



ELŐTERJESZTÉS  
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. FEBRUÁR 25. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 40.

MELLÉKLETEK: 2 DB

TÁRGY: **Az Edény belterület 770 hrsz.-ú ingatlan 194 m<sup>2</sup> területű részének értékesítésére vonatkozó szándék kinyilvánításáról**

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!**

Két magánszemély, Dienes Tamás és Pilát Réka tulajdonát képezi a kórház bejáratának közelében elhelyezkedő, Edelény belterület 713/2 helyrajzi számú, természetben Dankó Pista út 18. szám alatti, 721 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület. Az ingatlan szomszédságában az önkormányzat tulajdonában lévő, 770 hrsz.-ú közterület helyezkedik el, amelyen hírközlési kábelek húzódnak, így további építési telkek kialakítására nincs lehetőség. A magánszemélyek tulajdonában lévő, 713/2 hrsz.-ú telek így sarokteleknek minősül, északi irányban 5 méter előkert elhagyása van előírva, ami nagyban korlátozza a terület beépíthetőségét. A telektulajdonosok ezért kérelemmel fordultak önkormányzatunkhoz, amelyben kérték a szomszédos önkormányzati ingatlan terhére a telkük bővítését északi irányban. Önkormányzatunk megvizsgálta a bővítés lehetőségét, és a hírközlési kábelekre is tekintettel öt méter szélességben 194,37 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész átadása lenne megoldható.

A fenti telekalakítást a 713/2 hrsz.-ú telek korábbi tulajdonosa már kezdeményezte, amelynek következtében a Képviselő-testület a 80/2024.(IX.19.) határozatával módosította a 86/2022.(VIII.30.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervet, valamint a 14/2024.(IX.19.) önkormányzati rendelettel módosította az Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(VIII.30.) önkormányzati rendeletet, így a telekalakítás jogi háttere biztosított.

A Barcika PH-Inköz Kft, ügyvezetője, Pásztor László elkészítette az önkormányzati ingatlanrész értébecslését, amely a terület forgalmi értékét 5.000,-Ft / m<sup>2</sup> fajlagos négyzetméterárral számolva bruttó 971.850,- forintban határozta meg.

Az ingatlanrész értékesítést megelőzően telekhatár-rendezésre van szükség, amelynek során az önkormányzati tulajdonú, jelenleg forgalomképtelen közterület mérete 194,37 m<sup>2</sup>-rel csökkenni fog, így a vagyonrendelet módosítására is szükség van.

A vevők az értébecslésben meghatározott értéket elfogadták vételárként, továbbá vállalniuk kell az értébecslés, a geodéziai munkák és a telekalakítási eljárás költségeinek a megtérítését.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület nyilvánítsa ki az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó szándékát, és fogadja el vételárként az ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéket.

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 770 hrsz.-ú ingatlan 194 m<sup>2</sup> területű részének értékesítésére vonatkozó szándék kinyilvánításáról**

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 770 hrsz.-ú ingatlan 194 m<sup>2</sup> területű részének értékesítésére vonatkozó szándék kinyilvánításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Edelény belterület 770 hrsz.-ú, 10337 m<sup>2</sup> nagyságú, közterület megnevezésű ingatlan 194,37 m<sup>2</sup> területű részét értékesíteni kívánja Dienes Tamás és Pilát Réka részére a Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László által meghatározott 971.850,- Ft forgalmi értéken, mint vételáron. A telekalakítási vázrajz tényleges adatai alapján a vételártól a polgármester az 5000 forint/m<sup>2</sup> fajlagos ár figyelembe vételével eltérhet.
2. A Képviselő-testület elrendeli a telekalakítási eljárás lefolytatását.

3. Az értébecslés, a geodéziai munkák és a telekalakítási eljárás költségét a vevő köteles viselni.
4. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó szándéknyilatkozat kiadására, majd az adásvételi szerződés végleges szövegének megállapítására, szükség szerinti módosítására és a szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Jegyzői Kabinet  
**Közreműködik:** Pénzügyi Osztály  
**Határidő:** azonnal

Edelény, 2026. február 23.



**Fischer Ferdinánd**  
polgármester

Edelény Város Önkormányzata  
3780 Edelény, István király útja 52.

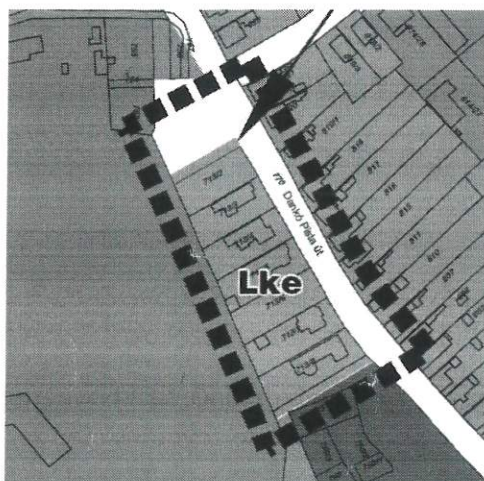
Fischer Ferdinánd polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Dienes Tamás és Pilát Réka 3780 Edelény, Tölgyfa út 30. szám alatti lakosok tulajdonosai vagyunk az Edelény, Dankó Pista út 18. szám alatti 713/2 hrsz-ú építési teleknek.

A korábbi tulajdonos kezdeményezte az Önkormányzatnál a szabályozási terv módosítását annak érdekében, hogy a telek északi irányba szélesíthető legyen.

Tudomásunk szerint a telek 195 m<sup>2</sup>-rel lenne bővíthető, mely szélesebb építési telket biztosítana számunkra.



Ezúton szeretnénk Edelény Város Önkormányzata felé vételi szándékunkat jelezni a fent megjelölt 195 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekrészre vonatkozóan.

Kérjük Polgármester Úr tájékoztatását arról, hogy van-e az Önkormányzatnak értékesítési szándéka, valamint milyen felételekkel és áron tudnánk a jelzett telekrészt megvásárolni.

Tájékoztatását előre is köszönjük!

Edelény, 2025. 11. 12.

Tisztelettel,

Dienes Tamás

Pilát Réka

Handwritten notes: *kegyelmezés*, *szélesítés*

Handwritten signature: *Pilát R.*

Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal 3780 Edelény, István király útja 52 Adószám: 15812209-2-05		Handwritten: <i>Berlő P.</i>
ÉRKEZETT	2025 NOV. 21.	Érk. s.sz. <i>17531</i>
Iktatva	2025 NOV 21.	Iktatószám: <i>E/12502/2025</i>
Mell	csomó db	<i>Berlő P.</i> előadó



**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

A(z) 3780 Edelény Dankó Pista

770

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.  
Értékbecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.  
Készítés dátuma: 2026. 02. 03.



## TARTALOMJEGYZÉK

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

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****Megrendelő adatai**

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

**Értékelés tárgya:**

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	3780
Település:	Edelény
Helyrajzi szám:	770
Utca:	Dankó Pista
Házszám, emelet-ajtó:	
Kivett:	Közterület
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	Vezetékjog
Értékelt tulajdoni hányad:	194.37 m <sup>2</sup>
Ingtalan várható címe:	

Helyszíni szemle dátuma:	2026. 02. 03.
Szakvélemény érvényessége:	2026. május 15
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározás,
Értékelés alapja:	Piaci alapú értékelés
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

**Területi adatok összesítése**

Belterületi földrészlet összesen: 1.0337 ha, m<sup>2</sup>

**Az ingatlan megtekintett állapotának bruttó forgalmi értéke:**

**971.850 Ft-azaz Kilencszázhetvenegyezerhatszötven 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 városrész

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Házak

Jelenlegi hasznosítás

Közterület

Legcélszerűbb hasznosítás

-

Építési övezet típusa:

Lakó

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Jellemző kínálati intervallum

Telek.3500-5500 Ft/m<sup>2</sup>-ig

**Megközelíthetőség**

Ingtalan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi
Busz megállójának távolsága:	200 m

**1. Tulajdoni lap adatai**

Irányítószám, település:	3780. Edelény
Helyrajzi szám:	770
Utca:	Dankó Pista
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	-
Telek területe:	1.0337 ha, m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	194.37 m <sup>2</sup>
Kivett:	Közterület
Széljegyek:	Vezetékjog
Teherlap bejegyzés:	-

**Telek adatok:**

Ingtalanrész alapterülete: 194.37 m<sup>2</sup>  
Telek alakja, formája: téglalap alakú  
Domborzati és lejtésviszonyok: sík terület

**Közművesítettsége**

Összközmű:	Igen
Elektromos energia:	Rákötési lehetőség
Vízellátás:	Rákötési lehetőség
Szennyvízelvezetés:	Rákötési lehetőség
Gázellátás:	Rákötési lehetőség

**Épület, felépítmény adatok:****Azonosítás**

Épület típusa:	-
Épület jellege:	-
Bruttó alapterülete:	-
Telek alapterülete:	194.37 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS**

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel 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 ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERE:

### A módszer ismertetése

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

Ezek nagysága és eladási ára alapján 1 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 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 <sup>2</sup> )	Épület területe (m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft) e.Ft	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Ár típus
Kazincbarcika	beépítetlen terület	949		6.533	6533	eladási
Bánhorváti	beépítetlen terület	1041		3.490	3352	eladási



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3780. Edelény. Dankó Pista út

Helyrajzi szám: 770

7.oldal

Encs		beépítetlen terület	800		2.910	3625	eladási
Edelény		beépítetlen terület	1460		7.300	5000	eladási
Sajókápolna		beépítetlen terület	1000		4.600	4600	eladási

Fajlagos alapár: 4622 Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan korrigált fajlagos értéke: 5000 Ft/m<sup>2</sup>

194.37 m<sup>2</sup> x 5.000 Ft/m<sup>2</sup> = 971.850 Ft

**Az ingatlan megtekintett állapotának bruttó forgalmi értéke:**

**971.850 Ft-azaz Kilencszázhetvenegyzernyolcszázötven forint**

Kazincbarcika, 2026. 02. 03.

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 érdekeltségem nem áll fenn.

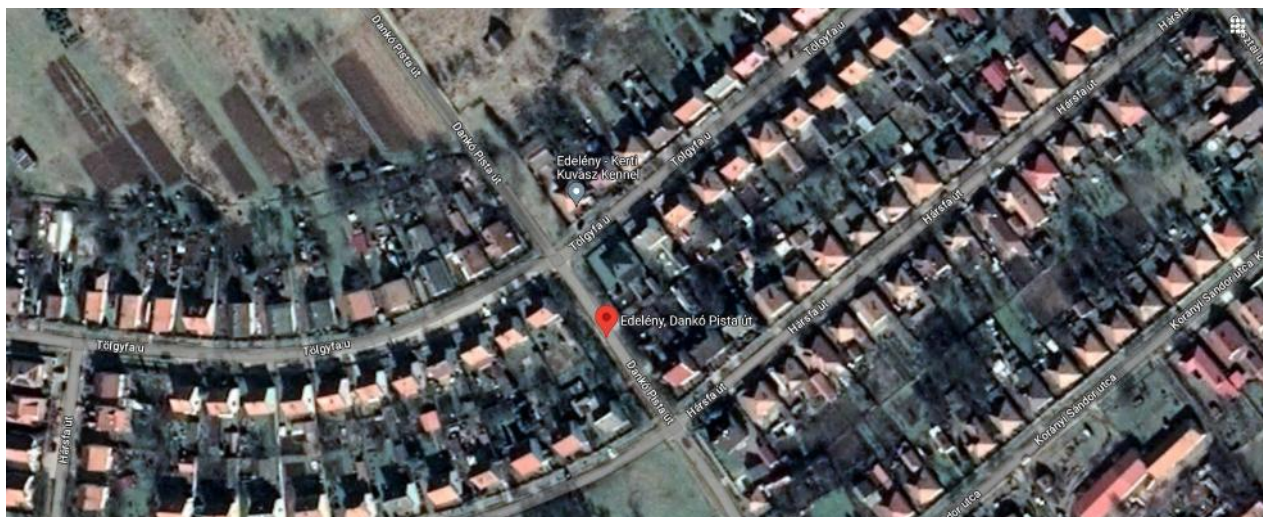
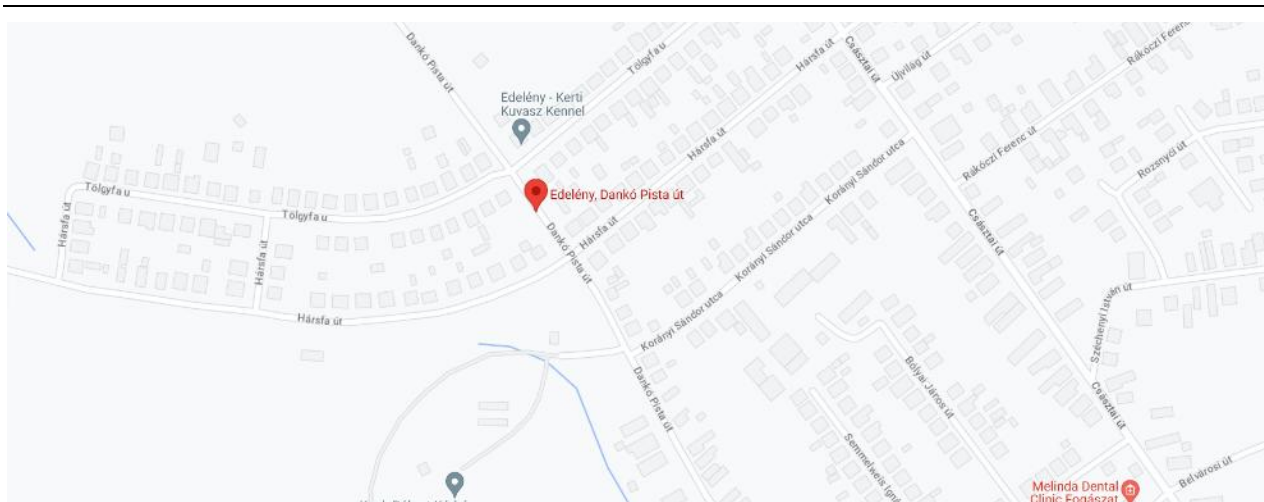
Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2026. 02. 03.

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/20260203/18081  
2026.02.03

Oldal 1/1

Edelény  
Belterület, 770 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY, DANKÓ PISTA ÚT . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Edelény, Belterület, 770

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 108825/2024.06.05				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közterület	0	1 0337	0

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37954/1995.07.18				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: jogutódlás, 37954/1995.07.18					
Név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: Magyarország 3780 Edelény, István király útja 52.					

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43623/1999.08.16				
Önálló szöveges bejegyzés					
EOTR folytán a 770 és a 5308 hrsz összevonva a 770 hrsz alá.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 59687/2005.11.18				
Önálló szöveges bejegyzés					
a 713, 723, 741, 745, 746, 748, 752/1, 752/2, 752/3, 758, 759/4, 759/5, 760, 761, 762, 766, 767, 768, 770 hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva 713/1 hrsz= 1 ha 7513 m <sup>2</sup> , 713/2 hrsz= 721 m <sup>2</sup> , 713/3 hrsz= 757 m <sup>2</sup> , 713/4 hrsz= 793 m <sup>2</sup> , 713/5 hrsz= 828 m <sup>2</sup> , 713/6 hrsz=864 m <sup>2</sup> , 713/7 hrsz= 900 m <sup>2</sup> , 713/8 hrsz= 988 m <sup>2</sup> , 723 hrsz= 1444 m <sup>2</sup> , 770 hrsz= 1 ha 15 m <sup>2</sup> . A kialakított hrsz-ú ingatlanok újonnan nyitott tulajdoni lapra átjegyezve					
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 108825/2024.06.05				
Önálló szöveges bejegyzés					
Az ingatlan területe 1 ha 182 m <sup>2</sup> -ről, 1 ha 337 m <sup>2</sup> -re, 155 m <sup>2</sup> -rel növekedett a 769 helyrajzi számú ingatlan területéből telekalakítás folytán.					
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 108825/2024.06.05				
Vezetékjog					
A VMM-356/2012 engedély számú (20657) Edelény 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 852 m <sup>2</sup> -t érint. A 36132/2012.05.29. szám szerinti rangsorban. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György út 13.					

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

