverésen történő részvétellel az árverező elfogad és tudomásul vesz.

Eladó az ingatlan nettó alapterületét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdon lapon, értébecslésben feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet. A vételárat az esetleges alapterület eltérés semelyik irányban nem befolyásolhatja. Az adásvételi szerződésben a Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát megismerte, annak természetbeni műszaki és jogi állapotával tisztában van, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés tárgyaként elfogadja. Annak megítélése és eldöntése, hogy az ingatlan a licitáló céljainak megfelel-e, kizárólag a licitáló felelőssége. Az ingatlan licitáló céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum, nyilatkozat, hozzájárulás, engedély beszerzése kizárólag a licitáló felelőssége és kötelezettsége.

Részvételi feltételek:

Az árverésen (versenytárgyaláson) részt vehet minden cselekvőképes magánszemély, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság, illetve bármely szervezet, aki/amely a jelen kiírásban foglalt feltételeknek megfelel, továbbá a feltételeket elfogadja, azok betartását vállalja. A jogi személy részvételének feltétele, hogy a cég Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely ellen nem folyik felszámolási vagy csődeljárás, továbbá nem áll végelszámolás alatt. A cég képviselője a létesítő okirat és a szükséges felhatalmazások alapján a szerződés aláírására képviseleti és cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik, jognyilatkozata érvényességéhez semmilyen további jóváhagyás nem szükséges. Természetes személy részvételének feltétele, hogy cselekvőképes magyar állampolgár legyen, akinek elidegenítési, szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincsen. Jogi személy, vagy bármely más szervezet csak abban az esetben vehet részt a versenytárgyaláson, ha a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

A jelentkezőknek a versenytárgyalás megkezdése előtt személyazonosságukat, illetve cég esetében a képviselő képviseleti jogosultságát okiratokkal igazolniuk kell. Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző által hitelesített okiratba foglalt vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt képviseleti meghatalmazás útján köteles igazolni a képviseleti jogosultságát.

Az árverésen a pályázók szóbeli licitálással tehetik meg ajánlatukat. Csak pozitív licit van, a kikiáltási ár nem csökkenthető, kikiáltási ár alatt érvényes ajánlat nem tehető. A licitáláson - saját kockázatára - az is részt vehet, aki az ingatlant nem tekintette meg. Az árverésen az ingatlan megvételének jogát az nyeri el, aki a licit során legmagasabb vételárat ajánlotta fel. A licitálásról jegyzőkönyv készül.

Eredményhirdetés:

A versenytárgyalási (árverési) eljárás eredményét a kiíró az értékelést követően a helyszínen kihirdet. Az árverési biztosítékot – az első és második helyen szereplő vásárlási jogosult kivételével - a nem nyertes, és az érvénytelenül pályázók részére az eredményhirdetést követően 8 munkanapon belül visszautaljuk. A nyertes pályázó esetében az árverési biztosíték a vételárba - vételárelőlegként - beszámításra kerül.

A második helyen szereplő vásárlási jogosult részére az ajánlati biztosíték összege abban az esetben és az azt követő 3 munkanapon belül kerül visszafizetésre, amennyiben az árverés nyertese a vételárat a megadott határidőben befizette. Ha az adásvételi szerződés megkötése a nyertes pályázónak felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték – bánatpénzként - az ajánlatkérőt illeti meg.

Szerződéskötés:

A nyertes ajánlattevő az árverés napjától számított 15 napon belül köteles az ingatlan hasznosítására vonatkozó adásvételi szerződést megkötni a vételár egyidejű megfizetése mellett.

Amennyiben a nyertes fél a vételárat banki kölcsön útján kívánja megfizetni, úgy az adás-vételi szerződés megkötésére 15 nap, míg a vételár megfizetésére 60 nap áll rendelkezésre.

Amennyiben az adás-vételi szerződés megkötése vagy a vételár befizetése a megjelölt határidőn belül nem történik meg, a nyilvános árverés nyertese a befizetett bánatpénzt elveszíti és az Eladó ajánlati kötöttsége megszűnik, továbbá a már megkötött adásvételi szerződéstől az Eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni. Amennyiben a nyertes ajánlattevő visszalép, a kiíró jogosult a pályázat második helyezettjével szerződést kötni (ebben az esetben a pályázat második helyezettje tekinthető az árverés nyertesének). A második helyen vásárlásra jogosult a felajánlást követő 10 munkanapon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni és a vételárat, a felajánlásban megjelölt határidőn belül az Eladó számlájára átutalni. Amennyiben a szerződésmegkötésre, vagy a vételár befizetésére a megadott határidőn belül nem kerül sor, a befizetett bánatpénzt elveszíti, és az Eladó ajánlati kötöttsége megszűnik.

A birtokátruházás:

Az ingatlan Eladó általi birtokátruházásának két együttes előfeltétele:

- az adásvételi szerződés hatályba lépése,
- a teljes vételár Vevő általi maradéktalan megfizetése.

Az Eladó köteles az ingatlant a fenti két együttes feltétel teljesülését követő 8 napon belül a Vevő birtokába átruházni. Az Eladó felhívja az árverésen részt venni szándékozók figyelmét arra, hogy az ingatlan állapotáról, jellemzőiről, az ingatlanra vonatkozó helyi, illetve országos előírásokról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján és ismeretében tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés előírt időpontjára rendelkezésre álljanak.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy a kiíró jogosult az árverést eredménytelennek nyilvánítani, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) egyik ajánlattevő sem tett a versenytárgyalási (árverési) felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) az ajánlatkérő az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy a kiíró jogosult az árverést érvénytelennek nyilvánítani, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy jogellenes magatartást tanúsít.

Edelény, 2025.09. 03.



Fischer Ferdinánd
polgármester



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

Az

Edelény, István király útja 46

151

Helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2025. augusztus. 27.



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
Értékelő 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: 151
Utca: István király
Házszám, emelet-ajtó: 46
Kivett: Lakóház, udvar
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2025. augusztus. 27.

Szakvélemény érvényessége: 2025. 12. 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: 723 m²

Bruttó alapterülete: 175.97 m²
Nettó alapterülete: 159.98 m²
Telek alapterülete: 723 m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

10.014.748,- Ft,- azaz Tízmilliótizennégyezer hétszáznegyvennyolc forint.

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
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 legrégebbi utcája az Árpád út, itt található egy emlékmű, amely Finke felszabadulásának állít emléket.) Edelény [1986](#)-ban kapott városi rangot.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Településközpont

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Lakóházak, üzletek



Jelenlegi hasznosítás	Használaton kívül
Legcélszerűbb hasznosítás	Üzleti vállalkozás
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Fő utca
Jellemző kínálati intervallum	50.000-105.000 Ft/m ² -ig.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, autóbusz
Busz megállójának távolsága:	250 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3780 Edelény
Helyrajzi szám:	151
Utca:	István király
Házszám, emelet-ajtó:	46
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2025. augusztus. 27.
Telek területe:	723 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés:	-

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	723 m ²
---------------------	--------------------

Közművesítettség:

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

Épület, felépítmény adatok:

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház, udvar
Épület jellege:	Leromlott állapotú

Bruttó alapterülete:	175.97 m ²
Nettó alapterülete:	159.98 m ²
Redukált alapterülete:	-
Telek alapterülete:	723 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1950
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Átlagos
Építészeti kialakítás:	Átlagos
Komfortfokozat:	Komfort nélkül
Fizikai állapot:	100 %
Felújítás éve:	-
Felújítás leírása:	-
Leírás:	A felépítmény szintes kialakítású lakóház. Az épület, téglafal szerkezetű nyeregtetős épület, melyben a mellékelt rajz szerinti helyiségek találhatók. Az ingatlan műszaki állapota, leromlott. A szigetelés hiánya miatt a falakon omladozó vakolat, a mennyezeten beázási nyomok láthatók. A nyílászárók fából készültek előregedettek! A vizesblokk használhatatlan. Fűtés nincs. Az épület kívül belül teljes felújításra szorul. Melléképület, tároló, csűr.

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	Kő és sávalap
Alapozás állapota:	Gyenge

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	Nincs
Szigetelés állapota:	Gyenge
Hőszigetelés:	Nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Tégla
Vízszintes:	Fa
Teherhordó szerk. állapota:	Megfelelő

Válaszfalak

Válaszfalak:	Tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Faszerkezet
Ablakok üvegezése:	Kétrétegű üveg,
Ajtószerkezetek:	Faszerkezet
Nyílászárók állapota:	Gyenge

Épületgépészet

Fűtési mód:	-
Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	—
Épületgépészet állapota:	-
Meleg vízellátás:	-
Hő leadó felületek:	-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fafedélszék	Cserép	Átlagos

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Kőporos vakolat	Gyenge	Vakolt, burkolt

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel 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 picci 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 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
- 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 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

Összehasonlító adatok:

Irsz	Település	Műv.	Ár M- Ft	HRSZ	Ép. m ²	Adás vét	Fajl. ár
3770	Sajószentpéter	lakás	5.000.	1046/2/A/3	51	2024	98.039
3780	Edeleny	lakóház	1.500	643	4600	2024	32.600
3733	Rudabánya	lakóház	5.300	829/A/6/2	69	2025	76.811
3733	Rudabánya	lakóház	1.500	746	90.50	2025	16.574
3723	Zubogy	lakóház	2.500	257/1	61.02	2024	40.970

Fajlagos alapár: 52.999 Ft/m²

Az ingatlan korrigált fajlagos értéke: 62.600 Ft/m²

159.98 m² x 62.600 Ft/m² = 10.014.748 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke:

10.014.748,- Ft,- azaz Tízmilliótizennégyezer hétszáznegyvennyolc forint.

Kazincbarcika, 2025. augusztus. 27.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecselő
Ügyvezető



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
3780. Edelény, István király útja 50.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250827/353963
2025.08.27

Oldal 1/1

Edelény
Belterület, 151 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY, ISTVÁN KIRÁLY ÚTJA 46.
Edelény, Belterület, 151

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37290/2014.07.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	723	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34859/1992.12.18
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 303/677 Jogcím: jogutódlás, 34859/1992.12.18 Név: EDELENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3780 EDELENY, István király útja 52.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/2013.02.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 374/677 Jogcím: vétel Név: EDELENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3780 EDELENY, István király útja 52.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

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.

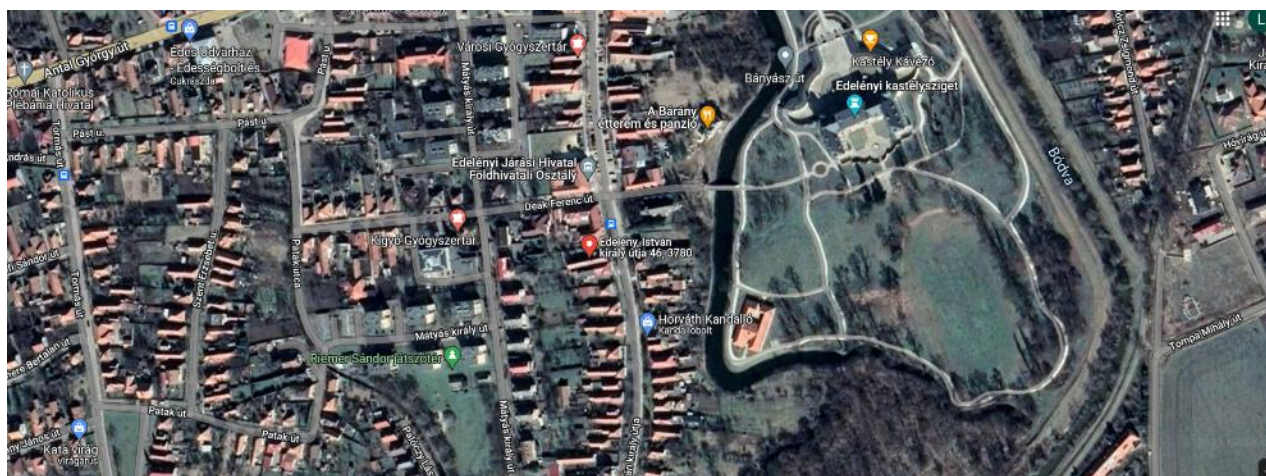
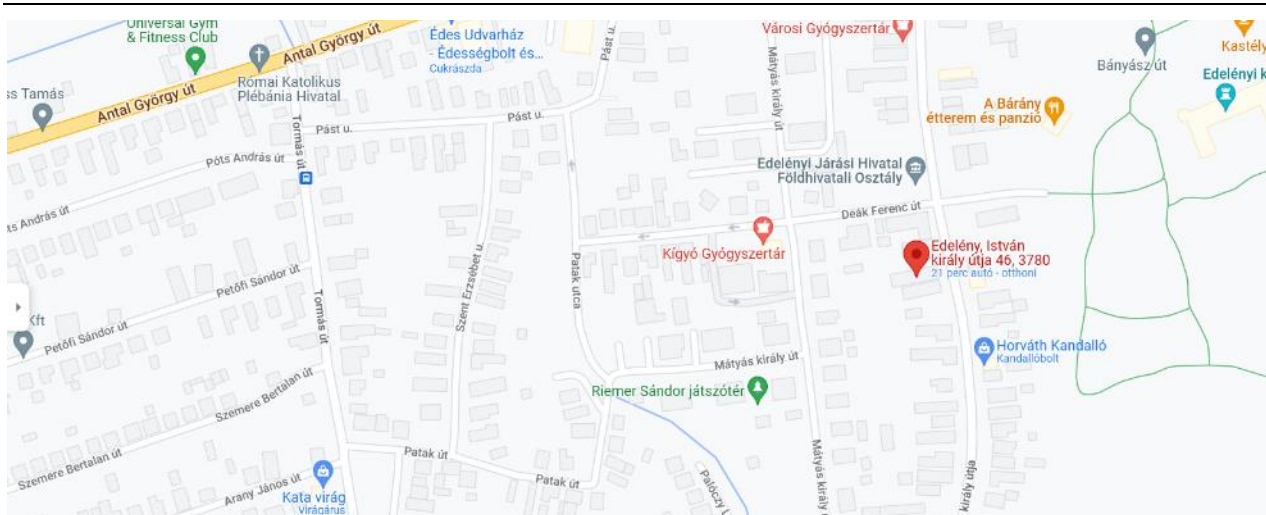
Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

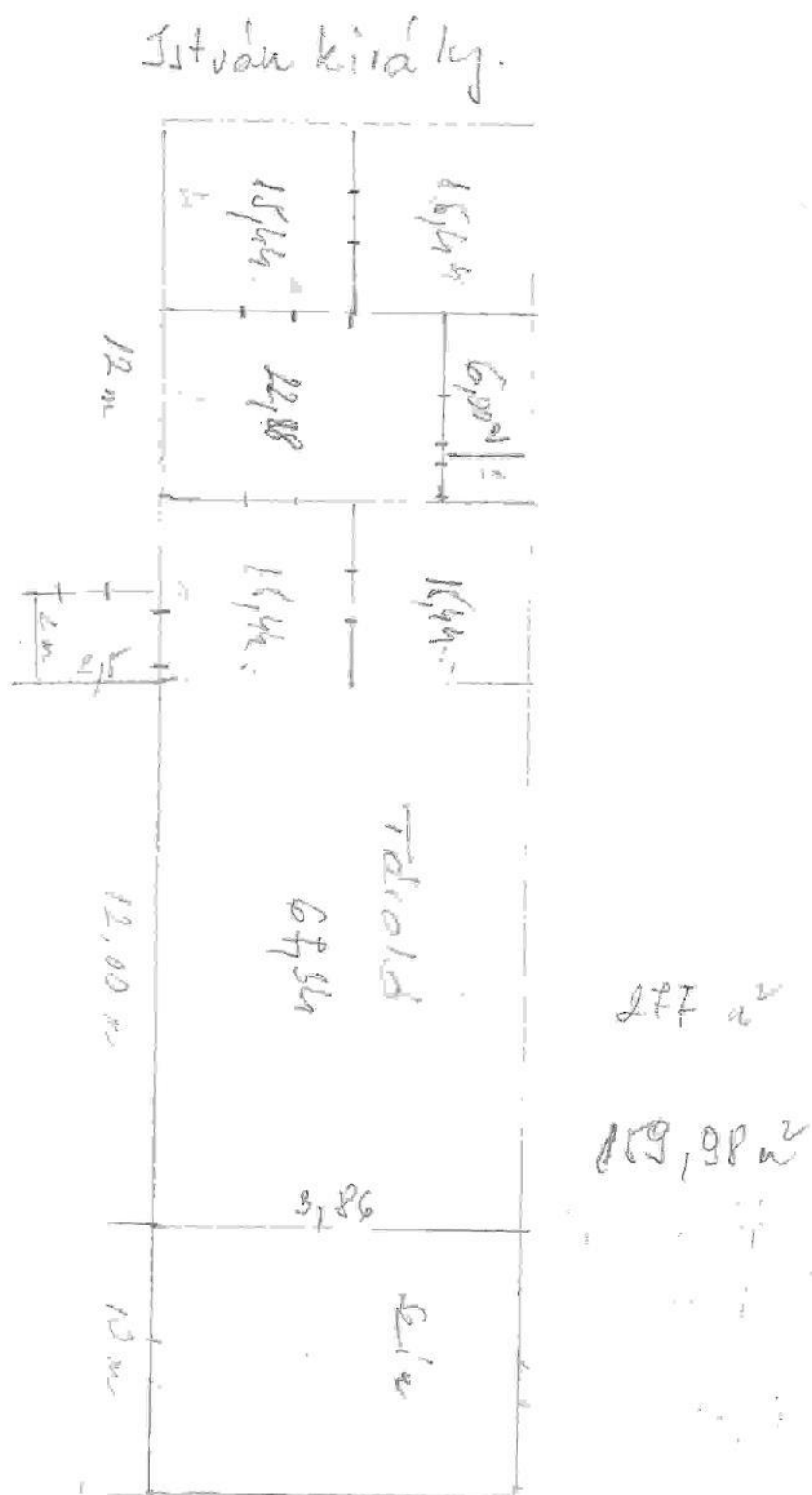
Kazincbarcika, 2025. augusztus. 26.

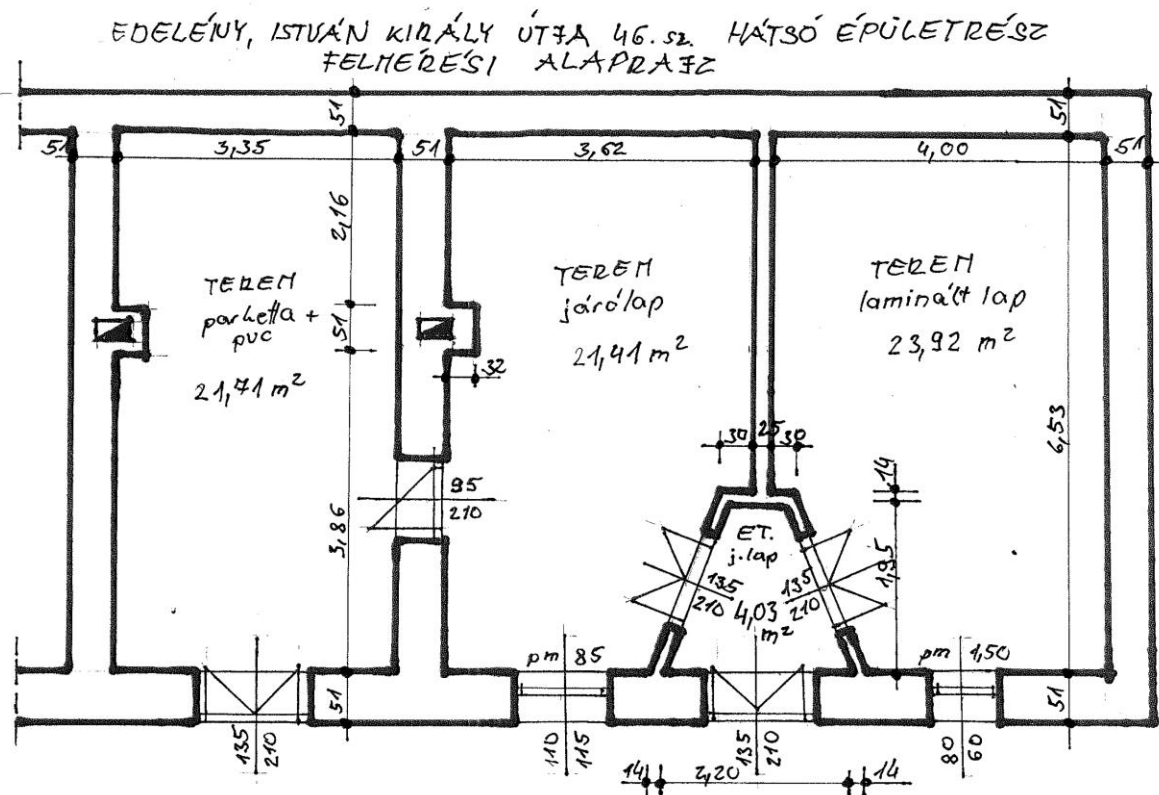
BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14648243-1-05


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
Ügyvezető

Mellékletek











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

Az

Edelény, Borsodi út 2 fsz. /8

1169/A/42

Helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2025. augusztus 27.



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
Értékelő 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:

Ingtatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 3780

Település: Edelény

Helyrajzi szám: 1169/A/42

Utca: Borsodi

Házzszám, emelet-ajtó: 2 fsz/8

Kivett: Iroda

Tetherlap bejegyzés: -

Széljegyek: Társasház

Értékelt tulajdoni hányad: 597/1000

Ingtatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2025. augusztus 27.

Szakvélemény érvényessége: 2025. 12.15.

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: 148.00 m²

Bruttó alapterülete:	148.00 m ²
Nettó alapterülete:	148.00 m ²
Telek alapterülete:	m ²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

39.960.000,- Ft,- azaz Harminckilencmillió kilencszázhatvanezer forint.

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
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.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése	Település központ.
Árterület:	Nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Lakóházak, üzletek
Jelenlegi hasznosítás	Nincs
Legcélszerűbb hasznosítás	Iroda
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Jellemző kínálati intervallum 150.000-400.000 Ft/m ² -ig.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, autóbusz
Busz megállójának távolsága:	10 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3780 Edelény
Helyrajzi szám:	1169/A/42
Utca:	Borsodi
Házszám, emelet-ajtó:	2 fsz/8
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2025. augusztus 27.
Telek területe:	148 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	597/1000
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Társasház
Tetherlap bejegyzés:	-

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	148 m ²
---------------------	--------------------

Közművesítettsége

-

Elektromos energia:	Igen
Vízellátás:	Igen
Szennyvízelvezetés:	Igen
Gázellátás:	Igen

Épület, felépítmény adatok:**Azonosítás**

Épület típusa:	Iroda
Épület jellege:	Jó állapotú
Bruttó alapterülete:	148.00 m ²
Nettó alapterülete:	148.00 m ²
Telek alapterülete:	m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1965
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Összkomfort
Fizikai állapot:	100 %
Felújítás éve:	-
Felújítás leírása:	-
Leírás:	A felépítmény 3 emelet kialakítású társasház. Az épület, téglá, szilikát falszerkezetű, lapostetős épület, melyben a mellékelt alaprajzok szerinti helyiségek találhatók. Az ingatlan műszaki állapota jó.

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:	Beton pont és sávalap
Alapozás állapota:	Megfelelő

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	Van
Szigetelés állapota:	Jó
Hőszigetelés:	Nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Tégla, egyéb falazóelem
Vízszintes:	Beton
Teherhordó szerkezet állapota:	Megfelelő

Válaszfalak

Válaszfalak:	Tégla, egyéb falazóelem
--------------	-------------------------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Fa, műanyag fémszerkezetű
Ablakok üvegezése:	Kétrétegű üveg,
Ajtószerkezetek:	Fa, fémszerkezet
Nyílászárók állapota:	Jó

Épületgépészet

Fűtési mód:	Központi
Fűtési mód típusa:	Központi
Egyéb jelentős értékű berendezések:	Klíma
Épületgépészet állapota:	Jó
Meleg vízellátás:	Igen
Hőleadó felületek:	Radiátor

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Lapostető	Szigetelt	Jó

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Kőporos vakolat	Jó	Vakolt, burkolt

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERE:

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 az ingatlan nagyságának szorzata adja meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

Település	HRSZ	Ingatlan típusa	Telek területe (m ²)	Épület területe (m ²)	Eladási ár (Ft) e.Ft	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Ár típus
Bánhorváti	1221/21	lakóház, udvar	990	78	15.600	200.000	eladási
Kazincbarcika	207/110	lakóház, udvar	800	160	44.800	280.000	eladási
Sajószentpéter	946	lakóház, udvar	700	105	23.100	220.000	eladási
Edelény	663/2	lakóház, udvar	1071	100	25.000	250.000	eladási
Sajószentpéter	493	lakóház, udvar	1404	110	27.500	250.000	eladási

Fajlagos érték: 240.000 Ft/m²

Korrekció	Korrekció értéke	
Elhelyezkedés korrekció	+10	%
Alapterület korrekció	+ 3	%
Összes korrekció	13	%

Korrigált fajlagos alapár: 270.000 Ft/m²

$$148 \text{ m}^2 \times 270.000 \text{ Ft/m}^2 = 39.960.000 - \text{Ft}$$

Megjegyzés: A tárgyi ingatlan Edelény, belterületén, a település központjában, található. /Templom, üzletek, vendéglátó egységek/



Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

39.960.000,- Ft,- azaz Harminckilencmillió kilencszázhatvanezer forint.

Kazincbarcika, 2025. augusztus 27.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékesítő
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 értékelő díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2025. augusztus 27.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékesítő
Ügyvezető

Mellékletek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3780. Edelény, Borsodi út 2

Helyrajzi szám 1169/A/42

10.oldal



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Edelény, István király útja 50.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250827/353963
2025.08.27

Oldal 1/1

Edelény
Belterület, 1169/A/42 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY, BORSODI ÚT 2. FSZ./8
Edelény, Belterület, 1169/A/42

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37044/2016.06.13				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
iroda		148	0	0	597/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37044/2016.06.13				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott épületrészek, illetőleg helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37044/2016.06.13
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 31340/1995.02.10 Eredeti határozat: 31340/1995.02.10 Név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3780 EDELÉNY, István király útja 52.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

