

Értékbecslési adatlap 37-1/2026

Jelen szakvélemény ingatlanok aktuális piaci értékének aktualizálása céljából készült a(z)

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

részére

Ingatlan címe:							
Győr-Moson-Sopron	vármegye	9300	Csorna	VÁROS	Lélekszám:	9621	
			út	hsz.	em.	ajtó	
Hrsz:	3819; 3822; 3828		Egyéb: kivett beépítetlen területek				
Ingatlan jellemzői							
Ingatlan típusa:	beépítetlen területek					Igen Belterület	
Tulajdoni hányad:	1/1		Beépítési mód:	nincs beépítve			
Alapterületek							
hrs.	Telek alapterülete m ²			Számítás alapját képező (redukált) alapterület			
3819	6 390 m ²			6 390 m ²			
3822	13 563 m ²			13 563 m ²			
3828	5 546 m ²			5 546 m ²			
összesen:	25 499 m ²			25 499 m ²			

Tulajdonosok			Tulajdoni hányad:
3819	CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		1/1
3822	CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		1/1
3828	CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		1/1
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Magassági építési korlátozás; Vezetékjog; Bányaszolgalmi jog a mellékelt tulajdoni lapok szerint		

Aktuális	Forgalmi érték (nettó):	3819	57 200 000 Ft
		3822	168 120 000 Ft
		3828	76 400 000 Ft

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.03.11.

Helyszíni szemle időpontja:

2025.08.04.,
2026.03.11

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyoneértékelő

aláírás

S.G. Team Kft.

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

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékelő

aláírás

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlanok Csorna város K-i szélén gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetben helyezkedik el, közvetlenül a 85.sz. főút mellett. Az ingatlanok az Ipari Park belső útján közelíthetők meg.

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 is. A város ingatpiacára a kínálat a jellemző.

Ipari Park:

A Csornai (keleti) Ipari Park 2012-ben került kialakításra. Jelenleg egy magán napelemgyár épülete található a területen. Uniós pályázat felhasználásával 2021-ben 5,1 ha területfejlesztés valósult meg az Önkormányzat részéről, mely során 3 db önálló Gksz ingatlan és közutak (kerékpárutak is) alakultak ki. A területen a közutak és a kerékpárutak aszfaltburkolata, a közvilágítás kivitelezése megvalósult, valamint a telkek előtt elérhető a szükséges tűzvíz, ivóvíz és szennyvíz rákötési lehetőség. A telkekhez kapcsolódó villamos energia teljesítményt a szolgáltató 2026. év első félévéig valósítja meg (hrsz: 3822-nél 3 x 100A, hrsz: 3828-nál 3 x 100A, hrsz: 3819-nél 3 x 80A). Az ingatlanok belterülethez való csatlakozása megtörtént.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):				800 m
Közműellátottság:	Közmű:	Gáz	Víz	Villany	Csatorna	
	Telek előtti közmű:	HA IS	IC Z	2026 félévig	IC	
	Telken belüli közmű:	HA S	HA S	HA S	HA S	

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	Gksz*
Max. beépíthetőség (%):	50%
Bővíthetőség:	igen
Építési tilalom, korl.:	magassági korlátozás 20 m

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

hrsz: 3819

A Csornai (keleti) Ipari Park 2012-ben került kialakításra, majd 2021-ben további fejlesztésre. A terület alakja háromszög, a felület közel sík, növényzet nem jellemző. A telek belső-középső részén víz és szennyvízvezeték halad, 0,4kv földkábel védőtávolsága látható. Ezen kívül az ingatlanon átmegy egy középnyomású gázvezeték is. A gázfogadó a telek belső részében van. Ezért az ingatlan használata csak korlátozottan lehetséges. A telek viszont a mellette lévő hrsz: 3822 ingatlannal összevonható.

hrsz: 3822

A terület felülete közel sík, növényzet nem jellemző, az alak a hosszabb oldalakon párhuzamos, egyébként több oldalala szabálytalan. A telek elején és a bal oldalon (a főút felől) víz-szennyvízvezeték védőtávolság és középnyomású gázvezeték látható. Bővíthető a szomszédos hrsz: 3819 ingatlannal.

hrsz: 3828

A terület felülete közel sík, növényzet nem jellemző, az alakja szabálytalan, közel téglalap.

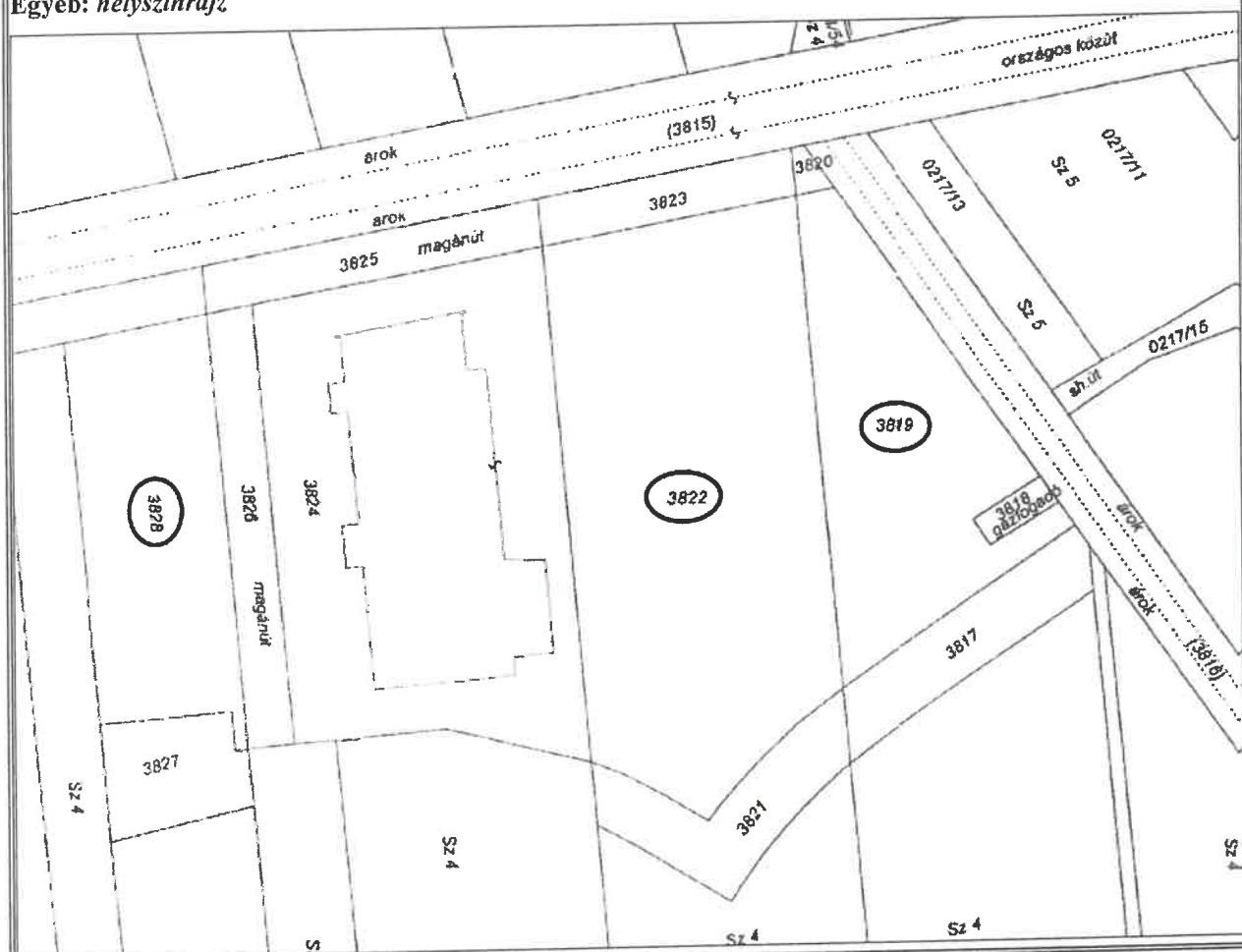
Felépítmény jellemzői:

Az ingatlanokon felépítmények egyelőre nincsenek.

Alapterület kimutatása

Helyrajzi szám:	nettó alapterület	%	redukált alapterület
3819	6390 m ²	100%	6390 m ²
3822	13563 m ²	100%	13563 m ²
3828	5546 m ²	100%	5546 m ²
Telek összesen:	25499 m ²		25499 m ²

Egyéb: helyszínrajz



Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Piaci összehasonlító adatoknál alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
Postai irányítószám	9300	9300	9330	9300
Település	Csorna	Csorna	Kapuvár	Csorna
Utca/út/tér	külterület	Bartók B. u.	külterület	külterület
Az ingatlan típusa	beépítetlen területek	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
jellemzők		Csornán GIP besorolású ipari övezetben, a déli iparterületen, a 86-os főút mellett 16.689 m2-es közművesített fejlesztési terület. Az ipari területen - amelynek 50%-a beépíthető - a HÉSZ alapján az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények, az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők.	Kapuváron nagyon frekventált helyen 85-ös főút mellett (volt "Econorm" és főút között) 4500 nm Gazdasági és Kereskedelmi terület.	Csornán 3021 m2-es ipari telek, GIP besorolású, 40%-os beépíthetőséggel rendelkezik. Központ közeli elhelyezkedés, 5 perc sétára található bolt, étterem, buszmegálló (céges buszok) vasútállomás. A telek rendezett, elkerített, illetve az ipari áram telken belül van. A víz gáz és a csatorna pedig az utcában van.
Telek alapterülete	25499 m2	16689 m2	4500 m2	3021 m2
Összes számított alapterület	25 499 m2	16689 m2	4500 m2	3021 m2
Eladási/ kínálati ár		220,58 mill Ft	105 mill Ft	45 mill Ft
Infláció korrekció				
Kínálati ár korrekció		-10%	-20%	-15%
Fajlagos ár		11 895 Ft/m2	18 667 Ft/m2	12 661 Ft/m2
Környezeti	Korrekciós tényezők	5%	5%	-5%
Infrastruktúra (közmű, út):				15%
Állapot		5%	5%	5%
Egyéb				
Alapterület		-5%	-20%	-20%
Összes korrekciós tényező:	97%	105%	90%	95%
Korrigált fajlagos ár: (Összes korrekció * Fajlagos ár)		12 490 Ft/m2	16 800 Ft/m2	12 028 Ft/m2
Fajlagos ár:			13 773 Ft/m2	
Telek piaci értéke: (3819 hrsz.)			88 000 000 Ft	
Módosítás: -35%			57 200 000 Ft	
Telek piaci értéke: (3822 hrsz.)			186 800 000 Ft	
Módosítás: -10%			168 120 000 Ft	
Telek piaci értéke: (3828 hrsz.)			76 400 000 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 ingatlanal 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.** Jelenleg a területen hozadéki érték nem képződik.

Megjegyzés:

Az értékképzésnél a megbízó kérésének megfelelően a terület fajlagos m² értékét és ingatlanonként az aktuális piaci értéket is meghatároztuk. Az értékek a jelenlegi műszaki állapotnak megfelelő aktuális értékek. A hrsz: 3819 ingatlan alakja rossz adottságú, a gázfogadó belenyúlik, a védő közműveknél sok terület elhasználdik, így az értéket csökkentettük 35%-kal. A hrsz: 3822 ingatlanban védőterületek miatt az értéket csökkentettük 10%-kal. A jelenlegi rendezési terven látszik egy nagy kiterjedésű régészeti vonal, a vizsgált telkeket is érintheti. A régészeti feltárás szükségességének és volumenének nagysága a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem megállapítható, s azt az értékelésnél nem vettük figyelembe. A megállapított értékek az Áfa összegét nem tartalmazzák.

Aktualizálás: Irodánk 2025. augusztusában készített ingatlanforgalmi értékbecslést az ingatlanokról. A gazdasági tevékenység az elmúlt időszakban nem stabilizálódott, sőt a március elején elkezdődött iráni háború hatására a világ olaj és olajtermékek ára folyamatosan növekszik, a háború befejezése egyelőre nem látható hatására a világ olaj és olajtermékek ára folyamatosan növekszik, a háború befejezése egyelőre nem látható (világszintű válság kialakulása látszik). Az ország az Európai Unió támogatásait megfelelő mértékben nem kapja meg, így a belső növekedés, a beruházások kezdése késik. Az infláció megfékezése sikerült, (a háborúig) a forint árfolyam stabilizálódott 380Ft/EUR szint alá. A vizsgált ingatlanok műszaki állapotában és egyéb változásokban nem történt lényeges módosulás. Az általános infláció hatását az egyéb fent már leírt bizonytalanságok kiegyenlítik. A fentiek miatt a korábban meghatározott forgalmi értéken nem változtattunk.

Az ingatlanok végértéke:

Piaci összehasonlító megközelítés szerinti forgalmi érték:

hrs.:	becslés alapján	súlyozás	érték
3819	57 200 000 Ft	100%	57 200 000 Ft
3822	168 120 000 Ft	100%	168 120 000 Ft
3828	76 400 000 Ft	100%	76 400 000 Ft

Készült:

2026.03.11.

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyoneértékelő



aláírás

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



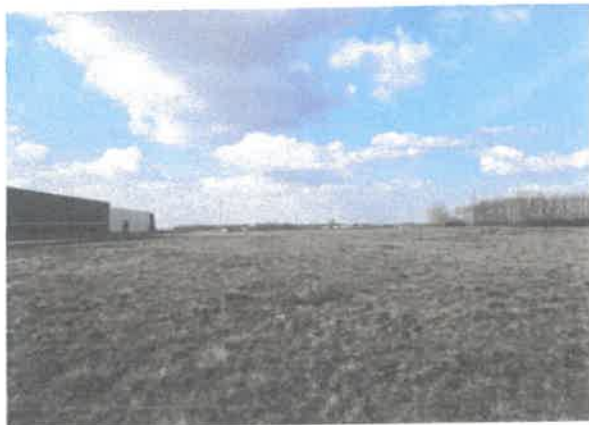
aláírás

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

Mellékletek:	Tulajdoni lap	☐ alaprajz	☐ helyszínrajz	Egyéb:	Öh, térképmásolat, szab. Terv kivonat
--------------	---------------	-----------------------------------	---------------------------------------	--------	---------------------------------------

Képek

Csorna, hrsz.: 3819, 3822, 3828



környezet



környezet



szomszédos ingatlan



önkormányzati út vége



vizsgált ingatlan előtti kerékpárút



vizsgált ingatlan



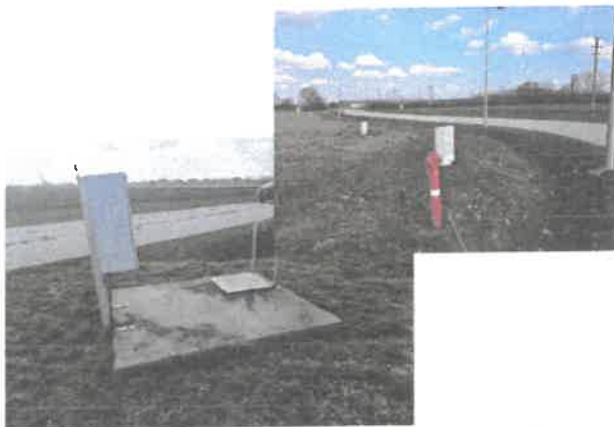
vizsgált ingatlan, beleékelődve az ÉGÁZ állomás



vizsgált ingatlan

Képek

közművek

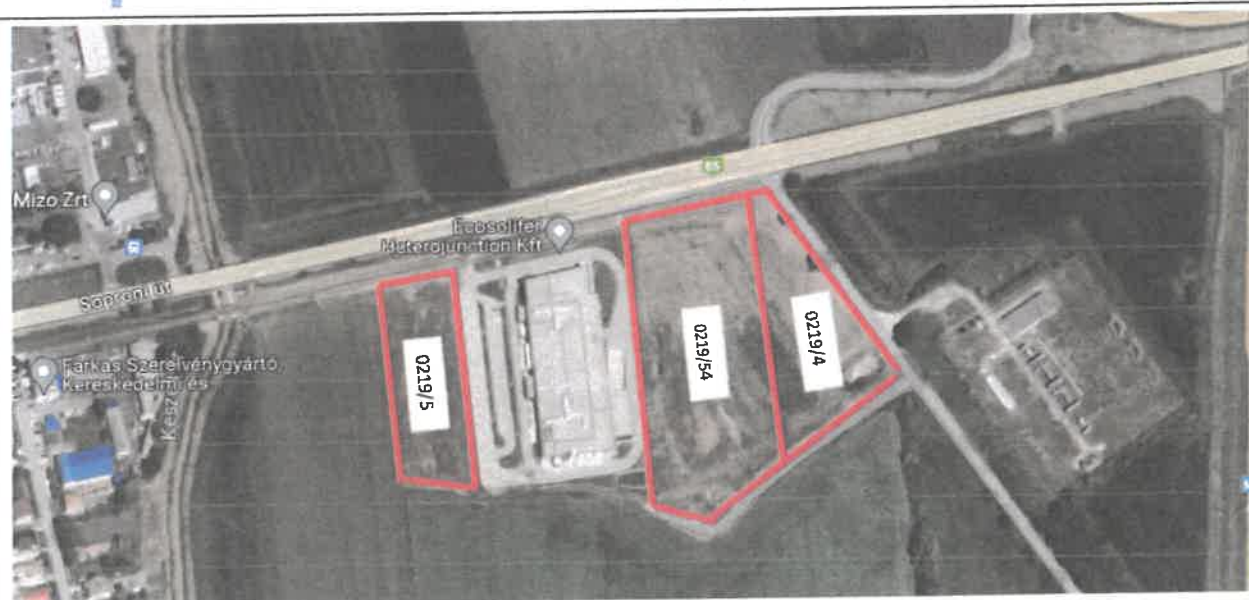


tűzvíz, villamos csatlakozószekrények, víz betáp



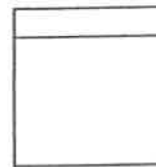
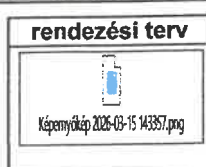
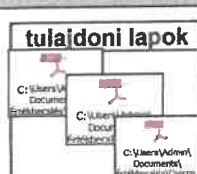
trafóállomás, szennyvízátemelő

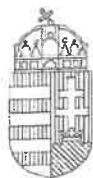
Térkép



Belterületbe csatolás: 0219/58-ból, 3828; 0219/54-ből, 3822; 0219/40-ből, 3819; (2023.10.31.)

Mellékletek





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260312/16311
2026.03.12



Oldal 1/2

Csorna
Belterület, 3819 helyrajzi szám

Csorna, Belterület, 3819

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	6390	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Egyéb építésügyi korlátozás

20 m-es magassági építési korlátozás.
Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: POSTA RÁDIÓ ÉS TELEVÍZIÓMŰSZAKI IGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 1000 BUDAPEST, Trefort utca 2

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Vezetékjog

Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: SOPRONI POSTAIGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 9400 SOPRON, Széchenyi tér 7-10

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Bányaszolgalmi jog

jogutódlás jogcímen került visszajegyzésre
Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT.
Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Vezetékjog

0,4 kV-os földkábelre az ingatlan 13 m² területére vonatkozóan a VGY-00698/2022 engedély számú határozat alapján.
Eredeti határozat: 415325/2022.10.14
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Önálló szöveges bejegyzés

A Csorna külterület 0219/40 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából kialakítva

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.

Folytatás a következő oldalon



Győr-Moson-Sopron Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály, Széchenyi utca 58.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260312/16311
2026.03.12



Oldal 1/1

Csorna
Belterület, 3822 helyrajzi szám

Csorna, Belterület, 3822

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1 3563	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Egyéb építésügyi korlátozás

20 m-es magassági építési korlátozás.
Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: POSTA RÁDIÓ ÉS TELEVÍZIÓMŰSZAKI IGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 1000 BUDAPEST, Trefort utca 2

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Vezetékjog

Eredeti határozat: 32939/2017.07.26
Név: SOPRONI POSTAIGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 9400 SOPRON, Széchenyi tér 7-10

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Vezetékjog

0,4 kV-os földkábelre az ingatlan 32 m² területére vonatkozóan és elosztószekrény a VGY-00698/2022 engedély számú határozat alapján.
Eredeti határozat: 415325/2022.10.14
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Önálló szöveges bejegyzés

A Csorna külterület 0219/54 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából kialakítva

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 bizonyíték erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260312/16140
2026.03.12



Oldal 1/1

Csorna
Belterület, 3828 helyrajzi szám

Csorna, Belterület, 3828

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	5546	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Eredeti határozat: 32938/2017.07.25
Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Egyéb építésiügyi korlátozás

20 m-es magassági építési korlátozás.
Eredeti határozat: 32938/2017.07.25
Név: POSTA RÁDIÓ ÉS TELEVÍZIÓMŰSZAKI IGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 1000 BUDAPEST, Trefort utca 2

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Vezetékjog

Eredeti határozat: 32938/2017.07.25
Név: SOPRONI POSTAIGAZGATÓSÁG
Jogosult címe: 9400 SOPRON, Széchenyi tér 7-10

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Bányászolgalmi jog

Budapest, 2015. szeptember 23-án kelt okirat alapján aport jogcímén
Eredeti határozat: 32938/2017.07.25
Név: ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT.
Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414878/2023.10.31

Önálló szöveges bejegyzés

A Csorna külterület 0219/58 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából kialakítva

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

