



FANCSAL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
3855 F a n c s a l, Rákóczi út 46. sz.
Tel. 46/587-584

H a t á r o z a t

9/2020. (V.20.) Fancsal Községi Önkormányzat Polgármesteri határozata
Tárgy: Fancsal belterület 172. hrsz-ú ingatlan megvásárlásról döntés

A 74/2020.(III.31.) Korm. rendelet 95-96.§.-ai, valamint a 40/2020. (III.11.) Kormány rendelet 1.§. -ában foglalt veszélyhelyzet kihirdetésére hivatkozva, illetve a 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint a képviselő- testület feladat-és hatáskör gyakorlását polgármesteri jogkörben eljárva az alábbiak szerint határozom:

Fancsal Községi Önkormányzat a Fancsal belterület 172. hrsz.-ú ingatlant a Fancsali Agrárszövetkezettől 381.000 Ft (azaz háromszáznyolcvanezer forint) összegért megvásárolja.

Jelen határozatom jogalapja: 74/2020.(III.31.) Kormány rendelet 95-96.§.-ai, a 40/2020.(III.11.) Kormány rendelet 1.§., valamint a 2011.évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdése, valamint a 2015.évi CXLIII. tv. továbbiakban: Kbt.) 42.§. (1) bekezdése.

Kelt.: Fancsal, 2020. május 20.


Nyitrai Péter
polgármester



Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

3855 Fancsal, Rákóczi út 47.

172

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő neve: Plébánné Dankó Beáta
Értékbecslő címe: 3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Készítés dátuma: 2020. május 22.
Értékbecslés azonosító: FUN48/2020

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---------------------------------------|---|
| Címlap | 1 |
| Tartalomjegyzék | 2 |
| Értékelési bizonyítvány | 3 |
| Alapadatok | 5 |
| Értékmeghatározás | 8 |
| Piaci összehasonlító adatok alapján | 8 |
| Belterületi földrészlet (Hrsz.172) | 8 |
| Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés | 9 |

MELLÉKLETEK

Helyrajzi szám: 172

| | |
|---------------------------------|----|
| Melléklet_Tulajdoni lap | 10 |
| Melléklet_Térképmásolat | 11 |
| Melléklet_Település térkép | 12 |
| Melléklet_Kínálati adatok | 13 |
| Melléklet_Páros összehasonlítás | 14 |
| Melléklet_Fényképek | 15 |

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ ADATAI:

Megrendelő neve: Fancsali Agrár Szövetkezet
Megrendelő címe: 3855 Fancsal, Rákóczi utca 79.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Ingtalan tulajdoni lap szerint címe:

Irányítószám: 3855
Település: Fancsal
Helyrajzi szám: 172
Utca: Rákóczi út
Házzszám, emelet-ajtó: 47.
Művelési ág: beépítetlen terület

Bejegyző határozat: Van

Széljegyek: Nincs

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2020.05.21.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás

Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Kiinduló adatok, információk:

- tulajdoni lap másolat
- térkép másolat
- a tulajdonos információi
- összehasonlító piaci értékek
- helyszíni bejárás során adatgyűjtés

Területi adatok összesítése

Beépítetlen terület 633m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

**390.000,- Ft, azaz
Háromszázkilencvenzer forint.**

Megbízott

Szakértő neve: Plébánné Dankó Beáta
8/2018

Plébánné Dankó Beáta

.....
aláírás

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Fancsal község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében az Encsi járásban helyezkedik el. A Cserehát keleti peremén, a Fancsali-patak szűk völgyében elhelyezkedő kisközség. A 3-as számú főút 5km-re, az encsi vasútállomás 8 km-re található, ahová rendszeres az autóbusz járat.

Környező települések: Baktakék (kb. 3 km), Forró (kb. 5 km), a legközelebbi város: Encs (kb. 6 km)

Település jellemzése:

A környék már a kőkorszakban is lakott. A községen keresztül folyó patak medréből obszidiánból készült eszközök kerültek elő. Első okleveles említése valószínűleg 1138-ból való, melyben egy Fonsol nevű nádor is szerepel. Királyi birtok volt, Abaúj-Torna vármegye története így tesz említést Fancsalról: "Villa Fonchal". 1262-ben már létező település volt, ekkor adta V. István ifjabb király a királyné Aladár nevű tárnokmesterének Forrót, Devecsert, Fancsalt, Eözdöt és Guthát. 1275-ben bíráskodási kiváltságot kapott. Fancsal a török időkben teljesen elnéptelenedett, lakatlanná vált és közel másfél évszázadig pusztta. A XVIII. században szlovák telepesek érkeztek a községbe. Szőlői korábban híresek voltak, de a filoxéra nem kímélte. Műemlék jellegű református temploma 1775-1786 között épült. Két kúriája közül az egyik az 1740-es évekből származik, a volt Joób-kúriát Ybl Miklós tervei alapján 1850-52 körül építették romantikus stílusban. Az 1959-ben alapított fancsali Egyetértés Termelőszövetkezet híres volt kajszibarack- és almaterméséről. Kék túra bélyegzőhely. Lakosainak száma kb. 399 fő.

Ingatlan településhez viszonyított elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Fancsal község belterületén a Rákóczi út 47. szám alatt helyezkedik el a település K-i szélén. Az értékelés tárgyát képező ingatlan könnyen megközelíthető, aszfalt út áll a közlekedők rendelkezésére, a gyalogosforgalom részére járda nem került kiépítésre. Az ingatlan környezetében családi házak, beépítetlen terület és mezőgazdasági területek vannak.

| | |
|---|-------------------|
| Árterület: | Nem |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: | Lakóház |
| Jelenlegi hasznosítás: | Beépítetlen telek |
| Építési övezet: | Lakó |

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Építési övezet típusa: Falusias lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: Jellemző kínálati ár intervallum:
- telek:
Kiskinizs 660 Ft/m²
Lak 607 Ft/m²
Szikszó 572 Ft/m²

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Ingtalan megközelíthetősége: Aszfalt úton
Közlekedési eszközök: Gépkocsival, gyalogosan
Távolsági busz megállójának távolsága: kb. 1000 m

TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település: 3855 Fancsal
Helyrajzi szám: **172**
Utca: Rákóczi út
Házzszám, emelet-ajtó: 47.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2020.05.18.
Telek területe: 633 m²
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Belterület
Széljegyek: Nincs bejegyzés.
Teherlap bejegyzés: Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat: Tulajdoni hányad.

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település: 3855 Fancsal
Utca: Rákóczi út
Házzszám, emelet-ajtó: 47
Művelési ág: beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt ingatlan a Fancsali Agrár Szövetkezet 1/1 tulajdoni hányadban.

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (hatsz. 172)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 633 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása: Közbenső telek
Telek alakja, formája: Szabálytalan sokszög
Telek határai: Szomszédos ingatlanok, utca
Telek kerítettsége: -
Kerítés típusa: -
Beépítés módja: -
Domborzati és lejtésviszonyok: Sík terep
Fák, telepítmények: füvesített, fák

KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE

Összközmű: Nem
Elektromos energia: Igen
Vízellátás: Igen
Szennyvízelvezetés: Igen
Gázellátás: -
Csapadékvíz elvezetés: -

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.

Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478

e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

telek

Összehasonlító adatok – Hrsz. 172

| Ir. szám | Település | Művelési ág | Utca | Hely-rajzi szám | Telek területe, (m2) | Ajánlat éve |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 3843 | Kiskinizs | építési telek | | | 800 | 2018. |
| 3786 | Lak | építési telek | Dankó Pista út | | 820 | 2019. |
| 3800 | Szikszó | építési telek | | | 781 | 2019. |

| Korrekción | Korrekción mértéke | |
|---------------------|---------------------------|---|
| Ajánlat/eladás | 0,00 | % |
| Ajánlat körülményei | -6,67 | % |
| Elhelyezkedés | 6,67 | % |
| Telek területe | 0,00 | % |
| Infrastruktúra | 0,00 | % |
| Tulajdonviszonyok | 0,00 | % |
| Használhatóság | 6,83 | % |

Fajlagos alapár: 613 Ft

Piaci összehasonlító adatokon alapuló telek érték: 388.029,- Ft

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

Piaci helyzetelemzés

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Település ingatlanforgalma: | Mérsékelt |
| Forgalomképesség: | Forgalomképes |
| Hosszú távú értékállóság: | Értéktartás prognosztizálható |
| Az ingatlan fedezetnek: | <u>Alkalmas</u> Nem alkalmas |
| Megjegyzés: | - |

Forgalmi érték: 390.000,- Ft

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Plébáné Dankó Beáta
 3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
 Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
 e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrs. 172)

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Közigazgatási Felügyeleti Főosztály
 Bocsi Péter út 62. fsz. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelési szám: 30605/13420/2020
 2020.05.18

FANCSAL

Szektor : 21

Beltérület 172 helyrajzi szám

3855 FANCSAL Rákóczi út 47.

LEBÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatak
 azonosító ág/kivett megnevezés/

zin.o

terület
ha m2

kat.k.jöv.
k.FiII

alrészlet adatak
kat.jöv

terület
ha m2

kat.k.FiIII

Kivett beépítetlen terület

10

633

0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érzékelési ID: 33499/2002.04.26

számadati határozat: 32667/1994.09.02

jogcíme: Átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: FANCSALI ANKÓKA SZÖRVEKESZET

cím: 3849 FANCSAL Rákóczi utca 79

telephely: 10354763

LEBÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetékesek társulással közszolgáltatásokat
 érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó kérvények, illetégek nemzeti
 forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése
 céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrs. 172)

Megnevezés: Térképmásolat

B.-A.-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
Enca Petőfi út 62 fsz. 1

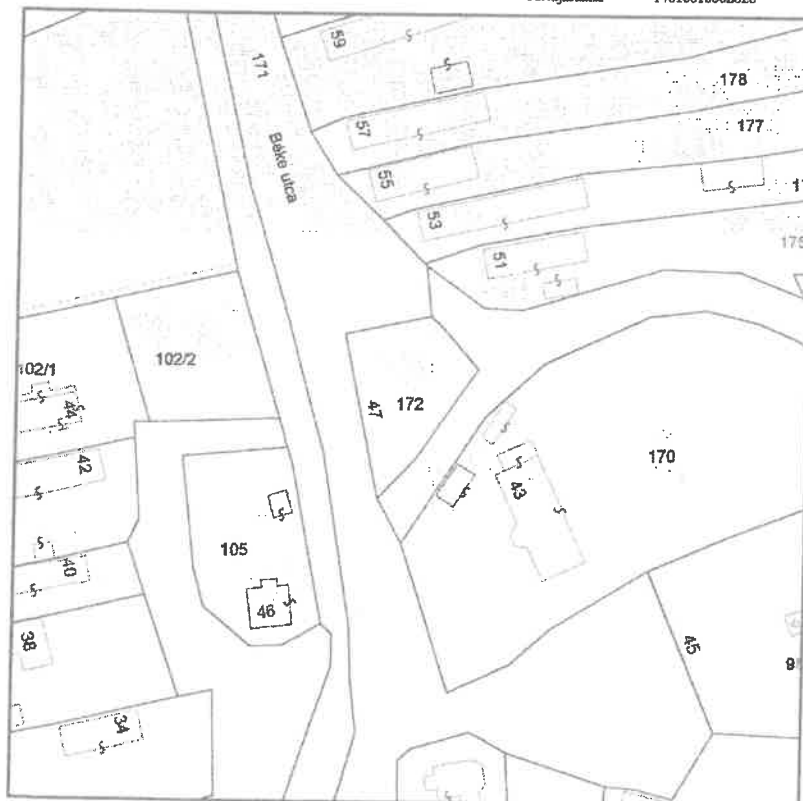
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: FANCSAL belterület 172
Méretarány: 1 : 1000

2020.05.20 10:31:47

Megrendelés szám: 7/425/2020

Térrajzszám: 14610010002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételére nem használható!

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.

Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478

e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrsz. 172)

Megnevezés: közmű térkép



Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hatsz. 172)

Megnevezés: Település térkép



3855 Fancsal, Rákóczi út 47.



Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.

Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478

e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrsz. 172)

Megnevezés: Kínálati adatok

1./ 3843 Kiskinizs – realizált adásvétel

Művelési ág: építési telek

Területe: 800m²

Eladási ár: 600.000,-Ft

Eladás kelte: 2018. február

Közművek: utcában

Saját adatbázis

2./ 3786 Lak, Dankó Pista út – realizált adásvétel

Művelési ág: építési telek

Területe: 820m²

Eladási ár: 500.000,-Ft

Eladás kelte: 2019. augusztus

Közművek: utcában

Saját adatbázis

3./ 3800 Szikszó – realizált adásvétel

Művelési ág: építési telek

Területe: 781m²

Eladási ár: 507.650,-Ft

Eladás kelte: 2019. május

Közművek: utcában

Saját adatbázis

Plébánné Dankó Beáta
 3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
 Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
 e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrsz. 172)

Megnevezés: Összehasonlító adatok – telek

| Az ingatlan címe | 3855 Fancsal, Rákóczi út 47. Hrsz. 172 | 3843 Kiskinizs | 3786 Lak, Dankó Pista út | 3800 Szikszó |
|---|--|------------------|-----------------------------|------------------|
| Telek területe (m2) | 633 | 800 | 820 | 781 |
| Közművesítettség foka | közművek utcában | közművek utcában | közművek utcában | közművek utcában |
| Ajánlat ára FT | | 600 000 | 500 000 | 507 650 |
| Ajánlat ideje | | 2018. február | 2019. augusztus | 2019. május |
| Fajlagos egységár (Ft/m ²) | | 750 | 610 | 650 |
| Értéket befolyásoló tényező | | | | |
| Ajánlat/eladás | | Eladás | Eladás | Eladás |
| Elhelyezkedés | | Hasonló | Hasonló | Rosszabb |
| Telek területe | | Hasonló | Hasonló | Hasonló |
| Infrastruktúra | | Hasonló | Hasonló | Hasonló |
| Tulajdonviszonyok | | 1/1 tulajdon | 1/1 tulajdon | 1/1 tulajdon |
| Használhatóság | | Rosszabb | Hasonló | Hasonló |
| Korrekciós tényező | | | | |
| Ajánlat/eladás | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ajánlat körülménye | | 1,10 | 1,00 | 1,10 |
| Elhelyezkedés | | 1,00 | 1,00 | 0,80 |
| Telek területe | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Infrastruktúra | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Tulajdonviszonyok | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Használhatóság | | 0,80 | 1,00 | 1,00 |
| Korrigált egységár (Ft/m ²) | 613 | 660 | 607 | 572 |
| Becsült piaci érték (Ft) | 388 029 | | | |

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrs. 172) FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Tel/fax: /47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea@fundamentumkft.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

