

# **TALEA**

## **Ingyanforqalmazás**

TALEA Ingatlanforqalmazó és Szolqáltató Kft.  
9200 Mosonmagyaróvár, Magyar utca 26-28.fszt.6.  
(nyilvántartási szám: 19/2010.)  
tel:06/30 474 0948

### Ingyanforqalmi értébecslés



Megbízó:

Jánossomorja Város Önkormányzata

**Jánossomorja, Szőlőskert utca 30. sz. alatti ingatlan forqalmi  
értékének megállapítása**

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2024. augusztus 2.  
Ikt.sz.: 44/2024.

Készítette: Takács Tibor  
ingatlanvagon - értékelő és közvetítő  
(névjegyzék szám: 37/2010.)

## Értékelési bizonyítvány

**Az értékelés célja:** Jánossomorja, Szőlőskert utca 30. sz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

**Az értékelés módszere:** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

**A helyszíni szemle időpontja:** 2024.08.02.

**Az értékelés időpontja:** 2024.08.02.

**Az értékelés érvényessége:** 180 nap.


A vonatkozó okmányok, rendelkezésekre bocsátott adatok és információk, továbbá a piaci viszonyok tanulmányozását követően, a helyszíni szemle és az értékelési számítás alapján az értékelt **Jánossomorja, Szőlőskert utca 30. sz. alatti ingatlan** per- teher- és igénymentes tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadának bruttó értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően

**6 160 000 Ft, azaz Hatmillió- százhatvanezer forint.**

Az értékelt ingatlan bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.

Készült magyar nyelven, 2 példányban, eredeti aláírással hitelesítve.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2024. augusztus 2.

  
TALEA Kft.  
9200 Mosonmagyaróvár,  
Magyar u. 26-28. fsz. 6.  
Adószám: 13333300-2-08  
Bank: 58600252-11125121

.....  
Készítette: Takács Tibor  
ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő  
(névjegyzék szám: 37/2010.)

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**

**A megbízás tárgya:** Jánossomorja, Szőlőskert utca 30. sz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

**Megbízó:** Jánossomorja Város Önkormányzata  
9241 Jánossomorja, Szabadság út 39.

### **Az ingatlan nyilvántartási adatai**

-hrsz.: 1668/38

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 434 m<sup>2</sup>

-tulajdonos: Jánossomorja Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad szerint

-terhek: Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlan adatait a mellékelt, 2024.07.05. napján kelt „Egyszerűsített határozat” alapján rögzítettem.

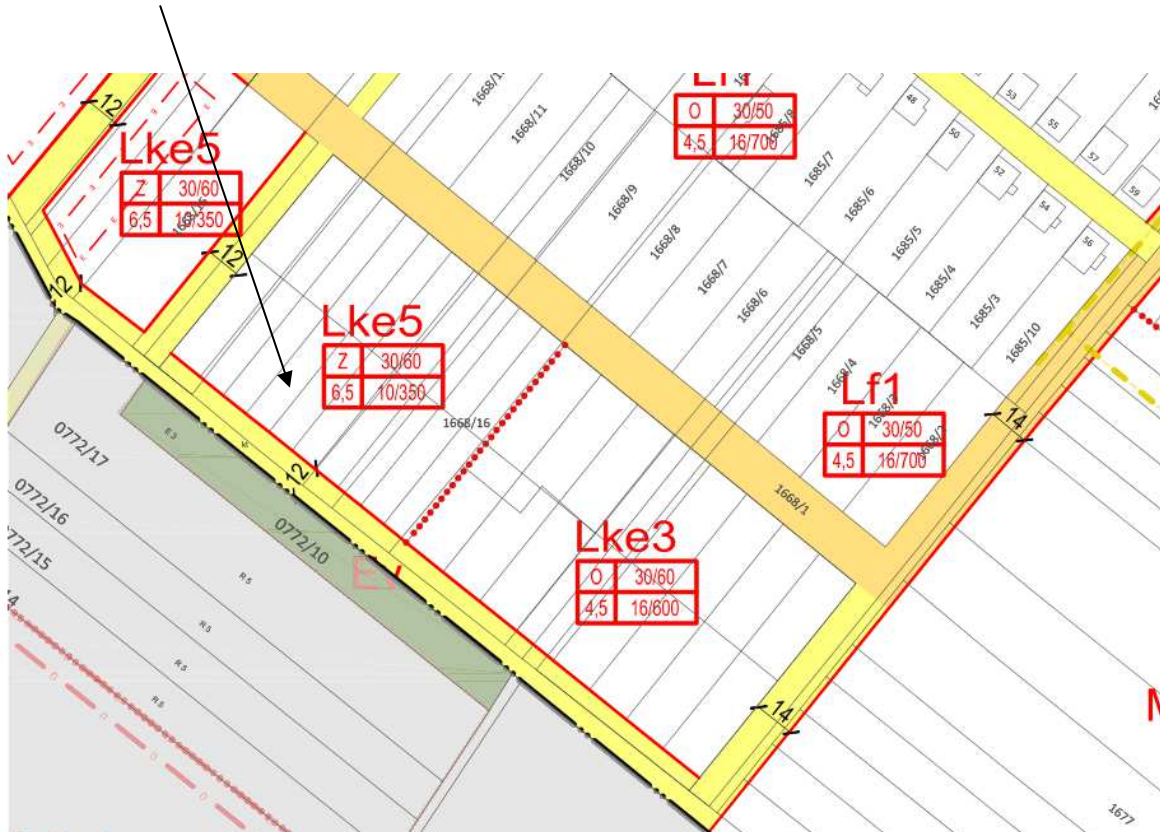
### **Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, állapota**

Az értékelt ingatlan Jánossomorja délnyugati szélén, a Móricz Zsigmond utca mögötti területen található, a Szőlőskert utcában, egy új lakóterület részét képezve. Közvetlen szomszédságában zárt sorú módon épült új lakóházak és mezőgazdasági területek találhatók. Az ingatlan víz (mérőórával), szennyvíz, gáz, villamos áram (földkábeles betáplálás, mérőórával), telefon, kábeltévé és internet csatlakozással rendelkezik. Az utca murvával burkolt, a kandeláberes közvilágítás is kiépült.

## Az ingatlan hasznosítása

Az értékelt ingatlan az Lke5 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik, ahol a max. legnagyobb beépíthetőség 30 %, a legnagyobb átlagos építménymagasság 6,5 m, a legkisebb telekszélesség 10 m. A telkeken zárt sorúan építendő lakóépület építhető főépületként, max. 2 lakással.

*Szabályozási terv kivonat*



## Az ingatlan értékelése (Piaci összehasonlításon alapuló értékelés)

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	Jánossomorja, Szőlőskert utca 30.	Jánossomorja	Jánossomorja	Jánossomorja
Nagyság (m <sup>2</sup> )	434	1 094	435	1 060
Ár (millió Ft)		18,50	5,60	10,30
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>16 910</b>	<b>12 874</b>	<b>9 717</b>
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű	közművek az utcán
Eladási (E) / Kínálati (K)		K	K	E-2023
Korrekcio	elhelyezkedés (+/-)%	0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%	10%	0%	15%
	közművek, megközelítés (+/-)%	0%	0%	10%
	kínálati ár, értéknövekedés (+/-)%	-5%	-5%	5%
	Egyéb:			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	14 206	17 756	12 230	12 632
A telek értéke:	<b>6 165 390 Ft</b>			
Megjegyzés:	<b>Bruttó érték</b>			

A fenti számítás alapján az értékelt ingatlan fajlagos értéke kerekítve 14 200 Ft/m<sup>2</sup>, így annak értéke: 434 m<sup>2</sup> x 14 200 Ft/m<sup>2</sup> = 6 162 800 Ft, kerekítve **6 160 000 Ft, azaz Hatmillió- százhatvanezer forint.**

## Záradék


Az értékbecslés helyszíni szemle és a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott információk és dokumentáció alapján 2 példányban készült. Az értékbecslésben leírtakat 180 napig tartom érvényesnek.

Ez az értékbecslés legjobb tudásom és szakértelmem szerint készült. Az értékelést a vagyoneértékelésre vonatkozó – az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA által meghatározott EVS 2009 értékelési szabványok tartalma szerinti – szabályzatoknak, előírásoknak megfelelően, valamint a Pénzügyminisztérium 25./1997.(VIII.1.) számú, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról szóló rendelete szerint végeztem el.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2024. augusztus 2.

### Mellékletek:

- Fotódokumentáció
- Egyszerűsített határozat
- Térképmásolat, ortofotó

  
**TALEA Kft.**  
9200 Mosonmagyaróvár,  
Magyar u. 26-28. fsz. 6.  
Adószám: 13333300-2-08  
Bank: 58600252-11125121

.....  
Készítette: Takács Tibor  
ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő  
(névjegyzék szám: 37/2010.)

## Fotódokumentáció



# Egyszerűsített határozat

Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal  
Oldal: 1 / 4  
Gyjtetőző:  
Forján Krisztina

**Egyszerűsített határozat - szemle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható:  
218590/2024.06.28  
2024.07.05 09:39:44  
Szektor : 53

**JÁNOSOMORJA**  
belterület HRSZ: 1668/38  
9241 JÁNOSOMORJA Szőlőskert utca 30

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:  
Alrészlet adatok  
jel muv.ég (kivett)/min.o. ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./ ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./

kivett 434  
beépítetlen terület  
Földrészlet Össz.: 434

**II. rész**

2. Bejegyző határozat: 216117/2021.03.26 Torló határozat: 218590/2024.06.28  
Tul.hányad:1/1  
Jogcím: adásvétel, 216117/2021.03.26  
Jogállás: tulajdonos  
Jogosult neve: Virághné Bán Bianka sz.n.:Bán Bianka sz.:1996 a.n.:Mészlányi Mária  
Címe: 9241 JÁNOSOMORJA,Liget utca 19.

3. Bejegyző határozat: 218590/2024.06.28  
Szerződés hat: 33675/2018.04.21  
Tul.hányad:1/1  
Jogcím: átértékelés, 35000/1993.08.09  
telekalakítás, 38095/2017.09.01  
adásvétel, 33113/2018.04.05  
telekalakítás, 33675/2018.04.21  
eredeti állapot visszaállítása, 218590/2024.06.28  
Jogállás: tulajdonos  
Jogosult neve: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15727938  
Címe: 9241 JÁNOSOMORJA Szabadság utca 39.

**III. rész**

1. Bejegyző határozat: 33675/2018.04.21  
Területe a 1668/16 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki. (záradékszám: 198/2018)

Földhivatali Főosztály  
9200 Mosonmagyaróvár, Pozsonyi út 87.

Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal  
Oldal: 2 / 4  
Gyjtetőző:  
Forján Krisztina

**Egyszerűsített határozat - szemle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható:  
218590/2024.06.28  
2024.07.05 09:39:44  
Szektor : 53

**JÁNOSOMORJA**  
belterület HRSZ: 1668/38  
9241 JÁNOSOMORJA Szőlőskert utca 30

2. Bejegyző határozat: 216117/2021.03.26 Torló határozat: 218590/2024.06.28  
Terhelés: Visszavásárlási jog Lejárta:2026.03.19  
Jogosult neve: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15727938  
Címe: 9241 JÁNOSOMORJA Szabadság utca 39.

3. Bejegyző határozat: 216117/2021.03.26 Torló határozat: 218590/2024.06.28  
Terhelés: Kiszármazási és terhelési tilalom a bejegyzett  
Visszavásárlási jog biztosítására  
Jogosult neve: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15727938  
Címe: 9241 JÁNOSOMORJA Szabadság utca 39.  
Utalások: III/2.

Földhivatali Főosztály  
9200 Mosonmagyaróvár, Pozsonyi út 87.  
Tel.: 06/96/995-968 E-mail: földhivatal.mosonmagyarovar@gygor.gov.hu

Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal  
Oldal: 3 / 4  
Gyjtetőző:  
Forján Krisztina

**Egyszerűsített határozat - szemle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható:  
218590/2024.06.28  
2024.07.05 09:39:44  
Szektor : 53

A bejegyzés a Győrben, 2024. június 24-én kelt kérelemre és mellékletein alapul.  
A bejegyzés egyszerűsített eljárásai készült. Ez a másolat államigazgatási eljárásban nem használható fel.  
E határozat meghozatala során a Hivatal az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLX. törvény és az annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) PM rendelet, valamint a földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet előírásai alapján járt el.  
A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bek. biztosítja.  
A Hivatal hatásköre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLX. törvény 9. § (1) bekezdésében, valamint a földmívelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésében, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Széles Rándor főispán nevében és megbízásából:  
Mosonmagyaróvár, 2024.07.05

Forján Krisztina  
szakügyintéző

Értesülnek:

Földhivatali Főosztály  
9200 Mosonmagyaróvár, Pozsonyi út 87.  
Tel.: 06/96/995-968 E-mail: földhivatal.mosonmagyarovar@gygor.gov.hu

Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal  
Oldal: 4 / 4  
Gyjtetőző:  
Forján Krisztina

**Egyszerűsített határozat - szemle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható:  
218590/2024.06.28  
2024.07.05 09:39:44  
Szektor : 53

**JÁNOSOMORJA**  
belterület HRSZ: 1668/38  
9241 JÁNOSOMORJA Szőlőskert utca 30

1. Dr. Vajda Attila Ügyvéd Címe: 9022 GYŐR Árpád út 51/A.  
Megj.: 3 db határozat, 1 db okirat, száma, szerződés felak részlete meghata  
Imazott Ügyvéd útján

2. Irattár Címe:

3. NAV Nyugat-dunántúli Reg. Adó Főig. Illeték Főoszt. Címe: 9022 Győr  
Pf.:118

Földhivatali Főosztály  
9200 Mosonmagyaróvár, Pozsonyi út 87.



# Térképmásolat, ortofotó

