



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. AUGUSZTUS 18. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 102.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: Az Edény belterület 657/3 helyrajzi számú beépítetlen terület 14318/16344 hányadának megvásárlásáról

ELŐTERJESZTŐ: Loj Balázs alpolgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2026. augusztus 13.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Jegyzői Kabinet:
2026. augusztus 13.

Szlifka Béla
osztályvezető

Pénzügyi Osztály:
2026. augusztus 13.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Városfejlesztési Osztály:
2026. augusztus 13.

Slezsák Ágnes
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL:

-

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. augusztus 13.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐

Határozathozatal ☐ normatív

☐ hatósági

☒ egyéb

A döntéshez egyszerű ☒

minősített ☐ többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. augusztus 13.

Fischer Ferdinánd polgármester távollétében és megbízásából



Loj Balázs
alpolgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Közvetlenül a Fűzfa úti lakóingatlanok mögötti területen helyezkedik el az Edelény belterület 657/3 helyrajzi számú, 3289 m² térmértékű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan hat természetes személy tulajdonában van, tulajdoni hányadaik a következők: Lipták Imre 6069/16344, Bencze János 479/16344, Szilágyi Tamás 3744/16344, Vallus Jánosné 2026/16344, Kubinyi Istvánné 2026/16344, Szász Balázs 2000/16344.

A területen 2026. március 15. napján avartűz keletkezett, amelynek során személyi sérülés nem történt, és a tűz a szomszédos lakóingatlanokra sem terjedt át. A tüzeset ugyanakkor rávilágított az elhanyagolt állapotú ingatlan rendezésének szükségességére. Az önkormányzat ezért intézkedett a szárazúzási munkálatok elvégzéséről, valamint kezdeményezte a tulajdonosokkal történő tárgyalásokat a tulajdonrészeik esetleges eladási szándékáról. Valamennyi tulajdonos nyitott volt a saját tulajdoni hányadának az értékesítésére, míg Vallus Jánosné jelezte, hogy kész térítésmentesen, ajándékként átengedni a tulajdonrészét önkormányzatunk részére.

A Képviselő-testület 50/2026.(IV.29.) határozatának (3) pontjában foglaltak alapján megrendeltük az ingatlan értékbecslését. A Barcika PH-Inkőz Kft. ügyvezetője, Pásztor László szakértő az ingatlan forgalmi értékét 750.000,-Ft / ha fajlagos értékkel számolva 246.675,- forintban állapította meg. Ebből 30.578,-Ft a Vallus Jánosné által felajánlott ingatlanrész értéke, a fennmaradó 216.097,- Ft összeg a további öt tulajdonostól megvásárolni kívánt tulajdoni hányadok együttes értéke, amely összeg az alábbiak szerint kerülne kifizetésre az egyes tulajdonosok részére: Lipták Imre 91.598,-Ft, Bencze János 7.229,-Ft, Szilágyi Tamás 56.507,-Ft, Kubinyi István 30.578,-Ft, Szász Balázs 30.185,-Ft.

Az egyik tulajdonos, Kubinyi Istvánné elhalálozott, a hagyatéki eljárás lezajlott, a tulajdonrészének az örökös, Kubinyi István javára történő bejegyzése folyamatban van az ingatlan-nyilvántartásban, az adásvételi szerződés aláírására csak a bejegyzést követően van lehetőség.

Vallus Jánosnéval az ajándékozási szerződés 2026. július 14. napján aláírásra került.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület vásárolja meg az ingatlanrészeket, a vételárat pedig a szakértő által megállapított 750.000,-Ft / ha fajlagos összegben határozza meg.

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

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

Az Edelény belterület 657/3 helyrajzi számú beépítetlen terület 14318/16344 hányadának megvásárlásáról

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 657/3 helyrajzi számú beépítetlen terület 14318/16344 hányadának megvásárlásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Barcika PH Inkőz Kft. ügyvezetője, Pásztor László értékbecslő által megállapított forgalmi értéken, összesen 216.097,-Ft vételáron megvásárolja az Edelény belterület 657/3 helyrajzi számú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanban fennálló, öt természetes személy tulajdonában álló tulajdonrészeket az alábbiak szerint:

Lipták Imre	tulajdoni hányad: 6069/16344,	vételár: 91.598,-Ft,
Bencze János	tulajdoni hányad: 479/16344,	vételár: 7.229,-Ft,
Szilágyi Tamás	tulajdoni hányad: 3744/16344,	vételár: 56.507,-Ft,
Kubinyi István	tulajdoni hányad: 2026/16344,	vételár: 30.578,-Ft,
Szász Balázs	tulajdoni hányad: 2000/16344,	vételár: 30.185,-Ft,
Összesen:	14318/16344	216.097,-Ft

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. 09. 30.

Értesül:

ügyvéd, Lipták Imre, Bencze János, Szilágyi Tamás,
Kubinyi István, Szász Balázs

Edelény, 2026. augusztus 13.

Fischer Ferdinánd polgármester távollétében és megbízásából



Ló Balázs
alpolgármester





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

A(z) 3780 Edelény

657/3

helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700. Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátuma: 2026. 07. 08.



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

Megbízó: Edelény Város Önkormányzata
Értékelés típusa: Forgalmi érték meghatározás

Értékelés tárgya:

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:
Irányítószám: 3780
Település: Edelény
Helyrajzi szám: 657/3
Utca: -
Házszám, emelet-ajtó:
Kivett: Beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: Bányatelek, árterület
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingtalan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2026. 07. 08.

Szakvélemény érvényessége: 2026. október 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: 3289 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának bruttó forgalmi értéke:

246.675 Ft-azaz Kettőszáznegyvenhatezerhatszázhetvenöt forint

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékesítő
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.

Település perem városrész

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Árterület:

Igen

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Telek

Jelenlegi hasznosítás

Rét, legelő

Legcélszerűbb hasznosítás

-

Építési övezet típusa:

Lakó

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Bányatelek, árterület

Jellemző kínálati intervallum

Telek.750.000-1.000.000 Ft/h-ig

Megközelíthetőség

Ingtalan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi
Busz megállójának távolsága:	800 m

1. Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3780. Edelény
Helyrajzi szám:	657/3
Utca:	-
Házzám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2026. 07. 08
Telek területe:	3289 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 m ²
Kivett:	Beépítetlen terület
Széljegyek:	Bányatelek, árterület, szolgalmi jog
Teherlap bejegyzés:	-

Telek adatok:

Ingtalanrész alapterülete: 3289 m²
Telek alakja, formája: szabálytalan alakú
Domborzati és lejtésviszonyok: sík terület

Közművesítettsége

Összközmű:	-
Elektromos energia:	-
Vízellátás:	-
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-

Épület, felépítmény adatok:**Azonosítás**

Épület típusa:	-
Épület jellege:	-
Bruttó alapterülete:	-
Telek alapterülete:	3289 m ²

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 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A vizsgált ingatlanhoz legjobban hasonlító és azonos tevékenységet ellátó ingatlan alaphalmaz hasonló ingatlanjainak adatait vettem figyelembe./Korábban külterület volt!/

Összehasonlító adatok:

Szempontok	Hely	Edelény 04255.	Edelény 4437	Edelény 4275	Vadna 027/2	Edelény 0134/7
Eladás/kínálat	Év	2022	2022	2022	2023	2023
Telek térmért.	m ²	4407	1085	6059	5472	1.2795

Alapterület	m ²					
Eladási ár	Ft	500 e.	80. e.	500. e.	1.204.e.	639.750
Kínálati korr.	%	0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos ár	Ft			60.00		
Telek	Ft/ha	825.e	737.300	825 e.	2.200	500 e.
Fekvés gazd. környezet		0	0	0	0	0
		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
Termot. adts. panoráma		0	0	0	-10	0
		egyező	egyező	egyező	egyező	egyező
Ép. körny.		0	0	0	-10	10
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Közmű		0	-5	0	0	0
		nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Megközelítés		0	0	0	0	-10
		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
Parkolás		0	5	0	-10	0
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Intézményi leír		0	0	0	0	0
		nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Adottságok		0	0	0	0	50
		hasonló	kedvező	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb		0	0	0	0	0
Fejleszthetőség, előírások		0	0	0	20	0
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Műemléki kötöttség		0	0	0	0	0
		nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Alapterületi korrekció		0	0	0	0	0
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb, pl. jogi tényezők		0	0	0	0	0
		nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Összes korr.	%	0	0	0	0	
Korr. fajl. ár		825 e. Ft	737.300 e. FT	825 e. Ft	2.200 M. Ft	639.750 Ft
Átlag		1.045.000 Ft/ha				

Az ingatlan korrigált fajlagos értéke: 750.000 Ft/ha



$0.3289 \text{ m}^2 \times 750.000 \text{ Ft/ha}^2 = 246.675 \text{ Ft}$

Az ingatlan megtekintett állapotának bruttó forgalmi értéke:

246.675 Ft-azaz Kettőszáznegyvenhatezerhatszázhetvenöt forint

Kazincbarcika, 2026. 07. 08.

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


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
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 értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2026. 07. 08.

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



Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecselő
Ügyvezető

Mellékletek

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.08. 10:57:21



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztályvezető: Dr. Simon Tamás
3780 Edelény, István
király útja 50.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260708/8779
2026.07.08

Oldal 1/2

Edelény
Belterület, 657/3 helyrajzi szám

Edelény, Belterület, 657/3

SZÉLJEGYZÉK

Szeljegy: INYER/2026/765169

Szeljegy: INYER/2026/765169 - 2026.06.15. 00:00:00

A szeljegy tartalma a hatósági felhívás alapján:

Hatóság megnevezése: Dr. Simon Tamás Közjegyzői Irodája

Név: Kubinyi Istvánné, Születési év:

Tulajdonjog törlése

Név: KUBINYI ISTVÁN, Születési év:

Tulajdonjog bejegyzése

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36333/2014.06.16

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	3289	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
742/1964.04.14

Jogi jelleg: Árterület

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
742/1964.04.14

Jogi jelleg: Bányatelek

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41828/1996.06.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 6069/16344

Jogcím: földhöz juttatás, 41828/1996.06.27

Név: Lipták Imre, Születési név: Lipták Imre, Születési év: Anyja neve:

Jogosult címe:

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41790/1996.06.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 479/16344

Jogcím: részarány kiadás, 41790/1996.06.27

Név: Bencze János, Születési név: Bencze János, Születési év: Anyja neve:

Jogosult címe:

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41781/1996.06.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 3744/16344

Jogcím: részarány kiadás, 41781/1996.06.27

Név: Szilágyi Tamás, Születési név: Szilágyi Tamás, Születési év: Anyja neve:

Jogosult címe:

Folytatás a következő oldalon



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztályvezetői Helyettesi Osztály
király útja 50.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260708/8779
2026.07.08

Oldal 2/2

Edelény
Belterület, 657/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46682/1997.08.04
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2026/16344 Jogcím: öröklés és egyezség, 46682/1997.08.04 Név: Vallus Jánosné, Születési név: Turai Erzsébet, Születési év: Anyja neve: Jogosult címe:
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46682/1997.08.04
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2026/16344 Jogcím: öröklés és egyezség, 46682/1997.08.04 Név: Kubinyi Istvánné, Születési név: Turai Mária Ilona, Születési év: Anyja neve: Jogosult címe:
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 118947/2022.12.05
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2000/16344 Jogcím: öröklés Név: Szász Balázs, Születési név: Szász Balázs, Születési év: Anyja neve: Jogosult címe:

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2838/1982.09.06
	Vízvezetési szolgalmi jog
	85 nm- re. Név: BORSODVÍZ ÖNKORMÁNYZATI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 3527 MISKOLC, Tömösi utca 2.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43623/1999.08.16
	Önálló szöveges bejegyzés
	EOTR folytán a 0360/10 hrsz egy része belterületbe csatolva a 657/3 hrsz alá.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36333/2014.06.16
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan területe 2723 m ² -ről, 3289 m ² -re változott, az Edelényi Járási Hivatal Járási Földhivatalának a 919/2014. számú határozatában foglalt területszámitási hiba kijavítása folytán.

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



