



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. JÚNIUS 17. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 92.

MELLÉKLETEK: 2 DB

TÁRGY: Az Edény belterület 1262/7 hrsz.-ú, Barátság út 10/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály: Birinyiné Dr. Bakó Annamária
2026. június 12. osztályvezető

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. június 12. osztályvezető

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. június 12. osztályvezető

Városfejlesztési Osztály: Szezsák Ágnes
2026. június 12. osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. június 12.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

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

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. június 12.

Fischer Ferdinánd
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi az Edelény belterület 1262/7 helyrajzi számú, természetben Edelény, Barátság út 10/A. szám alatti, 481 m² területű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanra vonatkozóan 1985 óta van hatályban bérleti szerződés, a bérlője azóta Kuru Jenő és Kuru Jenőné, illetve Kuru Jenő nemrégiben bekövetkezett halála óta Kuru Jenőné.

A bérlő korábban többször is jelezte, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni, ezért a Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetőjével, Pásztor László szakértővel elkészítettük az ingatlan értékbecslését. A szakértő az ingatlan forgalmi értékét – annak erősen leromlott állapotára, különösen az elektromos hálózat teljes felújításának szükségességére való tekintettel – 250.000 forint összegben állapította meg.

A bérlő a fenti értéket elfogadta vételárként, de annak megfizetésére korábban részletfizetési lehetőséget kért volna. Később az önkormányzati hivatalunkban 2026. január 30. napján kelt jegyzőkönyv szerint jelezte, hogy a vételárat rövidesen egy összegben is ki tudja fizetni. A bérlő a napokban tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy mostanra a vételár teljes összege rendelkezésére áll, és kéri a Képviselő-testületet kérelmének megtárgyalására.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület értékesítse az ingatlant, a vételárat pedig a szakértő által megállapított 250.000 forint összegben határozza meg.

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

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(VI.17.) határozata

Az Edelény belterület 1262/7 hrsz.-ú, Barátság út 10/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 1262/7 hrsz.-ú, Barátság út 10/A. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Barcika PH In-Köz Kft. ügyvezetője, Pásztor László értékbecslő által megállapított forgalmi értéken – 250.000 forint vételáron értékesíti az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Edelény belterület 1262/7 helyrajzi számú, természetben Barátság út 10/A. szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű (szociális bérlakás hasznosítású) ingatlant a bérlő, Kuru Jenőné részére.
2. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés elkészíttetésére, a feltételek meghatározására és a szerződés aláírására.

Felelős:

polgármester

Végrehajtásért felelős:

Pénzügyi Osztály

Közreműködik:

Jegyzői Kabinet

Határidő:

szerződéskötésre: 2026. 07. 31.

Értesül:

ügyvéd

Edelény, 2026. június 12.



Fischer Ferdinánd
polgármester

Készült: Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Osztálya 125. számú irodájában
2026. január 30. napján.

Tárgy: Kuru Jenőné lakásügye

Jelen vannak: Alulírottak

Mai napon megjelent Kuru Jenőné ()
3780 Edelény, szám alatt önkormányzati bérleményben lakik.

És az alábbi nyilatkozatot kéri rögzíteni:

„Szeretném megvásárolni 3780 Edelény, Barátság út 10/A. szám alatti ingatlant, amelyben Gloncz Józsefnével (menyem) és 2 kiskorú gyermekével (unokáim) lakom együtt. Az ingatlant 250.000 forint értékben kívánom megvásárolni, és ezúton nyilatkozom, hogy a vételárat egyösszegben teljesítem.”

Elérhetőségem: Gloncz Józsefné

Jelen lévők mást elmondani nem kívánnak, a jkv. az általuk elmondottakat helyesen tartalmazza, amit hh. aláírnak, azzal, hogy amennyiben konkrét információk állnak rendelkezésre, a bérlő folyamatos tájékoztatást kér.

Kuru Jenőné
bérelő

Bodó Katalin
jkv.



Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető



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, Barátság út 10/A

1262/7

Helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értékbecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2025. szeptember. 29.



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:

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 3780

Település: Edelény

Helyrajzi szám: 1262/7

Utca: Barátság

Házszám, emelet-ajtó: 10/A

Kivett: Lakóház, udvar

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan 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: 481 m²

Bruttó alapterülete: 44.55 m²

Nettó alapterülete: 40.50 m²

Telek alapterülete: 481 m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

250.000,- Ft,- azaz Kettőszázötvenezer 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

Településperem

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Lakóházak



Jelenlegi hasznosítás	Lakott
Legcélszerűbb hasznosítás	
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Perem rész
Jellemző kínálati intervallum	5000-50.000 Ft/m ² -ig.

Megközelíthetőség

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

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3780 Edelény
Helyrajzi szám:	1262/7
Utca:	Barátság
Házzszám, emelet-ajtó:	10/A
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2025. 09. 22.
Telek területe:	481 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés:	-

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	481 m ²
---------------------	--------------------

Közművesítettség:

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

Épület, felépítmény adatok:

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház, udvar
Épület jellege:	Leromlott állapotú



Bruttó alapterülete:	44.55 m ²
Nettó alapterülete:	40.50 m ²
Redukált alapterülete:	-
Telek alapterülete:	481 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1960
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Gyenge
Építészeti kialakítás:	Gyenge
Komfortfokozat:	Komfort nélkül
Fizikai állapot:	100 %
Felújítás éve:	-
Felújítás leírása:	-
Leírás:	A felépítmény szintes kialakítású lakóház. Az épület, téglafal szerkezetű nyeregtetős épület. Az ingatlan műszaki állapota, leromlott. A szigetelés hiánya miatt a falakon omladozó vakolat, a mennyezeten beázási nyomok láthatók. A nyílászárók fából készültek előregedettek! Fűtés nincs. Az épület kívül belül teljes felújításra szorul.

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	Kő
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:	Gyenge

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	Gyenge

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Kőporos vakolat	Gyenge	Vakolt, burkolt

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 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 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 - Ft	HRSZ	Ép. m ²	Adás vét	Fajl. ár
3658	Borsodbóta	lakóház	1.200e	1046/2	60	2024	20.000
3658	Borsodbóta	lakóház	800e	456	65	2025	13.300
3733	Rudabánya	lakóház	205.200	829/A/6	45	2024	4560
3733	Rudabánya	lakóház	400.000	126/38/A	51	2024	8000
3658	Borsodbóta	lakóház	600e	462	65	2025	9200

Fajlagos alapár: 11.000 Ft/m²

Korrekció	Korrekció érték	
Állapot miatt korrekció	-10	%
Elhelyezkedés	-10	%
Egyéb	-6	%
Összes korrekció	-26	%

Az ingatlan, korrigált fajlagos értéke: 6250 Ft/m²

40.50 m² x 6250 Ft/m²=253.125 Ft≈ 253.000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke:

253.000,- Ft,- azaz Kettőszázötvenháromezer forint.

Kazincbarcika, 2025. szeptember. 29.

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 érdekeltség nem áll fenn.

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

Kazincbarcika, 2025. szeptember. 29.

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

Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
Ügyvezető

Mellékletek



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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250922/885014
2025.09.22

Oldal 1/1

Edelény
Belterület, 1262/7 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY, BARÁTSÁG ÚT 10/A.
Edelény, Belterület, 1262/7

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43623/8/1999.08.16

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	481	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34859/1992.12.18

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 34859/1992.12.18
Név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 3780 Edelény, István király útja 52.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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