

Értékbecslési adatlap 47/2026

2026 APR 15.

AK/AR.2026.0

Jelen szakvélemény ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából készült a(z)

CSORNAI POLGÁRMESTERI HIVATAL

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Melléklet

Létszám

részére

2026-04-16

Ingatlan címe:	
Győr-Moson-Sopron	megye 9300
Andrássy	út 26/D
Csorna	hsz. 3. lh
Élelészám: 10796	
Hrsz:	1400/1/A/20
Egyéb:	lakás
Ingatlan jellemzői	
Ingatlan típusa:	4-nél több lakásos házban lévő lakás (nem panel) ☒ TÁRSASHÁZI LAKÁS ☒ Belterületi
Tulajdoni hányad:	1/1
Beépítési mód:	zártosorú ☒ Külterületi
Általános állapot:	jó
Lakóingatlan komfortfokozata:	összkomfortos
Lakóingatlan szobaszáma:	1+1 fél
Általános belmagassága:	2,60 m
Alapterületek	
Számítás alapját képező (redukált) alapterület	Telek alapterülete m ²
49 m ²	
Teljes (nettó) alapterület	
49 m ²	

Tulajdonosok		Tulajdoni hányad:
CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (33/1000 a közös tulajdonból)		1/1
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Bejegyzés nem látható!	

Aktuális	Forgalmi érték	42 100 000 Ft
----------	----------------	---------------

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.04.14.

Helyszíni szemle időpontja:

2026.04.14

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Értékbecslő neve:

Sági Péter Márk, Győr 968.
Ingatlanforgalmi értékbecslő

S.G. Team Kft.

9025 Győr, Bercsényi liget 10.

Adószám: 14069642-2-08

Tel.: 06-20/257-6080

aláírás

Értékelést ellenőrizte:

Horváth Attila, Győr 629.
Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

A szakvélemény érvényessége: a forduló időt követő 183 nap!

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan Csornán, az Andrássy utca 26. szám alatt található, a D lépcsőház földszintjén, a Premontrei Apátság közvetlen közelében. Az utca ezen része zsákutca, túlnyomóan új építésű sor és társasházi beépítéseket láthatók. Közterületen a parkolási lehetőségek díjmentesen adott. Vegyes beépítés jellemző a környéken.

Gazdasági, piaci környezete:

Csorna Győr-Moson-Sopron vármegyében, a csornai járás székhelye. Magyarország északnyugati részén, a Rábaközben; a Győrt Sopronnal összekötő 85-ös főúton fekszik, amelyet itt keresztez a rédics-mosonmagyaróvári 86-os főút. Vonattal elérhető a Győr-Sopron-, a Hegyeshalom-Szombathely- illetve a Pápa-Csorna-vasútvonalon. Kerékpárút köti össze Faráddal. A 2015 nyarán átadott, Csornát elkerülő M85-M86 gyorsforgalmi útszakasz nagyban javította a város közlekedési viszonyait. A város a székhelye a Csornai Többcélú Kistérségi Társulásnak, amelynek 34 környékbeli település a tagja. Külterülete ÉNy-i irányban mélyen (az országhatárig) benyúlik a Hanság déli medencéjébe. Területe a Fertő-Hanság Nemzeti Park része. A városhoz tartozik Földsziget, illetve Csatárimajor településrész is. A település ingatlanpiacára folyamatosan fejlődik, beruházók társasházi építkezéseket valósítanak meg, a használt ingatlanok piaca kereslet és kínálat szempontjából kiegyensúlyozott.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):			400 m
Közműellátottság:	Közmű:	Gáz	Víz	Villany	Csatorna
	Telken belüli közmű:	100%	100%	100%	100%
	Épületen (lakáson) belüli közmű:	100%	100%	100%	100%

Egyéb:

A társasház a 2000-es évek elején épült, műszaki állapota jó, az építési színvonal az építéskori elvárásokat teljesíti. Az ingatlan a tulajdoni lapja szerint 1 szobásként van nyilvántartva, természetben viszont 1+1 fészobás kialakítású.

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	Lk (kisvárosias lakóövezeti)
Max. beépíthetőség (%):	50%
Bővíthetőség:	nem
Építési tilalom, korl.:	nem

Telek rövid leírása (kerítettség, tájolás, lejtés, alak, növényzet, stb.)

A telken zártan épült meg az A-B-C-D lépcsőházakból álló társasház, összesen 24 lakással. A ház mögött zöldterület van kialakítva, a telek körbeépített, sík felületű, fűvesített telekrészekkel.

Felépítmény jellemzői:

épület			
Alapadatok		Épületszer-kezetek	
Épület tagolódása:	fszt-em-ttr	Alapszerkezet	Alapozás: sávalap
Építési módja:	hagyományos (tégla)		Szigetelés: teljes- megfelelő
Összes lakásszám:	24		Födém: monolit vasbeton
Építési év: 2000-es évek eleje	Átépítés éve:		Tető, héjalás: magastető - cserépfedés
Gépészet		Nyílászárók:	Kétrétegű, műanyag szerkezetű nyílászárók manuális működetésű redőnyökkel.
Fűtés:	lakás központi gáz		
Melegvízellátás:	cirkó		
Gépészet állapota, egyéb:		Épület állapota, hibái:	A fürdőszobai és padlóburkolatok kissé átlagos összképet mutatnak, ám általánosságban szép, jó állapotú az ingatlan.
A gépészet működőképes, jó állapotú. Fűtés és melegvízellátás Immergas gázkazánnal, a hőleadás radiátorokkal történik, hőmérséklet szabályzás termosztáttal biztosított. 1x25A villamos teljesítménnyel rendelkezik. A fürdőszoba kialakítása kádas.			
Felépítmény (ingatlan belső) leírása, állapota		Az ingatlanba belépve balra látható a nappali, melynek 2 ablaka van az utcafront felé. Az előtér-közeledő tágas, a szobák laminált parkettával, a többi helyiség greslapos burkolatúval készültek. Az előszobától jobbra étkező-konyha látható, melyből kamra is nyílik. A közlekedőn tovább haladva szemben a WC külön helyiségben, balra a kádas fürdőszoba, jobbra a félszoba látható. A fürdőszobában van kialakítva a gépészet, a fűtésvezetékek a padlóban futnak. Az általános esztétikai állapotok jók, a burkolatok kissé idejét múlt benyomást keltenek.	
Parkolás:		☒ utcán	
Megjegyzés			

Felépítmények alaprajzi kimutatása

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	állapota	%	K	redukált terület
nappali	fszt	18,27 m2	laminált burkolat	jó	100%	1	18,27 m2
félszoba	fszt	8,2 m2	laminált burkolat	jó	100%	1	8,2 m2
közeledő	fszt	7,73 m2	kerámialap	jó	100%	1	7,73 m2
wc	fszt	1,49 m2	kerámialap	jó	100%	1	1,49 m2
fürdő	fszt	3,88 m2	kerámialap	jó	100%	1	3,88 m2
konyha	fszt	7,92 m2	kerámialap	jó	100%	1	7,92 m2
kamra	fszt	1,41 m2	kerámialap	jó	100%	1	1,41 m2
							0 m2
							0 m2
							0 m2
							0 m2
Összesen:		48,9 m2					48,9 m2

Költség alapú értékelés

Telek értékelése								
Összehasonlító telkek adatai (cím):		nagyság (m2)	ár (mill. Ft)	Fajl. Ár (Ft/m2)	Közmű	K/R		
				-				
				-				
				-				
Összehasonlító Átlag:				-				
Korrektció	telekméret különbség korrekció (+/-) %							
	közművek kerítettség miatti korrekció (+/-) %							
	kínálati ár korrekció (+/-) %							
	elhelyezkedési korrekció (+/-) %							
Korrektció összesen:				0%				
Telek értéke: (Összehasonlító átlag* telek alapterülete* korrekció)								
I. épület, épületrész	megnevezése	Újraellátási költség:(Ft/m ²)	nettó alapterület:	funkcionális avultság	fizikai avultság	erkölcsi avultság	környezeti avultság	Érték:
1	lakás		48,9 m2					0 Ft
2			0 m2					0 Ft
3			0 m2					0 Ft
4			0 m2					0 Ft
5			0 m2					0 Ft
6			0 m2					0 Ft
I. épület, épületrész összesen:			49 m2				0 Ft	
Költség alapú módszerrel számított érték:								

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3			
Adat forrása		eladási ár	kínálati ár	kínálati ár			
Postai irányítószám	9300	9300	9300	9300			
Település	Csorna	Csorna	Csorna	Csorna			
Utca/út/tér	Andrássy	Belváros	Belváros	Szent István tér			
Az ingatlan típusa	4-nél több lakásos házban lévő lakás (nem panel)	Szövetkezeti ház	Társasház	Társasház			
Tagolódás	fszt-em-ttr	1. emelet	3. emelet	3. emelet			
Jellemzők		Szent István tér 7., megvalósult értékesítés, 57 m2, mérhető távfűtés, jó általános állapot, 80as években épült szövetkezeti házban.	Eladó 54 m²-es, erkélyes téglalakás Csornán – azonnal költöztethető Csornán, a belvároshoz közel eladó egy 54 m²-es, szigetelt, 3. emeleti (zárószintű), déli-nyugati fekvésű, világos lakás. 2 külön és egyben is nyíló szoba, gardrób, konyha, fürdő, külön WC, kamra, előszoba, erkély. Műszaki tartalom: 4 éves Hajdu kondenzációs kazán (meleg vízzel), LG hűtő-fűtő klíma, cserépkályha, Kömmerling nyílászárók redőnnnyel és szűnyoghálóval, 2 éve cserélt villanyhálózat, biztonsági ajtó. Szigetelt, 14 lakásos társasház, felújított tető, zárt lépcsőház, saját tároló, ingyenes parkolás.	Eladó Csorna belvárosában, a Szent István téren egy 51 m2-es 3. emeleti, erkélyes lakás. A társasház rendezett, az épület kívülről szigetelt. A lakás jó elosztású: 2 szoba, konyha, tároló, előszoba, fürdő és WC külön helyiségben. A lakás fűtő hűtő klímával felszerelt. A fűtést egyedi mérővel rendelkező távfűtés biztosítja. Az ingatlan egyedi hideg és melegvíz mérőórával rendelkezik. A lakás alacsony rezsiköltségű. Az ingatlan tehermentes. A földszinten közös használatú kerékpártárolók vannak.			
Építés éve	2000-es évek eleje	80-as évek	80-as évek	80-as évek			
Telek alapterülete							
Összes számított alapterület	49 m2	57 m2	54 m2	51 m2			
Eladási/ kínálati ár		46,25 mill Ft	36,99 mill Ft	40,6 mill Ft			
Infláció korrekció							
Kínálati ár korrekció			-5%	-5%			
Fajlagos ár		811 404 Ft/m2	650 750 Ft/m2	756 275 Ft/m2			
Környezeti	Korrekciós tényezők	5%	5%	5%			
Infrastruktúra (közmu, út):			-5%	-5%			
Állapot		10%	15%	15%			
Egyéb							
				3. emeleti	5%	3. emeleti	5%
		erkélyes	-5%	erkélyes	-5%	erkélyes	-5%
Alapterület		5%	5%				
Összes korrekciós tényező:	117%	115%	120%	115%			
Korrigált fajlagos ár: (Összes korrekció * Fajlagos ár)		933 114 Ft/m2	780 900 Ft/m2	869 716 Ft/m2			
Fajlagos ár:			861 243 Ft/m2				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:			42 100 000 Ft				

Az értékek egyeztetése, végső piaci érték

Indoklás (a végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai a kiválasztott módszer indoklása):			
A forgalmi érték megállapítás, piaci összehasonlító értékmegállapító módszer, amely során az értékelt ingatlannal azonos, vagy ahhoz hasonló ingatlanok azonos paramétereit vetjük össze. Minél több ingatlant hasonlítottunk össze, annál pontosabban határozhatjuk meg a becsült ingatlan forgalmi értékét. A módszer akkor adja a legpontosabb értéket, ha megvalósult ingatlan adás-vételek adatait, vagy korrigált kínálati adatokat használunk fel. A kínálati adatoknál korrekció használata szükséges. <i>Fő módszerként használtuk.</i>			
Megjegyzés: Értéknövelő tényező az ingatlan településen belüli kedvező elhelyezkedése, az átlagosnál jobb műszaki állapot. Értékcsökkenő az erkély hiánya.			
	Az ingatlan értéke:		
	becslés alapján	súlyozás	érték
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	42 100 000 Ft	100%	42 100 000 Ft
Költségalapú értékelés:		0%	
Hozamalapú értékelés:		0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			42 100 000 Ft
Aktuális forgalmi érték:		42 100 000 Ft	

Készült: 2026.04.14.

Becső neve: Sági Péter Márk, Győr 986.
Ingatlanforgalmi értékbecslő

S.G. Team Kft.
 9025 Győr, Bercsényi liget 10.
 Adószám: 14069642-2-08
 Tel.: 06-20/257-6080

aláírás

Ellenőrizte: Horváth Attila, Győr 629.
Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

Mellékletek:	Tulajdoni lap	igen	Egyéb:	alaprajz, Társasházi Alapító Okirat, Szab. Terv kivonat, Öh.
--------------	---------------	------	--------	--

Képek

9300 CSORNA, ANDRÁSSY UTCA 26. D. LH.FSZ./2 Csorna, Belterület, 1400/1/A/20



utcakép, lakókörnyezet



utcafronti homlokzat



utca kialakítása



utcafronti homlokzat



utca kialakítása



közlekedő, előtér



előtér



nappali

Képek

9300 CSORNA, ANDRÁSSY UTCA 26. D. LH.FSZ./2 Csorna, Belterület, 1400/1/A/20



nappali



bejárat



konyhabútor



étkező



hálószoba



WC



fürdőszoba, kádas kialakítás



fürdőszoba

Képek



gázkazán



gázórák



termosztát



vízóra



fűtésosztó



lépcsóház

villanyórára

közlekedő



kamra



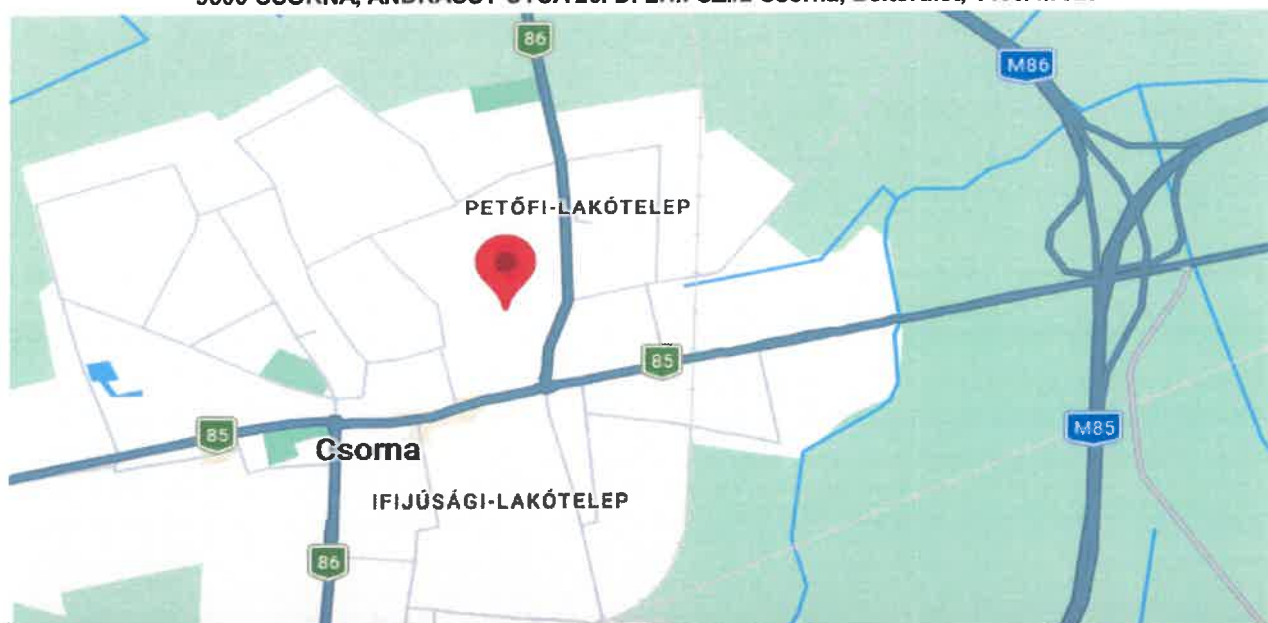
wc



gázkazán kialaktása és gépészete

Térképek, mellékletek

9300 CSORNA, ANDRÁSSY UTCA 26. D. LH.FSZ./2 Csorna, Belterület, 1400/1/A/20





Győr-Ménfőcsanak Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 9300 Csorna, Soproni
út 58.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260408/16520
2026.04.08

Oldal 1/1

Csorna
Belterület, 1400/1/A/20 helyrajzi szám

9300 CSORNA, ANDRÁSSY UTCA 26. D. LH.FSZ./2
Csorna, Belterület, 1400/1/A/20

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32578/2001.06.12

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	49		1	33/1000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32578/2001.06.12

Jogi jelleg: Társasház

az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34254/2003.06.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

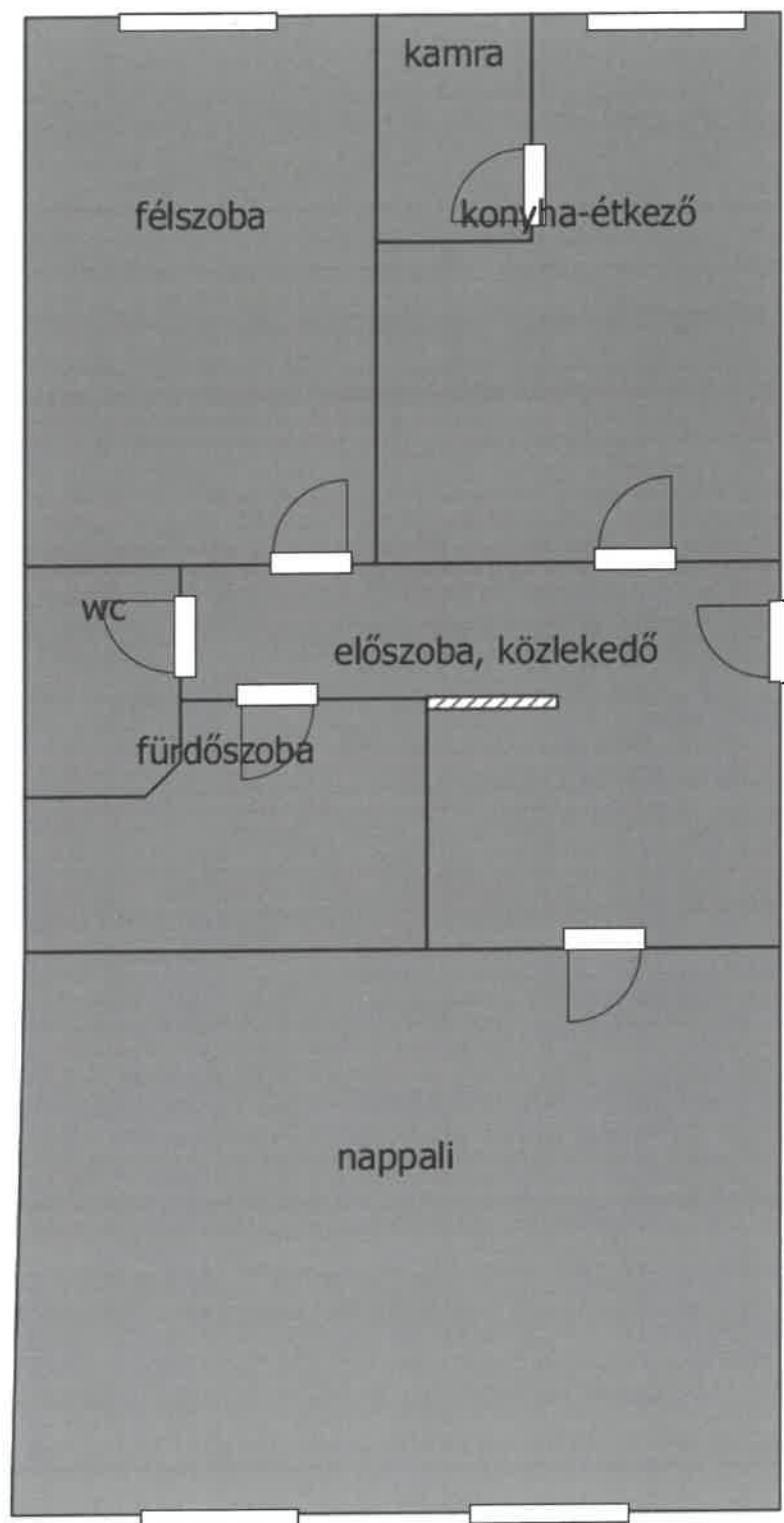
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



9300 CSORNA, ANDRÁSSY UTCA 26. D. LH.FSZ./2

Csorna, Belterület, 1400/1/A/20

