

Jánossomorjai Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2026.05.18.
Eiőirat:	Íktatószám: J/2487-1
Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]

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

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Megbízó:
Jánossomorja Város Önkormányzata
**Jánossomorja 6/1 hrsz. és 6/3 hrsz. alatti ingatlanok
forgalmi értékének megállapítása**

Kelt: Dunasziget, 2026. május 13.
Ikt.sz.: 26/2026.

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

Értékelési bizonyítvány

Az értékelés célja: Jánossomorja 6/1 hrsz. és 6/3 hrsz. alatti ingatlanok forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A helyszíni szemle időpontja: 2026.05.12.

Az értékelés időpontja: 2026.05.13.

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

6/1 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke **52 510 000 Ft, azaz Ötvenkettőmillió - ötszázötvenezer forint.**

6/3 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke **52 350 000 Ft, azaz Ötvenkettőmillió - háromszázötvenezer forint.**

Az értékelt ingatlanok bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.

Készült magyar nyelven, 2 példányban, eredeti aláírással hitelesítve.

Kelt: Dunasziget, 2026. május 13.

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



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

Ingalanforgalmi értébecslés

A megbízás tárgya: Jánossomorja 6/1 hrsz. és 6/3 hrsz. alatti ingatlanok forgalmi értékének megállapítása

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

Az ingatlanok nyilvántartási adatai

-hrsz.: **6/1**

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 2008 m²

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

-terhek: Az ingatlan tehermentes.

-hrsz.: **6/3**

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 2002 m²

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

-terhek: Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlan adatait a mellékelt, 2026.05.12. napján kelt tulajdoni lapok alapján rögzítettem.

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete, állapota

Az értékelt ingatlanok Jánossomorja északnyugati részén, a belterület-külterület határához közel, egymás mellett helyezkednek el. Megközelítésük az ASDAG kavicsbányához vezető aszfaltozott útról nyíló mart aszfaltos illetve murvázott úton lehetséges. Környezetükben társas lakóházak és mezőgazdasági területek találhatóak. Alakjuk közel szabályos téglalap. Az ingatlanok telekhatáránál a víz- és szennyvíz csatlakozási lehetőség biztosított.

(3) Az Lke1 építési övezet kivételével a (2) bekezdés b)-f) pontok szerinti rendeltetések bármelyike – telkenként legfeljebb 3 darab – kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy az egyéb funkciók összes nettó alapterülete nem haladhatja meg a lakófunkció nettó alapterületét.

(4) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) trágyatároló;
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(6)⁽¹¹⁵⁾

(7) A közművesítettség mértéke: teljes.

(8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

2. MELLÉKLET A 21/2017. (XI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Telekalakítási és beépítési előírások

2.1. Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m ²)
Lke1	SZ	30	50	7,5	30	2000

A fentiek alapján a beépítés szabadon álló módon történhet, max. 30 %-os mértékben, max. 7,5 m átlagos építménymagasságú épületekkel.

Jánossomorja Város Önkormányzata – a korábbi beépítések parkolási problémáinak tapasztalatai alapján – a HÉSZ szabályozását kiegészítve az ingatlanokat az alábbiak szerint hirdeti meg eladásra.

„Az önkormányzat az értékesítés során az alábbi feltételeket határozza meg:

- A vevőnek a 6/1 és 6/3 hrsz-ú ingatlanokat össze kell vonnia és az így kialakuló ingatlanon kell a beépítést megvalósítania.
- A kialakuló ingatlanon megépíthető maximális lakásszám 27.
- Az ingatlanon belül lakásonként legalább 2 gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.”

A fenti szabályozás a korábbi beépítési előírásokhoz képest - amelyek szerint telkenként két épületben 18 db lakást lehetett létesíteni, lakásonként egy parkolóval – jelentős korlátozást jelent, de az ingatlan még az új előírások szerint is intenzíven beépíthető.

A fentiek alapján a két ingatlan területét összevontan értékelem.

Az ingatlanok értékelése (Piaci összehasonlításon alapuló értékelés)

Az összehasonlításba falusi lakóövezetbe tartozó telkeket vonok be, az értékelt telek intenzív beépítési lehetőségét + 20 %-os korrekcióval szemléltetem.

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	Jánossomorja, 6/1,3 hrsz.	Jánossomorja	Jánossomorja	Jánossomorja
Nagyság (m ²)	4 010	608	429	400
Ár (millió Ft)		18,90	9,90	10,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)		31 086	23 077	25 000
Közművesítettség	részleges közmű	összközmű	közmű az utcában	közmű az utcában
Eladási (E) / Kínálati (K)		K	K	E
Korrekció	elhelyezkedés (+/-)%	0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%	-20%	-20%	-20%
	közművek, kerítettség (+/-)%	-10%	5%	5%
	kínálati ár (-)%	-5%	-5%	-5%
	Egyéb: intenzív beépítési lehetőség	25%	25%	25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	26 153	27 977	24 231	26 250
A telek értéke:	104 871 850 Ft			
Megjegyzés:	Bruttó érték			

Az értékelt 6/1 hrsz. és 6/3 hrsz. alatti ingatlanok fajlagos bruttó értéke a fentiek alapján kerekítve **26 150 Ft/m²**.

A 6/1 hrsz. alatti ingatlan bruttó forgalmi értéke: $2008 \text{ m}^2 \times 26 150 \text{ Ft/m}^2 = 52 509 200 \text{ Ft}$, kerekítve **52 510 000 Ft, azaz Ötvenkettőmillió - ötszázötvenezer forint.**

A 6/3 hrsz. alatti ingatlan bruttó forgalmi értéke: $2002 \text{ m}^2 \times 26 150 \text{ Ft/m}^2 = 52 352 300 \text{ Ft}$, kerekítve **52 350 000 Ft, azaz Ötvenkettőmillió - háromszázötvenezer forint.**

Záradék

Ez az értékbecslés 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 13.

Mellékletek:

- Fotódokumentáció
- Tulajdoni lapok
- Térképmásolat
- Ortofotó

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

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

Fotódokumentáció



Tulajdoni lapok



Győr-Moson-Sopron Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Magyarország 9200
Mosonmagyaróvár, Pozsonyi utca 87.

Elektronikus Arhíválva: 2026.05.12 13:51:36
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260512/19682
2026.05.12

Jánossomorja
Belterület, 6/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Jánossomorja, Belterület, 6/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés Kivett / beépítetlen terület	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		0	2008	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: telekalakítás, 214654/2/2021.02.19
Átszállás, 35000/1993.08.09
Eredeti határozat: 35000/1993.08.09
Név: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítási eljárás során területe a 631726/2020 záradékszámmal ellátott változási vázrajz alapján a Jánossomorja, belterület 6 helyrajzi számú ingatlan megosztása során alakult ki

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Győr-Ménfőcsanak Városi Önkormányzat
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Magyarország 9200
Mosonmagyaróvár, Pozsonyi utca 87.



Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260512/19682
2026.05.12

Jánossomorja
Belterület, 6/3 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Jánossomorja, Belterület, 6/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés Kivett / beépítetlen terület	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		0	2002	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: telekalakítás, 214654/2/2021.02.19
átszállás, 35000/1993.08.09
Eredeti határozat: 35000/1993.08.09
Név: JÁNOSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
214654/2/2021.02.19

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítási eljárás során területe a 631726/2020 záradékszámú ellátott változási vázrajz alapján a Jánossomorja, belterület 6 helyrajzi számú ingatlan megosztása során alakult ki

Az E-hiteles tulajdonlap-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 kinyomtatható nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat



Ortofotó

