



ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

Értékelés tárgya: 9300 Csorna, Soproni u. 61. 2/3. hrsz.: 1433/3/A/11
Megbízó: Csorna Város Önkormányzata
Szakértő: S.G. Team Kft. 9025 Győr, Bercsényi liget 10.
Értékelés célja: Ingatlan forgalmi értékének aktualizálása
Aktualizálás időpontja: 2026. szeptember 16.
Értékelés hatálya: a fordulónapot követő 183 nap

Megbízó kérésének megfelelően az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGoVA előírásainak megfelelően felülvizsgáltuk a tárgyban szereplő ingatlanokról 2026. március 11-én készült szakvéleményünket.

Megállapítottuk, hogy az eltelt időszak alatt a tulajdonos megpróbálta az ingatlan értékesítését, amely nem járt eredményre, egyben kérte az ingatlan aktualizálását. A felülvizsgálat során ellenőriztük a korábbi szakvéleményünket, átnéztük a kínálati árakat, egy összehasonlító adatot cseréltünk. Az eltelt időszakban az ingatlanpiacon a vevők részéről kivárás látszik, ami ugyanígy látható a makrogazdaságban, ahol stagnálás látható, az alacsonyabb infláció mellett. Az energiák árszintje bizonytalan, amelynek az oka a világgazdaságban látható konfliktusokkal függ össze. A piaci kivárás oka továbbá a banki hitelek alacsonyabb lehetősége, annak bizonytalansága. Az eladók kívánnak a magasabb árak szintjén, míg a vevők bizonytalansága a jellemző.

A 2026. március 11-én készült szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok, valamint az ingatlanpiacon láthatóak alapján a fenti ingatlan tehermentes aktuális forgalmi értékét 2026. szeptember 16-i fordulónappal, az alábbi szerint csökkentettük.

A Csorna, Soproni u 61. 2/3., hrsz: 1433/3/A/11 lakás aktuális forgalmi értéke

36.800.000,-Ft

azaz

Harminchat millió -nyolcszázezer forint

Dátum: Győr, 2026. szeptember 16.

Készítette: Sági Péter Márk, Győr 968.

.....
aláírás

Ellenőrizte: Horváth Attila, Győr 629.

.....
aláírás

dr. Schubert Laura

Feladó: info@sgteamkft.hu
Küldve: vasárnap 2026. október 11 8:41
Címzett: dr. Schubert Laura
Tárgy: RE: árajánlatkérés - Soproni út 61. értékbecslés felülvizsgálatára

Kedves Laura!

A Csorna, Soproni u. 61. 2/3 szám alatti lakás esetében az Áfa összegnek nincs jelentősége, tehát Áfamentes.

A Csorna Rét utca, hrsz: 3004/1 ingatlan beépítetlen telek, ami műszaki értelemben még nem építési telek, mert nincs rajta közmű. Ettől függetlenül, az ilyen ingatlanokat a piacon található Lf besorolású ingatlanokkal hasonlítjuk össze. Ezeket magánszemély kínálja nem valószínű, hogy ők Áfa alanyok, illetve az Áfa összegről beszámolnak. Ez az ingatlan rendkívül rossz állapotban van, sok rajta a hulladék, illetve a szomszéd is problémás. A megrendeléshez kértük a hulladék elszállítás költség ajánlatát, de azt nem kaptuk meg. Ha a 2,5 MFt költség Áfa-t nem tartalmaz, akkor valószínű a megjegyzésbe tettünk volna ráutalást. Ettől függetlenül javasoljuk az értékesítés folyamán az általunk javasolt összegre az Áfa összeget vegyék még pluszban figyelembe.

Természetesen a jövőben próbáljuk figyelembe venni a kért igényüket.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Üdvözlettel: Sági Péter Márk

From: dr. Schubert Laura <schubert.laura@csorna.hu>

Sent: Friday, October 9, 2026 11:50 AM

To: info@sgteamkft.hu

Cc: Csornai Polgármesteri Hivatal - Aljegyző <aljegyzo@csorna.hu>; Csornai Polgármesteri Hivatal - Jegyző <jegyzo@csorna.hu>; Berczeli Gábor <berczeli.gabor@csorna.hu>

Subject: RE: árajánlatkérés - Soproni út 61. értékbecslés felülvizsgálatára

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A 9300 Csorna, Soproni u. 61. 2/3. szám alatti, **1433/3/A/11 hrsz.-ú** ingatlanra vonatkozó értékfenntartó nyilatkozattal, valamint a Csorna belterület **3004/1 hrsz.-ú** ingatlan értékbecslésével kapcsolatban szeretnénk szíves tájékoztatását kérni.

Kérjük, **szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy a dokumentumokban meghatározott forgalmi értékek nettó vagy bruttó összegek-e**, tekintettel arra, hogy az értékbecslésekben erre vonatkozóan nem szerepel megjelölés.

(Álláspontunk szerint az elsőként említett, lakás rendeltetésű ingatlan értékesítése áfamentes, míg a Csorna belterület 3004/1 hrsz.-ú ingatlan építési teleknek minősül, így annak értékesítése áfaköteles. Erre tekintettel különösen fontos számunkra annak tisztázása, hogy a megállapított forgalmi értékek áfatartalommal kerültek-e meghatározásra.)

Egyúttal szeretnénk kérni, hogy a **jövőben készülő értékbecslésekben is szíveskedjen egyértelműen feltüntetni, hogy a megállapított forgalmi érték nettó vagy bruttó összeg.**

Segítő együttműködését és szíves visszajelzését előre is köszönjük!

Tisztelettel:

dr. Schubert Laura

beszerzési, közbeszerzési ügyintéző