

Értékbecslési adatlap

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

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
részére

2026 MÁRC 19
GEORNAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
IKTATÓ
33/2026
2026-03-20
Előszám
Előadó
61/1557-4/26
2026.03.19
Csorna Város Önkormányzata

Ingatlan címe:			
Győr-Moson-Sopron	vármegye	9300	Csorna
SOPRONI		út	61
		hsz.	2.
		em.	3.
		ajtó	
Hrsz:	Csorna, Belterület, 1433/3/A/11		Egyéb: lakás
Ingatlan jellemzői			
Ingatlan típusa:	4-nél több lakásos házban lévő lakás (nem panel)		☒ TÁRSASHÁZI LAKÁS
Tulajdoni hányad:	1/1	Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Általános állapot:	jó	Lakóingatlan komfortfokozata:	összkomfortos
Lakóingatlan szobaszáma:	1,5	Általános belmagassága:	2,50 m
Alapterületek			
Számítás alapját képező (redukált) alapterület	Telek alapterülete m ²	Teljes (nettó) alapterület	
56 m2		59 m2	

Tulajdonosok		Tulajdoni hányad:
CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (103/1000-d a községből)		1/1
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Bejegyzés nem látható!	

Aktuális	Forgalmi érték	40 200 000 Ft
----------	----------------	---------------

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.03.11.

Helyszíni szemle időpontja:

2026.03.11

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Értékbecslő neve:

Sági Péter Márk, Győr 968.
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Értékelést ellenőrizte:

Horváth Attila, Győr 629.
Ingatlanforgalmi értékbecslőS.G. Team Kft.
9025 Győr, Bercsényi liget 10
Adószám: 14069642-2-08
Tel.: 06-20/257-6080

aláírás

aláírás

A szakvélemény érvényessége: a forduló időt követő 183 nap!

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan a Soproni úton található, a Premontrei Apátság közvetlen közelében. A telken 2 társasház található, melyek egyenként 12 lakással, pince- földszint + 2 emelet elosztással épültek, a telek hátsó telekhatárára keretesen épített garázsorok létesültek. A telken a parkolási lehetőségek adóttak. 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):

200 m

Közműellátottság:

Közmű:

Gáz

Víz

Villany

Csatorna

Telken belüli közmű:

IC✓

IC✓

IC✓

IC✓

Épületen (lakáson) belüli közmű:

IC✓

IC✓

IC✓

IC✓

Egyéb:

A földszinti részen korábban tisztiklub volt, ezt 1992-ben átalakították és végeredményben a földszinti részen 3 db 1 szoba+ étkezős és 1 db 2 szoba loggia lakás került kialakításra.

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	Vt (településközponti vegyes)
Max. beépíthetőség (%):	Tervtanács
Bővíthetőség:	nem
Építési tilalom, korl.:	nem

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

A telek négyszög alakú, a Soproni út 61. társasház épültek rá a ~60-as években, részleges felújítás a műszaki leírás szerint a 80-as években történt. A társasház 12 lakásból áll. A ház által elfoglalt terület és +1 m tartozik kb a telekterülethez minden oldalról, az elő és hátsókert valójában közterület. A Soproni útról személyforgalom számára meg van nyitva a közterület, gépkocsival a hátsó utcáról lehet behajtani a Pannon-Víz ügyfélszolgálatra irányából. A ház körül kavicsos és betonozott parkolók vannak kialakítva az itt lakók számára.

Felépítmény jellemzői:

épület			
Alapadatok		Épületszer-kezetek	
Épület tagolódása:	pince-fszt-2 em		
Építési módja:	hagyományos (tégla)		
Összes lakásszám:	12 db		
Építési év:	1960-as évek	Átépítés éve:	1980
Gépészet		Alapszerkezet	
Fűtés:	lakás központi	gáz	
Melegvízellátás:	cirkó		
Gépészet állapota, egyéb:		Nyílászárók:	
A gépészet működőképes, jó állapotú. Fűtés és melegvízellátás gázkazánnal, radiátor hűtadékkal történik. 1x32A villamos teljesítménnyel rendelkezik. A fürdőszoba kialakítása kádas.		A külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, kb 20 évesek, kétrétegű üvegezéssel, redőny és szűnyogháló nélkül.	
Épület állapota, hibái:		A nagyszoba hátsódudvar felőli sarkán korábbi beázás nyomai láthatók, melyet valószínűleg a lapostető vízszigetelésének meghibásodása okozott. A hiba már nem áll fenn.	
Felépítmény (ingatlan belső) leírása, állapota		Az ingatlanba belépve az az előszobából balra látható a fürdő-wc külön helyiségben. Tovább haladva a konyhába érünk, melyből étkező, s a nagy szoba nyílik. A nagyobbik szoba 2 irányból is megközelíthető, erkély nyílik róla. A kisebbik szoba a közlekedőtől jobbra van kialakítva, mely loggiával rendelkezik. Az ingatlan körbejárható alaprajzi kialakítású. Általánosságban kulturált, jó állapotú. A szobák és az étkező burkolata laminált padló, a többi helyiség kerámialapos. A fűtés és hmv Saunier Duval Thema Condens gázkazánról működik, a fűtésrendszer egyedi termosztáttal vezérelhető. Az ingatlan saját víz-villany-gázórával rendelkezik.	
Parkolás:		☒ utcán	
Megjegyzés			

Felépítmények alaprajzi kimutatása

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	állapota	%	K	redukált terület
konyha	2. em.	6,25 m2	kerámialap	jó	100%	1	6,25 m2
közlekedő	2. em.	8,63 m2	kerámialap	jó	100%	1	8,63 m2
fürdőszoba	2. em.	2,93 m2	kerámialap	jó	100%	1	2,93 m2
wc	2. em.	1,15 m2	kerámialap	jó	100%	1	1,15 m2
szoba	2. em.	11,61 m2	laminált burkolat	jó	100%	1	11,61 m2
loggia	2. em.	2,6 m2	beton	jó	30%	2	0,78 m2
szoba	2. em.	18,21 m2	laminált burkolat	jó	100%	1	18,21 m2
erkély	2. em.	1,56 m2	beton	jó	30%	2	0,468 m2
étkező	2. em.	6,02 m2	laminált burkolat	jó	100%	1	6,02 m2
							0 m2
							0 m2
Összesen:		58,96 m2					56,048 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	Újraelőállítási költség:(Ft/m²)	nettó alapterület:	funkcionális avultság	fizikai avultság	erkölcsi avultság	környezeti avultság	Érték:
1	lakás		54,8 m2					0 Ft
2	erkély, loggia		4,16 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:			59 m2				0 Ft	
Költség alapú módszerrel számított érték:								

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	
Adat forrása		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár	
Postai irányítószám	9300	9300	9300	9300	
Település	Csorna	Csorna	Csorna	Csorna	
Utca/út/tér	SOPRONI	Belváros	Belváros	Belváros	
Az ingatlan típusa	4-nél több lakásos házban lévő lakás (nem panel)	Társasház	Társasház	Társasház	
Tagolódás	pince-fszt-2 em	3. emeleti	4. emeleti	3. emeleti	
Jellemzők		Csornán egy részben felújított 3. emeleti parkra néző lakást. Az ingatlan jellemzői: -54 m2 -erkéllyel rendelkezik -déli és nyugati fekvésű -teljeskörű villanyvezeték csere 2 éve -külső szigetelés -új gázkazán -műanyag nyílászáró redőnnyel és szűnyoghálóval -biztonsági bejárati ajtó - 3 fűtési alternatíva: Klíma, kondenzációs gázkazán, cserépkályha	Csorna szívében, a Szent István téren eladó lakás Az 1990-es években épült 2 szobás téglalakás egy szigetelt, műanyag nyílászárókkal szerelt távhős társasház negyedik emeletén helyezkedik el. Pár száz méteren belül elérhető, bölcsőde, óvoda, iskola, középiskola, gyógyszertár, kórház, áruházak, templom, piac. jelenleg felújítandó állapotban van.	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 rezsiköltséggű. Az ingatlan tehermentes. A földszinten közös használatú kerékpártárolók vannak.	
Építés éve	1960-as évek				
Telek alapterülete					
Összes számított alapterület	56 m2	54 m2	50 m2	51 m2	
Eladási/ kínálati ár		36,9 mill Ft	37,9 mill Ft	40,6 mill Ft	
Infláció korrekció					
Kínálati ár korrekció		-5%	-10%	-10%	
Fajlagos ár		649 167 Ft/m2	682 200 Ft/m2	716 471 Ft/m2	
Környezeti	Korrekciós tényezők				
Infrastruktúra (közút, út):		-10%	-5%	-5%	
Állapot		5%	5%		
Egyéb		emelet	5%	emelet	5%
		hőszigetelés	-5%	nincs erkély	5%
		nincs saját tároló	5%	nincs saját tároló	5%
Alapterület					
Összes korrekciós tényező:	105%	100%	115%	100%	
Korrigált fajlagos ár: (Összes korrekció * Fajlagos ár)		649 167 Ft/m2	784 530 Ft/m2	716 471 Ft/m2	
Fajlagos ár:			716 722 Ft/m2		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:			40 200 000 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.			
Megjegyzés:			
Értéknövelő tényező az ingatlan településen belüli kedvező elhelyezkedése és az ingyenes közterületi parkolási lehetőség. Értéksökkentő a zárószint miatti kedvezőtlenebb energetikai jellemzők, valamint a társasház homlokzatának hőszigetelés hiánya.			
Az ingatlan értéke:			
	becslés alapján	súlyozás	érték
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	40 200 000 Ft	100%	40 200 000 Ft
Költségalapú értékelés:		0%	
Hozamalapú értékelés:		0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			40 200 000 Ft
Aktuális forgalmi érték:		40 200 000 Ft	

Készült: 2026.03.11.

Becső neve: Sági Péter Márk, Győr 968.
Ingatlanforgalmi értékbecső

Ellenőrizte: Horváth Attila, Győr 629.
Ingatlanforgalmi értékbecső

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

aláírás

aláírás

Mellékletek:	Tulajdoni lap	igen	Egyéb:	alaprajz, Társasház A. Ok., Rendez. Terv. kivonat
--------------	---------------	------	--------	---



udvari homlokzat



előkert, közterület



utcafronti homlokzat



lépcsőház, zárószinti



fürdőszoba, kádas kialakítás



közlekedő



konyha



konyha

Képek

9300 CSORNA, SOPRONI ÚT 61. 2 EM./3 Csorna, Belterület, 1433/3/A/11



étkező



étkező



nagyszoba



nagyszoba erkély



kisebbik hálószoba



szoba



közlekedő



loggia

Képek, térképek, mellékletek



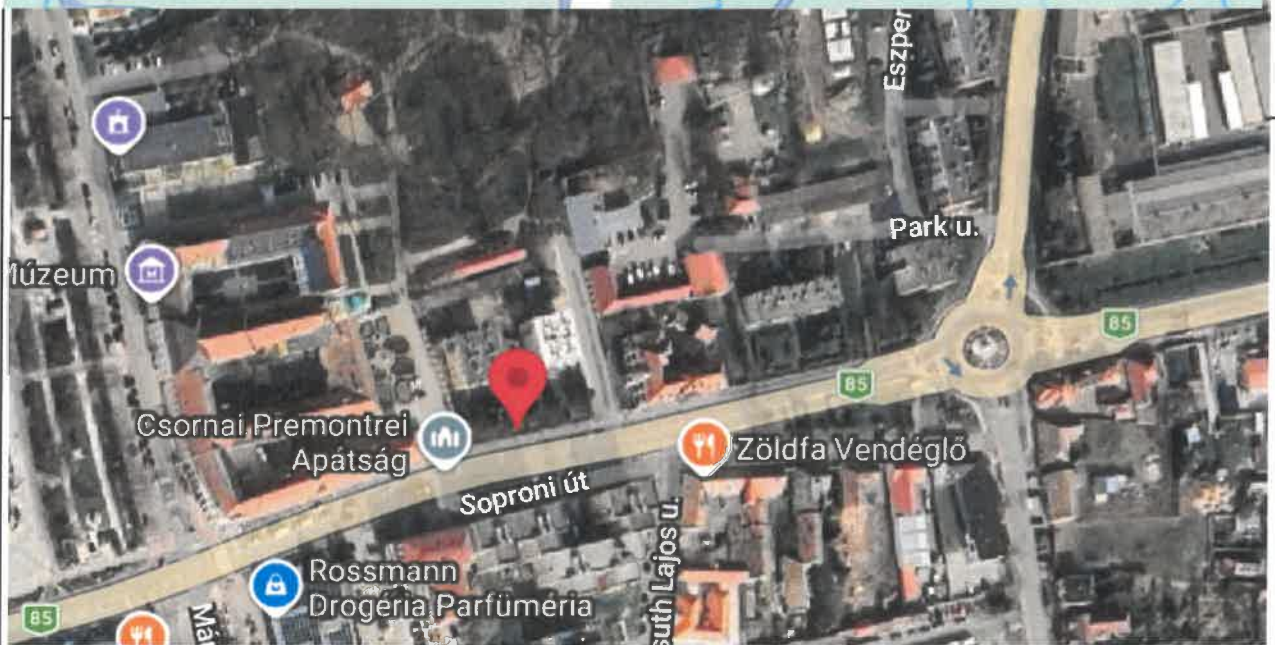
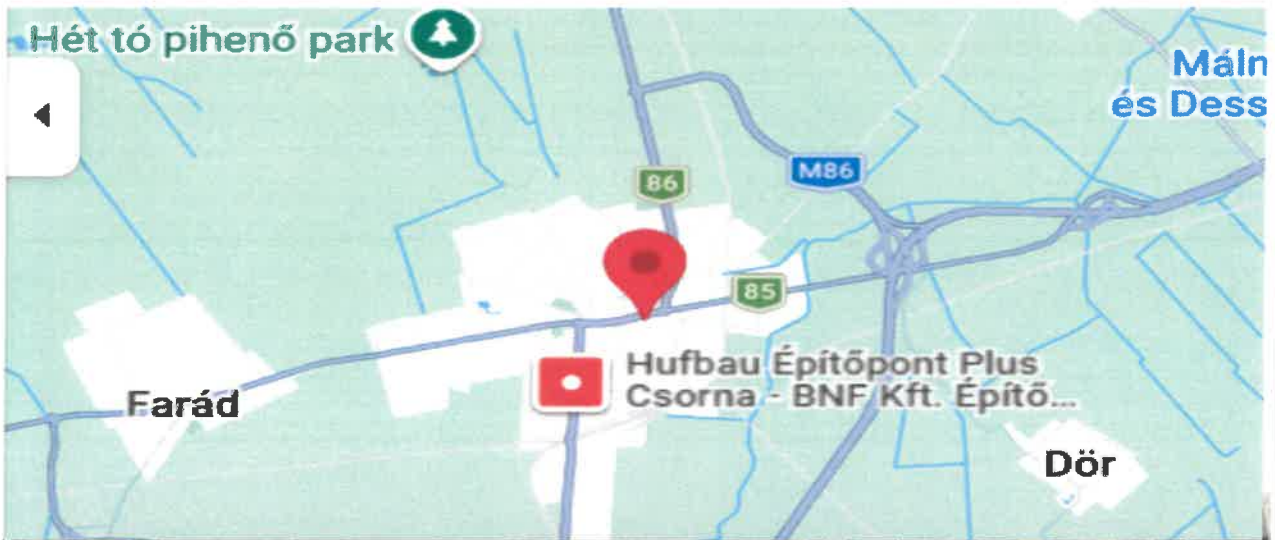
villanyóra

wc

gázkazán

termosztát

vízóra helye



Mellékletek





Győr-Moson-Sopron Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály Csorna, Soproni
út 58.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260304/40545
2026.03.04

Oldal 1/1

Csorna
Belterület, 1433/3/A/11 helyrajzi szám

9300 CSORNA, SOPRONI ÚT 61. 2 EM./3
Csorna, Belterület, 1433/3/A/11

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34243/1995.09.06

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	57	2	0	103/1000

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34243/1995.09.06

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34243/1995.09.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 34243/1995.09.06

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

