

Értékbecslési adatlap 64/2026

Jelen szakvélemény ingatlanok aktuális piaci bérleti díj értékének meghatározása 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:
Ingatlan jellemzői			
Ingatlan típusa:	beépítetlen terület		☐ Belterületi
Tulajdoni hányad:	1/1	Beépítési mód:	nincs beépítve ☒ Külterületi
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	19 953 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	Bérleti díj érték (nettó):	3819	121 000 Ft/hó
		3822	258 000 Ft/hó
		3828	105 000 Ft/hó

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.05.12

Helyszíni szemle időpontja: 2025.08.04.,
2026.03.11., 2026.05.12.

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyónértékelő

aláírás

S.G. Team Kft.

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

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbcselő

aláírás

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlanok Csorna város K-i szélén 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 megyében, 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 nem működő 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 besorolású ingatlan telek és a hozzá kapcsolódó közutak és kerékpárút alakultak ki. A területen a közutak és a kerékpárút aszfaltburkolata, a közvilágítás kivitelezése megvalósult, valamint a telkek előtt elérhető a szükséges tűzvíz, ivóvíz és szennyvíz rákötési lehetőség. A telkekhez kapcsolódó alapvillamos energia teljesítményt a szolgáltató várhatóan 2026. év első félévéig valósítja meg (hrs: 3822-nél 3 x 100A, hrs: 3828-nál 3 x 100A, hrs: 3819-nél 3 x 80A). Az ingatlanok belterülethez való csatlakozása megtörtént. Az Önkormányzat több alkalommal pályázati felhívásban próbálta a hasznosítás megoldani. Az ipari területeken beruházást kell a pályázónak vállalnia. Nyertes pályázónak vélhetően több év kell a terület beépítéséhez (régészeti feltárás, tervezés, egyéb szakhatósági engedélyek, energia bővítése, építési engedély, használatbavételi engedély, gyár engedély). Mivel ezen időszak alatt termelő bevételi tevékenység nem várható, így a terület bérbeadási lehetősége átmenetileg csak raktározás célú lesz. A szakvéleményben megállapított aktuális forgalmi érték ezt határozza meg. Ennek időpontja a használatbavételi és gyárengedély jogerőssé válásáig várható. Ezt követően ingatlanforgalmi érték aktualizálást kell meghatározni.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):				800 m
	Közmű:	Gáz	Víz	Villany	Csatorna	
Közműellátottság:	Telken belüli közmű:	Id✓ :	Id✓ Z	Id✓ Z	Id✓ :	
	Épületen (lakáson) belüli közmű:	H _A ...S	H _A ...IS	H _A ...IS	H _A ...IS	

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.)

hrs: 3819

A Csornai (keleti) Ipari Park 2012-ben került kialakításra, majd 2021-ben további fejlesztésre nyílt lehetőség. A terület alakja szabálytalan 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 berendezés a telek belső részében, de a határon kívül van. Ezen adottságok miatt az ingatlan használata csak korlátozottan lehetséges. A telek viszont a mellette lévő hrs: 3822 ingatlannal összevonható.

hrs: 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 hrs: 3819 ingatlannal.

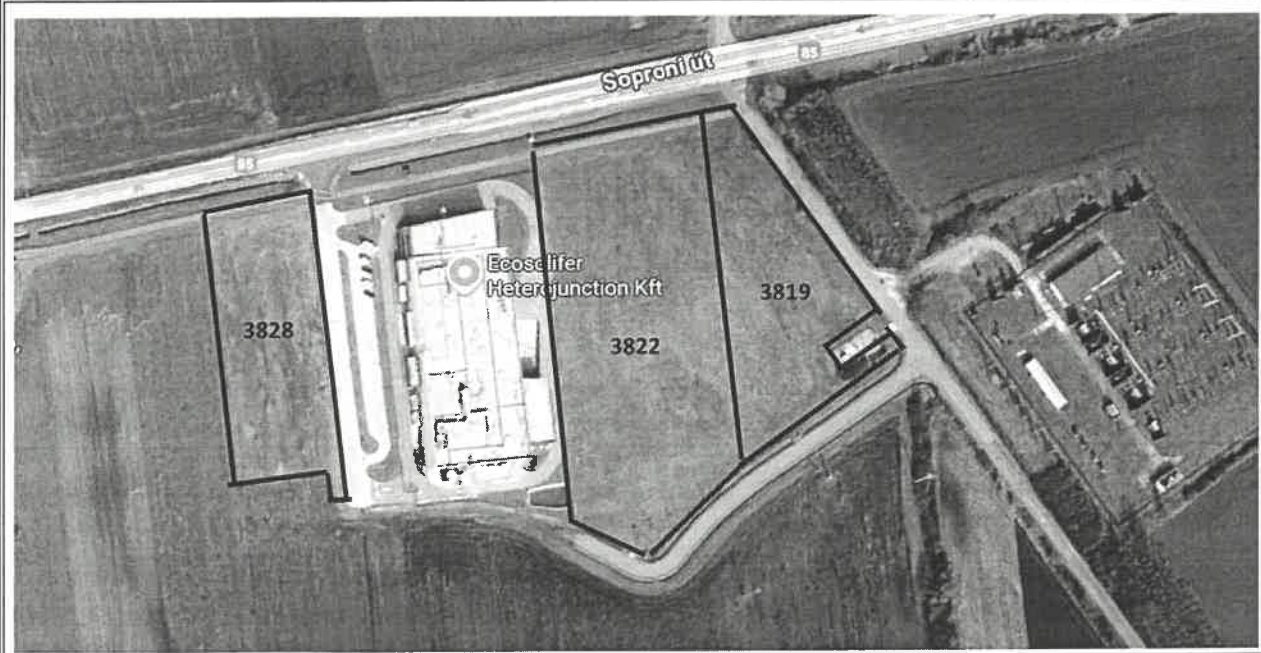
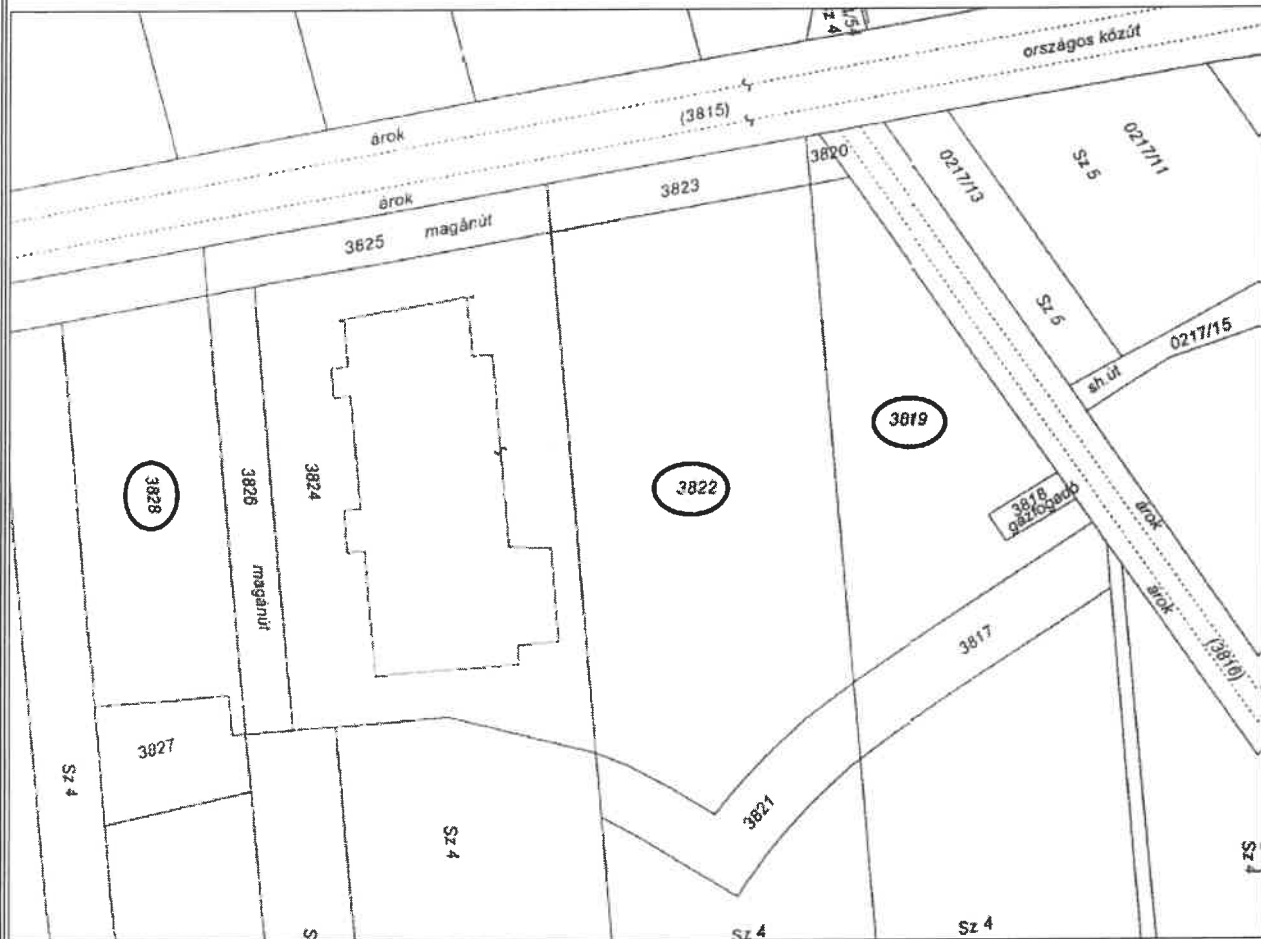
hrs: 3828

A terület felülete közel sík, növényzet nem jellemző, az alakja közel téglalap. A napelemgyár magánútjával határos, illetve délről a később bővülő önkormányzati útról, jelenleg a 85-ös főútról lehet elérni.

Alapterület kimutatása

Helyrajzi szám:	nettó alapterület	%	redukált alapterület
3819	6390 m2	100%	6390 m2
3822	13563 m2	100%	13563 m2
3828	5546 m2	100%	5546 m2
Telek összesen:	25499 m2		25499 m2

Egyéb: helyszínrajz



Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		tény adat		kínálati ár	kínálati ár
Postai irányítószám	9300	9300		9700	2458
Település	Csorna	Csorna		Szombathely	Kulcs
Utca/út/tér	belterület	külterület		belterület	külterület
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	telephely		telek	telek
jellemzők		A telek szabályos téglalap alakú, körbekerített, felülete közel sík.		A telek 22.000 m²-es, fele betonozott, fele füves, így rugalmasan alkalmazkodik különböző igényekhez. Az 1.000 m²-től bérelhető terület bármikor testre szabható, a terület nagyságától függően.	ipari besorolású telek a 6-os út közelében. Alkalmas anyagok tárolására, de akár kereskedelmi tevékenységre is. Részben törmelékkel le van szórva. Villany, víz megoldható
Összes számított alapterület	25 499 m2	1810 m2		22000 m2	2000 m2
Bérleti díj Ft/hó		42 000 Ft/hó		355 140 Ft/hó	50 000 Ft/hó
Infláció korrekció					
Kínálati ár korrekció				-5%	-5%
Fajlagos ár Ft/m2/hó		23 Ft/m2/hó		15 Ft/m2/hó	24 Ft/m2/hó
Környezeti	Korrekciós tényezők	5%			5%
Infrastruktúra (közmű, út):		5%		5%	5%
Állapot				10%	
Egyéb		használat	-10%		
Alapterület		-20%		-5%	-20%
Összes korrekciós tényező:	93%	80%		110%	90%
Korrigált fajlagos bérleti érték Ft/m2/hó:		19 Ft/m2/hó		17 Ft/m2/hó	21 Ft/m2/hó
Korrigált fajlagos bérleti érték Ft/m2/hó:				19 Ft/m2/hó	
Telek piaci bérleti díj értéke: (3819 hrsz.)				121 410 Ft/hó	
Telek piaci bérleti díj értéke: (3822 hrsz.)				257 697 Ft/hó	
Telek piaci bérleti díj értéke: (3828 hrsz.)				105 374 Ft/hó	

Az értékek egyeztetése, végső piaci érték

Indoklás (a végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai a kiválasztott módszer indoklása):

Az ingatlanok bérleti díj értékét **piaci összehasonlító** értékmegállapító módszerrel határoztuk meg, amely során az értékelt ingatlannal azonos, vagy ahhoz hasonló ingatlanok bérleti díj értékeit vettük figyelembe. A kiinduló fajlagos értéket (Ft/m²/hó) különböző tényezők szerint módosítjuk (korrekciós tényezők): Elhelyezkedés: megközelíthetőség, utak állapota, távolság a legközelebbi településtől, méret és alak, hasznosítás lehetőségei. **Az ingatlan bérleti díj értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.**

Megjegyzés:

A szakvéleményben általános terület (raktározás) bérletidíját határoztuk meg. Megvizsgáltuk a területek fenntartási költségeinek tény adatait, amely között a legjelentősebb a kaszálás. Az önkormányzati út melletti villamos oszlopok világítása még nincs működésben, így erre költségadatot nem találtunk. Javasoljuk, hogy a várható beruházás miatti nagy teherforgalom miatt az út állapotát rögzíteni kell a terület építésének megkezdése előtt. A megállapított bérleti díj átmeneti időszakra, (kb. 2-3 év) a beruházás befejezéséig hatályos (használatbavételi és gyárendély megszerzése). Ennek oka, hogy a beruházás idején termelő tevékenység nem lesz, a bérlet(k) bevétel nem realizálhatnak, viszont az Önkormányzat a terület várható közvetett költségeire megfelelő fedezetet kaphat a vizsgált területek alapján megkötött bérleti szerződés szerint. Az átmeneti időszakot követően a forgalmi értéket aktualizálni kell. A megállapított értékek az Áfa összegét nem tartalmazzák.

Az ingatlanok értéke:

Piaci összehasonlító megközelítés szerinti bérleti díj érték:

hrs.:	becslés alapján	súlyozás	érték
3819	121 410 Ft/hó	100%	121 410 Ft/hó
Kerekítve:			121 000 Ft/hó
3822	257 697 Ft/hó	100%	257 697 Ft/hó
Kerekítve:			258 000 Ft/hó
3828	105 374 Ft/hó	100%	105 374 Ft/hó
Kerekítve:			105 000 Ft/hó

Készült:

2026.05.12

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyoneértékelő



aláírás

S.G. Team Kft.
Győr, Bercsényi liget 10.
14069642-2-08
10/257-6080

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslő



aláírás

Mellékletek:	Tulajdoni lap	☒ alaprajz	☒ helyszínrajz	Egyéb:	helyszínrajz, Őh
---------------------	---------------	--	--	--------	------------------

Képek

Csorna, hrsz.: 3819 és 3822



környezet



környezet



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan

Csorna, hrsz.: 3828



vizsgált ingatlan



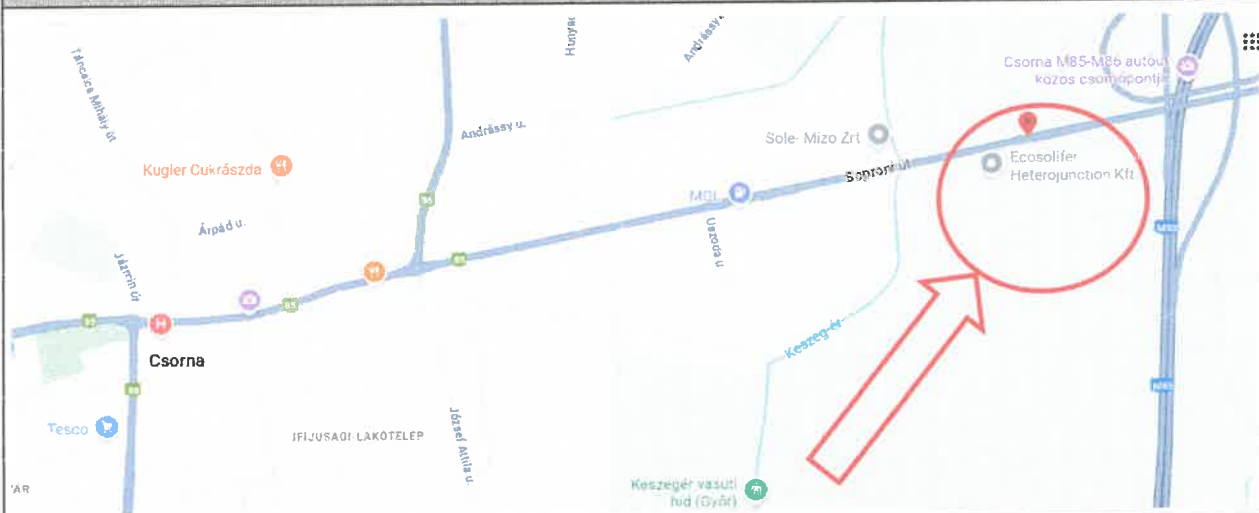
vizsgált ingatlan

Képek

közművek

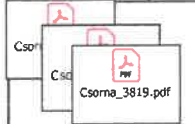


Térkép



Mellékletek

tulajdoni lapok



térképmásolat



fenntartási költségek



ÖH adatok



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



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

Bányászolgalmi 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

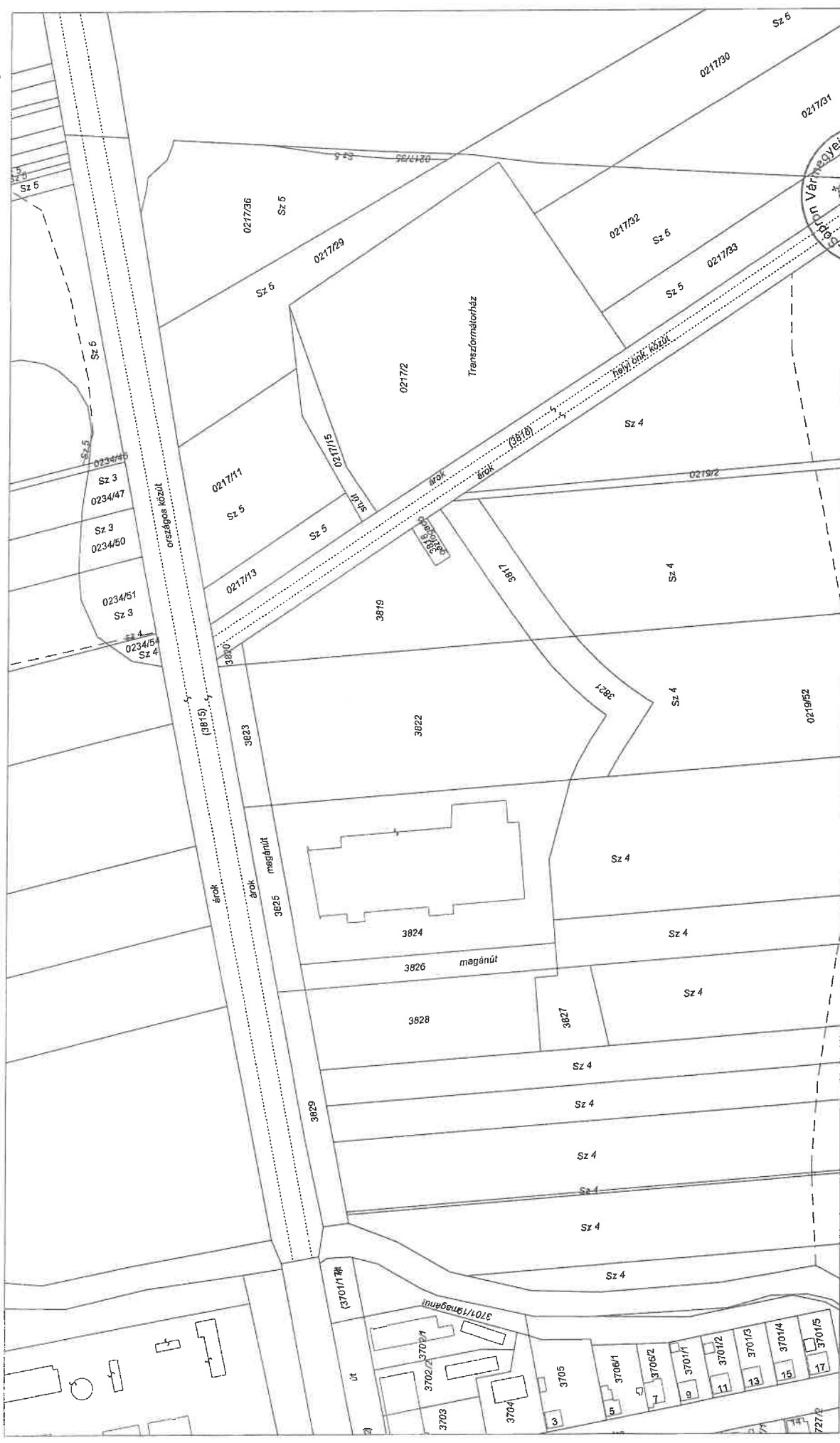
Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Térképmásolat - Szemle

Szelvénytípus: 62-221-31
CSORNA, belterület 3822

Iktatószám: 1/99/2025

Vetület: EO
Méterarány: 1:2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.
A térképmásolat méretei levételére nem használható!

Csorna, 2025. július 24.



Horváthné Farkas Anikó

Keleti Iparterület fenntartási időszakban felmerült költségek aktiválás után (2021.12.21-e után)

Összeg	ÁFA	Dátum	Megjegyzés	Partner név	Kifizetés dátuma	Okmány száma
150 000,00	27%	2022-04-01	Földmérés, Csorna Keleti Ipari park	Geo-Natura Bt	2022-04-01	2022/2464
40 500,00	27%	2022-04-01	Földmérés, Csorna Keleti Ipari park	Geo-Natura Bt	2022-04-01	2022/2464
387 000,00	27%	2022-06-10	Csorna, Keleti Iparterületen lévő fű-, gyom kaszálása	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-06-10	2022/5540
104 490,00	27%	2022-06-10	Csorna, Keleti Iparterületen lévő fű-, gyom kaszálása	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-06-10	2022/5540
350 000,00	27%	2022-06-16	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-06-16	2022/5663
94 500,00	27%	2022-06-16	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-06-16	2022/5663
350 000,00	27%	2022-08-09	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-, gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-08-09	2022/7776
94 500,00	27%	2022-08-09	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-, gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-08-09	2022/7776
264 000,00	27%	2022-08-26	Keleti Iparterületen kaszálás	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-08-26	2022/8084
71 280,00	27%	2022-08-26	Keleti Iparterületen kaszálás	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-08-26	2022/8084
132 000,00	27%	2022-09-26	Keleti Iparterületen kaszálás	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-09-26	2022/8952
35 640,00	27%	2022-09-26	Keleti Iparterületen kaszálás	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2022-09-26	2022/8952
350 000,00	27%	2022-10-27	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-, gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-10-27	2022/10216
94 500,00	27%	2022-10-27	Csorna Keleti Iparterületen történő fű-, gyom kaszálása	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2022-10-27	2022/10216
52 000,00	27%	2022-12-21	Csorna, Keleti Iparterület közvilágításból történő ideiglenes kikapcsolás	FE-BO-VILL Ker. és Szolg. Bt	2022-12-21	2022/12108
14 040,00	27%	2022-12-21	Csorna, Keleti Iparterület közvilágításból történő ideiglenes kikapcsolás	FE-BO-VILL Ker. és Szolg. Bt	2022-12-21	2022/12108
350 000,00	27%	2023-09-01	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3827) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2023-09-01	2023/6563
94 500,00	27%	2023-09-01	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3827) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2023-09-01	2023/6563
350 000,00	27%	2023-09-22	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3827) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2023-09-22	2023/9514
94 500,00	27%	2023-09-22	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3827) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2023-09-22	2023/9514
370 000,00	27%	2024-07-05	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3824) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2024-07-05	2024/6506
99 900,00	27%	2024-07-05	Csorna, Keleti Iparterületen (hrsz.:3828,3822,3819,3824) kaszálás	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2024-07-05	2024/6506
537 744,00	27%	2025-07-18	Csorna-Keleti Iparterületen (hrsz.:3819,3822,3827,3828) kaszálás	H-P Hydro Mémókiróda Kft	2025-07-18	2025/6324
145 191,00	27%	2025-07-18	Csorna-Keleti Iparterületen (hrsz.:3819,3822,3827,3828) kaszálás	H-P Hydro Mémókiróda Kft	2025-07-18	2025/6324
120 000,00	27%	2025-08-22	Ingatlan értékesítés-Csorna, hrsz.: 3819,3822,3828 (Keleti Iparterület)	S.G. Team Kft	2025-08-22	2025/7577
32 400,00	27%	2025-08-22	Ingatlan értékesítés-Csorna, hrsz.: 3819,3822,3828 (Keleti Iparterület)	S.G. Team Kft	2025-08-22	2025/7577
11 803,00	27%	2025-10-15	Hirdetési csomag-Keleti Iparterület 3819-3822 hrsz-ok	ingatlan.com Zrt	2025-10-15	2025/9712
3 187,00	27%	2025-10-15	Hirdetési csomag-Keleti Iparterület 3819-3822 hrsz-ok	ingatlan.com Zrt	2025-10-15	2025/9712
260 000,00	27%	2025-12-03	Csorna, Keleti Ipari parkba reklámtábla tartószerkezet elkészítése	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2025-12-03	2025/11195
70 200,00	27%	2025-12-03	Csorna, Keleti Ipari parkba reklámtábla tartószerkezet elkészítése	Vilmos Park Városüzemeltető Kft.	2025-12-03	2025/11195
95 000,00	27%	2025-12-03	Csorna, Keleti Ipari parkba reklámkészítés grafikával, nyomtatott vinyl fólia alumínium szendevicslemezre	PAS Reklám Kft	2025-12-03	2025/11194
25 650,00	27%	2025-12-03	Csorna, Keleti Ipari parkba reklámkészítés grafikával, nyomtatott vinyl fólia alumínium szendevicslemezre	PAS Reklám Kft	2025-12-03	2025/11194
76 772,00	27%	2025-12-04	E-építési napló rendszerhaszn.díj Keleti Ipari park	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-04	2025/11271
20 728,00	27%	2025-12-04	E-építési napló rendszerhaszn.díj Keleti Ipari park	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-04	2025/11271
1 382,00	27%	2025-12-04	E-építési napló rendszerhasználati díj Keleti Ipari park	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-04	2025/11272
373,00	27%	2025-12-04	E-építési napló rendszerhasználati díj Keleti Ipari park	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-04	2025/11272
2 362,00	27%	2025-12-15	EKOZMU rendszerhasználati díj Keleti Iparterület	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-15	2025/11656
638,00	27%	2025-12-15	EKOZMU rendszerhasználati díj Keleti Iparterület	Lechner Nonprofit Kft.	2025-12-15	2025/11656
90 000,00	27%	2026.03.11	Értékesítés - Keleti Iparterület 3 db telek	S.G. Team Kft.	2026.03.24	2026/2652
24 300,00	27%	2026.03.11	Értékesítés - Keleti Iparterület 3 db telek	S.G. Team Kft.	2026.03.24	2026/2652
5 461 080 Ft						