

Jánossomorjai Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2026.05.18.
Előirat:	Mérfószám: F/2488-1
Melléklet:	Ügyintéző: NG

**TALEA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.**  
9226 Dunasziget, Vízpart utca 4.  
(nyilvántartási szám: 19/2010.)  
tel:06/30 474 0948

## Ingatlanforgalmi értékbecslés 1.sz. felülvizsgálat



Megbízó:  
**Jánossomorja Város Önkormányzata**

**Jánossomorja, Vásártér utca 3., 1418 hrsz. alatti ingatlan  
forgalmi értékének megállapítása**

Kelt: Dunasziget, 2026. május 14.  
Ikt.sz.: 27/2026.

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

## Értékelési bizonyítvány

**Az értékelés célja:** Jánossomorja, Vásártér utca 3., 1418 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

**A helyszíni szemle időpontja:** 2025.03.28.

**Az értékelés időpontja:** 2026.05.14.

**A szakvélemény 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, Vásártér utca 3., 1418 hrsz.** alatti ingatlan per- teher- és igénymentes tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadának bruttó értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően kerekítve

**13 750 000 Ft, azaz Tizenhárommillió - hétszázötvenezer forint.**

Az értékelt ingatlan bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.

Készült magyar nyelven, 2 példányban, eredeti aláírással hitelesítve.

Kelt: Dunasziget, 2026. május 14.

TALEA Kft  
9226 Dunasziget Vizpart utca 4  
Adószám: 13333300-2-08  
Bank 58600252-11125121



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

## **Ingyanforralmi őrőkebecslős 1.sz. felőlvizsgálat**

**A megbízás tárgya:** Jánossomorja, Vásártér utca 3., 1418 hrsz. alatti ingatlan forralmi őrőkeének megállapítása

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

### **A felőlvizsgálat összefoglalása**

Az őrőkelt ingatlan természetbeni állapota nem változott, de a forralmi őrőke változott. Megállapításaimat az alábbiak szerint foglalom össze.

### **Az ingatlan nyilvántartási adatai**

-hrsz.: 1418

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 766 m<sup>2</sup>

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

-terhek: Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlan adatait a mellékelt, 2025.03.27. napján kelt tulajdoni lap alapján rögzítettem, azzal, hogy a megbízó közlése alapján az abban foglaltak a mai napon is őrvényesek.

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

Az ingatlan Jánossomorja város belterületén, a település mosonszentjánosi városrészének központjához közel, a Vásártér utca elején, saroktelken helyezkedik el.

Az ingatlanon kiépített közművek nincsenek, de az utcában valamennyi közmű megtalálható.

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg.

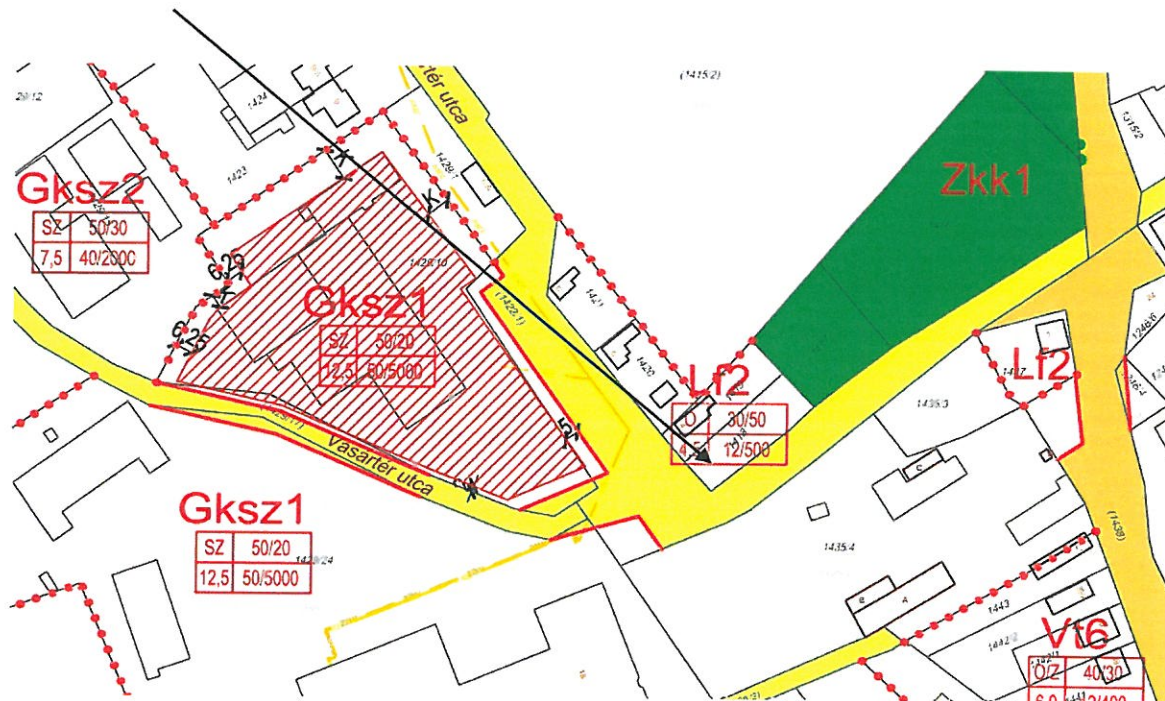
Az ingatlanon felépítmények nincsenek. A telek szabályos téglalap alakú, kb. 16 m utcafronti szélességgel. A telek rendezett, füves terület.

Az ingatlan a környező ingatlanok mindegyikénél mélyebb fekvésű, ez a tulajdonsága a beépítés szempontjából kedvezőtlen, ezért azt őrőkecsökkentő tényezőként fogom figyelembe venni. (feltöltés, alapkiemelés többletköltsége)

## Az ingatlan hasznosítása

Az érvényes rendezési terv szerint az ingatlan az Lf2 jelű falusias lakóterület övezetbe tartozik, ahol a max. legnagyobb beépíthetőség 30 %, a legnagyobb átlagos építménymagasság 4,5 m, a legkisebb telekszélesség 12 m. A telken egy darab 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, 1418 hrsz.	Jánossomorja	Jánossomorja	Jánossomorja
Nagyság (m <sup>2</sup> )	766	608	429	400
Ár (millió Ft)		18,90	9,90	10,00
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>31 086</b>	<b>23 077</b>	<b>25 000</b>
Közművesítettség	közművek az utcán	összközmű	közmű az utcában	közmű az utcában
Eladási (E) / Kínálati (K)		K	K	K
Korrekció	elhelyezkedés (+/-)%	0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%	-5%	-10%	-10%
	közművek, kerítettség (+/-)%	-10%	0%	0%
	kínálati ár (-)%	-5%	-5%	-5%
	Egyéb: mély fekvés	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	17 953	20 206	16 154	17 500
A telek értéke:	<b>13 752 110 Ft</b>			
Megjegyzés:	Bruttó érték			

**Az értékelt Jánossomorja, 1418 hrsz. alatti ingatlan bruttó forgalmi értékét a fenti számítások alapján kerekítve 13 750 000 Ft, azaz Tizenhárommillió - hétszázötvenezer forint nagyságban határozom meg.**

A megadott érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.

## Záradék

Ez az értébecslés legjobb tudásom és szakértelmem szerint készült. Az értékelést a vagyonértékelésre vonatkozó – az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők 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: Dunasziget, 2026. május 14.

### Mellékletek:

- Fotódokumentáció
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat, ortofotó

TALEA Kft  
9226 Dunasziget Vizpart utca 4  
Adószám: 13333300-2-08  
Bank: 88600252-11125121

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

## Fotódokumentáció



# Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Közműhivatal  
Mosonmagyaróvár 9200 Pozsonyi út 87.

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13146/2025

2025.03.27

Szektor: 53

JÁNOSOMORJA

Belterület 1418 helyrajzi szám

9241 JÁNOSOMORJA Vásártér utca 3. "felülvizsgálat alatt"  
**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jév.	alcsztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jév
			ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület 0 766 0.00

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/1993.08.09

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9241 JÁNOSOMORJA Szabadság utca 39.

törzsszám: 15727938

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33206/2006.03.27

Önálló szóveges bejegyzés a Köztársasági Elnök 52/2004./V.25./ határozatában Jánossomorja nagyközségnek 2003.07.01-ével városi címet adományozott./ II/ 1 sorszám/.

jogosult:

név: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15727938

cím : 9241 JÁNOSOMORJA Szabadság utca 39.

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**

# Térképmásolat, ortofotó

