

Értékbecslési adatlap

140/2026

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
Déli iparterület		ajtó	
Hrsz:	Csorna belterület 2812/19 és 2812/21		Egyéb: kivett, beépítetlen terület 2 hrsz
Ingatlan jellemzői			
Ingatlan típusa:	Építési telkek (GIP övezet)	☐ TÁRSASHÁZI LAKÁS	☒ Belterületi
Tulajdoni hányad:	1/1	Beépítési mód: oldalhatáron álló	☐ Külterületi
Általános állapot:	jó		
Alapterületek			
Számítás alapját képező (redukált) alapterület	Telek alapterülete m ²	Teljes (nettó) alapterület	
11 352 m2	11 352 m2	11 352 m2	

Tulajdonosok		Tulajdoni hányad:
CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA hrsz:2812/19)		1/1
CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (hrsz:2812/21)		1/1
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Széljegy, teher, vagy egyéb bejegyzett jog nem látható!	

Aktuális	Forgalmi érték	96 600 000 Ft

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.10.07

Helyszíni szemle időpontja:

2026.10.07

Értékbecslő neve:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

Értékelést ellenőrizte:

Horváth Attila, Győr 629.

Ingatlanforgalmi értékbecslő

aláírás

A szakvélemény érvényessége: a fordulónapot követő 183 nap!

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

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

Az ingatlanok aszfaltos úton megközelíthetőek. Településen belüli elhelyezkedése kedvező, könnyen elérhető gyorsforgalmi útkapcsolatokkal rendelkezik.

Gazdasági, piaci környezete:

Csorna déli iparterülete a település gazdasági szempontból meghatározó, elsősorban ipari, kereskedelmi és logisztikai funkcióknak helyet adó területe. Elhelyezkedése kedvező, mivel a város déli részén, a főbb közlekedési útvonalakhoz jól kapcsolódva található. A területen jellemzően nagyobb alapterületű ipari és gazdasági épületek, telephelyek, raktárak, műhelyek és kereskedelmi egységek fordulnak elő. A környezet beépítése és használata elsősorban gazdasági jellegű, ezért a lakóterületekhez képest nagyobb forgalommal és intenzívebb gépjárműhasználattal jellemezhető. A terület gazdasági szerepét erősíti Csorna térségi központi funkciója, valamint a város közúti és vasúti kapcsolatai. Ingatlanpiaci szempontból az iparterület elsősorban vállalkozási, telephely- és befektetési célú ingatlanok számára releváns, a keresletet pedig alapvetően a helyi és térségi gazdasági szereplők igényei határozzák meg.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):				1000 m
	Közmű:	Gáz	Víz	Villany	Csatorna	
Közműellátottság:	Telel előtti közmű:	HA [✓] S	IC [✓] Z	IC [✓] Z	IC [✓] ;	
	Telken belüli közmű:	HAMIS	HAMIS	IGAZ	HAMIS	

Az ingatlanok a 2812/17 megosztásából alakultak ki eredetileg. Előttük villany-víz-csatorna közmű megtalálható, a hrsz: 2812/19-en villanyóra kialakítás is látszik. A vizsgált ingatlanokhoz az iparterület északi és déli oldalán lévő közterületen is van transzformátor állomás is, valamint elérhető közelségben tűzcsap kiépítés is található. Az ingatlanok önállóan is forgalomképesek, a Megbízó megrendelése alapján viszont a két egymással határos ingatlant egy egységként kezeljük, az értéklést, így végeztük el. A megállapított érték az ingatlanok leírt, tiszta állapotára vonatkozik. Jelenleg a területen építési és zöldhulladék, építési anyagok láthatók.

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	GIP (ipari övezet)
Max. beépíthetőség (%):	50%
Bővíthetőség:	igen
Építési tilalom, korl.:	nincs

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

A hrsz: 2812/19-es telek széles utcafronttal rendelkező, szabálytalan formájú, sík felületű, a mögötte lévő 2812/21-es telek pedig nyeles telek, utcafrontja a Déli Iparterület út felől van kialakítva. Mindkét ingatlan GIP övezetben helyezkedik el, melynek beépíthetősége 50%-os 25 % zöldterülettel, 12,5 m építménymagassággal, valamint a szabadonálló beépítés lehetőségével. A szabályozási terven látható észak-nyugat, dél-kelet irányban egy közműsáv, de ezt a tulajdoni lap nem tartalmazza.

Felépítmény jellemzői: *nincs felépítmény*

Értékelés alapterületi kimutatása

Megnevezése	nettó alapterület	állapota	%	K	redukált terület
Csorna belterület 2812/19 és 2812/21	11352 m2		100%		11352 m2
					0 m2
					0 m2
Telek összesen:	11352 m2				11352 m2

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. <i>Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.</i>			
Megjegyzés:			
A vizsgált ingatlanok értékelése során értéknövelőként vettük számításba a szabályozás lehetőségét, a városon belüli elhelyezkedését a terület energia ellátottságát. Értékcsökkentő a telkek alacsony közmű ellátottsága, a szabálytalan kialakított alakja (hrszt: 2812/21-es telkek nyeles megközelítés). A megállapított érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.			
Az ingatlan értéke:			
	becslés alapján	súlyozás	érték
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	96 600 000 Ft	100%	96 600 000 Ft
Költségalapú értékelés:			
Hozamalapú értékelés:			
Az ingatlan egyeztetett értéke:			96 600 000 Ft
Aktuális forgalmi érték (teljes ingatlan):			96 600 000 Ft

Készült: 2026.10.07

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

S.G. Team Kft.
9025 Győr, Bercsényi liget 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:	összehasonlító adatok, rendezési terv
--------------	---------------	-----------------------------------	--	--------	---------------------------------------

Képek

Csorna belterület 2812/19 és 2812/21

2026.10.07.



2812/19-hez vezető út, jobbra a vizsgált terület



vizsgált ingatlan jelenlegi megjelenése



vizsgált ingatlan jelenlegi megjelenése



vizsgált ingatlan jelenlegi megjelenése



2812/19-hez vezető út



vizsgált ingatlan jelenlegi megjelenése



közterületi trafóállomás kialakítása

Képek

Csorna belterület 2812/19 és 2812/21

2026.10.07.



2812/21 előtti út



2812/21 nyeles kialakítása



közterületi trafóállomás kialakítása



2812/19 villanyóra



2812/21 melletti tűzcsap

Képek

Csorna belterület 2812/19 és 2812/21
2026.10.07.



C:\Users\Admin\ments\Értébecslé

tulajdoni lap



C:\Users\Admin\ments\Értébecslé

őh adatok



Képernyőkép 2026-10-07 21:55:12.png

rendezési terv kivonat



C:\Users\Admin\ments\Értébecslé

közműterkép



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



Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260929/10739
2026.09.29

Oldal 1/1

Csoma
Belterület, 2812/19 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Csorna, Belterület, 2812/19

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	6414	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: telekalakítás

visszavásárlási jog gyakorlása, 33365/2009.07.13

a 32.355/2009.05.21. számú tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem eredeti rangsorában.

Eredeti határozat: 34412/2018.11.07

Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítás során a 2812/17 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

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



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



Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260929/10739
2026.09.29

Oldal 1/1

Csorna
Belterület, 2812/21 helyrajzi szám

9300 CSORNA, DÉLI IPARTERÜLETI ÚT 5.
Csorna, Belterület, 2812/21

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	4938	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: telekalakítás

visszavásárlási jog gyakorlása, 33365/2009.07.13

a 32.355/2009.05.21. számú tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem eredeti rangsorában.

Eredeti határozat: 34412/2018.11.07

Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
414252/2021.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Telekalakítás során a 2812/17 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

