



KÓPHÁZA KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

9495 Kópháza Fő u.15

Tel: [99/531-069](tel:99/531-069), [531-070](tel:99/531-070)

e-mail: polgarmester@kophaza.hu

MEGHÍVÓ

KÓPHÁZA KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. augusztus 5-én (hétfő) 18⁰⁰ órakor

RENDKÍVÜLI TESTÜLETI ÜLÉST TART

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal Tanácssterme

NAPIREND:

1. Jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester*
2. Kópháza, 22/2 hrsz-ú telek értékbecslése és értékesítés kiírása
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (írásban)*
3. Defibrillátor felszerelése, új dobozra érkezett árajánlat
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (írásban)*
4. Packeta csomagautomata bővítése
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (írásban)*
5. Rendezési terv környezeti értékelés és az előzetes véleményezési anyag lezárása
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (szóban)*
6. Bölcsődevezető kinevezése
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (írásban)*
7. A kulturális és tájház állás meghosszabbítása 1-2 hónappal, augusztus 31-től meghirdetése
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (szóban)*
8. Szeptember 14-én tartandó Falunappal és Szüreti felvonulással kapcsolatos tájékoztatás és döntés
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (szóban)*
9. Egyebek

Zárt Ülés

1. Pro Urbe díjas bizottság felállítása (javaslattétel a bizottság tagjaira)
Előterjesztő: *Grubits Ferenc polgármester (írásban)*

Kópháza, 2024. július 25.




Grubits Ferenc
Polgármester



Kópháza Község Polgármestere
Kópháza, Fő u. 15 9495
Telefon: 99/531-038
E-mail: polgarmester@kophaza.hu

2. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Kópháza 22/2. hrsz-ú telek értékebecslése és értékesítés kiírása

Tisztelt Képviselő Testület!

Kópháza Község Önkormányzata értékesíteni kívánja a tulajdonában lévő 872/2 hrsz-ú és 375 hrsz-ú területét. Kópháza Község Önkormányzata mint megbízó a Ptk. 272-279. § rendelkezései szerint megbízta Klausz Tamást, valamint az Immobilitas Ingatlan Irodát a Kópháza belterület 22/2. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékebecslésének elkészítésére.

Az elkészült értékebecslések az előterjesztés mellékletét képezik.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazás szükséges.

...../2024. (.....) önkormányzati határozat
Kópháza 22/2 hrsz-ú telek értékebecslése és értékesítés kiírása

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az ügy előzményeit.

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az értékebecslésekben foglaltakat elfogadva a területek értékesítéséről döntött.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtására.

Felelős: Grubits Ferenc polgármester

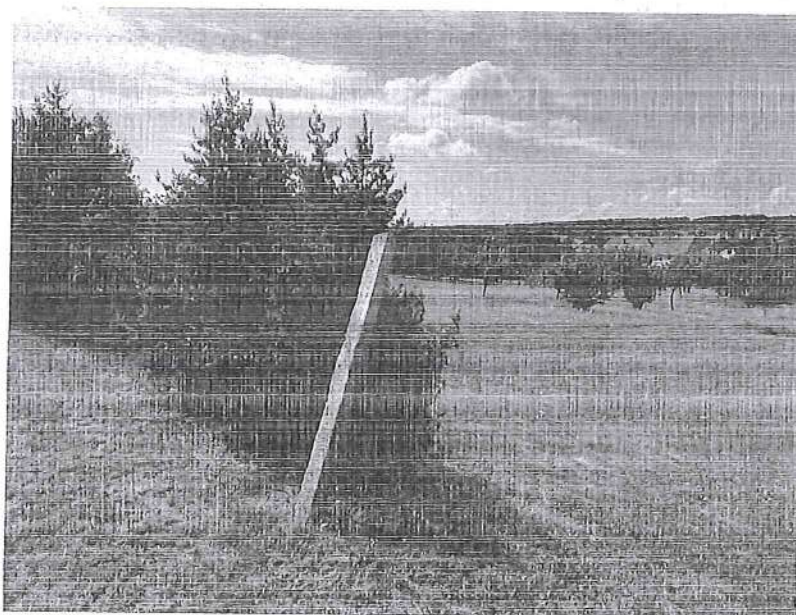
Határidő: azonnal

Kópháza, 2024. július 25.




Grubits Ferenc
polgármester

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



ÁLLÁS: Soproni Erzsébet u. 18. Kópháza	2024-07-26	
Értékelő: A/794-9/2024	Utószám:	Mell:
Értékelés:		

Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 375.

Készítette:

IMMOBILITAS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. /3
Adószám/14320198-2-08

Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
0630/9572-348

Az értékelés kelte: 2024. 07. 21.

Tartalomjegyzék

1. Értékelési bizonyítvány.....	3
2. A megrendelő adatai, utasításai.....	4
3. Az értékelés célja.....	4
4. Az ingatlan környezetének bemutatása.....	4
4.1. A település bemutatása.....	4
5. Az ingatlan bemutatása.....	4
5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot.....	4
5.2. Természetbeni leírás, városon belüli elhelyezkedés.....	5
5.3. Az ingatlanok bemutatása.....	5
6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése.....	6
6.1. Forgalmi érték fogalma.....	6
6.2. Piaci összehasonlító megközelítés.....	6
6.3. Hozamszámításon alapuló módszer.....	7
6.4. Költségalapú értékelés.....	7
7. Az értékelési módszer kiválasztása.....	8
8. Forgalmi érték megállapítása.....	9
8.1. Telekérték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel.....	9
9. Végleges forgalmi érték meghatározása.....	10
10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások.....	11
Függelék.....	12

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: beépítetlen terület.

Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület.

Az ingatlanok helyrajzi száma: 375.

Az értékelés célja: forgalmi (piaci) érték meghatározása értékesítés céljából.

Az értékelés módszere: az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

A kópházi 375. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke (az érték az általános forgalmi adót tartalmazza):

Forgalmi érték	5.600..000 .-Ft
Hitelbiztosítéki érték	

Korlátozások, alapelvek:

- az értékbecslésben szereplő és rendelkezésre bocsátott adatok, tények és állítások tudomásom szerint igazak és helytállóak, de azok valódiságáért felelősséget nem vállalok,
- személyes érdekem az értékelésben érintett felekhez nem fűződik,
- az értékbecslési munkadíj nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől,
- a szakvélemény elkészítése a TEGOVA EVS 2003 (The European Group of Valuers Associations – European Valuation Standards 2003) és a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési irányelvekkel összhangban készült,
- a szakértő nem végzett helyszíni felmérést és területmérést; az értékelésben szereplő méretek és területek a megbízó által adott adatszolgáltatásból, tervdokumentációból és ingatlan-nyilvántartásbeli adatokból származik,
- az ingatlant, mint tehermentes és forgalomképes tulajdont értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- az értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült,
- az értékbecslés komplex egészként kezelendő, abból részleteket kiragadni és azokat külön értelmezni nem lehet,
- az értékbecslés során rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat üzleti titokként kezelem, azt harmadik fél részére a Megbízó írásbeli engedélye nélkül nem szolgáltatok ki.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2024. 07. 20.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Sopron, 2024. 07. 21

IMMOBILITAS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. I/3
Adószám: 14320198-2-08

Grubits János

okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

Immobilitas Ingatlaniroda

9400 Sopron, Erzsébet u. 18.

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Kópháza Község Önkormányzata
Megrendelő címe:	9495 Kópháza, Fő u. 15.
Telefonszáma:	-----
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	
Megrendelő utasításai:	-----

3. Az értékelés célja

Kópháza Község Önkormányzata megbízta az Immobilitas Ingatlan Kft-t a kópházi 375. hrsz. alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésével. Az ingatlan megnevezése beépítetlen terület és természetben 9495 Kópháza belterületén található.

Az értékelés célja forgalmi (piaci) érték meghatározása. Megbízó a következő dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- térkép
- tulajdoni lap másolat.

A helyszíni szemle során az ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

4. Az ingatlan környezetének bemutatása

4.1. A település bemutatása

Kópháza Soprontól 6 kilométerre délkeletre, a deutschkreutzi határállomástól 1 kilométerre keletre fekvő település. A 84-es és 85-ös számú főútvonal közös szakaszán közelíthető meg. Közigazgatásilag önálló, saját önkormányzata van. Lakosainak száma kb. 2000 fő. A település Sopron és Nagycenk irányából szilárd burkolatú közlekedési főútvonalon közelíthető meg. Tömegközlekedése megoldott: helyközi autóbuszmegállóval és vasútállomással is rendelkezik.

5. Az ingatlanok bemutatása

5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot

Cím:	9495 Kópháza, belterület
Helyrajzi szám:	375.
Tulajdonos:	Kópháza Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Telek területe (m2):	1162
Tulajdoni lap III. rész bejegyzései, terhelések, illetve szolgalmi jogok:	- jelzálogjog 98636.-Ft illetékhátralék és járulékai erejéig, jogosult NAV
Széljegy:	- nincsen
Megnevezés:	Beépítetlen terület

5.2. Természetbeni elhelyezkedés, városon belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan Kópháza belterületi övezetében, közvetlenül a temető tőszomszédságában található, a temető és a Kossuth utca közötti területen. Mellette a Kossuth utcai telkek hátsó telekrészei helyezkednek el, melyeket növénytermesztésre vagy kaszálónak használnak. Hivatalos közterületi kapcsolata nincsen, a temető parkolója mellett és a szomszédos telek hátsó részén keresztül közelíthető meg.

5.3. Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan megnevezése beépítetlen terület. Korábban valószínűleg a Kossuth utcai 374. hrsz-ú ingatlan ingatlanhoz tartozott. Enyhén lejtős terület, bekerítve nincsen. Megközelítése: szilárd burkolatú nem közelíthető meg. Az ingatlannak semmilyen közműellátottsága sincsen.

Övezeti besorolás: Lf, falusias lakóövezet, azonban mivel sem közterületi kapcsolata, sem közműellátottság nincsen, ezért hasznosítása erősen korlátozott, csak mezőgazdasági művelésre alkalmas.

Amennyiben a jövőben az útkialakítást szabályozási terv módosítás után megoldják, illetve közműveket bevezetik, úgy hasznosítása elképzelhető lehet lakóövezeti telekként, de akkor is számolni kell azzal, hogy a temető védőtávolságát betartva a telek nagyobbik fele nem lesz beépíthető.

6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

6.1. Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt azt a várható összeget értem, amelyért az ingatlan gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, nincsen semmilyen korlátozó tényező, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

6.2. Piaci összehasonlító megközelítés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanokhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1., alaphalmaz kiválasztása: az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az értékelés során figyelmen kívül kell hagyni.

2., összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3., fajlagos érték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában terület négyzetméterre van vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám) is alkalmazhatóak.

4., értékmódosító tényezők elemzése: a vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok,

telekadottság, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5., fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: a szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6., végső érték számítása: az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az értékelési módszer használható minden olyan ingatlan értékelésénél, ahol rendelkezésre áll realizált adásvételi vagy kínálati ár hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok vonatkozásában.

Típusai: páros összehasonlítás (legelterjedtebb módszer), csoportos összehasonlítás, Guilford módszer.

6.3. Hozamszámításon alapuló módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1., az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni. A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2., jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként: a tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3., jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamatot felírni.

4., tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5., a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításom alapuló érték: a bevételek és kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Egyéb esetben a DCF (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazható. Az értékelési eljárás minden olyan ingatlannál használható, mely jövedelem termelésre alkalmas.

6.4. Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből kell levonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1., a telekérték meghatározása: a földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2., a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása: a pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3., avulások számítása: az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4., végső érték meghatározása: a felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Típusai: nettó újraelőállítási értéken történő értékelés, nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló módszer, Buvati módszer, Füti Omega módszer.

7. Az értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

8. Forgalmi érték megállapítása

8.1. Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Kínálati ár	Kínálati ár	kínálati ár
Ingatlan címe	Kópháza 375	Kópháza	Harka	Kópháza
Megnevezése	beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Rövid jellemzés		Belterületi részben közműves építési telek	Belterületi közműves építési telek	Belterületi részben közműves építési telek
Telek területe (m ²)	1162	1227	821	1119
Eladási/kínálati ár		27.500.000.-	23.900.000.-	25.300.000.-
Fajlagos ár (Ft/m ²)		22.412.-	29.110.-	22.609.-
Korrekciók				
Telek mérete		0%/hasznló	-5%/kisebb	0%/hasznló
Telek alakja		0%/hasznló	-5%/jobb	0%/hasznló
Elhelyezkedés		-10%/jobb	-5%/jobb	-10%/jobb
Infrastruktúra	korlátozott hasznosítás jelenleg	-55%/jobb	-55%/jobb	-55%/jobb
Övezeti besorolás		0%/hasznló	0%/hasznló	0%/hasznló
Egyéb:		0%	0%	0%
Környezeti ártalom		nincsen	nincsen	nincsen
Környezeti benyomás		0/hasznló	-5%/jobb	-5%/jobb
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Jogi korlátozás		0%	0%	0%
Korrekció összesen		-75%	-85%	-80%
Korrigált alapár		5.603.-	4.366.-	4.521.-
Átlagolt korrigált alapár	4.830.-Ft			
Telekérték	5.612.460.-Ft, kerekítve 5.600.000.-Ft			

9. Végleges forgalmi érték meghatározása:

A kópházi 375. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke a következőképpen alakul:

Egyeztetett végső piaci forgalmi érték		
Piaci összehasonlító megközelítés eredménye.	5.600.000.-Ft	100%
Költség alapú megközelítés eredménye		0%
Hozam alapú megközelítés eredménye		0%
Egyeztetett forgalmi érték	5.600.000 .-Ft	
Hitelbiztosítéki érték		

A kópházi 375. hrsz. alatt felvett ingatlan végső egyeztetett piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító megközelítés alapján tehermentes állapotban 5.600.000 .-Ft, azaz ötmillió-hatszázezerforint értékben állapítottam meg.

Sopron, 2024. 07. 21.

IMMOBILITÁS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. 1/3
Adószám: 14320194-2-03

.....
Grubits János
okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak és az EVS 2003. iránymutatásai szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb., melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán kívül nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmények, stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

A Megbízó által tudomásomra hozott információkat a munkám során megbízható és hiteles forrásként kezeltem, valósnak fogadtam el, így az esetleges nem helytálló információkért felelősséget nem vállalok.

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincsen.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A szakvélemény érvényességi ideje 90 nap.

FÜGGELÉK

1., Tulajdoni lap másolat

2., Térképmásolat

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42945/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 61

Belterület 375 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1162	0.00	
I. RÉSZ					

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27
jogcím: elbirtoklás
utalás: II /3-4, II /5-6.
jogállás: tulajdonos
név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.
törzsszám: 15728135

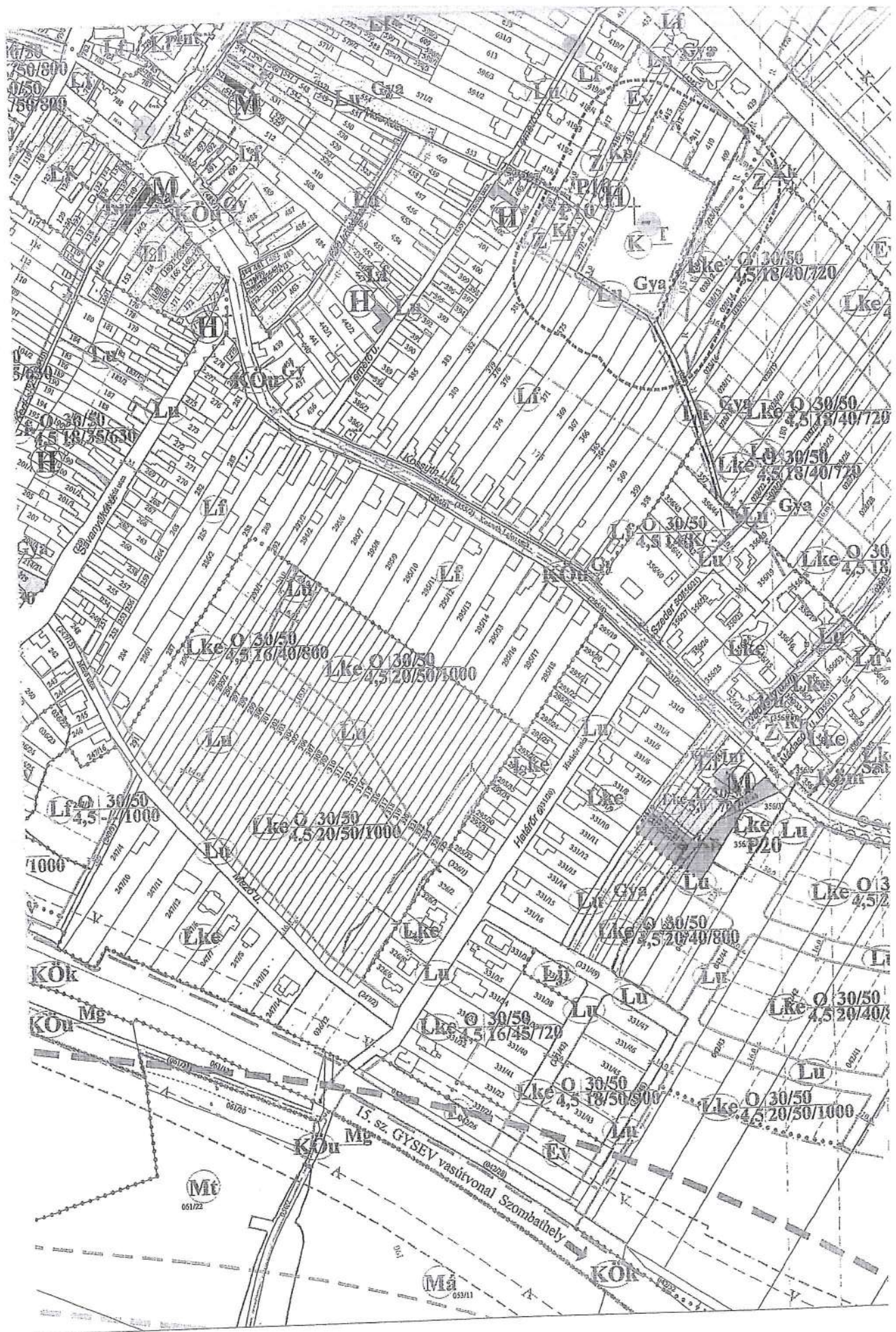
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27
eredeti határozat: 46856/2005.12.09
Jelzálogjog 98 636 FT, azaz kilencvennyolcezer-hatszázharminchat FT illetékhátralék és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: NAV GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI ADÓIGAZGATÓSÁG ILLETÉK FŐOSZTÁLY
cím : 9022 GYŐR Liszt Ferenc utca 13-15

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27
eredeti határozat: 35514/2006.04.21
Jelzálogjog 98 636 FT, azaz kilencvennyolcezer-hatszázharminchat FT illetékhátralék és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: NAV GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI ADÓIGAZGATÓSÁG ILLETÉK FŐOSZTÁLY
cím : 9022 GYŐR Liszt Ferenc utca 13-15

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE





Sopron, 2024-08-01

**Kópházi 375 hrsz.
alatti ingatlan
forgalmi értékebecslése**

ESTERI HIVATAL
KÓPHÁZA

2024 -08- 0 2

A/494 - 12/2024

Előszó:

Utószó:

Mell:

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9495 Kópháza, Fő u. 15) megbízásából elvégeztem a **Kópháza 375** helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

A szemlén Kópháza Község Önkormányzatának Polgármestere biztosította az ingatlan megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés, forgalmi érték meghatározása.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2024. július 24. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

6 130 000,-Ft. azaz
Hatmillió-egyszázharmincezer forint
értéket képvisel

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **kópházi 375 hrsz.**
- alapterület: 1162m²
- megnevezés: kivett beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: **Kópháza Község Önkormányzata**
9495 Kópháza Fő u.15

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- helyszíni szemle: ideje: 2024-07-24

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- teher: jelzálog 98 634,-Ft. illetékhátralék és járulécai erejéig.
Bej.hat.: 43452/2017.10.27 Tul.lapon: III/3-4
Jogosult: NAV Gy-M-S vármegyei adóigazgatóság
9022 győr Liszt F. u. 13-15
- tulajdoni hányad 1/1

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Kópháza község temetőjének közvetlen szomszédságában, a központtól kb. 1-1,2km-re található. A temetőig a terület aszfaltozott úton, jól megközelíthető, viszont a vizsgált ingatlannak közvetlen megközelítése nincsen, a mellette elhelyezkedő telkeken áthaladva juthatunk be rá. Enyhén lejtős, kb. 13-14m szélességű, bekerítve nincsen, a szemle

időpontjában gondozott állapotban volt. A vizsgált ingatlan, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen területként került feltüntetésre. Szabályos téglalap alakú. Közvetlen környezetében a Kossuth Lajos utcában fekvő családi házak, jórészt gondozott felnyúló telekrészei találhatók.

A főépítéستől kapott információk alapján a terület övezeti besorolással nem rendelkezik, a telek jelenleg **NEM BEÉPÍTHETŐ!!!**

A vizsgált ingatlan a helyszíni szemle időpontjában, közművekkel nem rendelkezik. Jelen állapotában inkább kertés/mezőgazdasági jellegű, gondozott. Az érték megállapításakor a fentieket különös hangsúllyal kellett figyelembe vennem.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki, Kópháza településről. Ezen ingatlanok beépítése, nem lehetséges, közművekkel nem rendelkeznek, csakúgy, mint az értékelés tárgyát képező terület. Ezt a lényeges körülményt az értékcsökkentő tényezők közt részletesen is felsoroltam.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Kópháza

Időpont: 2024 július

- 1800m2 mezőgazdasági terület
Kínálati ár: 12M. Fajlagos kínálati ár: 6666,-Ft/m2
- 683m2 nem építési telek
Kínálati ár: 7M. Fajlagos kínálati ár: 10 248,-Ft/m2
- 1487m2 mezőgazdasági terület
Kínálati ár: 5,99M. Fajlagos kínálati ár: 4028,-Ft/m2
- 2575m2 zártketi telek
Kínálati ár: 10M. Fajlagos kínálati ár: 3883,-Ft/m2

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- csendes, panorámás területen helyezkedik el
- nagyrészt kiépített aszfaltos úton közelíthető meg

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- közművekkel nem rendelkezik,
- beépítése jelenleg nem lehetséges, és a jövőben is rendkívül bizonytalan, ezért hasznosítása is erősen korlátozott.
- közvetlen megközelítése nincsen csak a szomszédos telkekről jutunk be rá

- besorolása – kivett beépítetlen terület - ellenére a terület alapvetően mezőgazdasági/kertes jellegű

4, Számszerű értékelés

Fajlagos kínálati ár:	6206,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-15%)	5275,-Ft/m ²
Terület: 1162m ² :	6 129 550,-Ft.
Korrigált ár:	6 130 000,-Ft

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2024-08-01

Készítette:

Klausz Tamás Zoltán e.v.
KLAUSZ INGATLAN
9400 Sopron, Csengery utca 59.
Adószám: 72372243-1-28
Nyilv.tartószám: 52978304
Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal

Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42945/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 61

Belterület 375 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1162

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27

jogcím: elbirtoklás

talás: II /3-4, II /5-6.

jogállás: tulajdonos

név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.

törzsszám: 15728135

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27

eredeti határozat: 46856/2005.12.09

Jelzálogjog 98 636 FT, azaz kilencvennyolcezer-hatszázharminchat FT illetékhátralék és járulécai erejéig.

jogosult:

név: NAV GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI ADÓIGAZGATÓSÁG ILLETÉK FŐOSZTÁLY

cím : 9022 GYŐR Liszt Ferenc utca 13-15

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43452/2017.10.27

eredeti határozat: 35514/2006.04.21

Jelzálogjog 98 636 FT, azaz kilencvennyolcezer-hatszázharminchat FT illetékhátralék és járulécai erejéig.

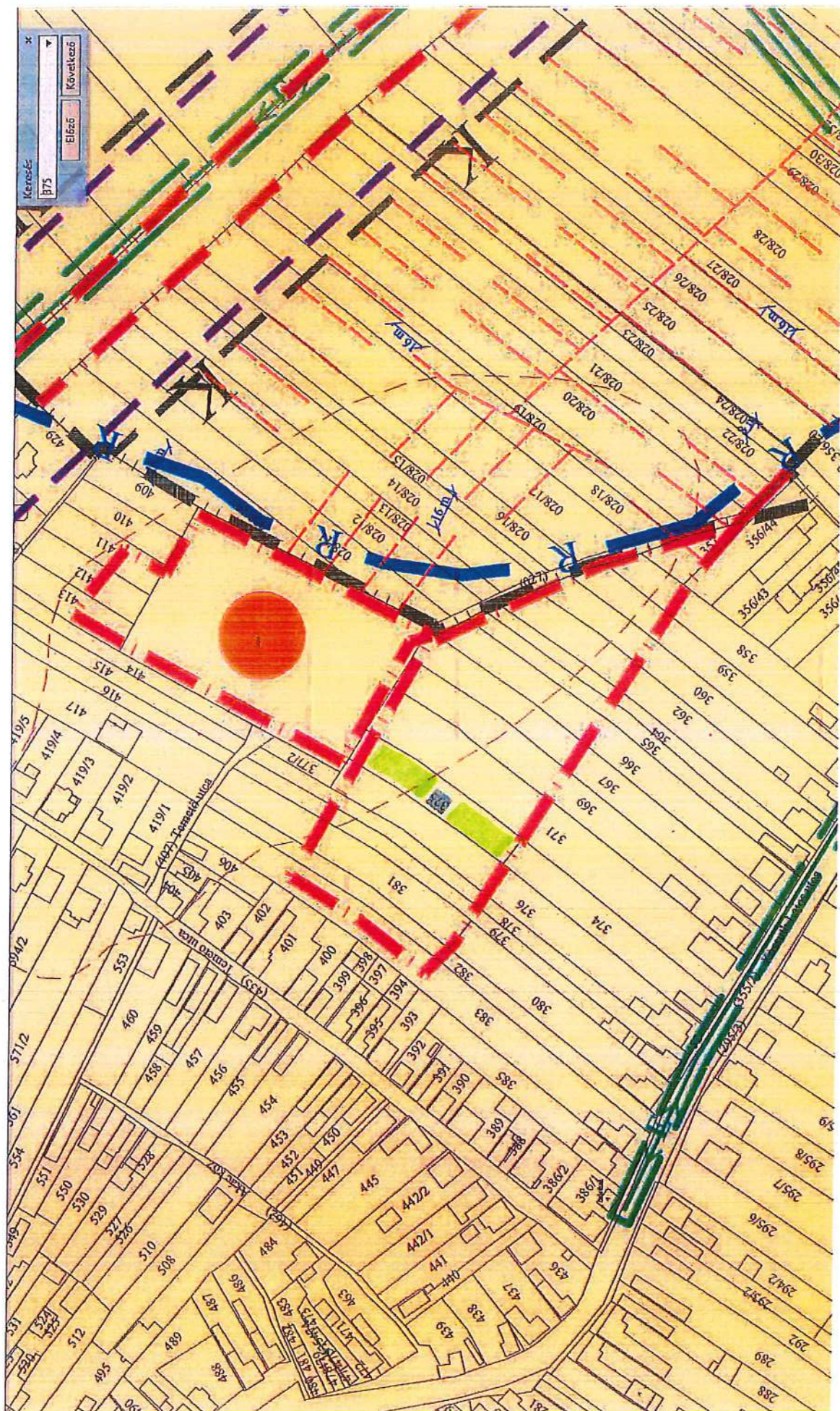
jogosult:

név: NAV GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI ADÓIGAZGATÓSÁG ILLETÉK FŐOSZTÁLY

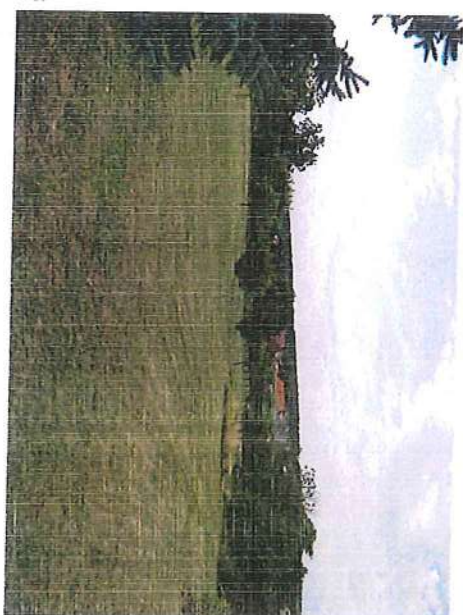
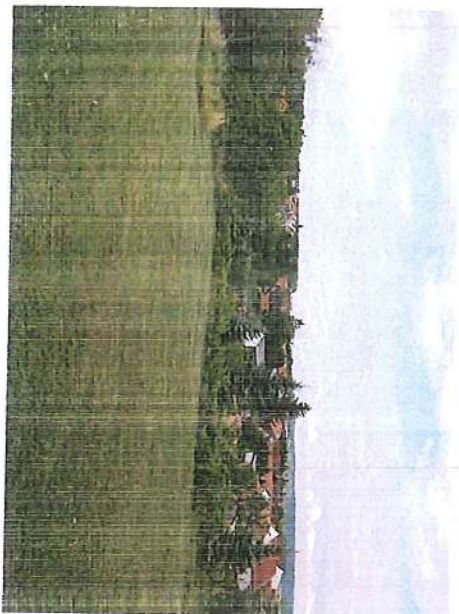
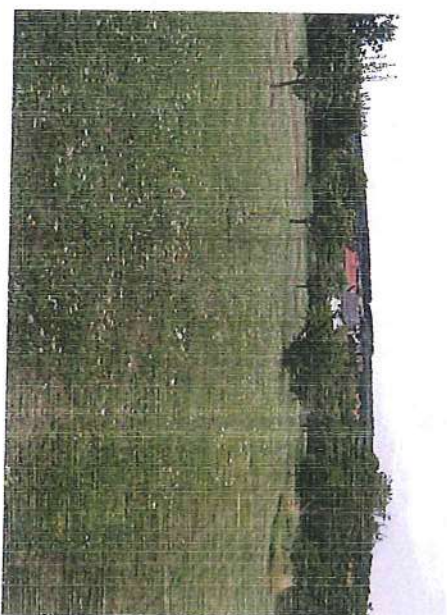
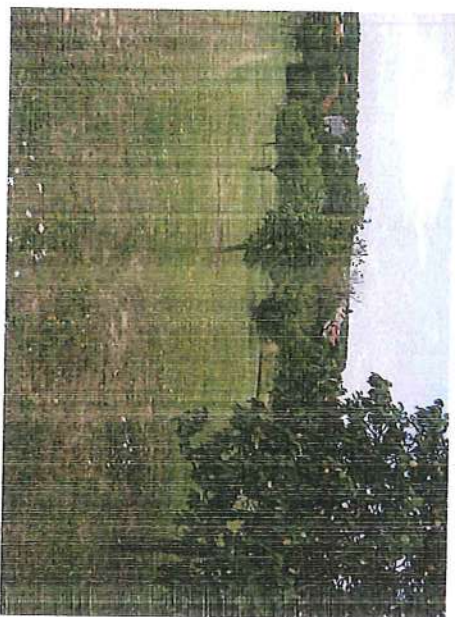
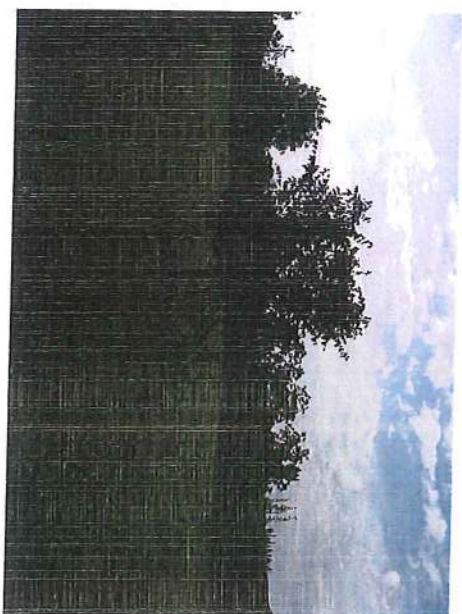
cím : 9022 GYŐR Liszt Ferenc utca 13-15

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE







INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



KÖZMÉLTATSI HIVATAL KÓPHÁZA	
Értékelési dátum:	2024-07-26
Értékelési szám:	A/FGH-10/2024
Előszó:	Utószó:
	Mell.:

Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 872/2.

Készítette:

IMMOBILITAS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. 1/3
Adószám: 14320198-2

Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
0630/9572-348

Az értékelés kelte: 2024. 07. 21.

Tartalomjegyzék

1. Értékelési bizonyítvány.....	3
2. A megrendelő adatai, utasításai.....	4
3. Az értékelés célja.....	4
4. Az ingatlan környezetének bemutatása.....	4
4.1. A település bemutatása.....	4
5. Az ingatlan bemutatása.....	4
5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot.....	4
5.2. Természetbeni leírás, városon belüli elhelyezkedés.....	5
5.3. Az ingatlanok bemutatása.....	5
6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése.....	6
6.1. Forgalmi érték fogalma.....	6
6.2. Piaci összehasonlító megközelítés.....	6
6.3. Hozamszámításon alapuló módszer.....	7
6.4. Költség alapú értékelés.....	7
7. Az értékelési módszer kiválasztása.....	8
8. Forgalmi érték megállapítása.....	9
8.1. Telekérték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel.....	9
9. Végleges forgalmi érték meghatározása.....	10
10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások.....	11
Függelék.....	12

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: beépítetlen terület.

Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület.

Az ingatlanok helyrajzi száma: 872/2.

Az értékelés célja: forgalmi (piaci) érték meghatározása értékesítés céljából.

Az értékelés módszere: az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

**A kópházi 872/2. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke
(az érték az általános forgalmi adót tartalmazza):**

Forgalmi érték	16.000.000.-Ft
Hitelbiztosítéki érték	

Korlátozások, alapelvek:

- az értékbecslésben szereplő és rendelkezésre bocsátott adatok, tények és állítások tudomásom szerint igazak és helytállóak, de azok valódiságáért felelősséget nem vállalok,
- személyes érdekem az értékelésben érintett felekhez nem fűződik,
- az értékbecslési munkadíj nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől,
- a szakvélemény elkészítése a TEGOVA EVS 2003 (The European Group of Valuers Associations – European Valuation Standards 2003) és a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési irányelvekkel összhangban készült,
- a szakértő nem végzett helyszíni felmérést és területmérést; az értékelésben szereplő méretek és területek a megbízó által adott adatszolgáltatásból, tervdokumentációból és ingatlan-nyilvántartásbeli adatokból származik,
- az ingatlant, mint tehermentes és forgalomképes tulajdont értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- az értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült,
- az értékbecslés komplex egészként kezelendő, abból részleteket kiragadni és azokat külön értelmezni nem lehet,
- az értékbecslés során rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat üzleti titokként kezelem, azt harmadik fél részére a Megbízó írásbeli engedélye nélkül nem szolgáltatom ki.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2024. 07. 20.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Sopron, 2024. 07. 21

IMMOBILITAS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. I/3
Adószám: 14320198-2-04

Grubits János

okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő
Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Kópháza Község Önkormányzata
Megrendelő címe:	9495 Kópháza, Fő u. 15.
Telefonszáma:	-----
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	
Megrendelő utasításai:	-----

3. Az értékelés célja

Kópháza Község Önkormányzata megbízta az Immobilitas Ingatlan Kft-t a kópházi 872/2. hrsz. alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésével. Az ingatlan megnevezése beépítetlen terület és természetben 9495 Kópháza belterületén található.

Az értékelés célja forgalmi (piaci) érték meghatározása. Megbízó a következő dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- térkép
- tulajdoni lap másolat.

A helyszíni szemle során az ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

4. Az ingatlan környezetének bemutatása

4.1. A település bemutatása

Kópháza Soprontól 6 kilométerre délkeletre, a deutschkreutzi határállomástól 1 kilométerre keletre fekvő település. A 84-es és 85-ös számú főútvonal közös szakaszán közelíthető meg. Közigazgatásilag önálló, saját önkormányzata van. Lakosainak száma kb. 2000 fő. A település Sopron és Nagycenk irányából szilárd burkolatú közlekedési főútvonalon közelíthető meg. Tömegközlekedése megoldott: helyközi autóbuszmegállóval és vasútállomással is rendelkezik.

5. Az ingatlanok bemutatása

5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot

Cím:	9495 Kópháza, belterület
Helyrajzi szám:	872/2.
Tulajdonos:	Kópháza Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Telek területe (m2):	576
Tulajdoni lap III. rész bejegyzései, terhelések, illetve szolgalmi jogok:	- vezetékJog bejegyzések, jogosult: Magyar Posta, Magyar Telekom, E.on
Széljegy:	- nincsen
Megnevezés:	Beépítetlen terület

5.2. Természetbeni elhelyezkedés, városon belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan Kópháza belterületi övezetében, közvetlenül a községet átszelő 84-es számú főút (Soproni utca) mentén helyezkedik el, a falu központi részén, a sportpálya törszomszédságában. Az ingatlan előtt jelentős gépjármű-forgalom zajlik, illetve közelében található a távolsági buszmegálló. Szilárd burkolatú úton közelíthető meg.

5.3. Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan megnevezése beépítetlen terület. Az ingatlanon könnyűszerkezetes kivitelben épült büfé helyezkedik el egy mobil sátorral, azonban ezen felépítmények nem képezik az értébecslés tárgyát, mivel nem az önkormányzat tulajdonát képezik. Az értékelés kizárólag a földterület értékét foglalja magában.

A terület sík, füves, bekerítve nincsen. Szóbeli tájékoztatás alapján összközműves.

Övezeti besorolás: Gksz, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezet, beépítési paraméterek: SZ40/40,5,5 20/SZT/-.

Üzletileg pozitív tényező, hogy jelentős forgalommal bír a főút és gyalogosan is könnyen megközelíthető a községből.

6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

6.1. Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt azt a várható összeget értem, amelyért az ingatlan gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, nincsen semmilyen korlátozó tényező, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

6.2. Piaci összehasonlító megközelítés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanokhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1., alaphalmaz kiválasztása: az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az értékelés során figyelmen kívül kell hagyni.

2., összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3., fajlagos érték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában terület négyzetméterre van vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám) is alkalmazhatóak.

4., értékmódosító tényezők elemzése: a vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok,

telekadottság, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5., fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: a szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6., végső érték számítása: az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az értékelési módszer használható minden olyan ingatlan értékelésénél, ahol rendelkezésre áll realizált adásvételi vagy kínálati ár hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok vonatkozásában.

Típusai: páros összehasonlítás (legelterjedtebb módszer), csoportos összehasonlítás, Guilford módszer.

6.3. Hozamszámításon alapuló módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1., az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni. A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2., jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként: a tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3., jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamatot felírni.

4., tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5., a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításom alapuló érték: a bevételek és kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Egyéb esetben a DCF (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazható. Az értékelési eljárás minden olyan ingatlannál használható, mely jövedelem termelésre alkalmas.

6.4. Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből kell levonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1., a telekérték meghatározása: a földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2., a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása: a pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3., avulások számítása: az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4., végső érték meghatározása: a felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Típusai: nettó újraelőállítási értéken történő értékelés, nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló módszer, Buvati módszer, Füti Omega módszer.

7. Az értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

8. Forgalmi érték megállapítása

8.1. Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Kínálati ár	Kínálati ár	kínálati ár
Ingatlan címe	Kópháza 872/2	Kópháza	Harka	Kópháza
Megnevezése	beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Rövid jellemzés		Belterületi részben közműves építési telek	Belterületi közműves építési telek	Belterületi részben közműves építési telek
Telek területe (m ²)	576	1227	821	1119
Eladási/kínálati ár		27.500.000.-	23.900.000.-	25.300.000.-
Fajlagos ár (Ft/m ²)		22.412.-	29.110.-	22.609.-
Korrekciók				
Telek mérete		+10%/nagyobb	0%/hasonló	+10%/nagyobb
Telek alakja		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Elhelyezkedés	frekventált	+10%/gyengébb	+5%/gyengébb	+10%/gyengébb
Infrastruktúra		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Övezeti besorolás		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Egyéb:		0%	0%	0%
Környezeti ártalom		nincsen	nincsen	nincsen
Környezeti benyomás		+10%/gyengébb	+5%/gyengébb	+10%/gyengébb
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Jogi korlátozás		0%	0%	0%
Korrekció összesen		+20%	0%	+20%
Korrigált alapár		26.894.-	29.110.-	27.130.-
Átlagolt korrigált alapár	27.711.-Ft			
Telekérték	15.961.536.-Ft, kerekítve 16.000.000.-Ft			

9. Végleges forgalmi érték meghatározása:

A kópházi 872/2. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke a következőképpen alakul:

Egyeztetett végső piaci forgalmi érték		
Piaci összehasonlító megközelítés eredménye.	16.000.000.-Ft	100%
Költség alapú megközelítés eredménye		0%
Hozam alapú megközelítés eredménye		0%
Egyeztetett forgalmi érték	16.000.000.-Ft	
Hitelbiztosítéki érték		

A kópházi 872/2. hrsz. alatt felvett ingatlan végső egyeztetett piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító megközelítés alapján tehermentes állapotban 16.000.000.-Ft, azaz tizenhatmillió értékben állapítottam meg.

Sopron, 2024. 07. 21.

IMMOBILITÁS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. I/3
Adószám: 14320195-2-08
.....
Grubits János
okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak és az EVS 2003. iránymutatásai szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb., melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán kívül nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmények, stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

A Megbízó által tudomásomra hozott információkat a munkám során megbízható és hiteles forrásként kezeltem, valósnak fogadtam el, így az esetleges nem helytálló információkért felelősséget nem vállalok.

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincsen.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A szakvélemény érvényességi ideje 90 nap.

FÜGGELÉK

1., Tulajdoni lap másolat

2., Térképmásolat



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42948/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 53

Belterület 872/2 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

576

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 36629/1993.07.22

jogcím: átszállás 36629/1993.07.22

jogállás: tulajdonos

név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.

törzsszám: 15728135

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 38392/1990.10.03

Vezetékjog

jogosult:

név: MAGYAR POSTA RT

cím : 9400 SOPRON Széchenyi tér 7-10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 38736/2011.08.26

Vezetékjog

Távközlési vezetékjog 50 m2-re.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 43463/2012.11.30

Vezetékjog

50 m2-re vonatkozóan a Sopron Kelet-Sopronkövesd (75/0) 20 Kv-os közcélú hálózat (az VFGY 0666/2012. sz határozat , a területkimutatás és változási vázrajz alapján).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.23 08:52:10

Helyrajzi szám: KÓPHÁZA belterület 872/2

Megrendelés szám: 7/829/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30271030002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Sopron, 2024-08-02

Kópházi 872/2 hrsz.
alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése

NYMESTERI HIVATAL
KÓPHÁZA

Ért.

2024 -08- 0 2

A/194-13/2024

Előzetes:

Utószám:

Mell.:

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9495 Kópháza, Fő u. 15) megbízásából elvégeztem a **Kópháza 872/2** helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

A szemlén Kópháza Község Önkormányzatának Polgármestere biztosította az ingatlan megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés, forgalmi érték meghatározása.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2024. július 24. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

15 910 000,-Ft. azaz
Tizenötmillió-kilencszáztízezer forint
értéket képvisel

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **kópházi 872/2 hrsz.**
- alapterület: 576m²
- megnevezés: kivett beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: **Kópháza Község Önkormányzata**
9495 Kópháza Fő u.15

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- közmű térkép
- övezeti leírás
- helyszíni szemle: ideje: 2024-07-24

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- teher: vezetékjog, bej.hat.sz.:160831/2/2020.12.01
Jogosult: Magyar Posta RT 9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10
távközlési vezetékjog 50m²-re, bej.hat.sz.:160831/2/2020.12.01
Jogosult: Magyar Telekom Rt. 1097 Bp. Könyves K.krt.36
vezetékjog 50m²-re bej.hat.sz.:160831/2/2020.12.01
Jogosult: E.ON Zrt. 9027 Győr Kandó K. u. 11-13
- tulajdoni hányad 1/1

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Kópháza község Sopron felőli oldalán közvetlen a 84sz. főút mentén található, a település központjától kb. 250-300m-re. Mindkét irányból aszfaltozott úton, jól megközelíthető, sík terület, mely szintén aszfaltos úttal kapcsolódik a főúthoz. Nincsen bekerítve a szemle időpontjában gondozott állapotban volt. A vizsgált ingatlan, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen területként került feltüntetésre. Szabálytalan alakú, jelenleg egy vendéglátóegységet, és a hozzá kapcsolódó sátor található rajta, gondozott állapotban van. Közvetlen szomszédságában a Magyar Telekom Rt, kerítéssel is lezárt épülete, majd ezt követően a település sportpályája található. A főúton tovább haladva, korábban épült családi házakat, kereskedelmi, vendéglátó célokat szolgáló egységeket találunk. Bejárata mellett, és a szemközti oldalon helyezkednek el a távolsági buszok megállói is.

A terület K-Sp övezeti besorolással rendelkezik, mely övezetre vonatkozó előírásokat a csatolt melléklet tartalmazza.

A vizsgált ingatlan összközműves. Az érték megállapításakor fontos kiemelni, hogy a becslés kizárólag a telekre vonatkozik, a rajta elhelyezett építmény nem képezi a becslés tárgyát.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki, Kópháza településről.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Kópháza

Időpont: 2024 július

- 500m2 telek, víz, vill., csat. telken belül, gáz az utcában
Kínálati ár: 15M. Fajlagos kínálati ár: 30 000,-Ft/m2
- 1119m2 telek, közművek telekhatáron
Kínálati ár: 25,62M. Fajlagos kínálati ár: 22 899,-Ft/m2
- 568m2 telek, víz, vill., csat. telken belül
Kínálati ár: 16,3M. Fajlagos kínálati ár: 28 697,-Ft/m2
- 2250m2 telek, víz, vill., csat. telken belül, gáz az utcában
Kínálati ár: 65M. Fajlagos kínálati ár: 28 888,-Ft/m2

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- az övezetben elhelyezhető építmények könnyen kivitelezhetőek
- kiépített aszfaltos úton jól megközelíthető, közvetlen kapcsolat a 84sz. főúttal
- teljes közművel rendelkezik
- kereskedelmi, üzleti szempontból kedvező, nagy forgalmú helyen fekszik

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- értékcsökkentő tényezőt rendkívül jó adottságai miatt nem vettem figyelembe

4, Számszerű értékelés

Fajlagos kínálati ár:	27 621,-Ft/m ²
Terület: 576m ² :	15 909 696,-Ft.
Korrigált ár:	15 910 000,-Ft

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2024-08-02

Készítette:

Klausz Tamás Zoltán e.v.
KLAUSZ INGATLAN
9400 Sopron, Cséngery utca 59.
Klausz Tamás 312243-1-28
Nyilvántartási szám: 52978304
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
KISADOZO

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Körmányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42948/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 53

Belterület 872/2 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
min.o			

. Kivett beépítetlen terület

0

576

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 36629/1993.07.22

ügycím: átszállás 36629/1993.07.22

jogállás: tulajdonos

név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.

törzsszám: 15728135

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 38392/1990.10.03

Vezetékjog

jogosult:

név: MAGYAR POSTA RT

cím : 9400 SOPRON Széchenyi tér 7-10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 38736/2011.08.26

Vezetékjog

Távközlési vezetékjog 50 m2-re.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

eredeti határozat: 43463/2012.11.30

Vezetékjog

50 m2-re vonatkozóan a Sopron Kelet-Sopronkövesd (75/0) 20 Kv-os közcélú hálózat (az VFGY 0666/2012. sz határozat , a területkimutatás és változási vázrajz alapján).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42948/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 53

Belterület 872/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 160831/2/2020.12.01

Önálló szöveges bejegyzés a KÓPHÁZA belterület, 872 hrsz-ú ingatlan megosztva, és a KÓPHÁZA belterület, 872/1 hrsz-ú és a 872/2 hrsz-ú ingatlanok kialakítva a 650102/2020 számú záradékolt vázrajz szerint, a KÓPHÁZA belterület, 872/A hrsz-ú ingatlan, új 872/1/A hrsz-mal felvéve.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

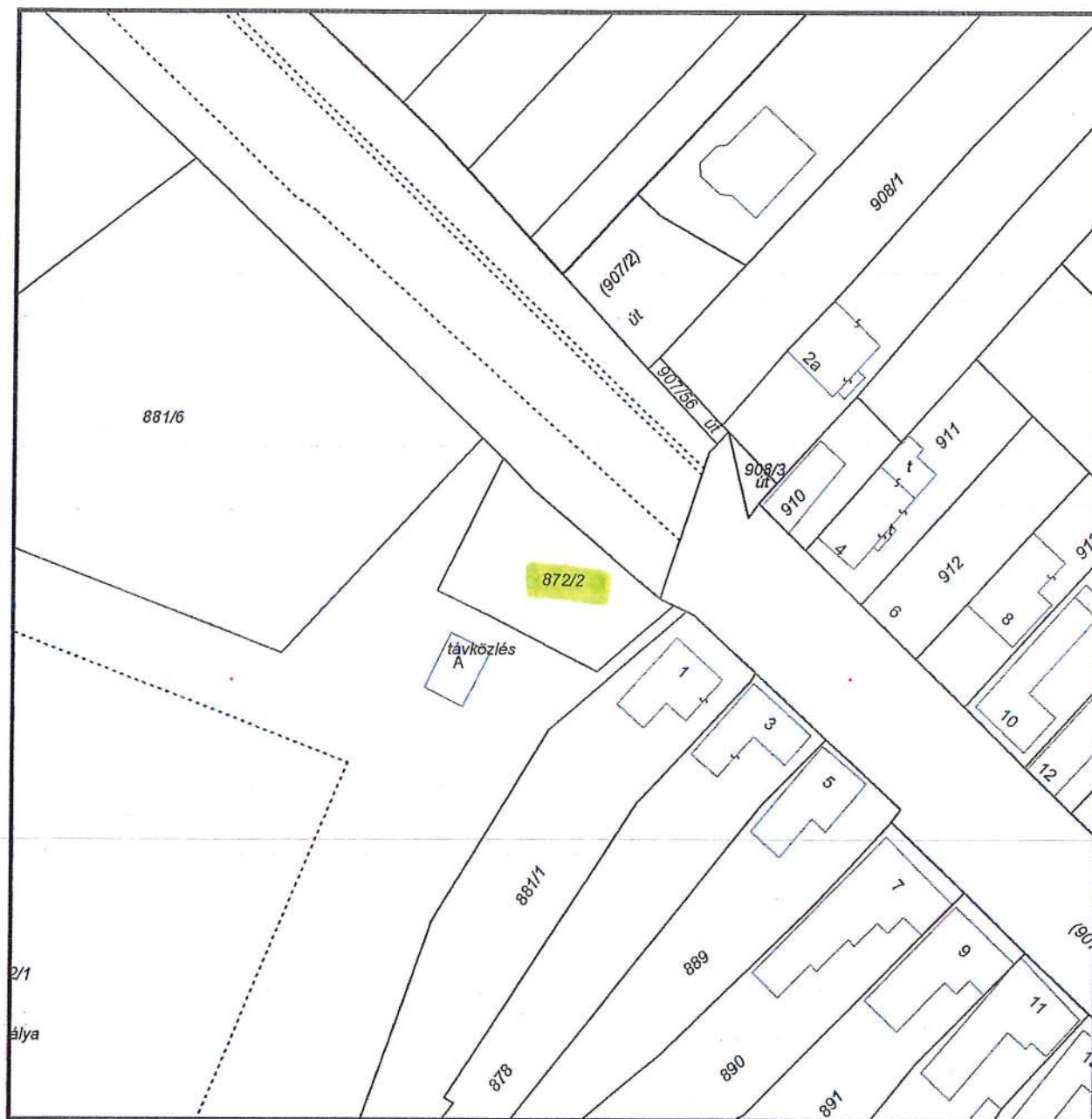
2024.07.23 08:52:10

Helyrajzi szám: KÓPHÁZA belterület 872/2

Megrendelés szám: 7/829/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30271030002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	értelem szerint
	telekmélység	értelem szerint
	telekterület	5000 m ²
Építési hely határai	előkert	7,5 m
	oldalkert	5,0 m
	hátsókert	7,5 m
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékekkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) egyedi szennyvíztisztítóval, vagy közüzemi szennyvíz-csatornával.
Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület ⁶⁴ , b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

15. Különleges terület

23. § (1) A különleges terület övezetei:

- temető (K^T),
- sportterület (K^{Sp}).

24. § (1) A temető területen sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- Beépítési mód: szabadonálló,
- megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
- kialakítandó zöldfelület minimuma: 80%,
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m,
- építési hely határai: új épületnél: minden telekhatártól 10,0 m.
meglévő épület építésénél: kialakult állapot⁶⁵

(2) A temető telkét el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékekkel,
- szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékekkel,
- szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

25. § (1) A sportterületen sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények, parkolók építhetők.

- Beépítési mód: szabadonálló,

⁶⁴ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

⁶⁵ A rendelet szövegét a 13/2015. (X. 29.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2017.10.29-től

- b) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
- c) kialakítandó zöldfelület minimuma: 20%*,
- d) megengedett legnagyobb burkolt felület: 10%*,
- e) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- f) építési hely határai: minden telekhatártól 6,0 m, figyelembe véve a gázvezeték védőtávolságát.

*a sportpályák nem számítandók bele

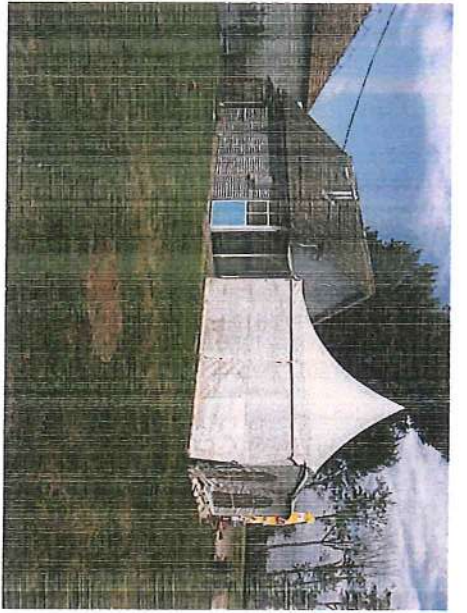
- (2) A sportterület telkét el kell látni:
 - a) közüzemi villamos energia vezetékekkel,
 - b) szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékekkel,
 - c) szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

26. § (1) Az SZ-J2 terven szélérőművek telepítésére vizsgálható területként megjelölt területen be amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, szélérőművek állíthatók fel az alábbiak szeri

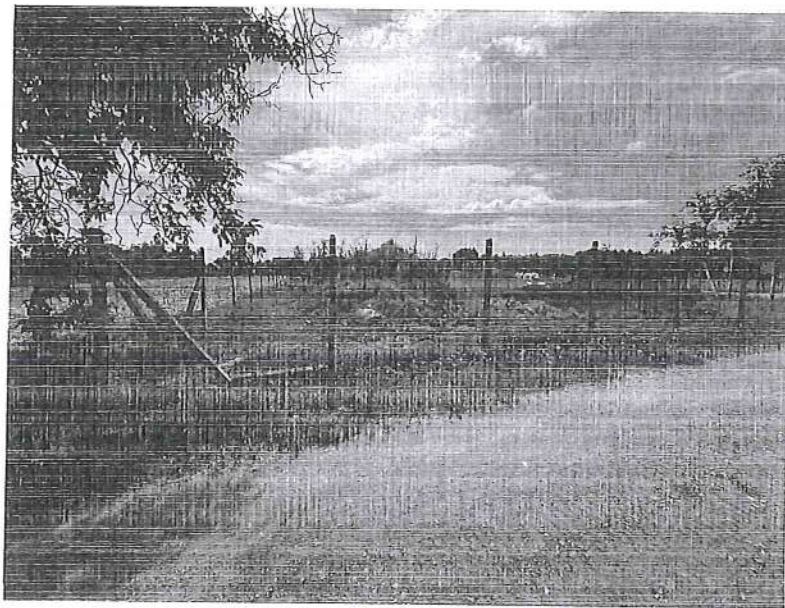
- a) A szélérőművek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150,0 m lehet.
- b) A szélérőművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 3000 m² lehet hozzájuk vezető utat nem számítva.
- c) Szélérőműveket a lombkoronaszint felett matt, világosszürke színűre, a lombkoronaszint al zöld színűre kell festeni.
- d) A működtetéshez szükséges transzformátorházak tájba illesztését a tájra jellemző növény telepítésével kell megoldani.
- e) A szélérőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régész lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régész lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok szerint kell eljárni.⁶⁶
- f) A szélérőművek az átlagos, vagy az átlag alatti minőségű termőföldeken kerüljen elhelyezésre.
- g) A szélérőműveket megközelítő utakat a megkülönböztető jelzést használó járművek számára alkalmas paraméterekkel, legalább 3,0 m széles megerősített burkolattal kell kialakítani.
- h) A szélérőművek által megtermelt energiát földkábelben kell elvezetni, összegyűjteni.
- i) A területre vonatkozó övezeti előírások:
 - ia) az övezetet új – az SZ-J2 terven nem jelölt – közlekedési vonal és védőövezet valamint új földfelszín feletti közművezeték és védőövezete nem érintheti,
 - ib) az övezetet érintő 20 kV-os légvezeték védőövezetét biztosítani kell, vagy gondoskodni kell a vezeték kiváltásáról.
- j) E rendelet alkalmazásában a szélérőművek telepítési helye kiválasztásának, illetve egy terület telepítésből való kizárásának meghatározásánál
 - ja) kellő indoklásnak tekinthetők:
 - a szélérőművek telepítésének műszaki kritériumai (a széltornyok egymástól és egyéb akadályoktól való távolsága),
 - a földtani, talajmechanikai adottságok,
 - az átlagosnál jobb termőképességű földterület védelme,
 - a területek régészeti érintettsége,
 - az egyes szakhatóságok előírásainak való megfelelés,
 - jb) kellő indoklásnak nem tekinthetők:
 - az egyes területek vételára,
 - az egyes területek tulajdonviszonyai,
 - az egyes területek megszerezhetősége.

16. Közlekedési-, közműterület

⁶⁶ A rendelet szövegét a 9/2016. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2017.07.01-től



INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület
Az ingatlan helyrajzi száma: 22/2.

Készítette: **IMMOBILITAS INGATLAN KFT.**
9400. Sopron, Erzsébet u. 18. I/3
Adószám: 14320198-2-08

Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.
0630/9572-348

Az értékelés kelte: 2024. 07. 21.

IMMOBILITAS HIVATAL
KÓPHÁZA

2024-07-26

A/FGH-11/2024

Mell.:

Utószám:

Előszám:

Tartalomjegyzék

1. Értékelési bizonyítvány.....	3
2. A megrendelő adatai, utasításai.....	4
3. Az értékelés célja.....	4
4. Az ingatlan környezetének bemutatása.....	4
4.1. A település bemutatása.....	4
5. Az ingatlan bemutatása.....	4
5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot.....	4
5.2. Természetbeni leírás, városon belüli elhelyezkedés.....	5
5.3. Az ingatlanok bemutatása.....	5
6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése.....	6
6.1. Forgalmi érték fogalma.....	6
6.2. Piaci összehasonlító megközelítés.....	6
6.3. Hozamszámításon alapuló módszer.....	7
6.4. Költségalapú értékelés.....	7
7. Az értékelési módszer kiválasztása.....	8
8. Forgalmi érték megállapítása.....	9
8.1. Telekérték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel.....	9
9. Végleges forgalmi érték meghatározása.....	10
10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások.....	11
Függelék.....	12

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: beépítetlen terület.

Az ingatlan címe: 9495 Kópháza, belterület.

Az ingatlanok helyrajzi száma: 22/2.

Az értékelés célja: forgalmi (piaci) érték meghatározása értékesítés céljából.

Az értékelés módszere: az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

A kópházi 22/2. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke (az érték az általános forgalmi adót tartalmazza):

Forgalmi érték	13.900.000.-Ft
Hitelbiztosítéki érték	

Korlátozások, alapelvek:

- az értékbecslésben szereplő és rendelkezésre bocsátott adatok, tények és állítások tudomásom szerint igazak és helytállóak, de azok valódiságáért felelősséget nem vállalok,
- személyes érdekem az értékelésben érintett felekhez nem fűződik,
- az értékbecslési munkadíj nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől,
- a szakvélemény elkészítése a TEGOVA EVS 2003 (The European Group of Valuers Associations – European Valuation Standards 2003) és a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési irányelvekkel összhangban készült,
- a szakértő nem végzett helyszíni felmérést és területmérést; az értékelésben szereplő méretek és területek a megbízó által adott adatszolgáltatásból, tervdokumentációból és ingatlan-nyilvántartásbeli adatokból származik,
- az ingatlant, mint tehermentes és forgalomképes tulajdont értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- az értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült,
- az értékbecslés komplex egészként kezelendő, abból részleteket kiragadni és azokat külön értelmezni nem lehet,
- az értékbecslés során rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat üzleti titokként kezelem, azt harmadik fél részére a Megbízó írásbeli engedélye nélkül nem szolgáltatok ki.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2024. 07. 20.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Sopron, 2024. 07. 21

IMMOBILITAS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Erzsébet u. 18. I/3
Adószám: 14320198-2-08

.....
Grubits János
okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő
Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Erzsébet u. 18.

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Kópháza Község Önkormányzata
Megrendelő címe:	9495 Kópháza, Fő u. 15.
Telefonszáma:	-----
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	
Megrendelő utasításai:	-----

3. Az értékelés célja

Kópháza Község Önkormányzata megbízta az Immobilitas Ingatlan Kft-t a kópházi 22/2. hrsz. alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésével. Az ingatlan megnevezése beépítetlen terület és természetben 9495 Kópháza belterületén található.

Az értékelés célja forgalmi (piaci) érték meghatározása. Megbízó a következő dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- térkép
- tulajdoni lap másolat.

A helyszíni szemle során az ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

4. Az ingatlan környezetének bemutatása

4.1. A település bemutatása

Kópháza Soprontól 6 kilométerre délkeletre, a deutschkreutzi határállomástól 1 kilométerre keletre fekvő település. A 84-es és 85-ös számú főútvonal közös szakaszán közelíthető meg. Közigazgatásilag önálló, saját önkormányzata van. Lakosainak száma kb. 2000 fő. A település Sopron és Nagycenk irányából szilárd burkolatú közlekedési főútvonalon közelíthető meg. Tömegközlekedése megoldott: helyközi autóbuszmegállóval és vasútállomással is rendelkezik.

5. Az ingatlanok bemutatása

5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot

Cím:	9495 Kópháza, belterület
Helyrajzi szám:	22/2.
Tulajdonos:	Kópháza Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Telek területe (m²):	1186
Tulajdoni lap III. rész bejegyzései, terhelések, illetve szolgalmi jogok:	- terhelést nem tartalmaz
Széljegy:	- nincsen
Megnevezés:	Beépítetlen terület

5.2. Természetbeni elhelyezkedés, városon belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan Kópháza belterületi övezetében, a Vasút utca és a határállomáshoz vezető útvonal közötti területen található. A telek korábban a 22. hrsz-ú ingatlan hátsó telekrésze volt, majd telekalakítás következtében alakult ki az önálló beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (útleadás is megtörtént). Közvetlen környezete mezőgazdasági művelés alatt áll, nagyrészt mint a többi Vasút utcai ingatlan hátsó telekrésze.

5.3. Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan megnevezése beépítetlen terület, telekalakítással alakult ki a 22. hrsz-ú ingatlanból. Formája hosszúkás, keskenyebb téglalap (kb. 15-16 méter széles), Bekerített, sík. Jelenlegi hasznosítása: ömlesztett föld és egyéb anyag tárolása. Közművek: telken belül közmű-csatlakozási pont nincsen kiépítve, illetve közművek az utcafronton sem találhatók. Megközelítése földes úton megoldott.

Övezeti besorolás: Lf: 30/50/K/50/800.

Jelenleg fejlesztési területként értékelhető, a szomszédos telkekkel együtt a közművezetékek kiépítése után majdani lakóövezet kialakítása lehetséges.

6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

6.1. Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt azt a várható összeget értem, amelyért az ingatlan gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, nincsen semmilyen korlátozó tényező, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

6.2. Piaci összehasonlító megközelítés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanokhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1., alaphalmaz kiválasztása: az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az értékelés során figyelmen kívül kell hagyni.

2., összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3., fajlagos érték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában terület négyzetméterre van vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám) is alkalmazhatóak.

4., értékmódosító tényezők elemzése: a vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok,

telekadottság, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5., fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: a szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6., végső érték számítása: az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az értékelési módszer használható minden olyan ingatlan értékelésénél, ahol rendelkezésre áll realizált adásvételi vagy kínálati ár hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok vonatkozásában.

Típusai: páros összehasonlítás (legelterjedtebb módszer), csoportos összehasonlítás, Guilford módszer.

6.3. Hozamszámításon alapuló módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznáinak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1., az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni. A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2., jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként: a tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3., jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamatot felírni.

4., tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5., a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításom alapuló érték: a bevételek és kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Egyéb esetben a DCF (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazható. Az értékelési eljárás minden olyan ingatlannál használható, mely jövedelem termelésre alkalmas.

6.4. Költségalapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből kell levonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1., a telekérték meghatározása: a földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2., a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása: a pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemetésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3., avulások számítása: az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4., végső érték meghatározása: a felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Típusai: nettó újraelőállítási értéken történő értékelés, nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló módszer, Buvati módszer, Füti Omega módszer.

7. Az értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) állapítottam meg.

8. Forgalmi érték megállapítása

8.1. Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Kínálati ár	Kínálati ár	kínálati ár
Ingatlan címe	Kópháza 22/2	Kópháza	Harka	Kópháza
Megnevezése	beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Rövid jellemzés		Belterületi részben közműves építési telek	Belterületi közműves építési telek	Belterületi részben közműves építési telek
Telek területe (m ²)	1186	1227	821	1119
Eladási/kínálati ár		27.500.000.-	23.900.000.-	25.300.000.-
Fajlagos ár (Ft/m ²)		22.412.-	29.110.-	22.609.-
Korrekciók				
Telek mérete		0%/hasznló	-5%/kisebb	0%/hasznló
Telek alakja		0%/hasznló	-5%/jobb	0%/hasznló
Elhelyezkedés		-10%/jobb	-5%/hasznló	-10%/jobb
Infrastruktúra	korlátozott hasznosítás jelenleg	-25%/jobb	-25%/jobb	-25%/jobb
Övezeti besorolás		0%/hasznló	0%/hasznló	0%/hasznló
Egyéb:		0%	0%	0%
Környezeti ártalom		nincsen	nincsen	nincsen
Környezeti benyomás		0/hasznló	-10%/jobb	-5%/jobb
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Jogi korlátozás		0%	0%	0%
Korrekció összesen		-45%	-60%	-50%
Korrigált alapár		12.326.-	11.644.-	11.304.-
Átlagolt korrigált alapár	11.758.-Ft			
Telekérték	13.944.988.-Ft, kerekítve 13.900.000.-Ft			

9. Végleges forgalmi érték meghatározása:

A kópházi 22/2. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke a következőképpen alakul:

Egyeztetett végső piaci forgalmi érték		
Piaci összehasonlító megközelítés eredménye.	13.900.000.-Ft	100%
Költség alapú megközelítés eredménye		0%
Hozam alapú megközelítés eredménye		0%
Egyeztetett forgalmi érték	13.900.000.-Ft	
Hitelbiztosítéki érték		

A kópházi 22/2. hrsz. alatt felvett ingatlan végső egyeztetett piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító megközelítés alapján tehermentes állapotban 13.900.000.-Ft, azaz tizenhárommillió-kilencszázezerforint értékben állapítottam meg.

Sopron, 2024. 07. 21.

IMMOBILITÁS-INGATLAN-KFT.
9400 Sopron, Fővárosi u. 18. I/3
Grubits János
Adószám: 14320198-2-08
okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak és az EVS 2003. iránymutatásai szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb., melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán kívül nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmények, stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

A Megbízó által tudomásomra hozott információkat a munkám során megbízható és hiteles forrásként kezeltem, valósnak fogadtam el, így az esetleges nem helytálló információkért felelősséget nem vállalok.

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincsen.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A szakvélemény érvényességi ideje 90 nap.

FÜGGELÉK

1., Tulajdoni lap másolat

2., Térképmásolat

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/43032/2024

2024.07.23

KÓPHÁZA

Szektor: 53

Belterület 22/2 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1186

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33796/2019.03.19

eredeti határozat: 43452/2017.10.27

jogcím: elbirtoklás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.

törzsszám: 15728135

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33796/2019.03.19

Önálló szöveges bejegyzés a Kópháza belterület 22 hrsz megosztása következtében került kialakításra a Kópháza belterület 22/1.Kópháza belterület 22/2,Kópháza belterület 22/3 hrsz ingatlanok a 2003/2018 záradék számú változási vázrajz alapján(telekalakítás).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

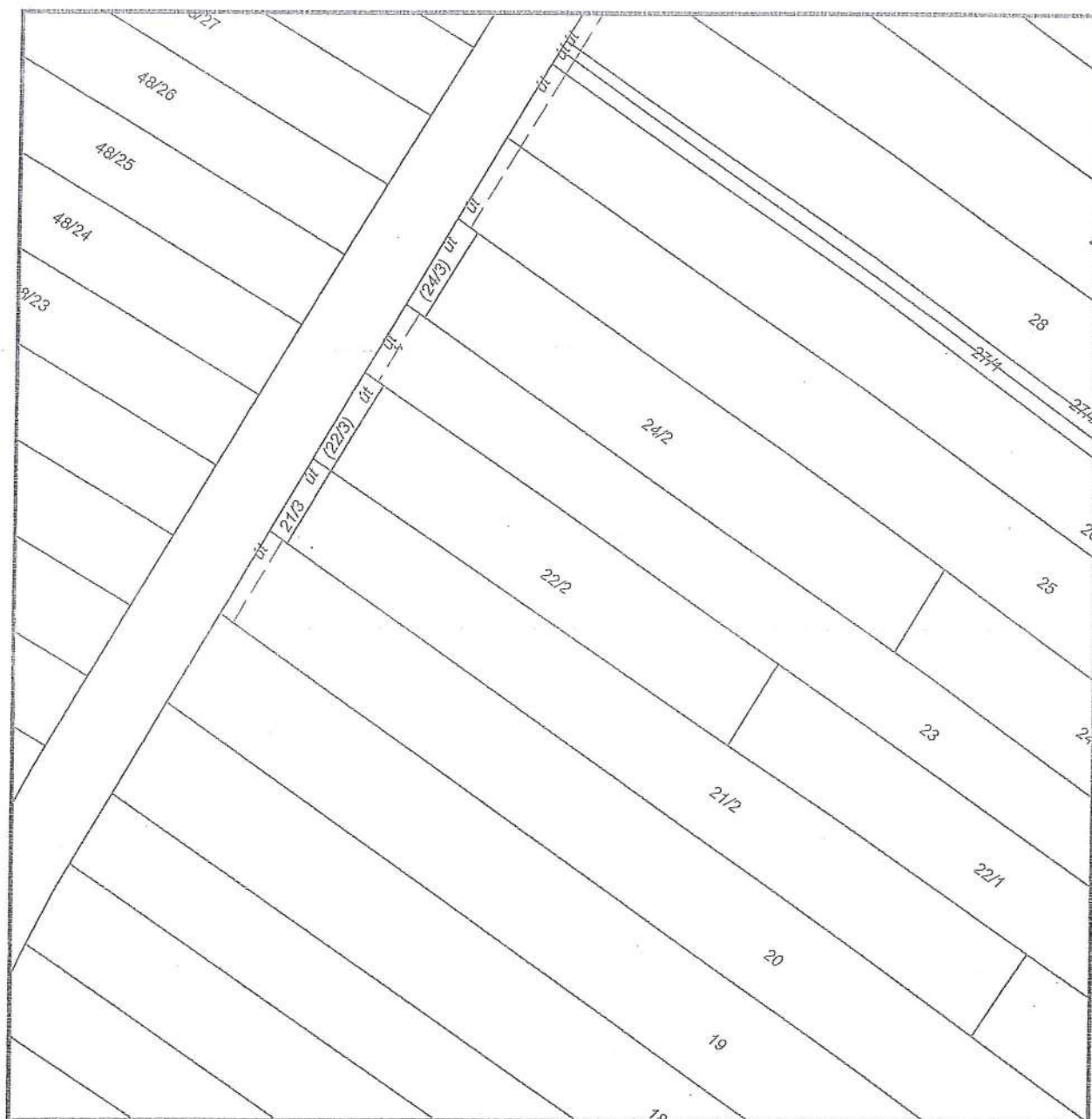
2024.07.23 10:42:13

Helyrajzi szám: KÓPHÁZA belterület 22/2

Megrendelés szám: 7/833/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30272150002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Sopron, 2024-06-10

**Kópházi 22/2hrsz.
beépítetlen terület
forgalmi értékbecslése**

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9495 Kópháza, Fő u. 15) megbízásából elvégeztem a **Kópháza 22/2** helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

A szemlén Kópháza Község Önkormányzatának Polgármestere biztosította az ingatlan megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés, forgalmi érték meghatározása.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2024. június 04. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

14 675 000,-Ft. azaz
Tizennégymillió-hatszázhetvenötezer forint
értéket képvisel

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **kópházi 22/2 hrsz.**
- alapterület: **1186m²**
- megnevezés: **kivett beépítetlen terület**
- jelenlegi tulajdonos: **Kópháza Község Önkormányzata**
9495 Kópháza Fő u.15

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- övezeti besorolás
- helyszíni szemle: ideje: 2024-06-04

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: **önkormányzati tulajdon**
- tehermentes
- tulajdoni hányad **1/1**

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Kópháza község határában a Sopron felőli oldalon, a Vasút utcával párhuzamos-jelenleg a tulajdoni lap szerint „címképzés alatt” álló - utcában, helyezkedik el a település központjától kb. 1-1,2km-re. A terület – az utolsó, kb. 250m-től eltekintve, mely jelenleg földút - aszfaltozott úton, jól megközelíthető, sík terület. A vizsgált ingatlan, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen területként került feltüntetésre. Szabályos téglalap alakú, mely a közelmúltban került megosztásra. Közvetlen környezete még beépítetlen inkább

mezőgazdasági jellegű, nagyrészt gondozott, művelt. Tágabb környezetében viszont már korábban épült családi házakat találunk.

Lf építési övezetbe sorolt. Az övezetre vonatkozó építési előírásokat a csatolt melléklet tartalmazza.

A vizsgált ingatlan a helyszíni szemle időpontjában, még nem rendelkezik közművekkel. Viszont mindenképpen fontos megemlíteni, hogy a telektől kb. 250-300m-re már minden közmű rendelkezésre áll, így a jövőben ezen terület közművesítése is lehetségessé válhat.

A szemle időpontjában a szomszédos telekkel együtt vállalkozói-mezőgazdasági tevékenységre használják, be van kerítve, lezárt. Területén nagy földkupacok láthatók.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki, Kópháza település és közvetlen környezetéből. Ezen ingatlanok beépítése, közművekkel való ellátása azonnal lehetséges, szemben az értékelés alatt álló területtel, ahol mindez korlátozott és egyben bizonytalan is. Ezt a lényeges körülményt az értékcsökkentő tényezők közt részletesen is felsoroltam.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Kópháza és környéke

Időpont: 2024 június

- 1119m² közmű nélküli építési telek
Kínálati ár: 25,47M. Fajlagos kínálati ár: 22 758,-Ft/m²
- 1000m² közmű nélküli építési telek
Kínálati ár: 16M. Fajlagos kínálati ár: 16 000,-Ft/m²
- 500m² részben közműves építési telek
Kínálati ár: 15M. Fajlagos kínálati ár: 30 000,-Ft/m²
- 2250m² részben közműves építési telek
Kínálati ár: 65M. Fajlagos kínálati ár: 28 888,-Ft/m²
- 568m² közműves építési telek
Kínálati ár: 16,3M. Fajlagos kínálati ár: 28 697,-Ft/m²
- Balf 3021m² közmű nélküli építési telek
Kínálati ár: 58,3M. Fajlagos kínálati ár: 19 298,- Ft/m²
- Fertőboz 1450m² közmű nélküli építési telek
Kínálati ár: 21M. Fajlagos kínálati ár: 14 482,-Ft/m²
- Fertőboz 700m² részben közműves építési telek
Kínálati ár: 14,9M. Fajlagos kínálati ár: 21 285,-Ft/m²

- Fertőboz 855m² közmű nélküli építési telek
Kínálati ár: 18M. Fajlagos kínálati ár: 21 052,-Ft/m²

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- jól építhető, szabályos, sík terület
- nagyrészt kiépített aszfaltos úton közelíthető meg

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- közművekkel nem rendelkezik, közműhálózat kiépítése rendkívül magas költségekkel jár, közműtársulás létrejötte nem várható,
- beépítése rendkívül bizonytalan, több évtizede a terület fejlesztésében nem történt előrelépés, ezért hasznosítása is erősen korlátozott. Lakóingatlanok építése előreláthatólag még hosszú évekig nem fog megvalósulni a terület egészén.
- közvetlen megközelítése csak egy keskeny földúton lehetséges
- az esetleges beépítéshez mindenképpen szükséges a terület megtisztítása, földkupacok elhordása, ami szintén magas költséggel jár.
- besorolása – kivett beépítetlen terület - ellenére a terület mezőgazdasági jellegű

4, Számszerű értékelés

Fajlagos kínálati ár:	22 495,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-45%)	12 372,-Ft/m ²
Terület: 1186m ² :	14 673 192,-Ft.
Korrigált ár:	14 675 000,-Ft

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2024-06-10

Készítette:

Klausz Tamás Zoltán e.v.
KLAUSZ INGATLAN
9400 Sopron, Cséngery utca 59.
Adószám: 2372243-1-28
Nyilv.tart.szám: 52978304
ingatlanforgalmazó-értékbecslő

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26396/2024

2024.04.19

KÓPHÁZA

Szektor: 53

Belterület 22/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1186

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33796/2019.03.19

eredeti határozat: 43452/2017.10.27

jogcím: elbirtoklás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: KÓPHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9495 KÓPHÁZA Fő utca 15.

törzsszám: 15728135

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33796/2019.03.19

Önálló szöveges bejegyzés a Kópháza belterület 22 hrsz megosztása következtében került kialakításra a Kópháza belterület 22/1,Kópháza belterület 22/2,Kópháza belterület 22/3 hrsz ingatlanok a 2003/2018 záradék számú változási vázrajz alapján(telekalakítás).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Környezetvédelem		Az. építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület ¹¹ , b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nemi vezethető.
------------------	--	--

16. § (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari és intézményi (igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közbiztonsági) épület,
 - ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő *nem zavaró hatású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény*,
 - b) fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba) gépjármű és egyéb tároló (pajta, géptároló, terménytároló),
 - bb) pince,
 - bc) állattartó épület figyelemmel a külön állattartási rendeletben foglaltakra,
 - bd) kisipari, kisüzemi műhely,
 - be) sportépítmény.
- (2) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő.
 - (3) A telkeken a ba), bb), bc), bd) pontokban felsorolt építmények csak az aa), ab), ac) pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.
 - (4) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az aa), ab), ac) pontban felsorolt épületek építhetők.
 - (5) Önálló épületként az ab), ac) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben az ab), ac) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb az ab), ac) pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
 - (6) Utcai kerítést a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni.
 - a) A kialakult, valamint legalább 50%-ban beépült lakótömbben a közterület felőli telekhatáron épülő kerítésnek magasságában, áttörtségében illeszkednie kell a szomszédos telkeken lévő kerítésekhez, illetve a kialakult utcaképhez.
 - b) Az újonnan beépülő, valamint a már 50%-ban beépült lakótömbben a kerítés maximum 70 cm magas, tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazattal, áttörtén épülhet. Formája, kialakítása a település hagyományaihoz illeszkedő legyen. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.
 - c) Saroktelek esetében homlokvonali kerítés legalább 50%-ban áttört, a kereszteződés beláthatóságát – közlekedés-biztonsági okokból – lehetővé tevő módon készülhet.

¹¹ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

(7) Építési övezeti előírások:

Építési övezet jele		Lf
Építési hely	beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	fő funkciót hordozó épület esetén az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 6.§ (4) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 6,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	kialakult, új telekalakítás esetén legalább 12,0 m figyelemmel a 4. § (2) b) pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére
	telekmélység	30,0 m
	telekterület	500 m ²
Építési hely határai	előkert	kialakult, egyben építési vonal ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 2,0 m-rel lehet
	oldalkert	kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m
	hátsókert	6,0 m
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékekkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület ¹² , b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

Építési övezet jele		Lf			
		O	30	50	
Építési hely	beépítési mód	4,5	12	K	-
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%			
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%			
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	fő funkciót hordozó épület esetén 4,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 4,5 m			
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	12,0 m			
	telekmélység	kialakult			
	telekterület	értelem szerint			
Építési hely határai	előkert	5,0 m, egyben építési vonal			

¹² jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

	oldalkert	4,5 m
	hátsókert	10,0 m
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékekkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület ¹³ , b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Egyéb		Az építési övezetben az SZ-JI terven jelölt helyen és méretben – az épületek építésével egyidőben – kétszintű növényzetből álló – magas cserje, fa – takaró-védőfásítást kell létrehozni. A fásítás 80%-át őshonos fafajok ¹⁴ alkossák.

Építési övezet jele		Lf	O	30	50
		4,5	K	50	800
Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló			
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%			
	legkisebb kötelező zöldfelület	50%			
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	fő funkciót hordozó épület esetén 4,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 4,5 m			
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	kialakult			
	telekmélység	50,0 m			
	telekterület	800 m ²			
Építési hely határai	előkert	Vasút utcára néző építési telkek esetén kialakult, egyben építési vonal ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 2,0 m-rel lehet, 48/5 hrsz-ú útra néző építési telkek esetén 5,0 m, egyben építési vonal			
	oldalkert	Vasút utcára néző telkek esetén kialakult, 48/5 hrsz-ú útra néző építési telkek esetén 4,5 m			
	hátsókert	6,0 m			
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékekkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.			
Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület ¹⁵ , b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.			

¹³ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

¹⁴ őshonos fafajok jegyzéke: jelenleg 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet 2. sz. melléklet

¹⁵ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

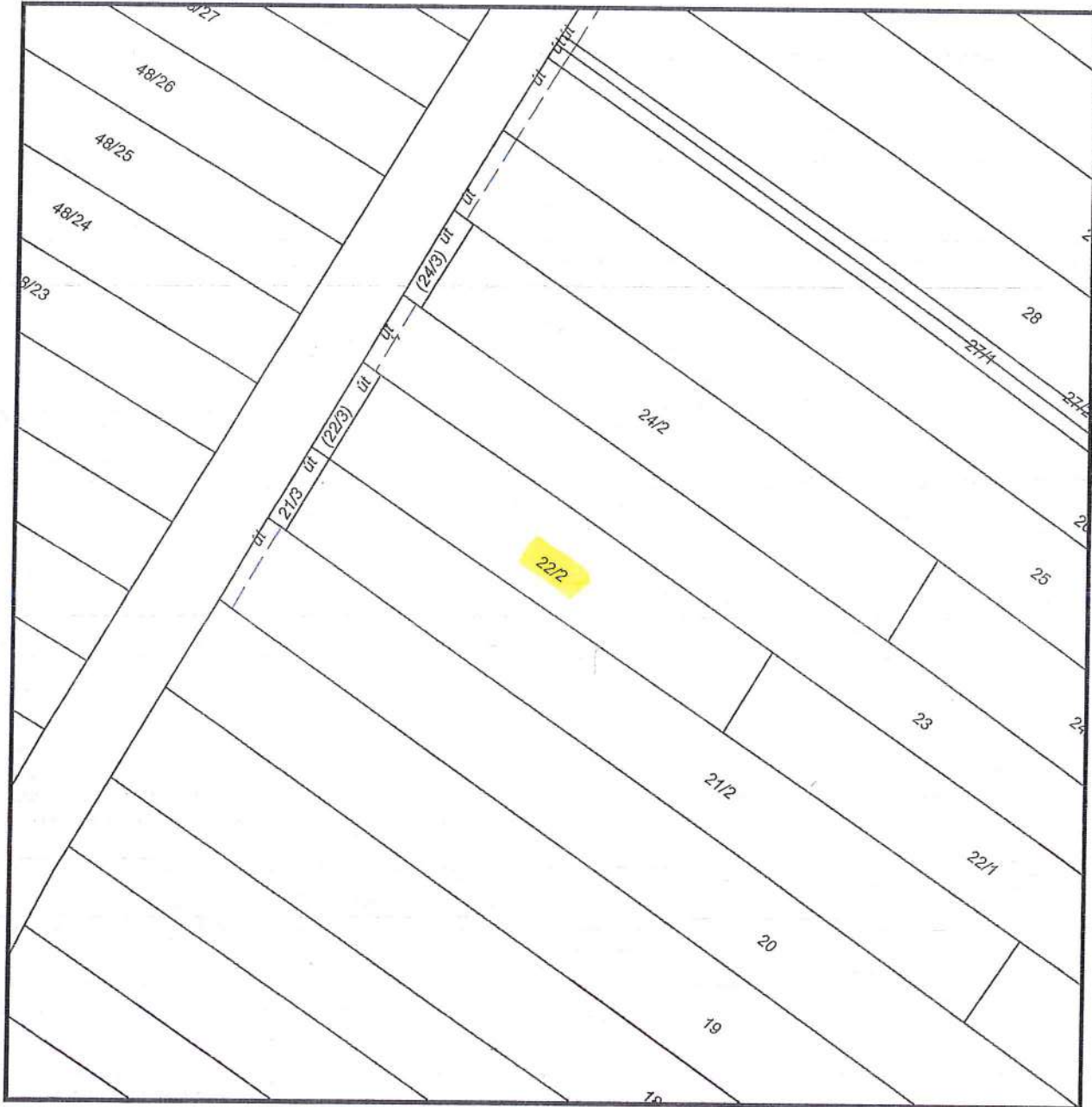
2024.04.19 09:25:26

Helyrajzi szám: KÓPHÁZA belterület 22/2

Megrendelés szám: 7/425/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 29958220002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





Kópháza Község Polgármestere
Kópháza, Fő u. 15 9495
Telefon: 99/531-038
E-mail: polgarmester@kophaza.hu

3. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Defibrillátor elhelyezése és kültéri fali tartó ára

Tisztelt Képviselő-testület!

Kópháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024.06.19-én megtartott testületi ülésén hozott 77/2024. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozatával Defibrillátor beszerzéséről döntött. A Defibrillátor megérkezett, jelenleg a polgármesteri irodában található.

A polgármester javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Defibrillátor az orvosi rendelő külső falán kerüljön elhelyezésre. A korábban kiválasztott doboz nem kapható, új árajánlat érkezett. A külső falon történő elhelyezéshez szükséges dobozra vonatkozó árajánlat (bruttó 354.299,520 Ft) az előterjesztés mellékletét képezi. A polgármester javasolja az árajánlat elfogadását, és a doboz megvásárlását.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazás szükséges.

...../2024. (.....) önkormányzati határozat
Defibrillátor elhelyezése és doboz megvásárlása

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az ügy előzményeit.

A képviselő-testület az orvosi rendelő külső falán történő elhelyezést elfogadja, az árajánlat alapján a szükséges doboz megvásárlására tesz javaslatot.

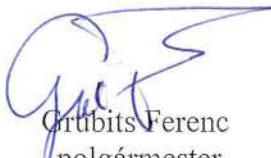
A képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtására.

Felelős: Grubits Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Kópháza, 2024. július 25.




Grubits Ferenc
polgármester

Tárgy: Kozmomed Kft - kültéri defibrillátor tartó
Feladó: "hollo.b@kozmed.hu" <hollo.b@kozmed.hu>
Dátum: 2024. 07. 11. 18:24
Címzett: "jegyz@kophaza.hu" <jegyz@kophaza.hu>
CC: "polgarmester@kophaza.hu" <polgarmester@kophaza.hu>

Tisztelt Kocsisné Halász Csilla!

Telefonos beszélgetésünkre hivatkozva küldöm az árajánlatot.

Termék tulajdonságai:

Kültéri fűtött riasztóval és világítással felszerelt ütésálló, por és vízálló defibrillátor tároló.

Védelem -30C és +50C között

Számkódos mechanikus zár

A billentyűzet állandó kék LED-lámpa megvilágítással rendelkezik, így rossz látási viszonyok között is egyszerűen használható.

Nyitásérzékelős riasztó

Amikor a szekrény kinyílik a riasztó megszólal. Defibrillátor karbantartás esetén a riasztó távirányítóval kikapcsolható

Főbb tulajdonságok

- Számkódos zár
- Riasztás (120DB)
- Hőmérséklet temperálás
- Termosztát
- LED világítás
- IP55

Elektromos rendszer

- Fűtés: 220V
- Riasztás: 9V Battery
- Termosztát és fűtés : 220V, 100W,
- LED világítás: 220V, 5W

ARKY Core Plus, fűtött, PIN kóddal nyitható, riasztóval és világítással ellátott defibrillátor szekrény
ARKY Core Plus, fűtött, PIN kóddal nyitható, riasztóval és világítással ellátott defibrillátor szekrény
ARKY Core Plus, fűtött, PIN kóddal nyitható, riasztóval és világítással ellátott defibrillátor szekrény

Üdvözlettel:

Holló Barnabás

Kereskedelmi Vezető



Tel.: +36303621570
Email.: hollo.b@kozmed.hu
Webshop: www.kozmedwebshop.hu
Web: www.kozmed.hu
Cím: 1027 Budapest Medve utca 34-40.
Adószám: HU12099306

— Mellékletek: —

Kópháza_arajanlat_KMI-2024-295.pdf

171 KB



Árajánlat
ZSZ #KMI-2024-295

Keltezés: 2024-07-11
Érvényes: 2024-08-31

Tárgy
DEfibrillátor kültéri fali tartó

Ügyfél
KÓPHÁZA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA

Fő utca 15
9495 Kópháza
15728135-2-08
Kocsisné Halász Csilla (+36
99/531-038)

Fizetés módja: Átutalás

Megnevezés	Mennyiség	Egységár	ÁFA	Nettó össz.
 Kültéri defibrillátor fali tartó	1 db	278 976	27%	278 976,000
Nettó összesen:				278 976,000 HUF
ÁFA összesen:				75 323,520 HUF
Bruttó összesen:				354 299,520 HUF



Kópháza Község Polgármestere
Kópháza, Fő u. 15 9495
Telefon: 99/531-038
E-mail: polgarmester@kophaza.hu

4. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Packeta csomagautomata bővítése

Tisztelt Képviselő-testület!

A PACKETA cégcsoport képviseletében Borbély Péter értékesítő 2024.07.03-án emailben értesítette a jegyzőt és a polgármestert, hogy szeretnék bővíteni a Kópházán található csomagautomatát 2 oszloposról 4 oszloposra. A jelenlegi helyzetben a Z-BOX annyira túlterhelt, hogy mindenképp szükséges a bővítés, hogy Kópháza lakossága zavartalanul vegye és adja fel a csomagjait. A méretezett rajzot mellékletben csatolták. Anyagi vonzata az önkormányzat részéről nem lesz.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazás szükséges.

...../2024. (.....) önkormányzati határozat
Packeta Z-BOX bővítése

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az ügy előzményeit.

A képviselő-testület a Packeta Z-BOX bővítését elfogadja, arra javaslatot tesz.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtására.

Felelős: Grubits Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Kópháza, 2024. július 25.




Gruibits Ferenc
polgármester

Tárgy: Kópháza bővítés Packeta

Feladó: Péter Borbély <peter.borbely@packeta.hu>

Dátum: 2024. 07. 03. 9:49

Címzett: "jegyzo@kophaza.hu" <jegyzo@kophaza.hu>, "polgarmester@kophaza.hu" <polgarmester@kophaza.hu>

Tisztelt Grubits Ferenc Polgármester Úr és dr. Rabi Kinga!

Szeretnénk bővíteni csomagautomatánkat 2 oszloposról 4 oszloposra.

A jelenlegi helyzetben a Z-BOX annyira túlterhelt, hogy mindenképp szükséges a bővítés, hogy Kópháza lakossága zavartalanul vegye és adja fel csomagjaikat.

Csatolom mellékletben a méretezett rajzot. Anyagi vonzata nem lesz az Önök részéről.

Ehhez szeretnénk kérni hozzájárulásukat. Illetve, az aktuális helyszínen elférünk méretbe, viszont nem tudom zavarná e az ottani kis ablaknyílást.

Várjuk visszajelzésüket.

Köszönettel és Üdvözlettel:

Borbély Péter

Z-BOX Sales Representative

Phone: +36 20 427 5274

E-mail: peter.borbely@packeta.hu

Web: www.packeta.hu

Address: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3 B2/11



Member of Packeta Group



TITOKTARTÁSI NYILATKOZAT: Ez az e-mail (beleértve a csatolmányokat is) kizárólag a címzetteknek szól és tartalmazhat bizalmas, valamint személyes információkat. I megtekintés, használat, közzététel, másolás, vagy terjesztés szigorúan tilos. Ha nem Ön a címzett, kérem jelezze válasz e-mailben a küldőnek és semmisítse meg az összes másolatot.

CONFIDENTIALITY NOTICE: This e-mail message (including all attachments) is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privilege unauthorized review, use, disclosure, copying, or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail at the original message.

Please consider the environment before printing this e-mail!

— 4 oszlopos.jpg —

MESTERI HIVATAL
KÓPHÁZA

2024-07-03

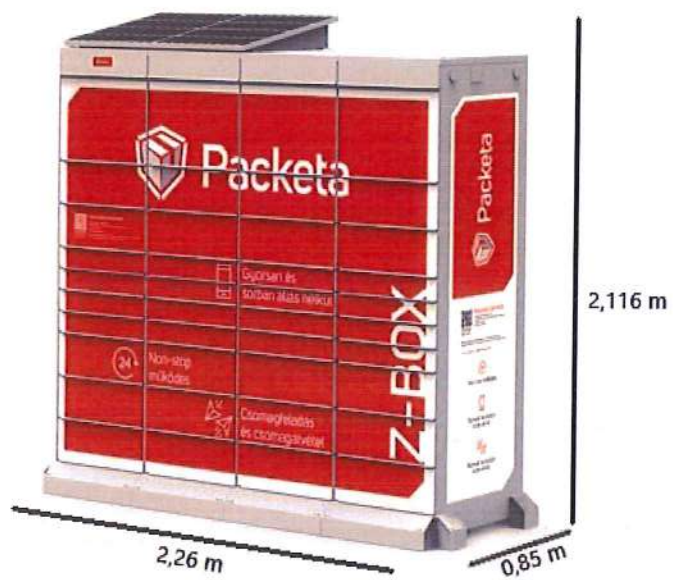
Cyyszám:

A/12-26/2024

Előszám:

Utószám:

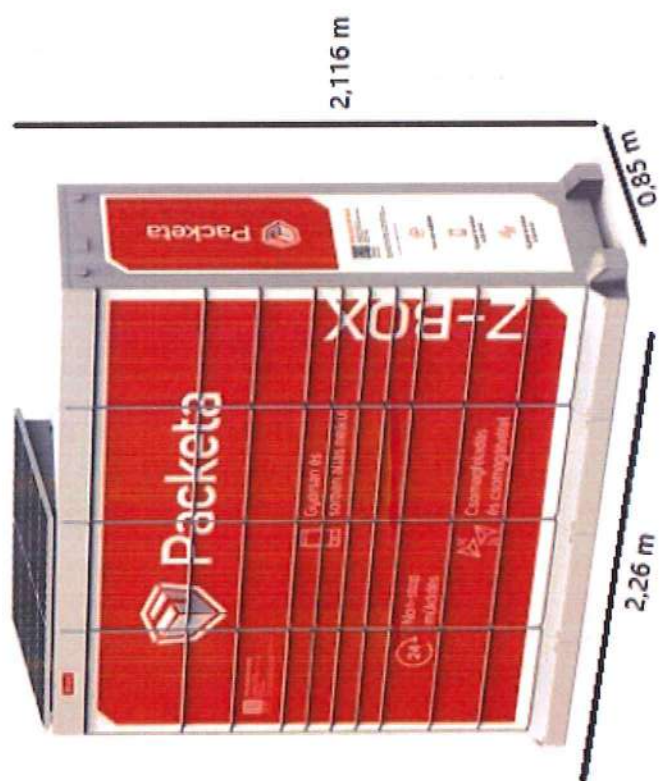
Mell.:



— Mellékletek: —

4 oszlopos.jpg

37,0 KB



2,116 m

0,85 m

2,26 m



Kópháza Község Polgármestere
Kópháza, Fő u. 15 9495
Telefon: 99/531-038
E-mail: polgarmester@kophaza.hu

5. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS *Határozati javaslat*

Tisztelt Képviselő-testület!

Kópháza Község Önkormányzata a Regioplan Kft. Rp.I.247-12 munkaszámon készített településrendezési terv módosítási eljárás partnerségi egyeztetését lefolytatta, a lakossági fórumot megtartotta. A partnerségi egyeztetés alapjául szolgáló Véleményezési dokumentáció a község honlapjára július 5-én feltöltött hirdetmény szerint kihelyezésre került a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet alapján. A partnerségi egyeztetés alapjául szolgáló Környezeti értékelés dokumentáció kihelyezésre került a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 8. § (3a) bekezdése szerint 30 napra.

A lakossági fórum 2024. július 30-án megtartásra került, melyről jegyzőkönyv készült. A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény, kérdés nem érkezett.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazás szükséges.

...../2024. (.....) önkormányzati határozat
az Rp.I.247-12 munkaszámon folyamatban lévő településrendezési terv módosítás
véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetésének lezárásáról

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az ügy előzményeit.

A képviselő-testület feladat és hatáskörében eljárva, jelen határozatával lezárja a megtartott partnerségi egyeztetést, illetve a lakossági fórumot.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtására.

Felelős: Grubits Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Kópháza, 2024. július 31.




Grubits Ferenc
polgármester



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu



K Ó P H Á Z A K Ö Z S É G

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 8. SZÁMÚ VASÚTVONAL KÉTVÁGÁNYÚSÍTÁSA KAPCSÁN

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELŐZETES EGYEZTETÉS

VÉLEMÉNYEK ÖSSZESÍTÉSE

Győr, 2024. 07.

Msz.:Rp.I.247-12

**REGIOPLAN**

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.:Rp.I. 247-12

K Ö P H Á Z A K Ö Z S É G

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 8. SZÁMÚ VASÚTVONAL KÉTVÁGÁNYÚSÍTÁSA KAPCSÁN

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELŐZETES EGYEZTETÉS

VÉLEMÉNYEK ÖSSZESÍTÉSE

Felelős tervezők:**Kalmár Ágnes**

településtervező

városépítési és városgazdálkodási

szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám.: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésepítőmérnök

okl. forgalomtechnikai

szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám.: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2024.07. HÓ

K Ó P H Á Z A K Ö Z S É G

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 8. SZÁMÚ VASÚTVONAL KÉTVÁGÁNYÚSÍTÁSA KAPCSÁN

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELŐZETES EGYEZTETÉS

VÉLEMÉNYEK ÖSSZESÍTÉSE

Lezajlott Kópháza község Rp.I.247-12 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének vizsgálata. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését
2.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
3.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	
8.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését
9.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
10.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	
11.	Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
12.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Nem nyilatkozik

13.	Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
15.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	

A beérkezett államigazgatási vélemények alapján a módosítással kapcsolatban el kell készíteni a Környezeti értékelés dokumentációt.

Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetésére érkezett:

Aláíró: Németh Edina állami főépítész 2024.06.04. 14:27:36



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Grubits Ferenc úr részére
polgármester

Kópháza Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00897-2/2024.
Ügyintéző: Farkas Cintia
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: A/76-24/2024

Hivatali kapun

Tárgy: Kópháza településrendezési tervének módosítása (msz.: Rp.I.247-12) - Véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája (továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) a Hivatali kapun 2024. május 22-én érkezett Kópháza Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) „Kópháza településrendezési tervének módosítása (msz.: Rp.I.247-12) - Véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről” elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. §. (3) bekezdésében meghatározották, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (1-2) bekezdéseiben foglaltak szerint véleménye az alábbi:

Az Állami Főépítési Iroda a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

Az SKVr. 1§. (3) bekezdés a) pontja szerint a környezeti hatás jelentőségét az Állami Főépítési Iroda eseti meghatározás alapján döntötte el, az SKVr. 2. mellékletében foglaltak szerinti mérlegelés alapján. A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a rendezési terv módosítása:

- A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján megállapítható, hogy a településterv módosítása jelentős környezeti hatással bírhat.
- Jelentős mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan.

Állami Főépítési Iroda

9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - KRID:624268978 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (3) bekezdése alapján: „Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.”

A Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja alapján az Állami Főépítész Iroda az alábbi pontok vizsgálatát tartja feltétlenül szükségesnek:

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló. fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

A fentiek alapján az Állami Főépítész Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.

Az Állami Főépítész Iroda az alábbiakra hívja fel az Önkormányzat figyelmét:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 5. pontja alapján: „Épített környezet: a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.”

Az Étv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján: „az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokban előírt építészeti, településképi műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban kell megvalósítani.”

Az Állami Főépítész Iroda véleménye az, hogy az eljárások során nem csak a már létező épített környezet, táj, kulturális örökség vizsgálatára kell kitérni, hanem a jelen eljárás során megépítendő elemekre is.

Győr, elektronikus időbélyegző szerinti

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Grubits Ferenc polgármester
részére

Kópháza Község Önkormányzata

KORMÁNYHIVATAL KÓPHÁZA		Iktatószám:	BP/FNEF/03030-5/2024.
		Ügyintéző:	Fürst Csenge
		Telefonszám:	+36-1-465-3866
		E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
		Tárgy:	Véleményezés, természetes gyógytényező érintettsége szempontjából.
2024-06-14		Hivatkozási szám:	A/76-24/2024.
Címzett:	A/76-16/2024		
Előszó:	Utószó:	Mell:	

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Kópháza község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a BP/FNEF/03030-3/2024. iktatószámon kiadott válaszában foglaltaknak megfelelően az alábbi véleményt adja.

A BFKH a rendelkezésre álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó törzskönyvi nyilvántartás alapján megállapította, hogy a módosítással érintett terület közelében – többek között – az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyvíz:

Sopron K-57 OKK számú kút - (külső (fürdési célú): KEF-1201-8/2013.

Sopron K-61 OKK számú kút - (külső (fürdési célú): KEF-1204-8/2013.

A BFKH természetes gyógytényezőkről vezetett nyilvántartásában a Sopron K-57 és a Sopron K-61 OKK számú kutak (a továbbiakban: Kutak) törzskönyveiben fellelhető, az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 65.173-2/1995. számú Hidrogeológiai védőidomi kijelölő határozat (a továbbiakban: Határozat) alapján nem megállapítható egyértelműen, hogy a Kutak hidrogeológiai védőidomai milyen kiterjedésűek, valamint, hogy a község településrendezési terveinek módosításával érintett területei érintik-e a Kutak hidrogeológiai védőidom felszíni vetületét, esetlegesen védőterületét.

A BFKH a fentiek alapján megkereste a területileg illetékes vízügyi hatóságot (a továbbiakban: Vízügyi hatóság) annak megismerése céljából, hogy a Kutak rendelkeznek-e aktualizált védettségvizsgálati

dokumentációval, továbbá, hogy a Kutak kötelezően kijelölendő belső védőterületén kívül külső, illetve hidrogeológiai „A” és „B” védőterület, védőidom kijelölésére szükség volt-e.

A Vízügyi hatóság válaszában tájékoztatta a BFKH-t, hogy a Kutak nem rendelkeznek újabb vízbázis kijelölő határozattal, valamint felülvizsgálat sem történt, így aktualizált felülvizsgálati-modellezési dokumentáció nem fellelhető a nyilvántartásában.

A BFKH a fentiek alapján, illetve a módosítások jellege miatt a környezeti értékelés ellen kifogást nem emel, ugyanakkor – tekintve az érintettség valószínűségét – felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kutak kijelölt belső védőterületének, valamint – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

BFKH jelen levele mellékleteként megküldi a rendelkezésre álló, Sopron K-57 és a Sopron K-61 OKK számú kutakra vonatkozó hidrogeológiai védőidom kijelölő határozat kivonatát.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tevék, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: 1 db. dokumentáció

Kapják:

1. Kópháza Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

... IRTI HIVATAL
OPHÁZA



122/2011. (XII. 16.) Korm. R. 122/2011. (XII. 16.) Korm. R. 122/2011. (XII. 16.) Korm. R.

2024.08.07
GYŐR-MÉNŐCSANAK-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Egyre

Előszó:

Utószó:

Mell:

Grubits Ferenc úr részére
Polgármester
Kópháza Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/NEF/00479-2/2024.

Ügyintéző: Dr. Szilágyi Zsuzsanna/
dr. Tavaszné dr. Tímár Karolina

Teléfono: 96/896-276

Tárgy: Kópháza község településrendezési tervének Rp. I. 247-12 számú módosítása – egyszerűsített eljárás - környezeti értékelés előzetes egyeztetése -

Tisztelt Polgármester Úr!

A közegészségügyi hatáskörben eljáró Győr-Ménfőcsanak-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (9024 Győr, Jósika u. 16., továbbiakban: Kormányhivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv Kópháza község Településrendezési tervének módosítási eljárásában a megküldött dokumentációban foglaltak alapján A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (1-2) bekezdéseiben foglaltak szerint véleményezte az alábbi:

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Kópháza Község Önkormányzatának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni a 8. számú vasútvonal, Győr – Sopron (országhatár) szakasz fejlesztése okán módosítani kívánt településrendezési tervhez.

A kidolgozó által megküldött környezeti hatástanulmány és a GY-02/13/00065-22/2020. Iktatószámú környezetvédelmi engedélyben foglaltakra is figyelemmel a Kormányhivatal úgy ítélte meg, hogy a jelzett módosítások nem gyakorolnak számottevő hatást a környezetre, az emberi egészségre.

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály

9024 Győr, Jósika utca 16. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 896-261 - Fax: +36 (96) 795-815
E-mail: nepegeszsegugyi.iltarsas@gyor.gov.hu -KRID: 419150116 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az S.kv. 3. számú melléklet II.1.c) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) ca) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés első mondata határozza meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

osztályvezető h.

Értesül:

1. Címzett – Hivatali kapu útján
2. Irattár

2)

Alfőld: GY/MSVGH Pandur László - 2024.05.23. 13.28.04

A/76-29/2024
2024-05-25

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Grubits Ferenc úr részére
polgármester

Kópháza Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/41/01225-2/2024

Ügyintéző: Pandur László

Telefonszám: (96) 896-150

Hivatkozási szám: A/76-24/2024.

foepitesz@gyor.gov.hu e-mail cím útján
hivatali kapu útján

Tárgy: Kópháza Község településrendezési eszközeinek Rp.I.247-12 munkaszámú módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Kópháza Község településrendezési tervének Rp.I.247-12 munkaszámú módosításával kapcsolatos megkeresésére a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az alábbi nyilatkozatot teszi:

A módosítás tárgya a 8. sz. vasútvonal kétvágányúsításának rendezési tervbe illesztése. Tárgyi beruházásra a Kormányhivatal GY-02/13/00065-22/2020. számon környezetvédelmi engedélyt és egyben működési engedélyt adott. Az engedély határozatlan ideig hatályos.

Azonban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet) 1. § (2) bekezdés b) pontja szerint a környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező - a (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kivétellel - arra a tervre, illetve programra, amely az 1. számú mellékletben fel nem sorolt olyan terv, illetve program, amely a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretét szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály (a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.)) mellékletében vannak felsorolva, azonban - e rendelet alkalmazása szempontjából - függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől.

Fentiek értelmében a Kormányhivatal álláspontja szerint el kell készíteni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelést a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

9022 Győr, Czuczor Gergely u. 18-24. - Telefon: +36 (96) 896-151 - Fax: +36 (96) 795-605
E-mail: termeszetvedelem@gyor.gov.hu, -KRID: 543186751, - Honlap: www.koranyhivatalok.hu

A Kormányhivatal fenti véleményét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. és 5a. pontja alapján adta meg.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Pandur László
osztályvezető

Aláíró: GYMSVKH (Szemerits Attila osztályvezető) (2024.05.28. 10:59:20)



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Grubits Ferenc Úr részére
PolgármesterIktatószám: GY/37/01423-2/2024.
Ügyintéző: Makra Ágnes
Telefonszám: (96) 795-624

Kópháza Község Önkormányzata

Tárgy: Kópháza Község településrendezési terveinek módosítása (8. számú vasútvonal
kétvágányúsítása kapcsán) Msz.: Rp.L.247-12Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) Kópháza Község településrendezési eszközeinek módosítása dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja:

a Kormányhivatal Kópháza Község településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet (a továbbiakban KR) 52. §, illetékességét a KR 3. § (2) bekezdése határozza meg.

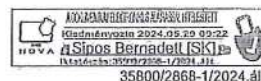
Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szemerits Attila
osztályvezető

KORMÁNYHIVATAL KÓPHÁZA		
2024-05-28		
A/46-31/2024		
Előszűrt:	Utószám:	Mell:

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi OsztályLevelezési cím: 9028 Győr, Arató u.5. Postafiók: 9002 Győr Pf.19. Telefon: +36 (96) 898-070
E-mail: noveny@gyor.gov.hu – KRID: 542137302 Honlap: www.kormanyhivatal.hu



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET
VÍZÜGYI HATÓSÁG

Iktatószám: 35800/2868-1/2024.Ált

Tárgy: Kópháza Község településrendezési eszközök
módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége
Hiv. szám: A/76-24/2024
Munkaszám: Rp.I.247-12
Ügyintéző: Gottwald Erzsébet
Telefon: +36-96-518-297

Kópháza Község Polgármestere

Kópháza
Fő u. 15.
9495

Tisztelt Grubits Ferenc Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) Kópháza Község településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítás (8. sz. vasútvonal Győr-Sopron (oh) szakasz fejlesztése) kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az Igazgatóság vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek, a módosítások iparbiztonsági szempontokat nem érintenek.

Az Igazgatóság véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

A Hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 1. pontja és 10. § (3a) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja állapítja meg.

Kelt, Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel;

Sallai Péter t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

nevében és megbízásából:

Sipos Bernadett
hatósági szolgálatvezető-helyettes

POLGÁRMESTERI HIVATAL KÓPHÁZA		
2024-05-30		
Hiv. szám: A/76-24/2024		
Előadó:	Utószám:	Mell.:

*** SZTFH ***

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

Kertész László
Miklós
Diplomás
szabványtervező
1123 Budapest, Alkotás utca 50.
Béres
2024.05.24
12:10:07 +02:00

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/7692-2/2024
Tárgy: Kópháza TRE módosítása (8. sz. vasútvonal kétvágányúsítása kapcsán) - környezeti értékelés

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: Rp.I.247-12
Ügyintéző: dr. Hermann Judit
Telefon: 88/550-967
E-mail: judit.hermann@sztfh.hu
Mellékletek:

Kópháza Község Önkormányzata

9495 Kópháza

Fő u. 15.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. f. pontja értelmében a készülő tevékenység módosításával kapcsolatosan földtani és ásványvagyon védelmi szakkérdésben foglal állást.

A Kópháza község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. Az idézett kormányrendelet szerint környezetvizsgálat a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükséges.

Veszprém, időbélyegző szerint

KÖZMŰVELÉSI HIVATAL KÓPHÁZA		
2024-05-27		
A/76-31/2024		
Előszó:	Utószó:	Mell:

Dr. Nagy László
elnök
névén és megbízásából

Kertész László
osztályvezető
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címezett hivatali kapun
2. Irattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.

Telefon: +36 (1) 550 2500
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: sztfh@sztfh.hu
Honlap: www.sztfh.hu

Hivatali kapu: SZTFH
KRID: 469506375 v01



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Kelemen Géza
2024.05.27 16:10:38 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Grubits Ferenc Úr
polgármester

Kópháza Községi Önkormányzat

9495 Kópháza
Fő u. 15.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 4924-2/2024.

Ügyintéző: Kelemen Géza

Telefonszám: +36-94-512-992

Hivatkozási szám: Kópháza község 2024.05.21-én
kelt levele

Melléklet: -

Tárgy: „Kópháza, településrendezési terveknek módosítása (8. számú vasútvonal kétvágányúsítása kapcsán) Msz.: Rp.I.247-22) környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése”

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal illetékes hatósága; „Kópháza településrendezési terveknek módosítása (8. számú vasútvonal kétvágányúsítása kapcsán) Msz.: Rp.I.247-22 környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése” környezeti értékelés előzetes egyeztetése tárgyban, a várható környezeti hatása jelentőségének eldöntése ügyében a következő véleményt adom.

Az erdészeti hatóság a tervet nem ellenzi, a környezeti értékelés elvégzését nem tartja szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza /
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Elismert (EKEIDR)

2. Irattár

2024-05-28

VA/AF-EO-33/2024

Mell.: -

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 94) 512 980
E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰

8,

KÖZSÉGI HIVATAL
KÓPHÁZA

GYÖR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2024-06-16
A/46-11/224

Előszó:	Utószó:	Mell.:
---------	---------	--------

Gyúrócs Ferenccs úr részére
polgármester

Kópháza Község Polgármesteri Hivatala

hivatali kapu útján

Iktatószám: 12.089/2024.
Ügyintéző: Szabó Csabáné
Telefonszám: 96/896-095

Tárgy: Kópháza településrendezési terveinek módosítása, környezeti vizsgálat és értékelés szükségessége, egyszerűsített eljárás, msz: Rp.I:247-12

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésére az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú mellékletre hivatkozva tájékoztatja, hogy csak érintettség esetén vesz részt és ad véleményt, a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően, a környezeti értékelés szükségességéről:

A módosítással kapcsolatban, mely nemzelgazdasági szempontból kiemelt beruházás, a Kormányhivatal a termőföld mennyiségi védelme vonatkozásában véleményét megadta a környezetvédelmi engedélyezés során. A módosítással kapcsolatban további környezeti értékelés készíftést nem tart szükségesnek a Kormányhivatal.

A Kormányhivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésén, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Győr, 2024. 06. 05.

Széles Sándor főispáni nevében és megbízásából:



Bakodý Ártíla
főosztályvezető



FERTŐ-HANSÁG
- NEMZETI PARK -

Ügyintéző: Burda Brigitta
Ügyintéző e-mail: burda.brigitta@fhnp.hu

Iktatószám: FHNPI/1350-2/2024

Tárgy: Kópháza TRT módosítása – környezeti
értékelés szükségességének eldöntése
(Rp.1.247-12)

Oldalszám: 1

Miv. szám: 1476-24/2024/ATAT
KÓPHÁZA

Grubits Ferenc

Kópháza Község Önkormányzata

9495 Kópháza

Fő u. 15.

ÁLLÁSFOGLALÁS

2024 -06- 6

A/146-10/2024

Előszó: Utószám: Mell:

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Kópháza módosításával kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja:

A 2/2005. Kormányrendelet 1§. (2) b) bekezdése alapján a környezeti értékelést el kell készíteni minden olyan terv, illetve program esetében, amely

„ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében vannak felsorolva, azonban – e rendelet alkalmazása szempontjából – függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől”

Fentiek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartjuk a 419/2021. Kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalommal.

Igazgatóságunk állásfoglalását a 625/2022. (XII.30.) kormányrendelet 19.§ f) pontja felhatalmazásával adta ki.

Sarród, 2024. június 4.

Tisztelettel:

Kulcsárné Roth Mária

igazgató



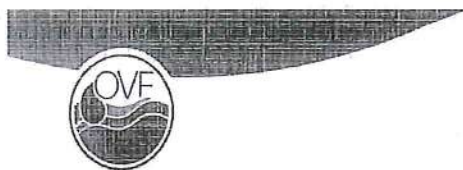
Kapják:

- Kópháza Község Önkormányzata, Hivatali Kapu
- Irattár

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság

H-9435 Sarród, Rév-Köcsagvár, Pf. 4.

Tel: 0036 99 537620, Fax: 0036 99 537621, E-mail: fhnp@fhnp.hu



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:
2024.05.23.

Ügyiratszám:
29588-0279/2024

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:

Tárgy: Kópháza Község TRT módosítása (Msz.:I.247-12)- tájékoztatás
környezeti hatáskör hiányáról

Grubits Ferenc úr
polgármester

Kópháza Község Önkormányzata
Kópháza
Fő utca 15.
9495

Tisztelt Polgármester Úr!

Kópháza Község Önkormányzata 2024.05.21-én kelt A/76-24/2024 számú levelében kérte, hogy a településrendezési terveknek (Msz.:I.247-12) módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Kópháza község esetében a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadományozta: 2024.05.23 14:41:40
Láng István s.k.

FŐIGAZGATÓ

A MI VÍZÜGYÜNK

POLGÁRMESTERI HIVATAL KÓPHÁZA		
2024-05-25		
A/76-30/2024		
Előszórn:	Utószórn:	Mell:

Tisztelettel:

Láng István

12.)
IGAZGATÓ

Dátum:
2024. 05.31.

Címzett
hivatkozási
száma:
A/76-24/2024.
Címzett
ügyintézője:
Grubits Ferenc
Iktatószám:
39357-001/2024.
Előadó:
Makaró Nóra

Tárgy: Kópháza Településrendezési tervének módosítása (környezeti
értékelés)- Vélemény

Grubits Ferenc részére
polgármester

Kópháza Község Önkormányzata
Kópháza
Fő u.15.
9495

Tisztelt Polgármester Úr!

KÖZSÉGI HIVATAL KÓPHÁZA		
2024-06-06		
A/76-37/2024		
Előszöve:	Utószó:	Mellé:

A Kópháza Településrendezési tervének módosításáról (környezeti
értékelés) szóló dokumentációt áttekintettük, azzal kapcsolatosan az alábbi
állásfoglalást adjuk:

Tájékoztatom, hogy az Igazgatóságunk nem tartozik a környezetvédelmi
és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek
kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért az
egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.
11.) Korm. rendelet 1.§ (3) megfogalmazott környezeti hatások
vizsgálatával kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A tervezett módosítás Vízügyi Igazgatósági érdekeket nem sért, kifogást
nem emelünk.

Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek
megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek
elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a
résztvízgyűjtőkön se alakuljanak ki!

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló
253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47. § (8)-(9) bekezdése tartalmazza
a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat. A telek, terület
csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen
és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben,
valamint a közterületen kárt (átázást, klamosást, korróziót stb.) ne okozzon,
és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken
belül elszívárogtható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az
építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem
veszélyezteti.

Továbbá tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi
Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

A MI VÍZÜGYÜNK



Kópháza Község Polgármestere
Kópháza, Fő u. 15 9495
Telefon: 99/531-038
E-mail: polgarmester@kophaza.hu

6. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS *Bölcsőde vezető kinevezése*

Tisztelt Képviselő-testület!

Kópháza Község Önkormányzata pályázatot hirdetett Közalkalmazotti jogviszony (Kjt.) keretében bölcsődevezető (magasabb vezető) munkakör/feladatkör betöltésére. A pályázat a Közszolgáltatáson került közzétételre 2024.04.21-én, ezen kívül www.kophaza.hu és www.nakovich.hu weboldalakon. A pályázat benyújtásának határideje 2024.05.31. volt. A pályázati kiírásra 2 db pályázat érkezett. A Szakértő Bizottság 2024. július 5-én pénteken 8 órakor tartott ülésén a két pályázót meghallgatta. Kocsis Zsuzsanna intézményvezető (Sopron Megyei Jogú Város Egyesített Bölcsődék) előadta, hogy véleménye szerint az egyik pályázó Fülepné Dormán Szilvia nem nevezhető ki magasabb vezető munkakörbe, mert még nincs meg a kisgyermeknevelő képzettsége, hanem csak folyamatban van. 2024. július 8-án a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal állásfoglalását kértem ezzel kapcsolatban A/506-12/2024. számú levelemben. A 2024. július 15-én érkezett GY/04/912-2/2024. számú kormányhivatali tájékoztató levél szerint a 15/1998. (IV.30.) NM rendelet 2. számú melléklet I. Rész I. fejezete 2. pont B) alpontjában foglaltaknak (bölcsőde magasabb vezetőjének képzettsége) nem felel meg Fülepné Dormán Szilvia, ezért kinevezése jogszabálysértő lenne. Ezt követően 2024.07.17-én Fülepné Dormán Szilvia a vezetői pályázatát emailben visszavonta.

A Szakértő Bizottság-án órakor megtartott ülésén a másik pályázót Varga Angélat (született: Szabadka, 1975.06.25.), nevezte meg, hogy javasolja a tisztelt Képviselő-testületnek a bölcsőde vezetőjévé kinevezésre.

"A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény végrehajtásáról szóló 401/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelet módosítása 3. § A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény végrehajtásáról szóló 401/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 401/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelet] 37. alcíme a következő 88/A. §-sal egészül ki: „88/A. § (1) A munkáltató a pedagógus, valamint a pedagógus szakképesítéssel vagy szakképzettséggel rendelkező nevelő-oktató munkát közvetlenül segítő munkakörben foglalkoztatott (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: pedagógus) havi illetményét a Púétv. 97. § (1) bekezdése szerinti fokozata alapján a 98. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével

– a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltéréssel – olyan módon állapítja meg, hogy a havi illetmény összege – az esélyteremtési illetményrészt ide nem értve – a) Pedagógus I. esetén 538 000 Ft-tól 1 065 000 Ft-ig, b) Pedagógus II. esetén 555 000 Ft-tól 1 135 000 Ft-ig, c) Mesterpedagógus esetén 630 000 Ft-tól 1 365 000 Ft-ig (...)"

Kocsis Zsuzsanna az Egyesített Bölcsődék igazgatója úgy tájékoztatott, hogy a munkabér megállapításához szükséges tudni, milyen fokozatban van a munkavállaló, annak ismeretében a munkabér összege:

Pedagógus I. Bruttó 665.600,-Ft
Pedagógus II. Bruttó 682.200,-Ft
Mester pedagógus: Bruttó 757.600,-Ft.

A magasabb vezetői pótlék mértéke a KJT. 70.§ 2/a. szerint magasabb vezető megbízással rendelkező közalkalmazott esetén a pótlékalap 100 – 500 %-a, azaz 20.000 Ft – 100.000 Ft.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazás szükséges.

...../2024. (.....) önkormányzati határozat
Bölcsőde vezető kinevezése

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az ügy előzményeit és a Szakértő Bizottság véleményét.

A képviselő-testület Varga Angélát év időtartamra kinevezi a bölcsőde vezetőjévé.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtására.

Felelős: Grubits Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Kópháza, 2024. július 25.




Gruibits Ferenc
polgármester