



ELŐTERJESZTÉS  
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. FEBRUÁR 25. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 37.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: **Az Edény belterület 1169/A/33 hrsz.-ú, Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti ingatlan 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:  
2026. február 23.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária  
osztályvezető

*Birinyiné Dr. Bakó Annamária*

Jegyzői Kabinet:  
2026. február 23.

Szlifka Béla  
osztályvezető

*Szlifka Béla*

Pénzügyi Osztály:  
2026. február 23.

Pachmanné Tóth Anita  
osztályvezető

*Pachmanné Tóth Anita*

Városfejlesztési Osztály  
2026. február 23.

Slezsák Ágnes  
osztályvezető

*Slezsák Ágnes*

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. február 23.

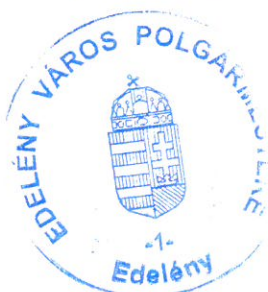
*Dr. Vártás József*

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

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

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. február 23.



*Fischer Ferdinánd*  
Fischer Ferdinánd  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi az Edelény belterület 1169/A/33 hrsz.-ú, természetben Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti, 129 m<sup>2</sup> területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezésű, a valóságban azonban üzlethelyiségként (cipőbolt) szolgáló ingatlan. Az ingatlanban korábban ruházati és cipőbolt működött. Az ingatlan bérlője a bérleti szerződést 2025. szeptember 30. napjával felmondta, a helyiség azóta üresen áll, hasznosítása jelenleg nem megoldott. Az azóta eltelt időszakban volt több érdeklődő az ingatlan bérleti és tulajdonjogára vonatkozóan is.

A bérleti szerződés felmondását és a helyiség kiürítését követő szemle során vált láthatóvá, hogy az ingatlan felújításra szorul, ami jelentős költséggel terhelné meg az önkormányzat költségvetését. Az önkormányzat 2025. május 28. napján elfogadott közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervének „B” fejezetének 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”.

Vélhetően több potenciális vevőre számíthat önkormányzatunk, így a lehető legmagasabb vételár elérése érdekében célszerű lenne versenytárgyalás útján meghirdetni az ingatlant.

Önkormányzatunk elkészítette az ingatlan értékbecslését a Barcika PH IN-KÖZ Kft. ügyvezetőjével, Pásztor Lászlóval, aki az ingatlan értékét 28.960.000 forintban állapította meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítésével megteremthető lenne egyes fejlesztési célok fedezete, valamint a fejlesztésekhez szükséges forgótőke, javasolom, hogy a Képviselő-testület támogassa az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítést, és a kikiáltási árat a Pásztor László ingatlanszakértő által megbecsült 28.960.000 forint összegben határozza meg.

Javasolom, hogy a Képviselő-testület a lehető legmagasabb vételár elérése érdekében, valamint a jogszabályi előírásoknak is eleget téve támogassa az ingatlan versenytárgyalás útján történő ismételt meghirdetését.

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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja szerint *„a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. 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) 12.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal nem érintett, *„üresen álló helyiségek elidegenítése csak nyilvános versenytárgyalás útján, a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történhet”.*

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 nyilatkoznatni szükséges a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt.-t, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e. A nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek 35 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  
.../2026.(II.25.) határozata**

**Az Edelény belterület 1169/A/33 hrsz.-ú, Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti ingatlan értékesítésre történő meghirdetéséről**

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 1169/A/33 hrsz.-ú, Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti ingatlan értékesítésre történő meghirdetéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Barcika PH IN-KÖZ Kft. ügyvezetője, Pásztor László értékbecslő által megállapított, 28.960.000 forint forgalmi értéken mint kikiáltási áron versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja az önkormányzatnak 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 1169/A/33 hrsz.-ú, Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti, „cipőbolt” megnevezésű ingatlanát.
2. Az ingatlan értékesítésére a határozat mellékletét képező felhívást 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 szerződés végleges szövegének megállapítására, szükség szerinti módosítására és a szerződés aláírására.

**Felelős:**

polgármester

**Végrehajtásért felelős:**

Jegyzői Titkárság

**Közreműködik:**

Pénzügyi Osztály

**Határidő:**

versenytárgyalásra: 2026. március 17.

szerződéskötésre: 2026. április 1.

Edelény, 2026. február 23.



**Fischer Ferdinánd  
polgármester**



## FELHÍVÁS VERSENYTÁRGYALÁSRA

Edelény Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesítésre meghirdeti az 1/1 arányú tulajdonát képező, **Edelény belterület 1169/A/33 helyrajzi számú, természetben Borsodi út 2. földszint 1. szám alatti** cipőbolt megnevezésű, **129 m<sup>2</sup>** alapterületű 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 **2026. március 16-án (hétfő) 12:00 óráig letétbe helyez 2.896.000 forint** (azaz kettőmillió-nyolcszázkilencvenhatezer 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: 28.960.000 forint** (azaz huszonnyolcmillió-kilencszázhatvan ezer forint).

**Licit lépcső: 500.000 forint** (azaz ötszáz ezer forint).

**Licittárgyalás időpontja: 2026. március 17-én. (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](mailto: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 (versenyárgyaláson) 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 versenyárgyaláson, ha a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

A jelentkezőknek a versenyárgyalás 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 versenyárgyalási (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.

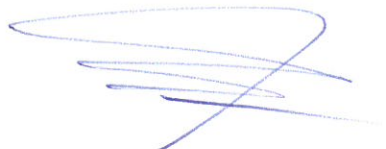
A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy a kiíró jogosult az árverést eredménytelennek nyilvánítani, ha

- 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, 2026. február 25.



  
**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](mailto:pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu) Tel: 06-20/982-4789

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az

Edelény, Borsodi út 2 fsz. 1

1169/A/33

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
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: 1169/A/33

Utca: Borsodi

Házszám, emelet-ajtó: 2. fsz./1

Kivett: Lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: Társasház

Értékelt tulajdoni hányad:

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: 129.00 m<sup>2</sup>



Bruttó alapterülete:	129.00 m <sup>2</sup>
Nettó alapterülete:	129.00 m <sup>2</sup>
Telek alapterülete:	m <sup>2</sup>

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**28.960.000,- Ft,- azaz Huszonnyolcmilliókilencszázhatvanezer 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 legrégebbi 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	Üzlet
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Jellemző kínálati intervallum 150.000-400.000 Ft/m <sup>2</sup> -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/33
Utca:	Borsodi
Házzszám, emelet-ajtó:	2. fsz./1
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2026. február 18.
Telek területe:	129 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	Belterület
Ingatlan fekvése:	Társasház
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés:	

#### Belterületi földrészlet

#### Azonosítás

Telek alapterülete:	129 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------

#### Közművesítetttsége

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

### Épület, felépítmény adatok:

#### Azonosítás

Épület típusa:	Lakó
Épület jellege:	Jó állapotú
Bruttó alapterülete:	129.00 m <sup>2</sup>
Nettó alapterülete:	129.00 m <sup>2</sup>
Telek alapterülete:	m <sup>2</sup>

#### 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, az ingatlan a földszinten található lakás, a valóságban volt üzlet, melyben a mellékelt alaprajz szerinti helyiségek találhatóak. Az ingatlan műszaki állapota, felújításra szorul.

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

### Épületgépészet

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

### Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
Lapostető	Lapostető	Bitumen	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 értékmodosító 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ 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 m<sup>2</sup>-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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

Település	HRSZ	Ingatlan típusa	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Épület területe (m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft) e.Ft	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Ár típus
Bánhorvái	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/m<sup>2</sup>

Korrekció	Korrekció értéke	
Elhelyezkedés korrekció	5	%
Alapterület korrekció	-12	%
Összes korrekció	-7	%

Korrigált fajlagos alapár: 224.500 Ft/m<sup>2</sup>

$$129 \text{ m}^2 \times 224.500 \text{ Ft/m}^2 = 28.960.500 \text{ Ft} \sim 28.960.000 \text{ Ft}$$

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

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**28.960.000,- Ft,- azaz Huszonnyolcmilliókilencszázhatvanezer forint.**

Kazincbarcika, 2026. február 18.

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.  
3700 Kazincbarcika,  
Alsóvárosi krt. 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 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 értékbecslő  
Ügyvezető

Mellékletek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
3780. Edelény, Borsodi út 2 fsz. 1  
Helyrajzi szám 1169/A/33

10.oldal



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, 1169/A/33 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY, BORSODI ÚT 2. FSZ./1  
Edelény, Belterület, 1169/A/33

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43623/8/1999.08.16				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	129	0	0	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31340/1995.02.10				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31340/1995.02.10				
Önálló szöveges bejegyzés					
Cipőbolt					

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45094/5/1999.09.25			
Önálló szöveges bejegyzés				
EOTR ÚJFELMÉRÉS belterület 1169/0/A/33				

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

