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, Sipőcz István utca 2407/31 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Kelt: Dunasziget, 2026. november 18.
Ikt.sz.: 53/2026.

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

Értékelési bizonyítvány

Az értékelés célja: Jánossomorja, Sipőcz István utca 2407/31 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: 2026.11.18.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

A vonatkozó okmányok, rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, továbbá a piaci viszonyok tanulmányozását követően, a helyszíni szemle és az értékelési számítás alapján az értékelt **Jánossomorja, Sipőcz István utca 2407/31 hrsz.** alatti ingatlan per- teher- és igénymentes tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadának bruttó értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően kerekítve

18 800 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió - nyolcszázezer forint.

Az értékelt ingatlan bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.
Készült magyar nyelven, elektronikus példányban, eredeti aláírásommal hitelesítve.

Kelt: Dunasziget, 2026. november 18.

TALEA Kft.
9226 Dunaszíget Vízpart utca 4.
Adószám: 13333300-2-08
Bank 58600252-11125121

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

Ingatlanforgalmi értékbecslés 1.sz. felülvizsgálat

A megbízás tárgya: Jánossomorja, Sipőcz István utca 2407/31 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

A felülvizsgálat összefoglalása

Az eredeti értékbecslés készítése óta (2025.03.30) az értékelt ingatlan természetbeni, jogi állapotában változás nem történt. A forgalmi érték aktualizálása szükséges.

Az ingatlan telekkönyvi adatai

-hrsz.: 2407/31

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 1222 m2

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

-terhek: Az ingatlant 42 m építési magassági korlátozás terheli Jánossomorja Város Önkormányzata jogosultságával, az egyébként tehermentes.

Az ingatlan adatait a mellékelt, 2026.11.18. napján kelt tulajdoni lap alapján rögzítettük.

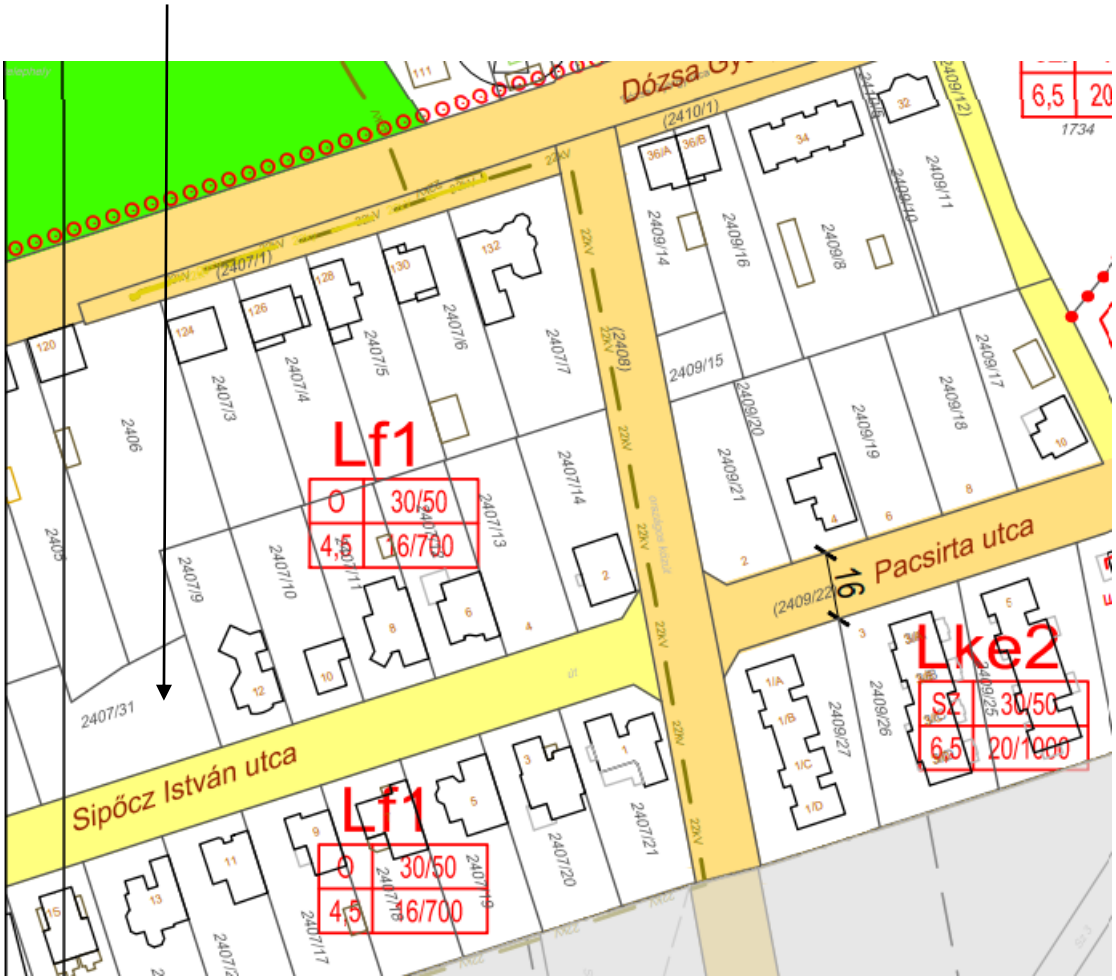
Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan Jánossomorja város belterületén, a település pusztasomorjai részén 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 szabálytalan téglalap alakú, kb. 45 m utcafronti szélességgel. A telek egy része rendezett, füves terület, másik része bokrokkal benőtt, harmadik részén mezőgazdasági eszközöket tárolnak.

Az ingatlan hasznosítása

Az érvényes rendezési terv szerint az ingatlan az Lf1 jelű falusias lakóterület övezetbe tartozik, amely oldalhatáron álló módon építhető be, a max. legnagyobb beépíthetőség 30 %, a legnagyobb átlagos építménymagasság 4,5 m, a legkisebb telekszélesség 16 m, a kialakítható legkisebb telekméret 700 m2, telek ezért az nem osztható meg. A telken egy darab lakóépület építhető főépületként, max. 2 lakással.

Szabályozási terv kivonat



Az ingatlan értékelése (Piaci összehasonlításon alapuló értékelés)

A telek értéke

Telek értékelése					
		Értékelt telek	**Telek 1**	**Telek 2**	**Telek 3**
Cím		Jánossomorja, 2407/31 hrsz.	Jánossomorja	Jánossomorja	Jánossomorja
Nagyság (m2)		1 222	532	450	400
Ár (millió Ft)			12,80	8,90	10,00
Fajlagos ár (Ft/m2)			**24 060**	**19 778**	**25 000**
Közművesítettség		közművek az utcán	közművek az utcán	összközmű	közművek az utcán
Eladási (E) / Kínálati (K)			K	K	K
Korrekció	**elhelyezkedés (+/-)%**		0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%		-20%	-20%	-20%
	közművek, kerítettség (+/-)%		0%	-10%	0%
	kínálati ár (-)%		-10%	-10%	-10%
	Egyéb:				
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		15 403	16 842	11 867	17 500
A telek értéke:		**18 822 373 Ft**			
Megjegyzés:		**Bruttó érték**			

Az értékelt Jánossomorja, 2407/31 hrsz. alatti ingatlan bruttó forgalmi értékét a fenti számítások alapján kerekítve 18 800 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió - nyolcszázezer forint nagyságban határozom meg.

A megadott érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.

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. november 18.

Mellékletek:
- Fotódokumentáció
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat, ortofotó



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

Fotódokumentáció













Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 13:22:11
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály Csonmagyaróvár, Pozsonyi utca 87.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261118/14529
2026.11.18

Jánossomorja
Belterület, 2407/31 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Jánossomorja, Belterület, 2407/31

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 223522/3/2021.10.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1222	0

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31744/2011.02.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 36525/2002.06.14 Eredeti határozat: 36525/2002.06.14 Név: JÁNOSSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39.

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31744/2011.02.21
	Építési magassági korlátozás 42 m
	(Eredeti határozat: 37045/2002.) Eredeti határozat: 37045/2002.07.03 Név: JÁNOSSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39.
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31744/2011.02.21
	Önálló szöveges bejegyzés
	Területe a 2407/28 hrsz megosztásából alakult ki. (2/1051/2010 számú megosztási vázrajz)
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 31208/2/2013.02.04
	Önálló szöveges bejegyzés
	Területéből - a 1096/2012. záradékszámmal ellátott változási vázrajz alapján - 173 m2 beolvadt a Jánossomorja belterület 2403 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan területébe.
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 222238/2021.09.14 — **Törlő határozat** 223522/3/2021.10.20
	Telekalakítási eljárás megindítása
	Név: JÁNOSSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39.

Folytatás az előző oldalról

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **223522/3/2021.10.20**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Telekalakítás (telekhatár-rendezés) során területe 181 m2 nagyságú területtel csökkent, amely terület beolvadt a Jánossomorja, belterület 2405 és 2406 helyrajzi számú ingatlanok területébe, elbirtoklás jogcímen, a 633191/2021 záradékszámmal ellátott változási vázrajz alapján.	
6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **223522/3/2021.10.20**	⊗ **Törlő határozat** **223522/4/2021.10.20**
	Vezetékjog	
	Engedélyszám: VFGY-0090/2012 Záradékszám: 12/180/2011 Kimle-Jánossomorja (38/0) 20 kV-os közcélú hálózat 1 m2 nagyságú területre, a 633191/2021 záradékszámú változási vázrajz alapján. Eredeti bejegyző határozat száma: 32800/2/2012 Eredeti határozat: 32800/2/2012.03.06 Név: E.ON ÉSZAK - DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

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

Térképmásolat, ortofotó



