

Értékbecslési adatlap

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

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

részére

Ingatlan címe:

Győr-Moson-Sopron

megye

9300

Csorna

VÁROS

Lélekszám: 10796

Rét

utca

hsz.

em.

ajtó

Hrsz:

3 0 0 4 / 1

Egyéb: kivett, beépítetlen terület

Ingatlan jellemzői

Ingatlan típusa:

kivett beépítetlen terület

☐ TÁRSASHÁZI LAKÁS☒ Belterületi

Tulajdoni hányad:

1/1

Beépítési mód:

oldalhatáron álló

☐ Külterületi

Általános állapot:

gyenge

Lakóingatlan komfortfokozata:

-

Lakóingatlan szobaszáma:

-

Általános belmagassága:

-

Alapterületek

Számítás alapját képező (redukált)
alapterületTelek alapterülete m²

Teljes (nettó) alapterület

558 m2

558 m2

558 m2

Tulajdonosok

Tulajdoni hányad:

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

1/1

Egyéb terhek, jogok,
széljegyek és tartalmuk:

Széljegy, teher, vagy egyéb bejegyzett jog nem látható!

Aktuális

Módosított forgalmi
érték:

7 800 000 Ft

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.08.25.

Helyszíni szemle időpontja:

2026.08.25

Értékbecslő neve:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

S.G. Team Kft.

1025 Győr, Bercsényi liget 10.

Adószám: 14069642-2-08

Tel.: 06-20/257-6080

Értékelést ellenőrizte:

Horváth Attila, Győr 629.

Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

A szakvélemény érvényessége: a fordulónapot követő 183 nap!

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A Rét utca és a Szegfű utca találkozásánál Csorna beépített, jellemzően lakófunkciójú részén található, a város kertvárosias jellegű területén. A környék személygépkocsival jól megközelíthető, a Rét utca pedig a városi úthálózat egyik kapcsolódó útvonala, amelyen keresztül a főbb közlekedési irányok is könnyen elérhetők.

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 Többcéltű 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 is. Kiscsorna a város déli, nyugati részén van.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):				1000 m
	Közmű:	Gáz	Víz	Villany		Csatorna
	Telek előtti közmű:	IK [✓] Z	IK [✓] Z	IK [✓] Z		IK [✓] Z
Közműellátottság:	Telken belüli közmű:	HÁMI S	HÁMI S	HÁMI S		HÁMI S

Telek előtt minden közmű elérhető, telken belüli közműcsatlakozás nincs. A 2020-as telekalakítás a település jelenlegi rendezési tervében még nem látszik, az értékeléshez csatoltuk az E-Közmű rendszerben látható telek kialakítást.

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	Lke (kertvárosias lakóövezeti)
Max. beépíthetőség (%):	30%
Bővíthetőség:	nem
Építési tilalom, korl.:	nincs

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

A telek szeméttel erősen szennyezett. Ezt a tényt az értékelés során a megbízó által közölt értékkel vettük figyelembe. A terület felülete fákkal, bokrokkal nőtt, jelenleg nem beépíthető, azt az állapotot a szakvéleményben figyelembe vettük.

Felépítmény jellemzői: *nincs felépítmény*

Értékelés alapterületi kimutatása

Megnevezése	nettó alapterület	állapota	%	K	redukált terület
hrs: 3004/1 telek	558 m2	gyenge	100%		558 m2
					0 m2
					0 m2
Telek összesen:	558 m2				558 m2

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5	
Adat forrása	kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár	
Postai irányítószám	9300	9321	9330	9330	9444	
Település	Csorna	Farád	Kapuvár	Kapuvár	Perfőszentmiklós	
Utca/út/tér	Rét utca	Petőfi u.	Tőzike u. 23.	Pacsirta u.	Eresztény u.	
Az ingatlan típusa	Építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	
jellemzők	Közművesített építési telek eladó Csornán	Összközműves építési telek (Lf)	Összközműves építési telek (Lf)	Saroktelek, összközműves (Lf)	Összközműves építési telek (Lf)	
Telek alapterülete	558 m2	600 m2	1639 m2	550 m2	551 m2	823 m2
Összes számított alapterület	558 m2	600 m2	1639 m2	550 m2	551 m2	823 m2
Eladási/ kínálati ár	17 mill Ft	13,97 mill Ft	18,5 mill Ft	19,9 mill Ft	19,86 mill Ft	19,86 mill Ft
Infláció korrekció						
Kínálati ár korrekció	-10%	-5%	-15%	-15%	-5%	-5%
Fajlagos ár	25 500 Ft/m2	8 097 Ft/m2	28 591 Ft/m2	30 699 Ft/m2	22 925 Ft/m2	22 925 Ft/m2
Környezeti		10%	5%	5%	5%	5%
Infrastruktúra (közml, st):	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Állapot	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb						
Alapterület						
Csasz korrekciós tényező:	75%	95%	80%	80%	80%	80%
Korrigált fajlagos ár: (Összes korrekció + Fajlagos ár)	19 125 Ft/m2	7 692 Ft/m2	22 873 Ft/m2	24 559 Ft/m2	18 340 Ft/m2	18 340 Ft/m2
Fajlagos ár:				18 518 Ft/m2		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:				10 300 000 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 hasonlítunk 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. Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező a terület gyenge állapota, a jelentős mennyiségű hulladék, illetve a szomszédos telken lévő életviteli állapot.

Az ingatlan értéke:			
	becslés alapján	súlyozás	érték
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	10 300 000 Ft	100%	10 300 000 Ft
Költségalapú értékelés:		0%	
Hozamalapú értékelés:		0%	
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 300 000 Ft
Aktuális forgalmi érték:		10 300 000 Ft	
Várható hulladék elszállítás összege:		2 500 000 Ft	
Módosított forgalmi érték:		7 800 000 Ft	

Készült: 2026.08.25.

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

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

aláírás

Ellenőrizte: Horváth Attila, Győr 629.
Ingatlanforgalmi értékbecső

aláírás

Mellékletek:	Tulajdoni lap	☐ alaprajz	☒ helyszínrajz	Egyéb:	Öh
--------------	---------------	-----------------------------------	--	--------	----

Mellékletek

tulajdoni lap	térképmásolat	ÖH adatok
 C:\Users\Admin\ments\Értékbecslé	 C:\Users\Admin\ments\Értékbecslé	 C:\Users\Admin\ments\Értékbecslé



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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260728/11809
2026.07.28

Csorna
Belterület, 3004/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Csorna, Belterület, 3004/1

I. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
410821/2020.04.15

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	558	0

II. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
410821/2020.04.15

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 33068/1991.06.06
Eredeti határozat: 33068/1991.06.06
Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
410821/2020.04.15

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítás során a 3004 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

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 kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

