



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. FEBRUÁR 25. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 36.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: Az Edény belterület 2208 hrsz.-ú, Árpád út 33. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Berkó Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2026. február 20.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Jegyzői Kabinet:
2026. február 20.

Szlify Béla
osztályvezető

Pénzügyi Osztály:
2026. február 20.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Városfejlesztési Osztály
2026. február 20.

Slezsák Ágnes
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző

2026. február 20.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás

Határozathozatal

normatív

hatósági

egyéb

A döntéshez egyszerű

minősített

többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. február 20.



Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény peremén, az Edelényi Szociális Szolgáltató Központ közvetlen szomszédságában, a finkei református templom mögött található az Árpád út 33. szám alatti, négy magánszemély tulajdonát képező, Edelény belterület 2208 helyrajzi számú, 1632 m² térmértékű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. A telek rendkívül elhanyagolt, felgazosodott, a portán rengeteg hulladék került felhalmozásra. A lakóépület omladozik, a tetőszerkezet erősen leromlott állapotban van, elöregedett, láthatóan beázik.

A tulajdonosok értékesíteni kívánják az ingatlant, ezért első lépésben felajánlották a református egyháznak megvételre, akik azonban nem éltek a lehetőséggel, viszont jelezték a tulajdonosok értékesítési szándékát az önkormányzatunk felé.

A kapcsolatfelvétel során önkormányzatunk tudomására jutott, hogy az ingatlan irányára 2.000.000,- Ft. A Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László a szakértői véleményében az ingatlan elhelyezkedésére és állapotára való tekintettel ezt az értéket reálisnak tartotta.

Amennyiben az önkormányzat megvásárolná az ingatlant, és elbontaná az épületet, rendbe tenné a portát, egy rendezett terület látványa fogadhatná a szociális otthon lakóit és dolgozóit, valamint a templomba látogató híveket. Az ingatlant együtt lehetne hasznosítani a szociális intézmény területének korábbi megosztását követően létrejött, közvetlenül a megvételre kínált ingatlan mögött elhelyezkedő, 2210/5 hrsz.-ú, 7110 m² nagyságú beépítetlen területtel.

Ezért javaslom, hogy az önkormányzat vásárolja meg az ingatlant az eladók által meghatározott, és az értékbecslő által is alátámasztott, 2.000.000,-Ft összegű vételáron. A vételár fedezete a felhalmozási céltartalék terhére biztosítható.

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

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(II.25.) határozata

Az Edelény belterület 2208 hrsz.-ú, Árpád út 33. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 2208 hrsz.-ú, Árpád út 33. szám alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéken – 2.000.000,-Ft vételáron megvásárolja a Vitkó Józsefné 1/4, Somodi Hornyák Ferencné 1/4, Soltész Jánosné 1/4 és Krajnyák Máté 1/4 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 2208 helyrajzi számú, természetben Árpád út 33. szám alatti, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant.
2. A Képviselő-testület a vételár fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének felhalmozási céltartaléka terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés elkészíttetésére, a feltételek meghatározására és a szerződés aláírására.

Felelős:
Végrehajtásért felelős:
Közreműködik:
Határidő:
Értesül:

polgármester
Pénzügyi Osztály
Jegyzői Kabinet
2026. március 15.
ügyvéd

Edelény, 2026. február 20.



Fischer Ferdinánd
polgármester



BARCIKA PH IN-KÖZ
Ingatlanközvetítő, Értékbecslő 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 Árpád út 33

2208

Helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értékbecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2026. február. 18



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: 2208

Utca: Árpád

Házszám, emelet-ajtó: 33

Kivett: Lakóház, udvar

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: Bányaszolgalmi jog

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2026. február. 18

Szakvélemény érvényessége: 2026.06.15.

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: 1632 m²

Bruttó alapterülete: - m²

Nettó alapterülete: - m²

Telek alapterülete: 1632 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

2.000.000,- Ft,- azaz Kettőmillió 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

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése	Település Finke városrész
Árterület:	Nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Lakóház
Jelenlegi hasznosítás	Lakóház
Legcélszerűbb hasznosítás	Lakóház
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	
Jellemző kínálati intervallum	1000-2800 Ft/m ² -ig.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, autóbusz
Busz megállójának távolsága:	500 méter

**Tulajdoni lap adatai**

Irányítószám, település:	3780. Edelény
Helyrajzi szám:	2208
Utca:	Árpád
Hákszám, emelet-ajtó:	33
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2026. február. 18
Telek területe:	1632 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingyatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Bányaszolgalmi jog
Teherlap bejegyzés:	-

Belterületi földrészlet**Azonosítás**

Telek alapterülete:	1632 m ²
---------------------	---------------------

Közművesítettsége

Elektromos energia:	Van
Vízellátás:	
Szennyvízelvezetés:	
Gázellátás:	

Épület, felépítmény adatok:**Azonosítás**

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Lakóház
Bruttó alapterülete:	- m ²
Nettó alapterülete:	- m ²
Redukált alapterülete:	-
Telek alapterülete:	1632 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1950-es évek
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Gyenge

Építészeti kialakítás:	Gyenge
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	50 %
Felújítás éve:	-
Felújítás leírása:	-
Leírás:	A felépítmény szintes lakóház. Az épület téglá, blokk, vályog falszerkezetű, nyeregtetős épület, cserép fedéssel erősen leromlott állapotban. A tetőszerkezet láthatóan beázik, előregedett. Az épületbe veszélyessége miatt nem jutottunk be. Értékelésnél fő szempont a telek értékelése volt a cél. A portán rengeteg hulladék került felhalmozásra.

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	Pont és sávalap
Alapozás állapota:	Gyenge

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Tégla, vályog
Vízszintes:	Fa
Teherhordó szerkezet állapota:	Gyenge

Válaszfalak

Válaszfalak:	Gyenge
--------------	--------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Fa szerkezet
Ablakok üvegezése:	Kétrétegű üveg,
Ajtószerkezetek:	Faszerkezet
Nyílászárók állapota:	Rossz

Épületgépészet

Fűtési mód:	-
Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészet állapota:	Gyenge

Meleg vízellátás: -

Hő leadó felületek: -

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa	Cserép	Omlásveszélyes

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábzatburkolat
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 kicsi 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 ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

Összehasonlító adatok:

Település	Ingatlan típusa	Telek területe (m ²)	Épület területe (m ²)	Eladási ár (Ft) Ft	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Ár típus
Szuhafő	beépítetlen terület	452	-	542.400	1200	eladási
Kurityán	beépítetlen terület	2100	-	2.100.000	1000	eladási
Bánréve	beépítetlen terület	342	-	478.800	1400	eladási
Vadna	beépítetlen terület	625	-	312.500	500	eladási
Izsófalva	beépítetlen terület	900	-	900	1000	eladási

Fajlagos alapár: 1020 Ft/m²

Korrekción	Korrekción értéke	
Állapot miatt korrekcion	0	%
Elhelyezkedés	10	%
Egyéb	0	%
Összes korrekcion	10	%

Az ingatlan, korrigált fajlagos értéke: 1225 Ft/m²

1632 m² x 1225 Ft/m² = 1.999.200 Ft ~2.000.000 Ft

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

2.000.000,- Ft,- azaz Kettőmillió forint.

Kazincbarcika, 2026. február. 18

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


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 érdekelttség nem áll fenn.

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

Kazincbarcika, 2026. február. 18

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékesítő
Ügyvezető

Mellékletek



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260218/22432
2026.02.18

Oldal 1/1

Edelény
Belterület, 2208 helyrajzi szám

3783 EDELÉNY, ÁRPÁD ÚT 33.
Edelény, Belterület, 2208

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43623/11/1999.08.16				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	1632	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2130/1956.07.29				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés, 2130/1956.07.29 Név: Vitkó Józsefné, Születési név: Krajnyák Erzsébet, Születési év: 1942, Anyja neve: Olajos Gizella Jogosult címe: 3655 HÉT, Szabadság út 9.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2130/1956.07.29				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés, 2130/1956.07.29 Név: Somodi Hornyák Ferencné, Születési név: Krajnyák Irén, Születési év: 1945, Anyja neve: Olajos Gizella Jogosult címe: 3780 EDELÉNY, Bocskai István út 34.					
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2130/1956.07.29				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés, 2130/1956.07.29 Név: Soltész Jánosné, Születési név: Krajnyák Katalin Éva, Születési év: 1955, Anyja neve: Olajos Gizella Jogosult címe: 3780 EDELÉNY, Kóvágó út 37.					
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104382/2025.04.01				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés Név: Krajnyák Máté, Születési név: Krajnyák Máté, Születési év: 2006, Anyja neve: Fodor Margit Magdolna Jogosult címe: 3780 EDELÉNY, Szentpéteri út 7/A.					

III. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39545/2010.08.11				
Bányászolgalmi jog					
A 503/2010.számú záradékolt vázrajzok szerinti tartalommal. Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184.					

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



