

JEGYZŐKÖNYV

Képviselő- testület a Krasznokvajdai Közös Önkormányzati Hivatal Felsőgagy Kirendeltség jegyzői irodájában 2022. december 02-én 08:00-kor tartott NYÍLT üléséről

Jelen vannak:

Felsőgagy település polgármestere

Kótai Aladár

Felsőgagy települési alpolgármester

Arnóczkiné Kiss Erzsébet Mária

Felsőgagy települési képviselő

Szabó Krisztián

Később érkezők:

Igazoltan távol maradt:

Felsőgagy települési képviselő

Kótai László

Felsőgagy települési képviselő

Szűcs Istvánné

Tanácskozási joggal jelen vannak:

dr. Varga- Jancsó Réka
jegyző

Kótai Aladár Polgármester köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes. Kérdezi a Képviselő- testület tagjait, hogy a Meghívóban közölt napirendi pontokkal egyetértenek- e. Javasolja, hogy a képviselő- testület első napirendi pontként a deregulációs célú hatályon kívül helyezéséről szóló rendeletet tervezetet tárgyalja.

Napirendek:

I. *Deregulációs rendelet tárgyalása*

Előterjesztő: dr. Varga- Jancsó Réka jegyző

II. *A szociális tűzifa kiosztásáról szóló helyi önkormányzati rendelet módosításának tárgyalása*

Előterjesztő: Kótai Aladár polgármester

III. *Egyebek*

A javasolt napirendi pontokat a Képviselő- testület 3 igen szavazat, ellen szavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

Napirendek:

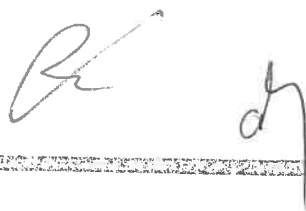
I. *Deregulációs rendelet tárgyalása*

Előterjesztő: dr. Varga- Jancsó Réka jegyző

II. *A szociális tűzifa kiosztásáról szóló helyi önkormányzati rendelet módosításának tárgyalása*

Előterjesztő: Kótai Aladár polgármester

III. *Egyebek*



NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

I. Deregulációs rendelet tárgyalása

Előterjesztő: dr. Varga- Jancsó Réka jegyző

dr. Varga- Jancsó Réka jegyző ismerteti az elkészült rendelet tervezet.

A képviselő- testület 3 igen szavazattal, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi rendeletet hozza az egyes önkormányzati rendeletek deregulációs célú hatályon kívül helyezéséről:

Felsőgagy Község Önkormányzata Képviselő- testületének

13/2022.(XII.2.) önkormányzati rendelete

az egyes önkormányzati rendeletek deregulációs célú hatályon kívül helyezéséről¹

II. A szociális tűzifa kiosztásáról szóló helyi önkormányzati rendelet módosításának tárgyalása

Előterjesztő: Kótai Aladár polgármester

Kótai Aladár polgármester javasolja, hogy a szociális célú tűzifa rendelet kerüljön módosításra, tekintettel arra, hogy az nem tartalmazza a szociális rászorultságot.

A képviselő- testület 3 igen szavazattal, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi rendeletet hozza az egyes önkormányzati rendeletek deregulációs célú hatályon kívül helyezéséről:

Felsőgagy Község Önkormányzata Képviselő- testületének

14/2022.(XII.2.) önkormányzati rendelete

a szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 9/2022.(X.5.) önkormányzati rendelet módosításáról²

III. Egyebek

a.) Helyi Esélyegyenlőségi Program felülvizsgálata

Előterjesztő: Kótai Aladár polgármester

Kótai Aladár polgármester felkéri a jegyzőt ismertesse az előterjesztést.

dr. Varga- Jancsó Réka jegyző ismerteti a határozat- tervezetet.

A képviselő- testület megtárgyalta a Helyi Esélyegyenlőségi Terv felülvizsgálatáról szóló határozatot és 3 szavazat mellett, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi határozatot hozza:

¹ A jelen jegyzőkönyv 1. számú melléklete

² A jelen jegyzőkönyv 2. számú melléklete

56/2022.(XII.02.) Felsőgagy Község Önkormányzatának képviselő- testületi határozata
Tárgy: a Helyi Esélyegyenlőségi Terv felülvizsgálatáról

Felsőgagy Község Önkormányzat a Helyi Esélyegyenlőségi Programot felülvizsgálta és megállapította, hogy az abban foglalt célkitűzések változtatására, kiegészítésére nincs szükség, azokat változatlan tartalommal továbbra is aktuálisnak tartja.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program Intézkedési Terve (HEP IT) a határozat mellékletét képezi.

Felelős: polgármester/Radi Tamara HEP referens
Határidő: folyamatos

b.) Felsőgagy Község Önkormányzata 2023.évi Belső ellenőrzési munkatervének tárgyalása

Kótai Aladár polgármester ismerteti a Munkatervet.

A képviselő- testület megtárgyalta Felsőgagy Község Önkormányzat 2023. évi Belső ellenőrzési munkatervét és 3 szavazat mellett, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi határozatot hozza:

57/2022.(XII.02.) Felsőgagy Község Önkormányzatának képviselő- testületi határozata
Tárgy: a Felsőgagy Község Önkormányzata 2023. évi Belső ellenőrzési munkatervének elfogadása

Felsőgagy Község Önkormányzat megtárgyalta Felsőgagy Község Önkormányzata 2023. évi belső ellenőrzési munkatervét³ és azt elfogadja.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos

c.) Felsőgagy Község Önkormányzat képviselő- testületének 2023.évi munkaterv tárgyalása

Kótai Aladár polgármester ismerteti a Munkatervet.

A képviselő- testület megtárgyalta Felsőgagy Község Önkormányzata munkatervét és 3 szavazat mellett, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi határozatot hozza:

58/2022.(XII.02.) Felsőgagy Község Önkormányzatának képviselő- testületi határozata
Tárgy: Felsőgagy Község Önkormányzat munkatervének elfogadása

Felsőgagy Község Önkormányzat megtárgyalta Felsőgagy Község Önkormányzata munkatervét⁴ és azt elfogadja.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos



³ A jelen jegyzőkönyv 3. számú melléklete

⁴ A jelen jegyzőkönyv 4. számú melléklete

d.) Ingatlanok eladásáról döntés

Kótai Aladár polgármester elmondja ismerteti a kiadott értékbecslést. Elmondja, hogy soknak tartja az értékbecslés során megállapított összegeket. A jelen jegyzőkönyv mellékletei az ingatlanok értékbecslési szakvéleményei.

dr. Varga- Janesó Réka jegyző elmondja, hogy nem ért egyet ezzel, mert az ingatlanok négyzetméter árai magasak. 48/1 hrsz.-ú 406.000Ft, 052/2 hrsz.-ú 700.000Ft, 29/3 hrsz.-ú 620.000 Ft, 55.hrsz.-ú 2.100.000Ft, 59. hrsz.-ú 590.000 Ft.

Kótai Aladár polgármester javasolja, hogy ezt a képviselő- testület ne fogadja el.

dr. Varga- Janesó Réka jegyző elmondja, hogy amennyiben a képviselő- testület nem ért egyet a jelenlegi értékbecslésben foglaltakkal, akkor új értékbecslést szükséges kérni.

Kótai Aladár polgármester javasolja, hogy másik értékbecslő kerüljön kirendelésre.

Javasolja a képviselő- testület, hogy a soron következő ülésen térjenek rá vissza.

e.) Debreceni Ítéletábla Mf.I.50.027/2022/10. iktatószámú ítéletének ismertetése

Kótai Aladár ismerteti az Ítéletet⁵ részletesen. Elmondja, hogy kamat nélkül 1.644.844 Ft-ot szükséges megfizetni Szabó Krisztián helyi önkormányzati képviselő részére.

Az ítéletet megkapták, tudja, hogy nem olyan napirendi pont, amely kötelezettséggel járna, de beszélni kell róla, mert ezt 15 napon belül ki kell fizetni.

54%-ban lett az Önkormányzat pernyertes még így is.

REKI-be benyújtani nem tudják. Sajnos ezt ki kell fizetni, de javasolja, hogy legyen egy megállapodás, hogy ezt jövő évi REKI-be hátha be tudják nyújtani, mert ezt az Önkormányzat kifizetni nem tudja.

Ez a döntés a Krisztiáné lesz, nem tudja ezt Krisztiánnak kell tudni. Egy összegbe kifizetni nem tudják. Részletekbe csak. De ebben is meg kell állapítani.

Szabó Krisztián képviselő elmondja, hogy bele egyezik, hogy jövő évre menjen át a kifizetés.

dr. Varga- Janesó Réka jegyző kéri Szabó Krisztiánt, hogy a jogi képviselőjével egyeztessen már, mert meglátása szerint kötni szükséges egy megállapodást az alperes és felperes között, mely a részletfizetésről rendelkezik.

f.) Fakitermelés kérelem ismertetése

Kótai Aladár polgármester ismerteti részletesen a BO/34/6264-3/2022. iktatószámú, BO/34/6264-2/2022. iktatószámú, BO/34/6263-2/2022. iktatószámú a Borsod- Abaúj- Zemplén Megyei Kormányhivatal Agrártügyi Főosztály Erdészeti Osztály által kiadott Tájékoztatásokat, melyek a jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékletei.

⁵ A jelen jegyzőkönyv 5.számú melléklete

g.) Karácsonyi támogatás nyújtásáról döntés

Kótai Aladár polgármester javasolja, hogy a kialakult energiaválság és az élelmiszerek megnövekedett árára való tekintettel a Felsőgagy településen élő hátrányos helyzetű lakosok részére kerüljön fizetésre karácsonyi támogatás 5.000 Ft/fő összeget javasol.

A képviselő- testület megtárgyalta a Karácsonyi támogatás nyújtását és 3 szavazat mellett, nem szavazat és tartózkodás hiányában az alábbi határozatot hozza:

59/2022.(XII.02.) Felsőgagy Község Önkormányzatának képviselő- testületi határozata
Tárgy: Karácsonyi pénzbeni támogatásról döntés

Felsőgagy Község Önkormányzat megtárgyalta Felsőgagy Község polgármesterének javaslatát és 5.000 Ft/fő karácsonyi támogatásban részesítik a településen élő állandó lakcímmel rendelkező és életvitelszerűen a településen élő, szociálisan rászorulókat. Szociálisan rászoruló, akinek a családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tízszeresét. A támogatás igénybevételéhez nem szükséges kérelem. Jövedelemnyilatkozat ellenében fizethető ki.


Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos



Kótai Aladár
Polgármester

A Polgármester több tárgy nem lévén az ülést berekeszti.
K.m.f.



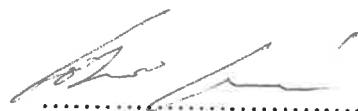
dr. Varga-Fancsó Réka
Jegyző



Felsőgagy Község Önkormányzat Képviselő- testületének ülése

JELENLÉTI ÍV
A 2022. december 2. napján megtartott üléshez


1. Kótai Aladár polgármester
2. Arnóczkiné Kiss Erzsébet Mária alpolgármester
3. Szűcs Istvánné képviselő
4. Kótai László képviselő
5. Szabó Krisztián képviselő


.....
Arnóczkiné Kiss Erzsébet
.....
.....
Kótai Aladár
.....

Tanácskozási joggal részt vesz:


dr. Varga- Jancsó Réka jegyző

.....
.....
.....
.....
.....
.....


.....
.....
.....
.....
.....
.....

Felsőgagy, 2022.12.02.




Kótai Aladár
polgármester



FELSŐGAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

FELSŐGAGY

Rákóczi út 78. 3837

Tel: +36/46/442-101. +36/46/542-200 e-mail: felgagy@gmail.com

MEGHÍVÓ

Az Önkormányzati törvény idevonatkozó rendelkezése értelmében a képviselő-testület
RENDEKÍVÜLI ülését

2022. december 02-én (péntek) 08:00 órára
összehívom

Az ülés helye: Krasznokvajdai Közös Önkormányzati Hivatal Felsőgagyi
Kirendeltség jegyzői irodájában

Javasolt napirendi pontok:

- I. *A szociális tűzfa kiosztásáról szóló helyi önkormányzati rendelet módosításának tárgyalása*
Előterjesztő: Kótai Aladár polgármester
- II. *Egyebek*

Határozatképesség miatt kérem a pontos megjelenést!

Felsőgagy, 2022. november 21.

Kótai Aladár
polgármester



Felsőgagy Község Önkormányzata Képviselő-testületének

13/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelete

az egyes önkormányzati rendeletek deregulációs célú hatályon kívül helyezéséről

Felsőgagy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 10.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti A kéményseprő-ipari közszolgáltatás kötelező igénybevételének szabályozásáról szóló 7/2013.(V.11.) önkormányzati rendelet.

2. §

Hatályát veszti A közszolgálati tisztviselők illetménykiegészítéséről szóló 11/2013.(XII.12.) önkormányzati rendelet.

3. §

Hatályát veszti a szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 11/2015.(XI.5.) önkormányzati rendelet.

4. §

Hatályát veszti a közszolgálati tisztviselők illetménykiegészítéséről szóló 14/2015.(XII.9.) önkormányzati rendelet.

5. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016.(II.18.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2016.(X.27.) önkormányzati rendelet.

6. §

Hatályát veszti a közszolgálati tisztviselők illetménykiegészítéséről szóló 9/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet.

7. §

Hatályát veszti a szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 11/2015. (XI.05.) és a 8/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosítása című 7/2017.(XI.7.) önkormányzati rendelet.

8. §

Hatályát veszti az Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 1/2017. (II.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2018.(V.28.) önkormányzati rendelet.

9. §

Hatályát veszti a közszolgálati tisztviselők illetménykiegészítéséről szóló 1/2019.(I.4.) önkormányzati rendelet.

20. §

Hatályát veszti az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 5/2018.(VI.14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2021. (XI. 19.) önkormányzati rendelet.

21. §

Hatályát veszti a helyi közművelődési feladatok ellátásáról szóló 4/2020.(II.01.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet.

22. §

Hatályát veszti a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 6/2021.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2022. (II. 8.) önkormányzati rendelet.

23. §

Hatályát veszti a helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 5/2020.(III.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 3/2022. (II. 8.) önkormányzati rendelet.

24. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021.(I.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelet.

25. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 1/2017.(II.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **4/2017.(VIII.15.)** önkormányzati rendelet.

26. §

Hatályát veszti a szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 11/2015.(XI.05.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **8/2016.(XI.28.)** önkormányzati rendelet.

27. §

Hatályát veszti a köztisztviselők illetménykiegészítéséről szóló **9/2012.(XII.15.)** önkormányzati rendelet.

28. §

Hatályát veszti a 2012. évi költségvetésről szóló 1/2012.(II.17.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **5/2013.(IV.20.)** önkormányzati rendelet.

29. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2012. évi költségvetéséről szóló 1/2011.(II.17.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **7/2012.(VIII.17.)** önkormányzati rendelet.

30. §

41. §

Hatályát veszti az állattartás helyi szabályairól szóló 6/2010.(XII.1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló **2/2013.(I.10.)** önkormányzati rendelet.

42. §

Hatályát veszti a 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2010.(II.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **10/2011.(IV.12.)** önkormányzati rendelet.

43. §

Hatályát veszti a 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2010.(II.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **12/2011.(VI.08.)** önkormányzati rendelet.

44. §

Hatályát veszti a 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2010.(II.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **13/2011.(IX.10.)** önkormányzati rendelet.

45. §

Hatályát veszti az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetéséről szóló **7/2011.(IV. 12.)** önkormányzati rendelet.

46. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2005. évi költségvetéséről szóló 1/2005.(I.26.) rendelet módosításáról szóló **1/2006.(II.13.)** önkormányzati rendelet.

47. §

Hatályát veszti a víziközműből szolgáltatott ivóvíz- és csatorna díjairól szóló **8/2004.(XII.14.)** önkormányzati rendelet.

48. §

Hatályát veszti a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló **6/2004.(XI.24.)** önkormányzati rendelet.

49. §

Hatályát veszti az 5/2007.(IV.10.) számú rendeletével felülvizsgált 6/2004.(XI.24.) számú rendelete a községi önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló **5/2007.(IV.10.)** önkormányzati rendelet.

50. §


Hatályát veszti Felsőgagy Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2007.(IV.10.) számú, többször módosított rendeletének módosításáról szóló **7/2007.(IX.14.)** önkormányzati rendelet.

51. §

Hatályát veszti a települési szilárd- és folyékony hulladékkezelési közszolgáltatás igénybevételéről szóló 4/2003.(VI.10.)rendeletének módosításáról szóló **9/2005.(XI.30.)** önkormányzati rendelet.

63. §

Ez a rendelet 2022. december 6-án lép hatályba, és 2022. december 10-én hatályát veszti.



dr. Varga-Jancsó Réka
jegyző




Kótyai Aladár
polgármester

Záradék:

Kihirdetve 2022. december 2. napján 12,30 órakor.


dr. Varga-Jancsó Réka
jegyző

Felsőgagy Község Önkormányzata Képviselő-testületének

14/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelete

a szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 9/2022.(X.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Felsőgagy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 26. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A szociális célú tűzifa támogatás helyi szabályairól szóló 9/2022. (X. 5.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat vissza nem térítendő természetbeni támogatást, tűzifát biztosít a krízis helyzetben lévő, vagy jövedelem nélküli, vagy tartósan beteg személynek, illetve a szociálisan rászorulóknak, ha a kérelmező

- a) a lakásának fűtését fatüzelésre alkalmas tüzelőberendezéssel biztosítja, és
- b) Felsőgagy községben állandó lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen a településen él, és
- c) a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a kérelem benyújtását megelőző három hónapban nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tízszeresét.”

2. §

Ez a rendelet 2022. december 3-án lép hatályba.

dr. Varga-Jancsó Réka
jegyző



Kótai Aladár
polgármester

Záradék:

Kihirdetve 2022. december 2. napján 12,45 órakor.

dr. Varga-Jancsó Réka
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Felsőgagy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szociális tűzifa támogatás jogosultsági feltételeit jövedelemhatár megállapításával egészítette ki.


dr. Varga-Lanczó Réka
jegyző

**FELSŐGAGY KÖZSÉG ÖNKOMÁNYZATA 2023. ÉVI
BELSŐ ELLENŐRZÉSI MUNKATERVE**

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvénynek (Áht.), valamint a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzését szabályozó 370/2011. (XII.31.) Korm. rendeletnek (Bkr.) megfelelően a közpénzek felhasználásában résztvevő költségvetési szervezetek kötelesek belső ellenőrzési rendszert működtetni abból a célból, hogy a szervezet számára bizonyosságot nyújtsanak az általa kiépített és működtetett pénzügyi irányítási és kontroll rendszerek megfelelőségét illetően.

Az Encsi Többcélú Kistérségi Társulás (továbbiakban ETKT) belső ellenőrzési szolgáltatásait igénybevevő önkormányzatok 2023. évi éves belső ellenőrzési tervét a költségvetési szervek belső kontrollrendszerét és belső ellenőrzésének rendjét szabályozó 370/2011. (XII.31.) kormányrendelet (Bkr.) 31. §-nak rendelkezései szerint, az államháztartásért felelős miniszter által közzétett szakmai módszertani útmutatót, valamint az ETKT önkormányzatainak 2020-2023. évekre szóló Stratégiai ellenőrzési tervében foglaltakat figyelembe véve állítottam össze. A terv a kockázatelemzés alapján felállított prioritásokon és a rendelkezésre álló erőforrásokon alapul. Az éves ellenőrzési tervet a Bkr. 32. § (4) bekezdése szerint a Képviselő-testület a tárgyévet megelőző év december 31-ig hagyja jóvá.

Az Encsi Többcélú Kistérségi Társuláshoz tartozó önkormányzatok 2023. évi Belső Ellenőrzési terve kockázatelemzésen alapul, melyet a belső ellenőrzés számára a Magyarországi államháztartási belső ellenőrzési standardok 5300 számú irányelve alapján a Bkr. 29 § (1) bekezdése rendel el kötelezettségként.

A kockázatelemzés módszertanát az Encsi Többcélú Kistérségi Társulás Belső Ellenőrzési Kézikönyvében rögzített kockázatelemzési modell szerint alkalmaztuk a működési és a gazdálkodási folyamatokban feltárt és azonosított kockázati tényezők rangsorának kialakításánál.

A kockázatelemzési tevékenységet a jegyző véleményének figyelembevételével, illetve az előző évek tapasztalataira építve végeztem.

Az ellenőrzési tervet megalapozó kockázatelemzés eredményének összefoglaló bemutatása

Az ellenőrzési tervbe - figyelembe véve a rendelkezésre álló humán-, illetve anyagi (pénzügyi) erőforrásokat – a magasabb kockázati értékkel rendelkező tevékenységeket foglaltam be. A kockázati érték mértékének meghatározására a következő kockázatértékelési modellnek megfelelően került sor.

A kockázatelemzés célja megállapítani az egyes rendszerek kockázatának mértékét, feladata pedig meghatározni az ellenőrzések gyakoriságát. A magas kockázatú rendszereket gyakrabban kell ellenőrizni. Az ellenőrzések tekintetében magas prioritású rendszerek beazonosításához nemcsak a kockázatértékelést kell figyelembe venni, hanem más lehetséges tényezők hatását is értékelni kell (pl. a vezetőség kérései stb.). Az egyes rendszerek kockázatelemzését a kockázati tényezők, és azok súlya alapján kell elvégezni. Ebben a modellben 9 olyan tényező került meghatározásra, amely hatással van a rendszer működésére. Minden egyes tényezőre vonatkozóan értékelést kell végezni, és meg kell határozni az egyes kockázati tényezők rendszerekre gyakorolt hatását (súlyként kifejezve).

1. Belső kontrollok értékelése

- 1) Megfelelő és eredményes
- 2) Közepes, néhány hiányossággal, nem megfelelően megvalósított
- 3) Gyenge

Súly: 5

2. Változás/ Átszervezés

- 1) Stabil rendszer, kis változások
- 2) Kis változások, de nem rendszeresek vagy jelentősek
- 3) A munkatársak személyét, a szabályozást és a folyamatokat érintő, jelentős változások

Súly: 4

3. A rendszer komplexitása

- 1) Nem komplex
- 2) Közepesen komplex
- 3) Nagyon komplex

Súly: 4

4. Kölcsönhatás más rendszerekkel

- 1) Alacsony mértékű, nem befolyásol más rendszereket
- 2) Közepes mértékű
- 3) Nagymértékű, a rendszer közvetlen kapcsolatban áll más, fontos rendszerekkel

Súly: 3

5. Bevétel/Költségszint

- 1) Alacsony
- 2) Közepes
- 3) Magas

Súly: 6

6. Előző ellenőrzés óta eltelt idő

- 1) 2 évnél kevesebb
- 2) 2-5 év
- 3) 5 évnél több

Súly: 3

7. Vezetőség aggályai a rendszer működését illetően

- 1) Alacsony szintű
- 2) Közepes szintű
- 3) Magas szintű

Súly: 4

8. Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége

- 1) Kicsi
- 2) Közepes
- 3) Nagy

Súly: 4

9. Munkatársak tapasztalata és képzettsége

- 1) Nagyon tapasztalt és képzett
- 2) Közepesen tapasztalt és képzett
- 3) Kevés vagy semmilyen tapasztalat és képzettség hiánya

Súly: 3

Kockázati tényezők és alkalmazott súlyozás

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Alkalmazott Súly	Ponthatár
1.	Belső kontrollok értékelése	1 – 3	5	5 – 15
2.	Változás/átszervezés	1 – 3	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 – 3	4	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 – 3	3	3 - 9
5.	Bevételszintek/költségszintek	1 – 3	6	6 - 18
6.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 – 3	3	3- 9
7.	Vezetőség aggályai	1 – 3	4	4 – 12
8.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	4	4 – 12
9.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	3	3 - 9

MINIMÁLIS PONTSZÁM: 36

MAXIMÁLIS PONTSZÁM: 108

A belső ellenőröknek a tapasztalataik és szakmai megítélésük alapján értékelniük kell az egyes kockázati tényezők adott rendszerre gyakorolt hatását. Ezen folyamat során minden rendszer kockázati tényezőjének mértékét – magas, közepes, alacsony – meg kell állapítani. Az egyes tevékenységek kockázati értékét a bekövetkezés valószínűsége és a kockázati tényezők hatása (súlya) alapján számítottam ki. Az egyes folyamatok által elért kockázati pontokat tartalmazza a 3-4. számú mellékletekben található táblázat.

A kockázatelemzés során kialakult kockázati pontok alapján a folyamatokat az alábbiak szerint kategorizáltuk:

ponthatár	kockázati besorolás
36-60	alacsony prioritású rendszerek
61-83	közepes prioritású rendszerek
84-108	magas prioritású rendszerek

Ennek alapján a legmagasabb pontszámot elért terület az önkormányzat esetében:

- A pénzkezelés szabályszerűsége (86 pont)

A kockázati szempontok és a 2023. évben rendelkezésre álló belső ellenőri kapacitás (2. számú melléklet) alapján a 2023. évi belső ellenőrzési feladatokat az 1. számú melléklet tartalmazza részletezve az ellenőrzés tárgyát, célját, az ellenőrizendő időszakot, a szükséges ellenőri kapacitást (az ellenőrzési napok számát), az ellenőrzés típusát, az azonosított kockázati tényezőket, a tervezett ütemezést, az ellenőrzött szervezet, szervezeti egység megnevezését.

A magasabb kockázati fokozatba sorolt folyamatok rendszeres és következetes ellenőrzése hozzájárul a kockázatkezelés jogszabályban előírt hatékony és eredményes végrehajtásához.

A tervezett ellenőrzések tárgyát és a belső ellenőrzés rendelkezésére álló kapacitást figyelembe véve a 2023-as évben valamennyi szervnél szabályszerűségi ellenőrzés lefolytatására fog sor kerülni.

Ellenőrizendő költségvetési szervek:

1. Felsőgagy Község Önkormányzata

BELSŐ ELLENŐRZÉSI MUNKATERV 2023. ÉVRE

1. számú melléklet

Ellenőrzött szerv	Ellenőrzés tárgya	Azonosított kockázati tényezők	Ellenőrzés célja	Ellenőri kapacitás (munka nap)	Ellenőrzés típusa	Az ellenőrzés ütemezése	Ellenőrizendő időszak
Felsőagy Község Önkormányzata	Az önkormányzat pénzkézelésének vizsgálata	- a belső szabályozás és a gyakorlat összhangja - a pénzkézeléssel kapcsolatos feladatok megjelenése a munkaköri leírásokban - a pénzbeszedő helyekkel kapcsolatos szabályozási és elszámolási hiányosságok	Annak megállapítása, hogy az önkormányzat pénzkézelése a központi jogszabályok és a belső szabályzatok előírásai szerint történik-e.	1,5	Szabályszerű ségi ellenőrzés	2023. III. negyedév	2022. év

Kelt: 2022. november 11.

Összeállította:


Sulyók Barbara
belső ellenőr

MUNKAI DŐ MÉRLEG

2023. év

Megnevezés	Átlagos munkanapok száma / fő	Létszám (fő)*	Ellenőri napok száma összesen (Átlagos munkanapok száma × Létszám)
Bruttó munkaidő	2	1	2
Kieső munkaidő	0	1	0
Fizetett ünnepek	0	1	0
Fizetett szabadság	0	1	0
Átlagos betegszabadság	0	1	0
Nettó munkaidő	2	1	2
Tervezett ellenőrzések végrehajtása (75%)		1	1,5
Belső szakértői (tanácsadói) tevékenység (12,5%)		1	0,25
Egyéb tevékenység kapacitásigénye (kockázatelemzés, tervezés, éves jelentés, teljesítményértékelés, önértékelés, vezetői megbeszélések, bizottsági munkában való részvétel, stb. (12,5%))		1	0,25
Képzés (kötelező továbbképzés 0%)		1	0
Soron kívüli ellenőrzés (0%)		1	0
Összes tevékenység kapacitásigénye		1	2
Az éves ellenőrzési terv végrehajtásához szükséges:			2
Tartalékidő			0
Külső szakértők igénybevétele			0

3. számú melléklet

Felsőággy Község Önkormányzata – Folyamatok kockázatának értékelése 2023

Alkalmazott súly	5	4	4	4	3	6	3	4	4	3	Kockázati tényező terjedelme (1-3)									
											Belső kontrollok	Változás/átszervezés	A rendszer komplexitása	Kölcsönhatás más rendszerrel	Bevétel/ költség szint	Előző ellenőrzés óra eltelt idő	Vezetőség aggályai a rendszer működését illetően	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	Munkatársak tapasztalata és végzettsége	Kockázati pont
Tevékenység	1	2	3	3	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	66
Költségvetés tervezése	2	2	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	80
Gazdálkodás szabályszerűsége	3	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	79
Operatív gazdálkodási folyamatok végrehajtása	3	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	79
Előző évi beszámoló leltárakkal történő aláírásmegírása	3	2	2	2	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	80
Belső kontroll rendszer működése	2	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	74
Helyi adók kivetése és beszedése	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	78
Állami támogatások igénylése és elszámolása	1	2	2	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	79
Humán erőforrás gazdálkodás és munkaadói dokumentumok kezelése	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	68
Közbeszerzések lefolytatása	2	1	1	3	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	78
Pénzkezelés szabályszerűsége	3	2	2	2	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	86
Önkormányzati vagyongazdálkodás	3	2	2	2	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	76
Mezőgazdasági közmunkaprogram működése	3	2	2	2	1	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	77
Civil szervezetek támogatása és a támogatások elszámolása	3	2	2	2	1	2	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	77
A gépárművek használatának szabályozottsága és az üzemanyag elszámolása	2	2	2	1	1	2	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	71
Település fenntartási, beruházási feladatok	2	1	2	2	2	3	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	71
Európai Unió és hazai pályázatok lebonyolítása	2	2	2	2	2	3	3	1	1	3	1	1	2	2	2	2	2	2	2	77
Irákezelés, iktatás	2	3	3	1	3	1	3	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	61
Az önkormányzat által nyújtott szociális támogatások rendszere	2	2	2	2	1	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63

**FELSŐGAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
3837, CSENYÉTE, RÁKÓCZI ÚT 78.**

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2022. december 02-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Felsőgagy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltaknak megfelelően a testület működésének hatékonyabbá tétele érdekében éves munkatervet készít.

A Testület megtárgyalja a Képviselő-testület két ülése között hozott polgármesteri döntésekről, intézkedésekről szóló tájékoztatót.

A Képviselő-testület munkatervében meghatározott napirendeken kívül egyrészt megtárgyalja az időközben született, módosított törvények, illetve más jogszabályok által tárgyalni szükséges témákat, másrészt azon javaslatokat, önálló indítványokat, melyek az ülést megelőzően, az SZMSZ-ben rögzített határidőig írásban terjesztettek elő az arra jogosítottak, valamint tárgyalja az önkormányzat aktuális témáit.

Tekintettel az Önkormányzatok folyamatosan változó környezetére a jelen munkaterv hiányos, így jelen munkaterv a 2023-as év közben is módosítható, illetve napirend is felvehető. A jelen munkaterven kívül is tartandó képviselő- testületi ülés, mely minden esetben rendkívüli képviselő- testületi ülés megjelölést kap.



**Kótai Aladár
polgármester**



I.

1. A Képviselő-testület ülésterve

Felsőgagy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az SZMSZ-ben foglaltaknak, valamint a helyi gyakorlatnak megfelelően e munkaterv szerint **tartja üléseit** Felsőgagy Község Kultúrtermében, ettől eltérő hely és időpontot a polgármester a meghívó megküldésével közli.

A képviselő- testület tagjai, a polgármester, a jegyző 2. pontba foglalt napirend tervezeteket minden esetben kiegészítheti és újabb napirendi pontokat jogosultak felvenni.

A Képviselő-testület a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló törvényben és SzMSZ- ben előírtak szerint évente egy alkalommal **közmeghallgatást** tart, amelynek **tervezett** időpontja: **2023. július 17. 08:00 óra, helye 3837 Felsőgagy, Rákóczi út 78. szám alatti Kultúrterem.**

II.

1. Az ülések napirendi tervezetei

Február hónapban

1. A Krasznokvajdai Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének tárgyalása
2. Az önkormányzat 2023. évi költségvetése
3. Egyebek

Április hónapban

1. A 2022. évi költségvetési rendelet módosításának tárgyalása
2. A Krasznokvajdai Közös Önkormányzati Hivatal 2022.évi költségvetési beszámolójának tárgyalása
3. Az önkormányzat 2022. évi költségvetésének végrehajtása, zárszámadása
4. Egyebek

Június hónapban

1. A 2023. évi költségvetési rendelet módosítása
2. Egyebek

Augusztus hónapban

1. Egyebek

Szeptember hónapban

1. Pénzügyi tájékoztató az önkormányzat 2023. évi költségvetésének I. félévi végrehajtásáról
2. Egyebek

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

Felsőgagy

belterületen található

29/3

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő neve:	Plébánné Dankó Beáta
Értékbecslő címe:	3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Készítés dátuma:	2022. november 22.
Megrendelés azonosító:	FUN151/2022

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	9
Piaci összehasonlító adatok alapján	9
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	10

MELLÉKLETEK

Helyrajzi szám: 29/3

Melléklet_Tulajdoni lap	11
Melléklet_Térképmásolat	13
Melléklet_Település térkép	14
Melléklet_Kínálati adatok	15
Melléklet_Páros összehasonlítás	16
Fényképek	18

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: Felsőgagy Község Önkormányzat
Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Ingtalan tulajdoni lap szerint címe:

Irányítószám: 3837
Település: Felsőgagy
Helyrajzi szám: 29/3
Utca: -
Házzám, emelet-ajtó: -
Művelési ág: beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés: Nincs
Bejegyző határozat: Van
Széljegy: Nincs
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Helyszíni szemle dátuma: 2022.11.18.
Szakvélemény érvényessége: 90 nap
Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás
Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés
Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk:

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

Területi adatok összesítése

Hrsz. 29/3 2500 m²

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

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

620.000 Ft, azaz

Hatszázhuszezer forint.



.....
aláírás

Plébánné Dankó Beáta

Egyéni vállalkozó
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Adószám: 67776335-1-25

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

ALAPADATOK

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Felsőgagy község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az Encsi járásban. Miskolctól közúton 46 kilométerre, északra helyezkedik el, a Belső-Csereháton, a Vasonca-patak egyik ágának völgyfőjében. A település távol esik a városoktól.

Környező települések: Abaújlak 6km, Gagybátor 2km. A legközelebbi város Encs, 20km távolságra van, mellyel rendszeres, de ritkán közlekedő autóbuszjárat köti össze, csakúgy, mint Miskolccal.

A települést országúton a 3-as főútról letérve lehet megközelíteni.

Település jellemzése:

A terület az őskor óta lakott. A honfoglalás után az Aba nemzetség birtoka volt a közeli Alsógagy, Gagybátor és Gagyvendégi falvakkal együtt. 1883-ban volt a legnépesebb, 627 lakóval. Ekkor a Fáy család birtoka. Ők építették római katolikus templomát. A 20. század elején épült báró Huszár László kúriája a korábban leégett 18. századi Darvas-kastély helyére. Alatta pincerendszer húzódik, mely egykor a bencés kolostorhoz tartozott és a legenda úgy tartja, ezen át menekült el II. Rákóczi Ferenc a szabadságharc bukása után Kassára.

Kastélyparkjában az 1900-as évek elején aktív gyógyfürdő működött. Messze földön híres volt Felsőgagy a gyógyvizéről.

Lakosainak száma 216 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Felsőgagy község belterületén, annak északnyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében hasonló telkek, temető található.

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

családi lakóházak, telkek, temető

Jelenlegi hasznosítás:

Építési telkek

Építési övezet:

belterület

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Jellemző kínálati ár intervallum:

- telkek:

Szemere 296 Ft/m²,

Gibárt 224 Ft/m²,

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

Gönc 229 Ft/m²

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Ingtalan megközelíthetősége: aszfaltos út

TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Helyrajzi szám: 29/3

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.11.08.

Telek területe: 2500 m²

Ingtalan fekvése: Belterület

Széljegyek: Nincs

Teherlap bejegyzés: Nincs

Bejegyző határozat: Területszámítási hiba kijavítása.

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Utca: -

Művelési ág: beépítetlen terület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt ingatlan Felsőgagy Község Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 29/3)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 2500 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása: Közbenső telek

Telek alakja, formája: Közel szabályos négyszög

Telek határai: aszfaltozott út

Telek kerítettsége: Nincs kerítve

Domborzati és lejtésvizonyok: lejtős terep

Infrastruktúra: Nincs

Épületek: Nincs

Egyéb befolyásoló körülmény: Nincs

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

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Összehasonlító adatok (Hrsz. 29/3)

Ir. szám	Település	Művelési ág	Utca	Hely-rajzi szám	Telek területe, (m2)	Ajánlat éve
3866	Szemere	telek			1439	2021
3854	Gibárt	telek			1558	2021
3985	Gönc	telek			882	2021

Korrekción		
Ajánlat körülményei	-8,33	%
Elhelyezkedés	0,00	%
Telek területe	11,67	%
Infrastruktúra	0,00	%
Használhatóság	-6,67	%

Fajlagos alapár: 249,-Ft

Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: 622.500,- Ft

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

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

Piaci helyzetelemzés

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

Hrsz. 29/3

**620.000,- Ft, azaz
Hatszázhuszezer forint.**

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

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. 29/3)

Megnevezés: Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

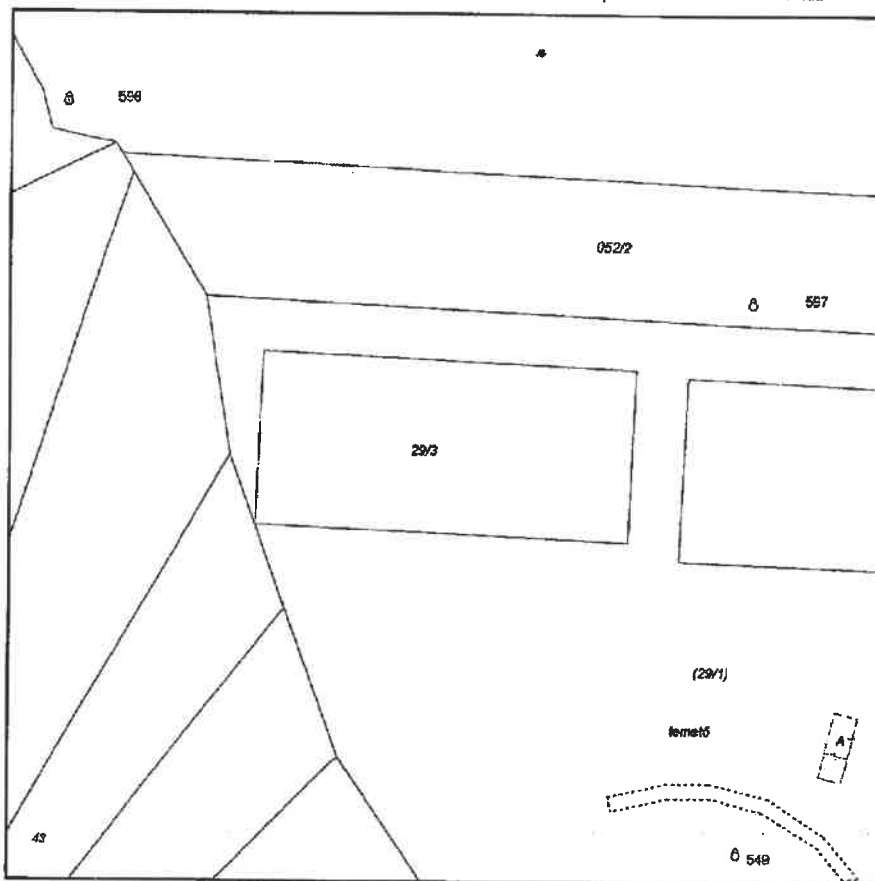
2022.11.08 10:09:57

Helyrajzi szám: FELSŐGAGY bekerület 29/3

Megrendelés szám: 7/1758/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 17268520002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (Hrsz. 29/3)

Megnevezés: Település térkép –Felsőgagy



3837 Felsőgagy Hrsz. 29/3



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. 29/3)

Megnevezés: Kínálati adatok

TELEK

1./ 3866 Szemere- építési telek / eladás

Telek mérete: 1439 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. május

Saját adatbázis

2./ 3854 Gibárt- építési telek / eladás

Telek mérete: 1558 m²

Kínálati ár: 100.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

Saját adatbázis

3./ 3985 Gönc- építési telek / eladás

Telek mérete: 882 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY**MELLÉKLETEK (Hrsz. 29/3)****Megnevezés: Összehasonlítás – földrészlet**

Az ingatlan címe	Felsőgagy Hrsz. 29/3	3866 Szemere	3837 Csenyéte	3871 Méra
Telek területe (m2)	2 500	1 439	471	1760
Közművesítettség foka	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Ajánlat ára FT		500 000	100 000	350 000
Ajánlat ideje		2021. május	2020. augusztus	2021. február
Fajlagos egységár (Ft/m ³)		347	212	199
Értéket befolyásoló tényező				
Ajánlat/eladás		Eladás	Eladás	Eladás
Elhelyezkedés		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telek területe		Roszzabb	Roszzabb	Roszzabb
Infrastruktúra		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Tulajdonviszonyok		1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
Használhatóság		Roszzabb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korrektíós tényező				
Ajánlat/eladás		1,00	1,00	1,00
Ajánlat körülménye		1,05	1,10	1,10
Elhelyezkedés		1,00	1,00	1,00
Telek területe		0,90	0,80	0,95
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00
Tulajdonviszonyok		1,00	1,00	1,00
Használhatóság		0,90	1,20	1,10
Korrigált egységár (Ft/m ²)	249	296	224	229
Becsült piaci érték (Ft)	622 500			

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (Hrsz. 29/3) FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (Hrsz. 29/3)



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

3837 FELSŐGAGY, külterület

052/2

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő neve:

Plébánné Dankó Beáta

Értékbecslő címe:

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta utca 1.

Készítés dátuma:

2022. november 22.

Megrendelés azonosító:

FUN150/2022

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
Külterületi földrészlet (hrs. 052/2)	8
Hozamszámításos módszer alapján	9
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	10

MELLÉKLETEK

Helyrajzi szám: 052/2

Melléklet_Tulajdoni lap	11
Melléklet_Térképmásolat	12
Melléklet_Település térkép	13
Melléklet_Kínálati adatok	14
Melléklet_Páros összehasonlítás	15
Melléklet_Fényképek	16

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: Felsőgagy Község Önkormányzata

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Ingtalan tulajdoni lap szerint címe:

Irányítószám: 3837
Település: FELSŐGAGY
Helyrajzi szám: 052/2
Utca: -
Házszám, emelet-ajtó: -
Művelési ág: szántó

Bejegyző határozat: Nincs

Széljegyek: Nincs

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2022.11.18.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás

Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés

Költség alapú értékelés

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Plébánné Dankó Beáta

3980 Sátorajáújhely, 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 végzett felmérés és adatgyűjtés

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet összes területe: 5991 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

**700.000,- Ft, azaz
Hétszázezer forint.**

Megbízott:

Szakértő neve: Plébánné Dankó Beáta
8/2018



.....
Plébánné Dankó Beáta
ingatlan vagyon értékelő

Plébánné Dankó Beáta

Egyéni vállalkozó
3980 Sátorajáújhely, Pacsirta u. 1.
Adószám: 67776335-1-25

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

ALAPADATOK

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Felsőgagy község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az Encsi járásban. Miskolctól közúton 46 kilométerre, északra helyezkedik el, a Belső-Csereháton, a Vasonca-patak egyik ágának völgyfőjében. A település távol esik a városoktól.

Környező települések: Abaújlak 6km, Gagybátor 2km. A legközelebbi város Encs, 20km távolságra van, mellyel rendszeres, de ritkán közlekedő autóbuszjárat köti össze, csakúgy, mint Miskolccal.

A települést országúton a 3-as főútról letérve lehet megközelíteni.

Település jellemzése:

A terület az őskor óta lakott. A honfoglalás után az Aba nemzetség birtoka volt a közeli Alsógagy, Gagybátor és Gagyvendégi falvakkal együtt. 1883-ban volt a legnépesebb, 627 lakóval. Ekkor a Fáy család birtoka. Ők építették római katolikus templomát. A 20. század elején épült báró Huszár László kúriája a korábban leégett 18. századi Darvas-kastély helyére. Alatta pincerendszer húzódik, mely egykor a bencés kolostorhoz tartozott és a legenda úgy tartja, ezen át menekült el II. Rákóczi Ferenc a szabadságharc bukása után Kassára.

Kastélyparkjában az 1900-as évek elején aktív gyógyfürdő működött. Messze földön híres volt Felsőgagy a gyógyvizéről.

Lakosainak száma 216 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Felsőgagy község külterületén, annak északnyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében külterületi mezőgazdasági célú földterületek találhatóak.

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

mezőgazdasági célú ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás:

legelő, szántó

Építési övezet:

Mezőgazdasági

Építési övezet típusa:

Külterület

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

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: Jellemző kínálati ár intervallum:
- telek:
Büttös 110 Ft/m²
Szerencs 123 Ft/m²
Szerencs 109 Ft/m²

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Ingtalan megközelíthetősége: Föld útról közelíthető meg
Közlekedési eszközök: Gépkocsival, gyalogosan

TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy
Helyrajzi szám: 052/2
Utca: -
Házzszám, emelet-ajtó: -
Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.11.08.
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingtalan fekvése: külterület
Széljegyek: Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat: Nincs bejegyzés.

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy
Utca: -
Házzszám, emelet-ajtó: -
Művelési ág: szántó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt ingatlan Felsőgagy Község Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

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

KÜLTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz. 052/2)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 5991 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása: Közbenső telek
Telek alakja, formája: Szabályos négyszög
Telek határai: földutak, mezőgazdasági területek
Telek kerítettsége: Nincs kerítve
Kerítés típusa: -
Domborzati és lejtésviszonyok: lejtős terep
Telepítmények: művelt terület
Vízrendezettség: Vízborítás nincs, rendezést nem igényel
Talajtípus: Barna erdőtalaj
Infrastruktúra: Nincs
Épületek: Nincs
Egyéb befolyásoló körülmény: Nincs

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****Külterületi földrészlet****PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN****Összehasonlító adatok (hrsz. 052/2)**

Ir. szám	Település	Művelési ág	Utca	Hely-rajzi szám	Telek területe, (m2)	Adás-vétel éve
3821	Büttös	szántó		028/4	27215	2022
3900	Szerencs	szántó		0528/14	3716	2022
3900	Szerencs	szántó		0544/2	5755	2022

Korrekción	Korrekción mértéke	
Ajánlat/eladás	0,00	%
Elhelyezkedés	3,33	%
Telek területe	-3,33	%
Infrastruktúra	0,00	%
Használhatóság	0,00	%

Fajlagos alapár: 114 Ft**Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték 682.974,- 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**HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN (hrs. 052/2)**

Az ingatlan címe	Felsőgagy Hrsz. 052/2
Telek területe (m2)	5 991
Kat. t.jöv.	6,47
AK/ha	10,80
búza kg/ AK	26,70
kg búza/ha	288
Környezetben kialakult földbérleti díj/ha	650
Éves földbérleti díj	389
Földhozadék számítás	469,17
Tőzsdei búzaár	67,82
Földtőkeérték meghatározás	909 125
Értéket befolyásoló tényező	
Korrektíós tényező	
Forma, terület	10
Fekvés, elhelyezkedés	10
Megközelíthetőség	
Domborzat	
Vízrendszer, melioráció	
Öntözés feltételei	
Művelést gátló tereptárgyak	
Demográfiai viszonyok	
Gazdálkodási hagyományok	5
Szokásosnál nagyobb fagy-, jég-, és vadkárveszély	
Kerítettség	
Esztétikai benyomás	
Környezeti áll., szennyezés	
Gazdasági környezet	5
Infrastruktúra, közművek	
Természeti védettség	
Kultúrállapot	
Egyéb	
Korrigált egységár (Ft/m2)	1 182
Becsült piaci érték (Ft)	708 054

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**Végleges érték megállapítás:**

A terület értékelését két módszerrel végeztem, melyek közel azonos eredményre vezettek.

Alkalmazott módszer	Forgalmi érték	Súlyozás	Számított érték
Piaci összehasonlító módszer	681 773	40%	272 709
Hozam számításán alapuló módszer	708 054	60%	424 832
számított forgalmi érték			697 541
Elfogadott forgalmi érték			700 000

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS**Piaci helyzetelemzés**

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

Várható forgalmi érték: 700.000- Ft

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

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. 052/2)

Megnevezés: Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

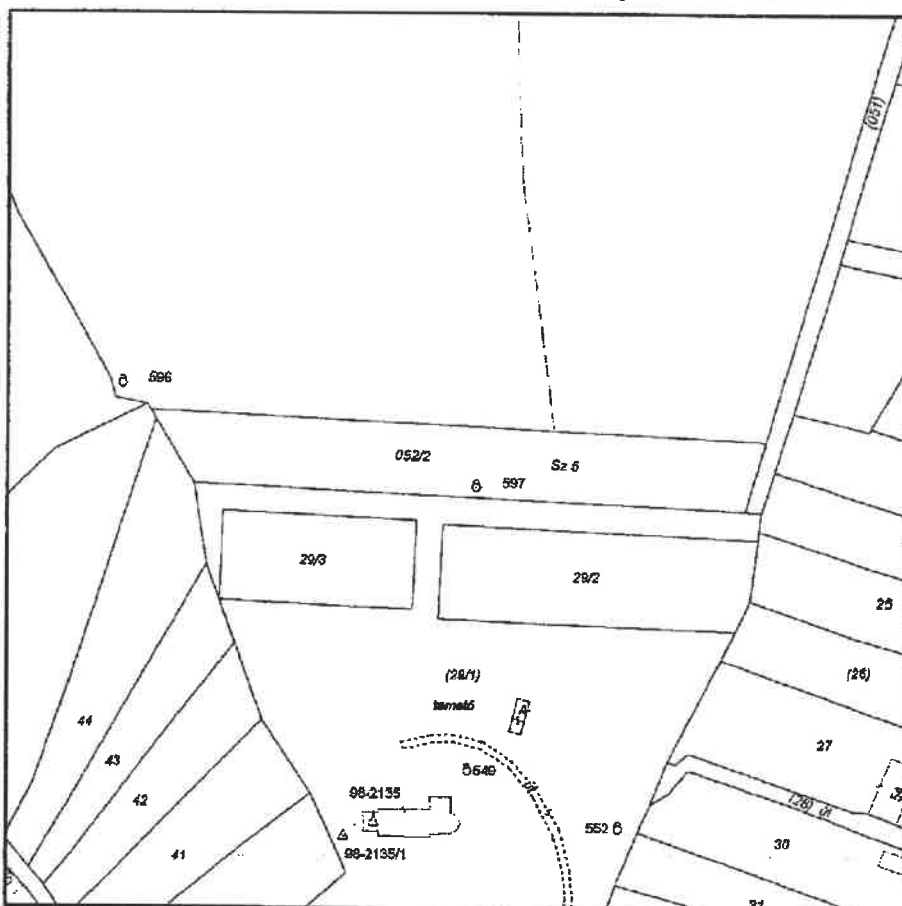
2022.11.08 10:15:33

Helyrajzi szám: FELSŐGAGY külterület 52/2

Megrendelés szám: 7/1760/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térképszám: 17268570002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek 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

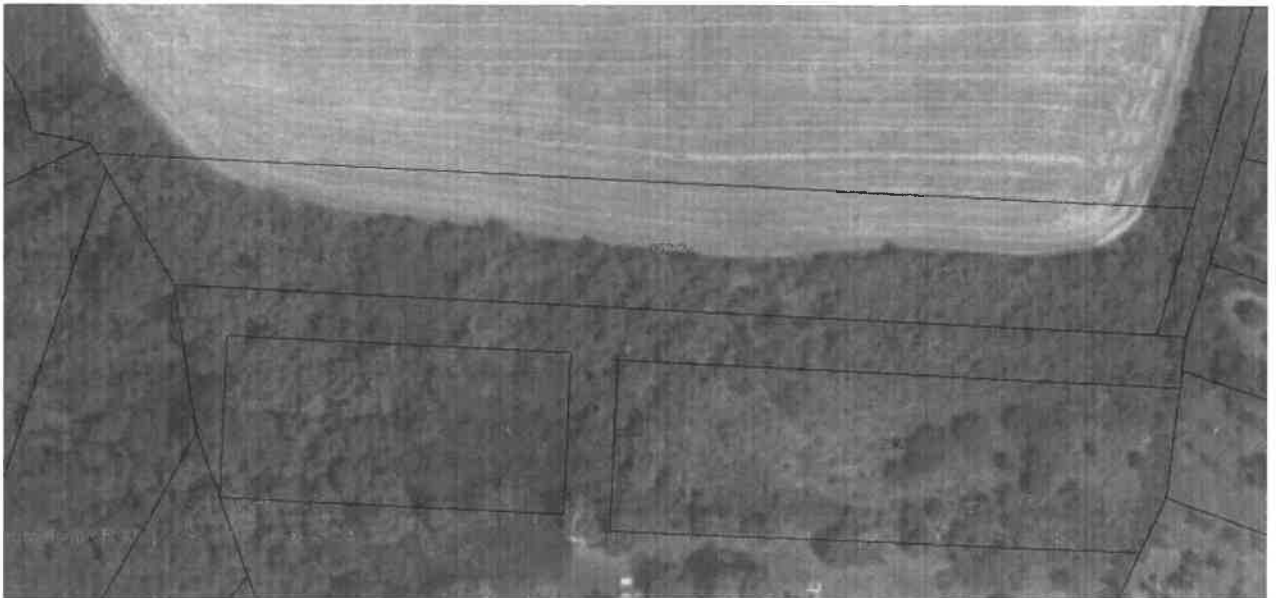
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrsz. 052/2)

Megnevezés: Település térkép



3837 Felsőgagy külterület, Hrsz. 052/2



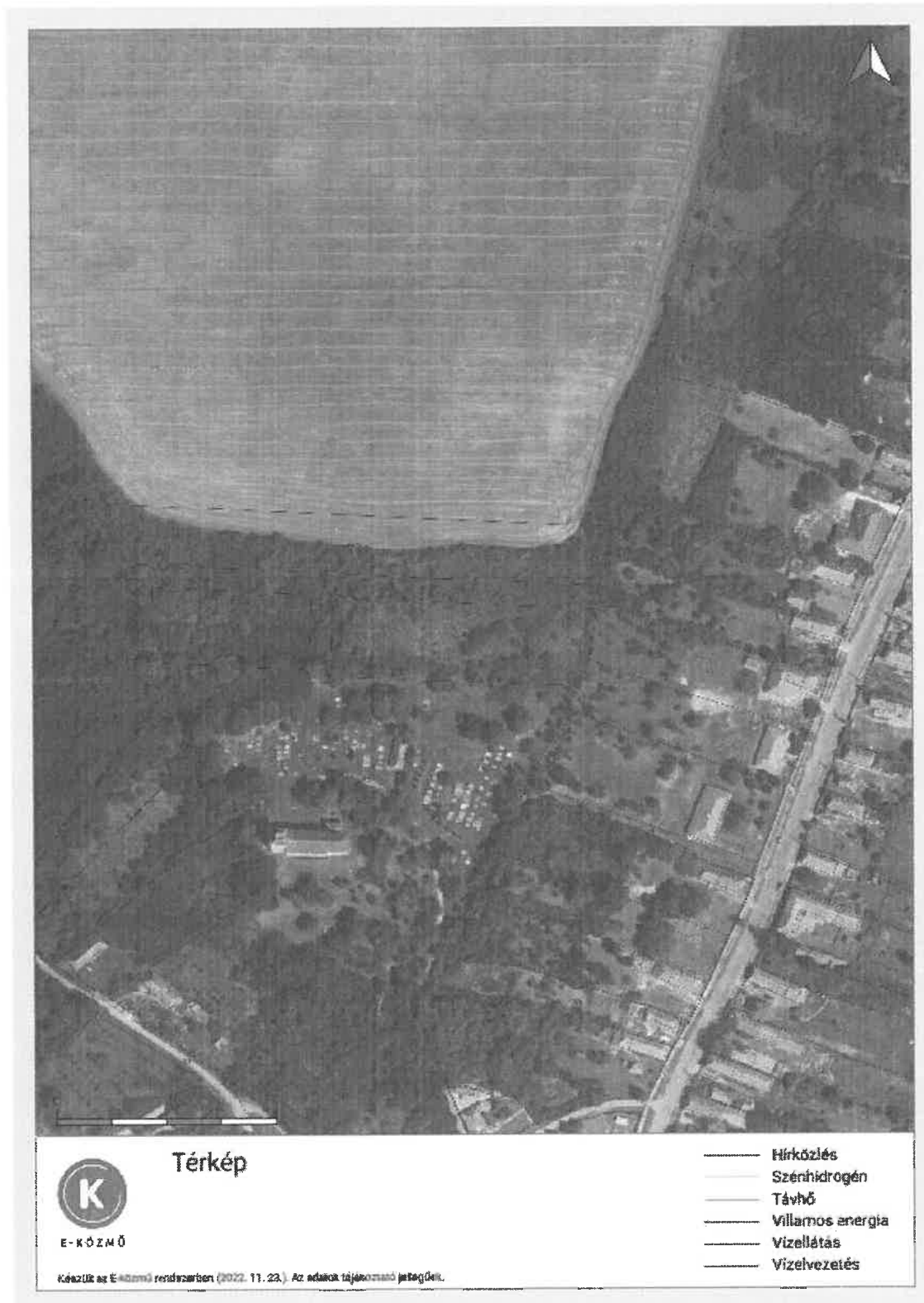
Plébánné Dankó Beáta

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (hrs. 052/2)

Megnevezés: Domborzat



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. 052/2)

Megnevezés: Kínálati adatok

1./ Büttös Hrsz. 028/4 / eladás

Telek mérete: 27215 m²
Kínálati ár: 2.715.000,- Ft
Kínálat ideje: 2022. november

2./ Szerencs Hrsz. 0528/14 / eladás

Telek mérete: 3716 m²
Kínálati ár: 480.000,- Ft
Kínálat ideje: 2022. november

3./ Szerencs Hrsz. 0544/2 / eladás

Telek mérete: 5755 m²
Kínálati ár: 660.000,- Ft
Kínálat ideje: 2022. november

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. 052/2)****Megnevezés: Összehasonlítás – Belterületi földrészlet**

Az ingatlan címe	Felsőgagy Hrsz. 052/2	Büttös Hrsz. 028/4	Szerencs Hrsz. 0528/14	Szerencs Hrsz. 0544/2
Legelő területe (m ²)	5 991	27 215	3 716	5 755
Közművesítettség foka		nincs	nincs	nincs
Ajánlat ára FT		2 715 000	480 000	660 000
Ajánlat ideje		2022. november	2022. november	2022. november
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		100	129	115
Értéket befolyásoló tényező				
Ajánlat/eladás		Eladás	Eladás	Eladás
Elhelyezkedés		Hasonló	Roszbabb	Roszbabb
Telek területe		Kedvezőbb	Hasonló	Hasonló
Infrastruktúra		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Tulajdonviszonyok		1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
Használhatóság		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Korrektációs tényező				
Ajánlat/eladás		1,00	1,00	1,00
Ajánlat körülménye		1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés		1,00	0,95	0,95
Telek területe		1,10	1,00	1,00
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00
Tulajdonviszonyok		1,00	1,00	1,00
Használhatóság		1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	114	110	123	109
Becsült piaci érték (Ft)	682 974			

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. 052/2)

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (hrsz. 052/2)



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

Felsőgagy

belterületen található

48/1

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecsítő neve:

Plébánné Dankó Beáta

Értékbecsítő címe:

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.

Készítés dátuma:

2022. november 22.

Megrendelés azonosító:

FUN152/2022

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	9
Piaci összehasonlító adatok alapján	9
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	10

MELLÉKLETEK

Helyrajzi szám: 48/1

Melléklet_Tulajdoni lap	11
Melléklet_Térképmásolat	13
Melléklet_Település térkép	14
Melléklet_Kínálati adatok	15
Melléklet_Páros összehasonlítás	16
Fényképek	18

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: Felsőgagy Község Önkormányzat
Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Ingatlan tulajdoni lap szerint címe:

Irányítószám: 3837
Település: Felsőgagy
Helyrajzi szám: **48/1**
Utca: -
Házszám, emelet-ajtó: -
Művelési ág: beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés: Nincs
Bejegyző határozat: Nincs
Széljegy: Nincs
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Helyszíni szemle dátuma: 2022.11.18.
Szakvélemény érvényessége: 90 nap
Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás
Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés
Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk:

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

Területi adatok összesítése

Hrsz. 48/1 1748 m²

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

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

406.000 Ft, azaz

Négyszázhatezer forint.

Plébánné Dankó Beáta

.....
aláírás

Plébánné Dankó Beáta

Egyéni vállalkozó
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Adószám: 6776335-1-25

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

ALAPADATOK

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Felsőgagy község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az Encsi járásban. Miskolctól közúton 46 kilométerre, északra helyezkedik el, a Belső-Cserháton, a Vasonca-patak egyik ágának völgyfőjében. A település távol esik a városoktól.

Környező települések: Abaújlak 6km, Gagybátor 2km. A legközelebbi város Encs, 20km távolságra van, mellyel rendszeres, de ritkán közlekedő autóbuszjárat köti össze, csakúgy, mint Miskolccal.

A települést országúton a 3-as főútról letérve lehet megközelíteni.

Település jellemzése:

A terület az őskor óta lakott. A honfoglalás után az Aba nemzetség birtoka volt a közeli Alsógagy, Gagybátor és Gagyvendégi falvakkal együtt. 1883-ban volt a legnépesebb, 627 lakóval. Ekkor a Fáy család birtoka. Ők építették római katolikus templomát. A 20. század elején épült báró Huszár László kúriája a korábban leégett 18. századi Darvas-kastély helyére. Alatta pincerendszer húzódik, mely egykor a bencés kolostorhoz tartozott és a legenda úgy tartja, ezen át menekült el II. Rákóczi Ferenc a szabadságharc bukása után Kassára.

Kastélyparkjában az 1900-as évek elején aktív gyógyfürdő működött. Messze földön híres volt Felsőgagy a gyógyvizéről.

Lakosainak száma 216 fő.

Ingyen telephelyen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Felsőgagy község belterületén, annak északnyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében hasonló telkek, temető található.

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

családi lakóházak, telkek, temető

Jelenlegi hasznosítás:

Építési telek

Építési övezet:

belterület

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Jellemző kínálati ár intervallum:

- telek:

Szemere 268 Ft/m²,

Gibárt 210 Ft/m²,

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

Gönc 219 Ft/m²

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Ingyen megközelíthetősége: aszfaltos út

TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Helyrajzi szám: 48/1

Utca: -

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.11.14.

Telek területe: 1748 m²

Ingyen fekvése: Belterület

Széljegyek: Nincs

Teherlap bejegyzés: Nincs

Bejegyző határozat: Nincs

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Művelési ág: beépítetlen terület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt ingatlan Felsőgagy Község Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 48/1)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 1748 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása: Közbenső telek

Telek alakja, formája: Közel szabályos négyszög

Telek határai: aszfaltozott út

Telek kerítettség: Részben kerítve

Kerítés típusa: Drótkerítés

Domborzati és lejtésviszonyok: Lejtős terep

Infrastruktúra: Nincs

Épületek: Nincs

Egyéb befolyásoló körülmény: Közvetlenül közterületről nem közelíthető meg.

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

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Összehasonlító adatok (Hrsz. 481/)

Ir. szám	Település	Művelési ág	Utca	Hely-rajzi szám	Telek területe, (m2)	Ajánlat éve
3866	Szemere	telek			1439	2021
3854	Gibárt	telek			1558	2021
3985	Gönc	telek			882	2021

Korrekción		
Ajánlat körülményei	-10,00	%
Elhelyezkedés	0,00	%
Telek területe	3,33	%
Infrastruktúra	0,00	%
Használhatóság	10,00	%

Fajlagos alapár: 232,-Ft

Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: 405.536,- Ft

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

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

Piaci helyzetelemzés

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

Hrsz. 48/1

**406.000,- Ft, azaz
Négyszázhatezer forint.**

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

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. 48/1)

Megnevezés: Térképmásolat

B.-A.-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
Enea Petőfi út 62 fszt. 1

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

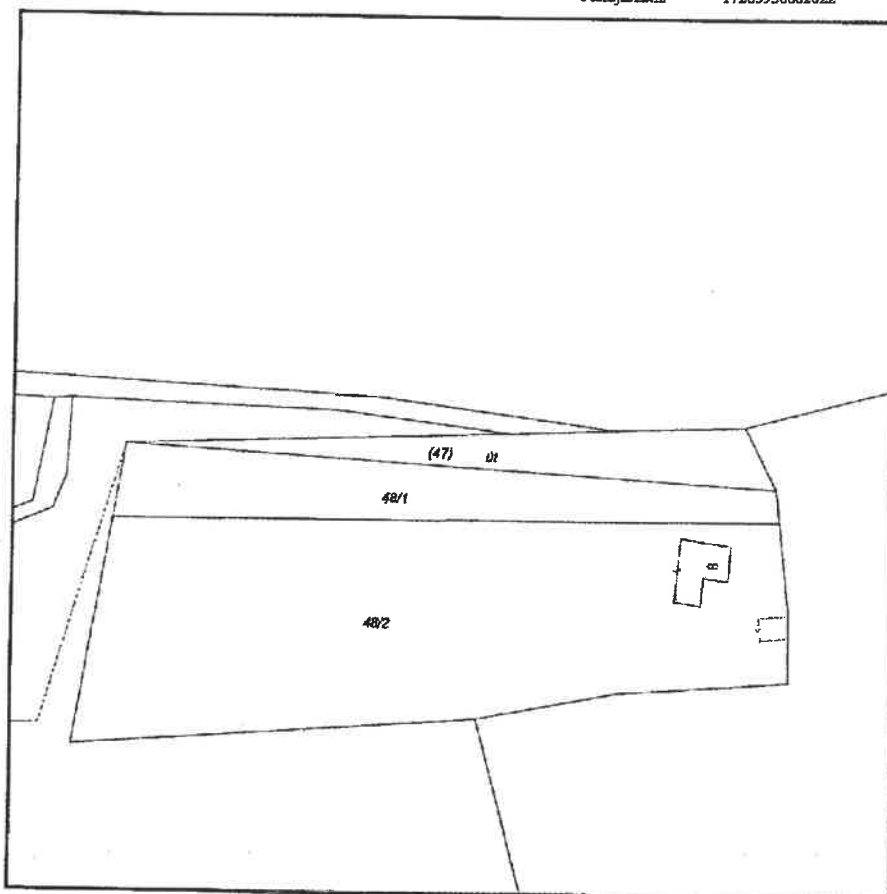
2022.11.14 13:07:16

Helyrajzi szám: FELSŐGAGY belterület 47

Megrendelés szám: 7/1793/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 17285950002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (Hrsz. 48/1)

Megnevezés: Település térkép –Felsőgagy



3837 Felsőgagy Hrsz. 48/1



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. 48/1)

Megnevezés: Kínálati adatok

TELEK

1./ 3866 Szemere- építési telek / eladás

Telek mérete: 1439 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. május

Saját adatbázis

2./ 3854 Gibárt- építési telek / eladás

Telek mérete: 1558 m²

Kínálati ár: 100.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

Saját adatbázis

3./ 3985 Gönc- építési telek / eladás

Telek mérete: 882 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

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. 48/1)****Megnevezés: Összehasonlítás – földrészlet**

Az ingatlan címe	Felsőgagy Hrsz. 48/1	3866 Szemere	3837 Csenyéte	3871 Méra
Telek területe (m2)	1 748	1 439	471	1760
Közművesítettség foka	nincs	nincs	közművek az utcában	közművek az utcában
Ajánlat ára FT		500 000	100 000	350 000
Ajánlat ideje		2021. május	2020. augusztus	2021. február
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		347	212	199
Értéket befolyásoló tényező				
Ajánlat/eladás		Eladás	Eladás	Eladás
Elhelyezkedés		Hasonló	Roszzabb	Roszzabb
Telek területe		Hasonló	Roszzabb	Hasonló
Infrastruktúra		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Tulajdonviszonyok		1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
Használhatóság		Roszzabb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korrektíós tényező				
Ajánlat/eladás		1,00	1,00	1,00
Ajánlat körülménye		1,10	1,10	1,10
Elhelyezkedés		1,00	1,00	1,00
Telek területe		1,00	0,90	1,00
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00
Tulajdonviszonyok		1,00	1,00	1,00
Használhatóság		0,70	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m2)	232	268	210	219
Becsült piaci érték (Ft)	405 536			

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (Hrsz. 48/1) FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (Hrsz. 48/1)



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

Felsőgagy

belterületen található

55 és 59

helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecsítő neve:

Plébánné Dankó Beáta

Értékbecsítő címe:

3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.

Készítés dátuma:

2022. november 22.

Megrendelés azonosító:

FUN153/2022

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	9
Piaci összehasonlító adatok alapján	9
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	10

MELLÉKLETEK

Helyrajzi szám: 55, 59

Melléklet_Tulajdoni lap	11
Melléklet_Térképmásolat	13
Melléklet_Település térkép	14
Melléklet_Kínálati adatok	15
Melléklet_Páros összehasonlítás	16
Fényképek	18

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: Felsőgagy Község Önkormányzat
Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Ingtalan tulajdoni lap szerint címe:

Irányítószám:	3837
Település:	Felsőgagy
Helyrajzi szám:	55
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Bejegyző határozat:	Van
Széljegy:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Irányítószám:	3837
Település:	Felsőgagy
Helyrajzi szám:	59
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Bejegyző határozat:	Nincs
Széljegy:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Helyszíni szemle dátuma:	2022.11.18.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározás

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

Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk:

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

Területi adatok összesítése

Hrsz. 55 9170m²

Hrsz. 59 2330 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

Hrsz. 55

2.100.000 Ft, azaz

Kettőmillió egyszázezer forint.

Hrsz. 59

590.000 Ft, azaz

Ötszázkilencvenezer forint.

.....
aláírás

Plébánné Dankó Beáta

Egyéni vállalkozó
3980 Sátoraljaújhely, Pacsirta u. 1.
Adószám: 67776335-1-25

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

ALAPADATOK

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Felsőgagy község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az Encsi járásban. Miskolctól közúton 46 kilométerre, északra helyezkedik el, a Belső-Csereháton, a Vasonca-patak egyik ágának völgyfőjében. A település távol esik a városoktól.

Környező települések: Abaújlak 6km, Gagybátor 2km. A legközelebbi város Encs, 20km távolságra van, mellyel rendszeres, de ritkán közlekedő autóbuszjárat köti össze, csakúgy, mint Miskolccal.

A települést országúton a 3-as főútról letérve lehet megközelíteni.

Település jellemzése:

A terület az őskor óta lakott. A honfoglalás után az Aba nemzetség birtoka volt a közeli Alsógagy, Gagybátor és Gagyvendégi falvakkal együtt. 1883-ban volt a legnépesebb, 627 lakóval. Ekkor a Fáy család birtoka. Ők építették római katolikus templomát. A 20. század elején épült báró Huszár László kúriája a korábban leégett 18. századi Darvas-kastély helyére. Alatta pincerendszer húzódik, mely egykor a bencés kolostorhoz tartozott és a legenda úgy tartja, ezen át menekült el II. Rákóczi Ferenc a szabadságharc bukása után Kassára.

Kastélyparkjában az 1900-as évek elején aktív gyógyfürdő működött. Messze földön híres volt Felsőgagy a gyógyvizéről.

Lakosainak száma 216 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Felsőgagy község belterületén, annak északnyugati részén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében hasonló telkek, temető található.

Árterület:

Nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

családi lakóházak, telkek, temető

Jelenlegi hasznosítás:

Építési telek

Építési övezet:

belterület

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Jellemző kínálati ár intervallum:

- telek:

Szemere 263-290 Ft/m²,

Gibárt 224-242 Ft/m²,

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

Gönc 201-229 Ft/m²

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Ingatlan megközelíthetősége: aszfaltos út

TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Helyrajzi szám: 55

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.11.08.

Telek területe: 9170 m²

Ingatlan fekvése: Belterület

Széljegyek: Nincs

Teherlap bejegyzés: Nincs

Bejegyző határozat: Vezetékjog Émász.

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Művelési ág: beépítetlen terület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt ingatlan Felsőgagy Község Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

Irányítószám, település: 3837 Felsőgagy

Helyrajzi szám: 59

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.11.08.

Telek területe: 2330 m²

Ingatlan fekvése: Belterület

Széljegyek: Nincs

Teherlap bejegyzés: Nincs

Bejegyző határozat: nincs

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

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település:	3837 Felsőgagy
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt ingatlan Felsőgagy Község Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 55)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 9170 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Telek határai:	aszfaltozott út
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Kerítés típusa:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	lejtős terep
Infrastruktúra:	Nincs
Épületek:	Nincs
Egyéb befolyásoló körülmény:	Nincs

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 59)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete: 2330 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos sokszög
Telek határai:	aszfaltozott út
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Domborzati és lejtésviszonyok:	lejtős terep
Infrastruktúra:	Nincs
Épületek:	Nincs
Egyéb befolyásoló körülmény:	Nincs

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****PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN****Összehasonlító adatok (Hrsz. 55)**

Ir. szám	Település	Művelési ág	Utca	Hely-rajzi szám	Telek területe, (m2)	Ajánlat éve
3866	Szemere	telek			1439	2021
3854	Gibárt	telek			1558	2021
3985	Gönc	telek			882	2021

Korrekción		
Ajánlat körülményei	-8,33	%
Elhelyezkedés	0,00	%
Telek területe	20,00	%
Infrastruktúra	0,00	%
Használhatóság	-8,33	%

Fajlagos alapár: 229,-Ft**Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: 2.099.930,- Ft****Összehasonlító adatok (Hrsz. 59)**

Ir. szám	Település	Művelési ág	Utca	Hely-rajzi szám	Telek területe, (m2)	Ajánlat éve
3866	Szemere	telek			1439	2021
3854	Gibárt	telek			1558	2021
3985	Gönc	telek			882	2021

Korrekción		
Ajánlat körülményei	-10,00	%
Elhelyezkedés	0,00	%
Telek területe	6,67	%
Infrastruktúra	0,00	%
Használhatóság	-1,67	%

Fajlagos alapár: 254,-Ft**Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: 591.820,- Ft**

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

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: Mérsékelt
Forgalomképesség: Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság: Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek: Alkalmas Nem alkalmas
Megjegyzés:

Hrsz. 55

2.100.000 Ft, azaz

Kettőmillió egyszázezer forint.

Hrsz. 59

590.000 Ft, azaz

Ötszázkilencvenezer forint.

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

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. 55, 59)

Megnevezés: Térképmásolat

B.-A.-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62. I.sz. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

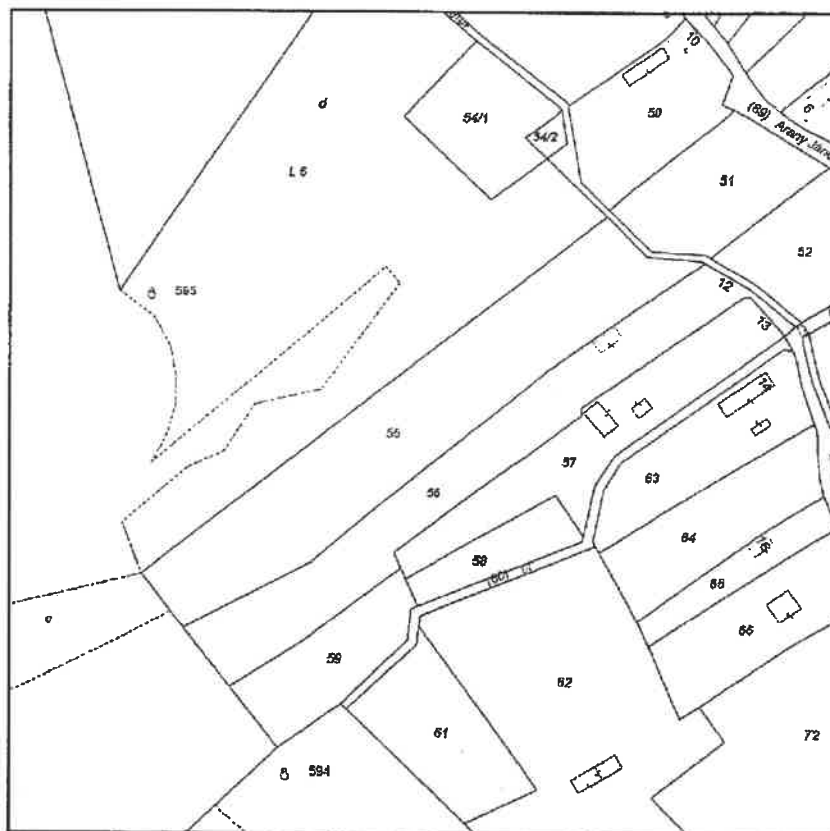
2022.11.08 10:11:55

Helyrajzi szám: PELSŐGAGY belterület 55

Megrendelés szám: 7/1759/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térképszám: 17268540002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek 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. 55, 59)

Megnevezés: Település térkép –Felsőgagy



3837 Felsőgagy Hrsz. 55, 59



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. 55, 59)

Megnevezés: Kínálati adatok

TELEK

1./ 3866 Szemere- építési telek / eladás

Telek mérete: 1439 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. május

Saját adatbázis

2./ 3854 Gibárt- építési telek / eladás

Telek mérete: 1558 m²

Kínálati ár: 100.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

Saját adatbázis

3./ 3985 Gönc- építési telek / eladás

Telek mérete: 882 m²

Kínálati ár: 500.000,- Ft

Kínálat ideje: 2021. november

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. 55)****Megnevezés: Összehasonlítás –földrészlet**

Az ingatlan címe	Felsőagy Hrsz. 55	3866 Szemere	3837 Csenyéte	3871 Méra
Telek területe (m2)	9 170	1 439	471	1760
Közművesítettség foka	nincs	nincs	közművek az utcában	közművek az utcában
Ajánlat ára FT		500 000	100 000	350 000
Ajánlat ideje		2021. május	2020. augusztus	2021. február
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		347	212	199
Értéket befolyásoló tényező				
Ajánlat/eladás		Eladás	Eladás	Eladás
Elhelyezkedés		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telek területe		Roszzabb	Roszzabb	Roszzabb
Infrastruktúra		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Tulajdonviszonyok		1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
Használhatóság		Roszzabb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korrektációs tényező				
Ajánlat/eladás		1,00	1,00	1,00
Ajánlat körülménye		1,05	1,10	1,10
Elhelyezkedés		1,00	1,00	1,00
Telek területe		0,80	0,80	0,80
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00
Tulajdonviszonyok		1,00	1,00	1,00
Használhatóság		0,90	1,20	1,15
Korrigált egységár (Ft/m ²)	229	263	224	201
Becsült piaci érték (Ft)	2 099 930			

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MELLÉKLETEK (Hrsz. 59)

Megnevezés: Összehasonlítás – földrészlet

Az ingatlan címe	Felsőséggy Hrsz. 59	3866 Szemere	3837 Csenyété	3871 Méra
Telek területe (m2)	2 330	1 439	471	1760
Közművesítettség foka	nincs	nincs	közművek az utcában	közművek az utcában
Ajánlat ára FT		500 000	100 000	350 000
Ajánlat ideje		2021. május	2020. augusztus	2021. február
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		347	212	199
Értéket befolyásoló tényező				
Ajánlat/eladás		Eladás	Eladás	Eladás
Elhelyezkedés		Hasonló	Roszzabb	Roszzabb
Telek területe		Roszzabb	Roszzabb	Roszzabb
Infrastruktúra		Hasonló	Hasonló	Hasonló
Tulajdonviszonyok		1/1 tulajdon	1/1 tulajdon	1/1 tulajdon
Használhatóság		Roszzabb	Roszzabb	Roszzabb
Korrektíós tényező				
Ajánlat/eladás		1,00	1,00	1,00
Ajánlat körülménye		1,10	1,10	1,10
Elhelyezkedés		1,00	1,00	1,00
Telek területe		0,95	0,90	0,95
Infrastruktúra		1,00	1,00	1,00
Tulajdonviszonyok		1,00	1,00	1,00
Használhatóság		0,80	1,15	1,10
Korrigált egységár (Ft/m ²)	254	290	242	229
Becsült piaci érték (Ft)	591 820			

MELLÉKLETEK (Hrsz. 55,59)

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

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ (Hrsz. 55, 59)





Debreceni Ítéltábla

Mf.I.50.027/2022/10. szám

A Debreceni Ítéltábla mint másodfokú bíróság a dr. Mágori Zsolt Tibor ügyvéd (3525 Miskolc, Dózsa György út 11.) által képviselt Szabó Krisztián (3837 Felsőgagy, Arany János utca 14.) felperesnek a dr. Gondos Csaba ügyvéd (3530 Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 86/A.) által képviselt Felsőgagy Község Önkormányzata (3837 Felsőgagy, Rákóczi út 78.) alperes ellen közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséből eredő igény és sérelemdíj megfizetése iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 6.M.70.237/2020/46. számú ítélete ellen az alperes részéről 47. sorszámú előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben elutasítónak tekinti és mint ilyenek nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja és a sérelemdíj megfizetésére irányuló keresetet elutasítja, az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 17 250 (tizenhétezer-kétszázötven) forintra leszállítja; egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül a felperesnek 102 000 (százlétézer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a meg nem fizetett 146 048 (száznegyvenhatezer-negyvennyolc) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás lényege szerint a felperes 2010. szeptember 1-től állt közalkalmazotti jogviszonyban az alperessel falugondnoki munkakörben. 2014. október 12-én Felsőgagy polgármesterévé választották meg, ezért ekkortól 2019. október 13-ig falugondnoki tevékenységet nem végzett.

[2] A felperes – miután polgármesteri tisztsége megszűnt – 2019. október 14-től ismét ellátta a közalkalmazotti jogviszonya keretében a falugondnoki tevékenységet, amiért az alperestől illetményben részesült.

[3] 2019. november 4-én Kótai Aladár polgármester közölte a felperessel, hogy amennyiben lemond az őt a korábbi polgármesteri jogviszonya alapján megillető

nem folyt fegyelmi eljárás, így nem lehet azt tudni, hogy merült-e fel, és ha igen, milyen probléma a felperes munkavégzésével kapcsolatban. Összességében „a felmentés ellentmondásos volt, nem volt világos, nem tartalmazott indokolást az azonnali hatályú felmentés okára vonatkozóan”, ezért a megszüntetés jogellenessége megállapítható, az arra figyelemmel érvényesített anyagi igény pedig alapos volt. Az elsőfokú bíróság a sérelemdíj körében megállapította, hogy a polgármesteri végkielégítés kifizetésével kapcsolatban az alperes kényszerhelyzetbe hozta a felperest, akinek ezzel sérült a személyi szabadsághoz, a döntés szabad megválasztásához, továbbá az emberi méltósághoz fűződő személyiségi joga, ami indokolja az alperes ítélelhozatali értékviszonyok mellett 300 000 forint sérelemdíj megfizetésére kötelezését.

[11] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, valamint a felperes első-és másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban utóbb kifejtett és továbbra is fenntartott álláspontja szerint a Kjt. 2. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (Mt.) 27. § (1) bekezdésének mindhárom fordulata alapján semmis volt az a 2014. október 11-én a felperes kérelmére és az akkori polgármester, Bogoly János jóváhagyásával a felek között létrejött megállapodás, amely értelmében a felperes 2014. október 11-től öt évre szüneteltette a közalkalmazotti jogviszonyát. Erre a megállapodás időpontjában nem volt jogszabályi lehetőség, ezért a felperest továbbra is munkavégzési kötelezettség terhelte volna a közalkalmazotti jogviszonya keretében. Tekintettel arra, hogy ezt viszont egyoldalúan megtagadta, nem értelmezhető másként, minthogy ő maga szüneteltette meg ekkor lemondással a jogviszonyt, ami értehető is a kialakult helyzetben, hiszen nem lehet ugyanaz a személy a közalkalmazott és a felette munkáltatói jogkört gyakorló személy (polgármester). Mivel fenn nem álló jogviszonyt nem lehet jogellenesen (sem) megszüntetni, így a felperes erre figyelemmel előterjesztett igénye sem lehet alapos. Ezzel összhangban továbbra is vitatta, hogy a felperes 2014 októbere és 2019 októbere közötti távollétének jogcíme a korabeli alperesi iratokban megjelenő fizetés nélküli szabadság lett volna, erre vonatkozó megállapodás ugyanis a felek között nem jött létre. Hangsúlyozta, hogy mindezt az okfejtést az elsőfokú eljárásban, a 2021. augusztus 23-i beadványában is előadta, a törvényszék azonban jogszabálysértő módon hagyta azt figyelmen kívül és utasította vissza a 31/I. sorszámú végzéssel az ellenkérelem-változtatás iránti kérelmét, a semmisségre ugyanis határidő nélkül lehet hivatkozni, sőt, azt az első- és másodfokon eljáró bíróságnak is hivatalból észlelnie kell. A sérelemdíjjal összefüggésben utalt arra, hogy az egyrészt fennálló közalkalmazotti jogviszony hiányában nem illetheti meg a felperest, másrészt a döntési helyzet létrehozása, a választás elé állítás önmagában nem valósít meg személyiségi jogsértést. A felperes által az elsőfokú eljárásban felszámított 337 500 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltségigényt eltűzottnak találta.

[12] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes fellebbezési eljárási költségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a törvényszék a tényállást helyesen állapította meg és abból okszerűen következtetett a keresete részbeni alaposágára. Utalt arra, hogy 2014. október 11-től – ahogy az a 2014-2019 közötti iratokból is jól kitűnik – a polgármesterrel kötött megállapodás alapján fizetés nélküli szabadágon volt, ekként a közalkalmazotti jogviszonya keretében munkavégzési kötelezettség nem terhelte, de a jogviszony értelemszerűen nem is szűnt meg. A sérelemdíjjal kapcsolatban pedig rámutatott, hogy azt nem a jogellenes megszüntetés jogkövetkezményeként, hanem ebből a szempontból önálló igényként érvényesítette. A perköltségigénye további mérséklését nem látta indokoltnak azzal, hogy e körben a fellebbezés egyébként sem tartalmaz semmiféle jogi

[13] Az alperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételében hangsúlyozta, hogy a felperes jogviszonya 2014. október 12-én „a jogszabály erejénél fogva” megszűnt, 2019 decemberében tehát az „nem létezett, ekként a nem létező falugondnoki jogviszonyt felmondani sem lehetett”, emiatt „a megszüntetés jogi megoldásáról és annak jogszerűségéről vitát sem lehetett volna indítani”. Utóbb a felperest terhelő kárenyhítési kötelezettség esetleges elmulasztásával kapcsolatos fellebbezési nyilatkozata, indítványa már nem volt.

[14] A fellebbezés részben megalapozott az alábbi indokok szerint.

[15] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben, a felperes sérelemdíj megfizetésére irányuló keresetét 1 000 000 forint erejéig elutasítónak tekintette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 341. § (1) bekezdése alapján, mert az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, márpedig a felperes ezen a jogcímen 1 300 000 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[16] Az ítéltábla erre irányuló fellebbezés és az ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmény [Pp. 379-380. §] hiányában nem érintette az elsőfokú ítéletnek a keresetet a fentiek szerint részben elutasítónak tekintett rendelkezését a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel.

[17] Az elsőfokú bíróság az ügy eldöntése szempontjából lényeges bizonyítékokat túlnyomórészt okszerűen értékelve alapvetően helyes, de a fellebbezési hivatkozásokból is kitűnően hiányos tényállást állapított meg, ezért az a rendelkezésre álló adatok alapján kiegészítésre szorul azzal, hogy a felperes kinevezése a képviselő-testület 10/2010. (VIII. 30.) határozatán alapult (29/A/4.); felette a munkáltatói jogokat a 2010. szeptember 1-jei kinevezés értelmében a polgármester, míg az ugyanazon a napon kelt munkaköri leírás szerint a képviselő-testület gyakorolta (Miskolci KMB 5/2020/1/F/3. és 5.); a felperes 2014. október 11-én a határozatlan idejű „munkaviszonya szüneteltetését”, valójában fizetés nélküli szabadság engedélyezését kérte, egyidejűleg illetményéről lemondott, mely kérelmét a polgármester támogatta (Miskolci KMB 5/2020/1/F/6.); 2016. január 5-én az alpolgármester is a fizetés nélküli szabadság meghosszabbítását engedélyezte (Miskolci KMB 5/2020/1/F/7., 29/A/20.); a „kényszerhelyzetben” pedig a felperes nem mondott le az őt a polgármesteri jogviszony alapján megillető végkielégítésről (Miskolci KMB 5/2020/1. szám alatti keresetlevél 5. oldal utolsó bekezdés, 1/F/8. melléklet).

[18] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének korlátai között maradva és az alperes fellebbezésének érdemi elbíráhatóságához az ítéltábla mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a felperes kinevezésekor és 2014. október 11-én is hatályos Kjt. 83/A. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzattal közalkalmazotti jogviszonyban állók esetében egyebek mellett a kinevezés és a felmentés a képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozott, az egyéb munkáltatói jogokat pedig a polgármester gyakorolta (EBD2017. M.12.).

[19] 2014. október 11-én a felperes – bár megválasztása hiányában kétségtelenül nem tartozott az aznap még hatályos, a polgármesteri tisztség ellátásának egyes kérdéseiről és az önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 1994. évi LXIV. törvény személyi hatálya alá – a Kjt. 2. § (3) bekezdése alapján irányadó Mt. 127-132. §-aiban nem rögzített okból is

bármilyen egyéb esetben a munkáltató mérlegelési jogkörében dönt az engedélyezésről, azaz szó sincs taxatív felsorolásról.

[20] Az alperes a 29. sorszámú beadványa 8. oldalán maga utalt helyesen, a fentiekkel és Kótai Aladár jelenlegi polgármester nyilatkozatával (Miskolci KMB 5/2020/1/F/8. alatti hangfelvétel-leirat 1. oldal) is összhangban arra, hogy a 2014. október 11-i kérelmében a felperes a fizetés nélküli szabadság intézményére gondolhatott, az pedig, hogy ezt a kérelmet -- mint egyéb munkáltatói jogkört gyakorló – Bogoly János polgármester ne bírálta és ne bírálhatta volna el (26. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó bekezdés), nyilvánvalóan iratellenes hivatkozás (5/2020/1/F/6.).

[21] Az alperes fellebbezésének központi eleme volt a fizetés nélküli szabadság körében így létrejött megállapodással kapcsolatos, az általa először a 29. sorszámú beadványban felhozott semmisség kérdése.

[22] A perben a keresetlevél benyújtására 2020. január 9-én, a perfelvétel lezárására 2021. január 13-án, a 29. sorszámú nyilatkozat előterjesztésére pedig 2021. augusztus 23-án került sor, így a szóban lévő nyilatkozatra a 2021. január 1. utáni Pp. szabályok voltak irányadók [a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bekezdés b) pont, BDT2021. 4397., Kúria Kf.45.105/2021/8.].

[23] A Pp. 7. § (1) bekezdés 4.a) pontja értelmében ellenkérelem-változtatás az, ha a fél az ellenkérelmével összefüggésben előadott korábbi jogállításhoz képest eltérő vagy további anyagi jogi kifogásra hivatkozik.

[24] A Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont ba) és bc) alpontja értelmében az ellenkérelem érdemi részében – ha azzal a fél a perben védekezni kíván – fel kell tüntetni érdemi védekezés esetén az anyagi jogi kifogást a jogalap megjelölése útján, valamint a védekezést – ideértve az anyagi jogi kifogást is – megalapozó tényeket és az azokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, illetve bizonyítási indítványokat az e törvényben meghatározott módon.

[25] A Pp. 199-200. §-hoz fűzött indokolás szerint a törvény lényeges újítása, hogy az ellenkérelemmel kapcsolatban elvárás az érvényesíteni kívánt joggal szembeni anyagi jogi kifogás előterjesztése. Az anyagi jogi kifogás (például a semmisségen alapuló érvénytelenségi kifogás) olyan, a fél által perbe vitt anyagi jogi hivatkozás, amely jellege folytán a keresetlevélhez hasonló módon megköveteli annak anyagi jogi jogalapjának és ténybeli alapjának előadását ahhoz, hogy az érdemben elbírálható legyen.

[26] A Pp. 216. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a perfelvételt lezáró végzés meghozatalát követően a keresettel szembeni ellenkérelem megváltoztatásának az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig törvény eltérő rendelkezése hiányában akkor van helye, ha azt a bíróságnak a perfelvételt lezáró végzés meghozatalát követő anyagi pervezetése indokolja.

[27] Az alperes a 29. sorszámú beadványa előterjesztésére lehetőséget adó indokként egyrészt a jogi képviseletében bekövetkezett jogutódlásra, másrészt a 2021. június 16-i tárgyaláson elhangzottakra és a Pp. 216. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozott (31. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal 1. bekezdés), de ez alaptalan volt, mert a jogi képviselő személyének

bármilyen okból történő megváltozása a Pp. 3. §-ában írt perkoncentráció elvére is figyelemmel az érdemi szakban nyilvánvalóan nem nyitja meg az utat a perfelvételi nyilatkozatok korlátlan előterjeszthetősége előtt, a törvényszék pedig a 2021. június 16-i tárgyaláson (26. sorszámú jegyzőkönyv) már nem végzett anyagi pervezetést. Az ítéltábla az alperes fellebbezése alapján hangsúlyozza azt is, hogy az Mt. 27. § (3) bekezdése szerint a semmisségre az érdekelt valóban határidő nélkül hivatkozhat, azonban a perben ennek a fenti eljárásjogi korlátait figyelembe kell venni.

[28] Ezen indokokkal érdemben helyes volt tehát az elsőfokú bíróság Pp. 218. § (1) bekezdésére alapított, az ellenkérelem-változtatás engedélyezése iránti kérelmet visszautasító 31/I. sorszámú döntése.

[29] Mindebből okszerűen következik, hogy az alperes a Pp. 373. § (1) bekezdésében írtak alapján a fellebbezési eljárásban sem élhetett az ellenkérelem-változtatás lehetőségével, ezért az ítéltábla a szóban lévő megállapodással kapcsolatban a már kifejtettek mellett csupán a teljesség, továbbá a magánjogi jogviták tisztességes eljárás elvén nyugvó rendezése és az anyagi jogok hatékony érvényre juttatása érdekében rögzíti: a felek között valamennyi irányadó jogszabályi rendelkezés betartása mellett jött létre 2014. október 11-én megállapodás arra, hogy a felperes 2014. október 12-től fizetés nélküli szabadságon van, azaz ekkortól a közalkalmazotti jogviszonya keretében munkavégzési kötelezettség nem terheli. Ebből következően a semmisség hivatalbóli megállapításának sem volt helye.

[30] A fentiek alapján nyilvánvaló az is, hogy a felperes jogviszonya nem szűnt meg 2014. október 12-én sem lemondással, sem más módon a „törvény erejénél fogva”. Az egyébként 2016 januárjában teljesen szükségtelenül „meghosszabbított” fizetés nélküli szabadság tartalma alatt tett munkáltatói intézkedéseknek pedig azért nincs jelentősége, mert a fizetés nélküli szabadság 2019. október 14-től megszűnt, ekkortól tehát a felperes a közalkalmazotti kinevezése szerinti rendelkezésre állási és munkavégzési, míg az alperes az illetmény megfizetésére vonatkozó kötelezettségét teljesítette (Miskolci KMB 5/2020/1/F/11.).

[31] Ekként tehát a felperes közalkalmazotti jogviszonya 2019. december 10-én is fennállt, ezért – és éppen az alperes intézkedései miatt – annak megszüntetése jogszerűségéről „vitát” is lehetett indítani, mely jogvitában a felperes helyesen állította a jogviszony megszüntetés jogellenességét, az ezzel kapcsolatos elsőfokú ítéleti megállapításokat és a jogellenesség miatti jogkövetkezmények összességét pedig már az alperes sem sérelmezte fellebbezésében.

[32] Ami a jogellenes megszüntetéstől függetlenül, ténylegesen még a perbeli jogviszony tartama alatt tanúsított alperesi magatartást illeti, abban az elsőfokú bíróság által megítélt sérelemdíjjal és az azzal kapcsolatban kifejtett indokokkal az ítéltábla nem értett egyet.

[33] Ebben az ítéltábla elsődlegesen azt hangsúlyozza, hogy a sérelemdíj iránti igény esetén a jogellenesség alapja a személyhez fűződő jog megsértése (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2:52. § (1) bekezdés), azaz a sérelemdíj fizetésre kötelezés feltétele a személyiségi jogsértés, melytől meg kell különböztetni az ennek szintjét el nem érő, szubjektív érzéseken alapuló érdeksérelmeket. Kétségtelen, hogy az alperes a felperes

továbbfoglalkoztatását egy őt a perbeli jogviszonytól függetlenül jogszerűen megillető juttatásról való lemondáshoz, ekként jogellenes feltételhez kötötte, ugyanakkor a felperes – a kiegészített tényállásból is kitűnően – éppen a cselekvési, döntési szabadságával élve már akkor és egyértelműen fenntartotta a polgármesteri végkielégítés iránt igényét [„Én meg nem mondom (vissza az igényt), mert ez jár!” – Miskolci KMB Miskolci KMB 5/2020/1/F/8. alatti hangfelvétel-leirat 3. oldal].

[34] Jól látható tehát, hogy a felperesnek a perbeli jogviszony fenntartására és a polgármesteri végkielégítés ezzel párhuzamos kifizetésére vonatkozó akaratát semmilyen módon nem befolyásolta, nem törte meg és nem hajlította el az alperes „ajánlata”, azaz a felperes mindkét vonatkozásban a valós akaratának megfelelő és szabad döntést hozott.

[35] Ebből következően az ítéltábla álláspontja szerint az „ajánlattétellel” – ahogy arra az alperes helytállóan hivatkozott fellebbezésében – nem valósult meg a felperes által állított személyiségi jogsértés sem, hiszen személyiségi jogsértés megállapítását csak konkrétan bekövetkezett személyiségi jogsérelem (ún. hátrány bekövetkezte) alapozhatja meg, ehhez annak lehetősége, veszélye önmagában nem elégséges. Ezért utóbbi esetekben szubjektív jogkövetkezmény (sérelemdíj) megállapítására sincs törvényes lehetőség. Az ítéltábla ehhez hivatkozik a Kúria Mfv.10.572/2017, 1/2019. számú munkaügyi elvi határozat I. pontjában kimondottakra, mely szerint a sérelemdíj megállapításának feltétele a személyiségi jogsértés (jogellenesség) fennállta és a nem vagyoni sérelem bekövetkezte. A magatartás és a sérelem között okozati összefüggésnek kell fennállnia. Jelen esetben azonban az ítéltábla álláspontja szerint ezek a feltételek nem állak fenn.

[36] Tévedett tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor arra a következtetésre jutott, hogy a felperes személyi szabadsághoz való joga sérült, hiszen a szabad akaratának megfelelő döntési helyzetében nem volt korlátozva, az alperes semmilyen kényszerhelyzetet nem teremtett.

[37] Azt ismét csupán a teljesség kedvéért tartja szükségesnek rögzíteni az ítéltábla, hogy munkajogi szempontból az Mt. 7. § (1) bekezdésében írt, konkrétan a jogviszony megszüntetés jogával való visszaélést valósíthatta volna meg az alperes most tárgyalt magatartása, amennyiben a megszüntetésre a megszabott módon került volna sor (MK 95. számú állásfoglalás értelemszerűen irányadó IV. pontja).

[38] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben írtaknak megfelelően részben megváltoztatta a Pp. 383. § (2) bekezdés második fordulata szerint eljárva.

[39] Ezzel a döntéssel megváltozott az elsőfokú pernyertesség aránya is, mert így a felperes a teljes kereseti igénye (1 301 944+223 650+1 300 000 forint, azaz 2 825 594 forint) alapján 54%-ban (1 301 944+223 650=1 525 594) lett pernyertes, míg az alperes értelemszerűen 46%-ban lett pernyertes. A felperes felszámított és a törvényszék által is 50 000 forinttal már csökkentett összegű, 287 500 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltségének további mérséklését az ítéltábla nem tartotta indokoltnak (szem előtt tartva azt is, hogy az alperes maga is 300 000 forint ügyvédi munkadíjat érvényesített az elsőfokú eljárásban). A Pp. 82. § (2) bekezdése alapján a felperest a fenti összegből a pernyertességéhez igazodva 155 200 forint, az alperest az általa felszámítottból 138.000 forint

elsőfokú perköltség illette volna meg, azonban a 83. § (2) bekezdése értelmében az ítéltáblának csak a különbözet megfizetésére kellett köteleznie az alperest.

[40] A fellebbezéssel érintett pertárgyérték 1 825 594 forint volt, a fellebbezés a 300 000 forint sérelemdíj vonatkozásában, azaz 16%-ban vezetett eredményre (300 000/1 825 594 forint). A másodfokú eljárásban a felperes és az alperes is 150 000 forint ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget számított fel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint, ezért az ítéltábla szintén a Pp. 82. § (2) bekezdése és 83. § (2) bekezdése alapján kötelezte a nagyobb részben eredménytelenül fellebbező alperest a felperest megillető különbözeti (126 000-24 000 forint) fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

[41] A perben a feleket a költségmentesség és a költségfeljegyzési jog polgári és közigazgatási bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 2017. évi CXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján megillető tárgyi költségfeljegyzési jogra figyelemmel meg nem fizetett, az említett fellebbezési pertárgyérték és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján számított fellebbezési illeték részben (16%-ban) a felperes munkavállalói költségkedvezménye miatt, részben (84%-ban) az alperes teljes személyes illetékmentessége miatt a Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében az állam terhén marad.

[42] Az ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján.

Debrecen, 2022. november 10.

Dr. Tass Edina s.k. a tanács elnöke – előadó bíró, Dr. Paulik Andrea s.k. bíró, Dr. Répássy Árpád s. k. bíró



BORSOD-ABONY-ZEMPLÉN MEGYE
KÖZLÖNYHIVATALA

Irattérhelési i. C/54/2014-3/2008.

Ügyintéző: Székely Erzsébet

Telefon: (46) 531-032

Tárgy: Tájékoztató földhasználati tervekkel

földtervezési jogcímű eljárás hiányáról

Hiv. szám: -

Melléklet: -

Feladatok/Előzetes információk

Feladatok

Rákóczi u. 78.

5687

Tisztelt Bejelentő!

A Feladatok 052/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó fásításban tervezett fakitermelés bejelentésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a bejelentett tevékenységet nem kezdheti meg.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) 12. § (3) bekezdése szerint a fásításban tervezett – a fa tövében mérve – 10 centimétert meghaladó átmérőjű fa kitermelését, annak megkezdése előtt legkésőbb 21 nappal előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére. Az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (Vhr.) 44. § (1) bekezdése tételesen felsorolja, hogy mely adatokat kell tartalmaznia a bejelentésnek. A Vhr. 44. § (2) bekezdés szerint a fásításból tervezett fakitermelésről szóló bejelentés benyújtására:

- a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású földön található fásítás esetén a földrészlet vagy alrészlet földhasználati nyilvántartásában szereplő földhasználója,
- b) az a) pont alá nem tartozó, egyéb fásítások esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyonezredői, földhasználati, haszonélvezeti, használati jog jogosultja, ezek hiányában az ingatlan tulajdonosa, ... jogosult.

A bejelentést megvizsgálva megállapítottam, hogy az hiányos, illetve nem a jogszabályban előírtak szerint készült, mivel nem az arra jogosult földhasználó nyújtotta be. Az ingatlanra vonatkozóan a földhivatal nyilvántartása nem tartalmaz földhasználati bejegyzést. A földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés után a bejelentés újra benyújtható.

Az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint az erdészeti hatósághoz tett bejelentést a NFK által rendszeresített és a honlapján közzétett formanyomtatványon kell megtenni. A 12. § (2) bekezdése szerint az erdészeti hatóság hiányosan benyújtott bejelentés esetén – a bejelentés hiányosságainak megjelölése mellett – tájékoztatja a bejelentőt arról, hogy a bejelentett tevékenységet nem kezdheti meg.



BORSOD-AABY-ZSARFLÉM MEGYEI
FOPHATÁRSÁG

Iktatászámm: B0/84/0204-2/2022.

Ügyintéző: Szalmon Émese

Telefon: (46) 531-032

Térgy: Tájékoztató és felfrészés tervezett

fakitermelés bejelentésével kapcsolatban

Kív. szám: -

Melléklet: -

Felsőösgy Község Önkormányzata

Felsőösgy

Rákóczi u. 78.

3837

Tiszelt Bejelentő!

A Felsőösgy 29/3 és 55 helyrejelzi számú kivett művelési ágú ingatlanra vonatkozó fásításban 2022. évben tervezett fakitermelés bejelentésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy az adott ingatlan nem tartozik az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXCVII. törvény (Evt.) hatálya alá – így a fakitermelés végrehajtásához nincs szükség annak hatóság felé történő bejelentésére.

Az Evt. 4. § (2) bekezdése szerint a törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül:

i) a belterületre, az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőrészekként nyilvántartott erdők, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek kivételével;

Tájékoztatom, hogy az Evt. 90. § (1) és (3) bekezdési alapján a fakitermelés jogosultja, illetve a kitermelt erdei faválasztékkal rendelkezni jogosult vagy annak meghatalmazottja az erdőből, az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületről, szabad rendelkezésű erdőből, fásításból, valamint e törvény hatálya alá nem tartozó területről kitermelt erdei faválaszték származásáról köteles a szállításhoz szükséges igazolást (a továbbiakban: szállítójegy) kiállítani. A szállítójegyet a faanyag szállítója köteles a szállítás során magánál tartani és azt a hatóság képviselőjének felszólítására bemutatni.

A faanyag szállításával kapcsolatos segédletek és nyomtatványok letölthetők a NÉBIH honlapjáról: (<http://portal.nebih.gov.hu/euir>).

Kérem tájékoztatásom elfogadás tudomásul vételét.

Kelt: Miskolcon, az előírt cím és hitelesítésbe foglalt időpontban.

E. A. Ábrahám, Dr. Á. Á.
1000 pör.
Kardoson és Tornyai Ábrahám

Béneyi Sándor,
vezetőosztály

Küldje:

1. Fülecsény Község Önkormányzata 3437 Fülecsény, Rétóczy u. 70. (bejelentő) (elsőküldés)
2. irattár.



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.11.21 14:42:58
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Salamon Emese



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.11.21 15:20:55
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Béneyi Sándor

Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

3520 Miskolc Biaskovics u. 24. Telefon: (36-46) 531 020 Fax: (36-46) 531 039



BORSOD-ABAUJ-ZEMPELEN MEGYEI
NEMZETI ERDŐHIVATAL

Ülésazonosító: F 012 / 0399-01/2012.

Ügyintéző: Salamon Ernőse

Telefon: (46) 531-032

Tárgy: Tájékoztató fákfésélymentesítés

fakitermelés bejelentéssel kapcsolatban

Hív. szám: -

Melléklet: -

Felügyelői Követés Önkormányzata

Felsőörs

Rákóczi út 78.

3837

Tisztelettel Bejelentő!

A Felsőörs 50 helyrajzi számú kivett művelési ágú ingatlanra vonatkozó fásításban 2012. évben tervezett fakitermelés bejelentésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy az adott ingatlan nem tartozik az erdőterület, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) hatálya alá – így a fakitermelés végrehajtásához nincs szükség annak hatóság felé történő bejelentésre.

Az Evt. 4. § (2) bekezdése szerint a törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül:

i) a belterületre; az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőrezerválként nyilvántartott erdők, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek kivételével;

Tájékoztatom, hogy az Evt. 90. § (1) és (3) bekezdési alapján a fakitermelés jogosultja, illetve a kitermelt erdei faválasztékkal rendelkezni jogosult vagy annak meghatalmazottja az erdőből, az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületről, szabad rendelkezésű erdőből, fásításból, valamint e törvény hatálya alá nem tartozó területekről kitermelt erdei faválaszték ezarmanzásáról köteles a szállításhoz szükséges igazolást (a továbbiakban: szállítójegy) kiállítani. A szállítójegyet a faanyag szállítója köteles a szállítás során magánál tartani és azt a hatóság képviselőjének felszólítására bemutatni.

A faanyag szállításával kapcsolatos segédletek és nyomtatványok letölthetők a NÉBIH honlapjáról: (<http://portal.nebih.gov.hu/eutr>).

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Kelt: Miskolc, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időpontjában.

Dr. Árkai Zoltán
főpolgármester
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal

Béneyi Sándor
szociális igazgató

Kapják:

1. Felsőögyi Község Önkormányzata 3897 Felsőögy, Rákóczi Út 76. (Bejelenítő) (elektronikus)
2. Irattár.



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.11.18 11:07:11
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Salamon Emese



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.11.18 11:19:17
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Béneyi Sándor