

Ingatlanforgalmi Szakvélemény

a **8380 Hévíz Omnibusz utca 2, 118/9 hrsz** szám alatt található, kivett autóbussz-pályaudvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



BG7 Ingatlan Szakértő Zrt.

2023.08.15



MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA

MAGYAR IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐI KAMARA

ALAPÍTVÁ: 1996





1. Adatok:

Az értékelő társaság:	BG7 Ingatlan Szakértő Zrt.
Szakértők neve:	Bocz Gábor, Szigethy Attila
Az értékelés fordulónapja:	2023.08.01
Megbízó neve:	Volánbusz Zrt.
Megbízó címe:	1091 Budapest, Üllői út 131.
Megbízás tárgya:	saját célra

2. Összefoglalás:

Az ingatlan címe:	8380 Hévíz, Omnibusz utca 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	118/9
Az ingatlan megnevezése:	Kivett autóbusz-pályaudvar
Az ingatlan hasznosítási formája:	Kivett autóbusz-pályaudvar
Értékelt telekméret:	3 280 m ²
Értékelt alapterület:	350 m ²
Értékelt jog/tulajdoni hányada:	Tulajdonjog

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:

151 400 000 Ft

Költség alapú megközelítés szerint:

349 000 000 Ft

Végső piaci érték:

349 000 000 Ft

3. Az értékelés célja:

A reális piaci-forgalmi érték megállapítása.

Szakvéleménynek nem volt tárgya a tulajdoni lapon feltüntetett terhek tartalmi vizsgálata, a forgalmi érték megállapítása a tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az értékelési bizonylat a 2023. 08. 01-i állapotnak megfelelő véleményemet tükrözi. Az értékelés részletezését, indoklását a melléklet tartalmazza. A forgalmi értéknél az ÁFA mértéke a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerint kerül megállapításra.

Pécs, 2023.08.15

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.
PH
www.BG7.HU
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11731018-21-466326-00000000
Bocz Gábor, Szigethy Attila
Szakértők



Tulajdoni lap adatai	A tulajdoni lap keltezése:		2023. 7. 31.		
	Fekvése:		Belterület		
	Az ingatlan címe:		8380 Hévíz, Omnibusz utca 2.		
	Az ingatlan címe a természetben:		8380 Hévíz, Omnibusz utca 2.		
	Helyrajzi száma:				
	Bejegyzett jogosult(ak); tul. hányad(uk); jogcím(ük):		HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	adásvétel	1/1
	Művelési ág:		Kivett autóbusz-pályaudva		
	Az ingatlan jogi jellege:		Önkormányzati		
	Széljegyzet(ek) tartalma:		--		
	Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:		Lásd a Tulajdoni lapon.		

Környezet	Településen belüli elhelyezkedése:	Település széli
	Megközelíthetősége:	Közúton gyalogosan, személygépjárművel, tömegközlekedési eszközzel
	Tömegközlekedési eszközök / buszmegálló:	Távolsági busz, vasút
	Parkolás	Telken belül
	A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
	Építési övezet:	Köu-Busz

Telek	Vizsgált telek területe:	3 280 m²
	Kialakítása:	Egyéb
	Forma:	Szabálytalan
	Kerítettség/anyaga:	Kerítetlen
	Beépítés módja:	Oldalhatáron álló
	Fekvése/tájolása:	É-D
	Domborzat:	Megközelítőleg sík
	Megítélés:	Jó
	Fák/telepítmények:	--

Egyéb	Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Autóbuszállomás
	Igényszint általánosan:	jó
	Bérlő:	--
	Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	--
	Egyedileg értékelendő elem ismertetése (garázs, gk.beálló, stb.)	--
	Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló körülmény (+/-):	--

Földrajzi környezet:

Zala vármegye keleti részén, Keszthely északnyugati szomszédságában található, a megyeszékhely Zalaegerszegtől 35 kilométerre keletre, alig 10 kilométerre a Balatontól.

Budapest felől az M7-es autópályán közlekedve Balatonszentgyörgy irányába (a 76-os főúton, majd Keszthelyen át, vagy a várost kikerülve (a 71-es úton) juthatunk Hévízre. Sopron és a Dunántúl északi illetve nyugati vidékei felől a 84-es számú főúton haladva érhető el. A várost a Keszthely-Kertváros és Alsópáhok közötti 7332-es számú út érinti, ez azonban leginkább a déli városrészt érinti, a belvárosba egy ötszámjegyű út (73 254) vezet, amely a lakott terület nyugati széléig tart.

Vasútja nincs, bár már 1847-ben felmerült egy Sopron-Sárvár-Nagykanizsa vasútvonal építése, mely Alsópáhok és Hévízszentandrás közt elhaladt volna. 1913-ban tervezték a Szombathely-Rum vasútvonalat meghosszabbítani a Zala és a Vindornya völgyén keresztül, Hévíz érintésével egészen Keszthelyig.[4] Ezzel egyidejűleg felmerült a Zalaegerszeg-Hévíz-Keszthely vasút megépítése is.[5] Az 1940-es évek elején pedig a Túrje-Balatonszentgyörgy vasútvonalat kívánták úgy módosítani, hogy az Zalaapáti után Sármellék-Balatonszentgyörgy helyett Hévíz-Keszthely irányba kanyarodjon.[6]

A legközelebbi vasútállomás Keszthelyen van, és onnan autóbusszal vagy taxival juthatunk a városba. Menetrend szerinti buszok közlekednek az ország nagyobb városaiból Hévíz érintésével, de elérhetők nemzetközi buszjáratokkal is.

Budapesten át több európai városból érkező repülőjáratok transzferjáratával, illetve menetrend szerinti buszjáratokkal is elérhető a város. A közeli Sármelléken lévő Hévíz-Balaton nemzetközi repülőtér is fogad rendszeresen charterjáratokat, ahonnan szintén transzferrel legegyszerűbb megközelíteni a várost.

A Balaton Területfejlesztési Konceptió 2014–2030 című dokumentumban található megjegyzés szerint „a helyi közlekedés kapcsán elő kell készíteni Keszthely és Hévíz közti kötőtpályás közlekedési rendszer kiépítését”.[7]

A villamos két városon áthaladva a helyközi, illetve a helyi autóbusz-állomásokat kötné össze. A nyomvonalra, valamint a megállóhelyekre több elképzelés is készült. A tanulmány szerint nem vennének új villamosokat a vonalra, hanem pl. nosztalgiának számító, ugyanakkor „félmodern”, használt járműveket (pl. a Miskolcon már nem használatos SGP E1-es villamosokkal) szereznék be jutányos áron.[forrás?]

A balatoni körvasút megvalósításához és a repülőtér fejlesztéséhez egy 2016-os kormányhatározat forrást rendelt, és felhívta a nemzeti fejlesztési minisztert, hogy az emberi erőforrások minisztere és a Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. bevonásával tegyen javaslatot a Hévízi Tófürdő hatékonyabb turisztikai hasznosítására a balatoni turisztikai kínálatába történő integrálásával, az egészségügyi ellátást célzó funkció fenntartása mellett.

A város 2021-ben új buszállomást kapott

Piaci környezet:

A terület jó infrastruktúrával és kiépített közműrendszerrel rendelkezik, minden járművel könnyen megközelíthető.

Megközelíthető szilárd burkolatú útról személygépkocsival, buszmegálló cca 0 m. Környezetében üzletek, földterületeket, épülő egészségügyi épület található. A város fejlődését a turizmusra alapozza. A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött egymillió vendégéjszakával (2012) Magyarország második legnépesebb települése Budapest után. Legnagyobb küldőpiacai Németország (258 ezer), Oroszország (181 ezer) és Ausztria (97 ezer). Népszerűségét természetesen elsősorban a területén található gyógyító hatásáról is ismert Hévízi-tónak köszönheti. A mára már több mint 200 éves fürdőhagyományokkal rendelkező gyógyhelyet évente több százezer turista keresi fel. A nemzetközi vendégforgalom további növekedése várható, hiszen egyre több turista érkezik a közeli sármelléki repülőtérre.

Hévíz a Magyar Fürdővárosok Országos Szövetségének tagja.

TELEPÜLÉS LÉLEKSZÁMA: 4448 FŐ

Közművek	Elektromos energia:	220 V
	Vízellátás:	Hálózatos vízvezeték
	Szennyvízellátás:	Szennyvízcsatorna
	Gázellátás:	Van
	Csapadékelvezetés:	Felszíni
Épület gépészet	Fűtés módja:	összkomfortos
	Fűtés típusa:	Hőszivattyú
	Hőleadó felület:	hűtő-fűtő rendszer
	Kiegészítő fűtés:	Klíma
	Használati melegvíz:	Villanybojler
Épületszerkezetek	Szellőzés, klíma:	Klíma
	Az épület becsült építési éve:	2014
	Fizikai állapot:	100%
	Építészeti kialakítása:	Megfelelő
	Komfortfokozat:	összkomfortos
	Az utolsó felújítás éve (ha volt):	
	Felújítások:	
	Építési mód:	Hagyományos
	Kivitelezés minősége:	Megfelelő
	Alapozás:	sávalap
	Szigetelés:	van
	Függőleges teherhordó szerk.:	Tégla
	Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vb
	Válaszfal, kémény, szellőző	Tégla
	Belső felületek:	kerámia, csempézett
	Külső felületek:	A homlokzatképzés szerelt burkolati rendszerű.
	Padlóburkolatok:	kerámia
	Tető - kialakítás:	lapos
	Tetőszerkezet:	acélgerendák
	Tető - héjalás:	tetőpanel
	Nyílászáró szerkezetek (ablak):	alumínium szerkezetek.
	Nyílászáró szerkezetek (ajtó):	alumínium szerkezetek.

Rövid szöveges ismertető:

Az épület cölöpalapozással készült, melyet fejerenda és egy vasalt aljzatlemez fog össze. A teherhordó falak 30cm, valamint 25cm vastagságúak, monolit vasbeton pillérekkel és koszorúval. A tetőszerkezet acélgerendákra támaszkodó, PIR hab töltésű tetőpanel, PVC csapadékvíz elleni szigeteléssel. Talajnedvesség elleni szigetelésként 1rtg bitumenes lemez szigetelés készült. A belső válaszfalak 10cm vastag falazott szerkezetek, vakolva. Az épületben gipszkarton álmennyezet készült. A belső terek hidegburkolatot kaptak, a vizesblokkok falai mennyezetig burkoltak. A falak, mennyezetek glettelték, 2 rtg. festéssel. A homlokzati nyílászárók alumínium szerkezetek. A belső ajtók acéltokos ajtók, HPL felületű szárnyakkal. A homlokzatképzés szerelt burkolati rendszerrel kivitelezett. A védőtető szerkezet alapozása fejtömbökkel összefogott cölöpalapozás. A védőtető tűzgátlófestéssel ellátott acél tartószerkezettel kivitelezett. A védőtető héjalása deszkázatra szerelendő bádoglemez fedés. A tető vízelvezetése függőeresz csatornával megoldott. A főtartók közé lakatos árnyékoló szerkezet került.

Jogi rendezettség:

Az ingatlan jogilag rendezett.

1.
Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értébecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2.
Ez a szakértői vélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.
3.
Az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részletei semmilyen más módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.
4.
Az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz semmiféle vagy szándékolt érdekem nem fűződik.
5.
Az értékelés a teljesség igénye nélkül készült.
6.
Az ingatlan érték megállapítása per-, igény- és tehermentes állapotot feltételez.
7.
Sem megbízásom, sem pedig megbízási díjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt érték nagyságával.
8.
Szakvéleményem elkészítése során a megrendelőtől kapott adatokat kizárólag műszaki és gazdasági szempontból vizsgáltam, illetve szükséges adatszolgáltatás hitelességéért őt terheli a felelősség.
9.
Az értébecslés tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalok.
10.
Az értékelés során tudomásomra jutott adatokat, információkat a megrendelő előzetes engedélye nélkül harmadik fél részére nem szolgáltatok ki.
11.
Jelen érték az értékeléstől számított 180 napig érvényes.

Pécs, 2023.08.15

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.
 **www.BG7.HU**
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11731018-21466326-00000000

.....

Bocz Gábor
Vezérigazgató

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGoVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak és A Magyar Nemzeti Bank 15/2021. (X.29.) számú ajánlása (a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről) felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok likvidációs értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést a már megtörtént és ismert, konkrét adásvételek és hirdetések során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatókozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

- A módszer főbb lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (földrajzi elhelyezkedés, és azonos típusú ingatlanok kiválasztása).
2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, az adatok elemzése.
3. A fajlagos alapérték meghatározása általában területre, négyzetméterre vetítve.
4. Értékmódosító tényezők elemzése. Ennek szempontjai: műszaki szempontok (károsodás, avulás, építési megoldások, stb.)
5. A fajlagos alapérték módosítása, számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű”

összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

Hozamszámításon alapuló módszer:

A módszer lényege, hogy az ingatlant, mint jövedelemtermelő eszközt veszi figyelembe. A módszer elvi alapja, hogy minden eszköz értéke annyi, mint a belőle nyerhető jövedelmek jelenértéke.

- Ez a módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezekkel összefüggő kiadásoknak a különbségéből vezeti le az értéket.

- A módszer főbb lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjának elemzése
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése
3. A jövőbeni pénzfolyamok (cash flow) elkészítése
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása (diszkontálás)
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

Költségalapú módszer

- A módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell

hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

- A módszer főbb lépései:

1. A telekérték meghatározása

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

3. Avulások számítása

- Fizikai elhasználódás : kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

- Funkcionális elavulás : a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

- Környezeti tényezők : a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Alkalmazása elsősorban építés alatt lévő, takart, vagy erősen károsodott létesítményeknél alkalmazható illetve, ha más módszer nem alkalmazható kellő megbízhatósággal.

Esetünkben a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert és a költség alkalmazom.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.



Megnevezés	Helyiség	Szint	Terület (m²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m²)
BUSZVÁRÓ	sofőr pihenő	fszt.	13,37 m ²	100%	1	13,4 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	1,81 m ²	100%	1	1,8 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	4,31 m ²	100%	1	4,3 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	4,11 m ²	100%	1	4,1 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	3,94 m ²	100%	1	3,9 m ²
BUSZVÁRÓ	sofőr váró	fszt.	9,87 m ²	100%	1	9,9 m ²
BUSZVÁRÓ	hulladék	fszt.	2,73 m ²	100%	1	2,7 m ²
BUSZVÁRÓ	takarító sz.	fszt.	3,07 m ²	100%	1	3,1 m ²
BUSZVÁRÓ	forgalmi iroda	fszt.	13,20 m ²	100%	1	13,2 m ²
BUSZVÁRÓ	szerver	fszt.	3,83 m ²	100%	1	3,8 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	3,17 m ²	100%	1	3,2 m ²
BUSZVÁRÓ	előtér	fszt.	5,88 m ²	100%	1	5,9 m ²
BUSZVÁRÓ	pénztár	fszt.	9,95 m ²	100%	1	10,0 m ²
BUSZVÁRÓ	wc	fszt.	2,68 m ²	100%	1	2,7 m ²
BUSZVÁRÓ	előtér	fszt.	1,50 m ²	100%	1	1,5 m ²
BUSZVÁRÓ	takarító sz.	fszt.	1,51 m ²	100%	1	1,5 m ²
BUSZVÁRÓ	váró	fszt.	150,14 m ²	100%	1	150,1 m ²
FÖLDSZINT			235,07 m²			235,1 m²
BUSZVÁRÓ	előtető	fszt.	384,43 m ²	30%	1	115,3 m ²
FÖLDSZINT			384,43 m²			115,3 m²
Összesen:			619,5 m²			350,4 m²



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szaksajtóban és egyéb hirdetményekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelt ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az értékbecsléshez.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám	8380 Hévíz, Omnibusz utca 2.	Veszprém, Veszprém megye	Nagykanizsa, Belváros	Zalaegerszeg, Belváros
	Település				
	Utca/út/tér, emelet				
Jelleg, funkció		buszpályaudvar	telephely	telephely	iroda
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)					
Komfortfokozat		összkomfortos			
Telekméret		3 280 m ²	2 119 m ²	307 m ²	0 m ²
Alapterület		350 m ²	274 m ²	292 m ²	141 m ²
Szerkezet, állapot			egyszintes épület 2013-ban teljes felújításon esett át. Iroda+raktár összkomfortos	komfortos iroda+raktár épület	belvárosi jó állapotú iroda, összkomfortos
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)			kínálat	kínálat	kínálat
Eladási/kínálati ár			88 000 000 Ft	88 900 000 Ft	59 290 000 Ft
Eladási/kínálati fajlagos ár			321 168 Ft/m ²	304 452 Ft/m ²	420 496 Ft/m ²
Dátum					
Adat forrása (forrás, név, telefon)			https://ingatlan.com/33264988	https://ingatlan.com/31922174	https://ingatlan.com/33679988
Árváltozás korrekció					
Kínálati ár korrekció			-10%	-10%	-10%
Környezeti korrekció					
Elhelyezkedés korrekció				5%	-5%
Infrastruktúra korrekció			15%	15%	15%
Állapot korrekció			10%	10%	10%
Komfort fokozat korrekció					
Telekterület korrekció				10%	10%
Alapterület korrekció				-5%	-20%
Építési év			10%	10%	10%
Egyéb korrekció: jogi jelleg				5%	
Egyéb korrekció					
Összes korrekciós tényező:		125%	125%	135%	115%
Korrigált fajlagos ár		432 014 Ft/m ²	401 460 Ft/m ²	411 010 Ft/m ²	483 571 Ft/m ²
Fajlagos ár:			432 014 Ft/m ²		
Piaci érték:		151 377 163 Ft			

Az értékelt ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve):

151 400 000 Ft

Költség alapú módszer

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szakajtóban és egyéb hirdetésményekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelt ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az értékbecsléshez.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	
Cím	Irányítószám	8380 Hévíz, Omnibusz utca 2.	Gyenesdiás, Zala megye	Hévíz, Dr. Babócsay utca	Hévíz, Attila utca	
	Település					
	Utca/út/tér, emelet					
Környezete		átlagos	jó	jó	jó	
Jelleg, funkció		beépített telek	építési telek	építési telek	építési telek	
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)		jó	jó	jó	jó	
Közművesítés		összközmű	szabadon álló A telek legnagyobb beépítettsége 30 %, a zöldfelület legkisebb mértéke 50 % Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6 m. A telkek részben közművesítettek.	Az utcában minden közmű be van vezetve.	Víz - csatorna telken belül van . Villany , gáz az utcában . Besorolása : LKE 2 30%- os alapterület beépíthető , és plusz emelet .	
Telekméret		3 280 m ²	4 000 m ²	2 300 m ²	1 330 m ²	
Övezeti besorolás		Lke	--			
Tranzakció típusa			kínálat	kínálat	kínálat	
Eladási/kínálati ár			119 900 000 Ft	70 000 000 Ft	67 500 000 Ft	
Eladási/kínálati fajlagos ár			29 975 Ft/m ²	30 435 Ft/m ²	50 752 Ft/m ²	
Dátum						
Adat forrása (forrás, név, telefon)			https://ingatlan.com/gyenesdias/elado+telek/lakoovezeti-telek/33469235	https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33146432	https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33437052	
Kínálati ár			-10%	-10%	-10%	
Beépíthetőség						
Területi méret			5%	-10%	-15%	
Fekvés			10%			
Elhelyezkedés						
Megközelíthetőség						
Domborzat és lejtésviszonyok						
Infrastruktúra						
Meglévő közművek				5%	10%	5%
Kerítettség						
Gazdasági környezet						
Hatósági előírások				-20%	-20%	-20%
Hasznosíthatóság						
Bontási költség						
Egyéb korrekció						
Összes korrekciós tényező:		73%	90%	70%	60%	
Korrigált fajlagos ár:			26 978 Ft/m ²	21 304 Ft/m ²	30 451 Ft/m ²	
Fajlagos ár:			26 244 Ft/m ²			
Piaci érték:		86 081 387 Ft				

Az értékelt ingatlan (telek) forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:
Megállapított érték (kerekítve): **86 100 000 Ft**

Az építményérték megállapítása

Megnevezés	Alap-terület	Nettó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Funkc.	Körny.	
Földszint	235 m ²	600 000 Ft/m ²	141 042 000 Ft	5%	5%	5%	120 925 885 Ft
Peron	384 m ²	200 000 Ft/m ²	76 886 000 Ft	5%	20%	5%	55 511 692 Ft
Aszfalt, térkő	2 527 m ²	40 000 Ft/m ²	101 099 000 Ft	5%	20%	5%	72 993 478 Ft
Közmű							13 000 000 Ft
Épületek összesen:							262 431 055 Ft
Építmények összesen:		262 431 055 Ft					
Ingatlan mindösszesen:		348 531 055 Ft					

Az értékelt ingatlan értéke költségalapú módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve):

349 000 000 Ft

Az aszfalt és térkő méretéről pontos információt nem kaptunk a megrendelőtől, így a telek méretéből kivonásra kerültek a felépítmények méretei, valamint 5%-ban határoztuk meg a zöldfelületet.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

- 1, Autóbusz állomás megnevezésű,
- 2, Forgalmképes,
- 3, Hosszútávon értéknövekedés nem várható,
- 4, A megállapított érték per-, igény-, és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel,
- 5, Követelés, kényszerbefektetés kockázata,
- 6, Az értékelés Volánbusz Zrt. számára készült,
- 7, Környezetszennyezés nem feltételezhető,

1. Az értékek egyeztetése, végső forgalmi érték:

Módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték
Piaci alapú	151 377 163 Ft	0%	0 Ft
Hozadék alapú	0 Ft	100%	0 Ft
Költség alapú	349 000 000 Ft	100%	349 000 000 Ft
Összesen:			349 000 000 Ft
Megállapított érték (kerekítve):			349 000 000 Ft

Az ingatlan végső piaci értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott értéken állapítjuk meg, mivel:

- elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan szűken vett földrajzi környezetében az azonos ingatlantípusokat tekintve,

Piaci összehasonlításra alapuló módszer nem ad reális képet az egyedi ingatlan forgalmi értékére, így költség alapon határoztam meg az értékét.

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve NETTÓ:

349 000 000 Ft

azaz

háromszáznegyvenkilencmillió Forint

A forgalmi értéknél az ÁFA mértéke a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerint kerül megállapításra.



Lista	Dátum	Tartalom
Tulajdoni lap		X
Térképmásolat		X
Címigazoló		
Fényképek		X
Alaprajz / vázrajz		X
Betájéoló térképek		X
Helyszínrajz		
Rendezési terv		X
Adásvételi szerződés		
TH alapító		
Bérleti szerződés		
Használati megállapodás		
Építési / bővítési / bontási tervdokumentáció		
Költségvetés		
Építési / bővítési / bontási engedély		
Használatbavételi / fennmaradási engedély		
Működési / telephely engedély		
Környezetvédelmi állapotról vonatkozó nyilatkozat		
Megbízás		
Átadás - Átvételi nyilatkozat		
Értékelési összefoglaló nyilatkozat		

Pécs, 2023.08.15

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.
www.BG7.HU
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11731018-21466326-00000000
.....
Bocz Gábor
Vezérigazgató

Mellékletek

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Rendezési Terv
- Betájoló térkép
- Összehasonlító adatok



utcakép



utcakép



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Buszpályaudvar



Környezet



Beazonosítás



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Köormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27747/2023

2023.07.31

Szektor: 34

HÉVÍZ

Belterület 987 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett autóbusz-pályaudvar

0

2442

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40153/2019.10.28

jogcím: beolvadás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: VOLÁNBUSZ KÖZLEKEDÉSI ZRT.

cím: 1091 BUDAPEST Üllői út 131.

törzsszám: 10824346

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32534/3/2000.03.07

Önálló szöveges bejegyzés eOTR felméréssel a földrészlet területe 2442 m2-re változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30802/2002.01.16

Elővásárlási jog

jogosult:

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734374

cím : 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35964/2004.05.14

Használat joga

83 m2-re 30 év időtartamra.

jogosult:

név : Molnár Tiborné

sz.név: Nyul Éva

szül. : 1951

a.név : Tóth Erzsébet

cím : 8380 HÉVÍZ Dr. Babócsay utca 64.

Folytatás a következő lapon



Zala Vármegyei Körmányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/27747/2023
2023.07.31

HEVÍZ

Szektor : 34

Belterület 987 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról III. R E S Z	
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35964/2004.05.14 Használat joga 83 m2-re 30 év időtartamra. jogosult: név : Némethné Sebestyén Ildikó sz.név: Sebestyén Ildikó szül. : 1968 a.név : Gájer Ilona cím : 8394 ALSÓPÁHOK Fő utca 167.	
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33988/2011.02.28 Elővásárlási jog jogosult: név: HEVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734374 cím : 8380 HEVÍZ Kossuth Lajos utca 1	
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 36728/2011.04.18 Vezetékgjog 26 m2-re. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.	
Az E-hiteles tulajdoni lap 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.	
TULAJDONILAP VÉGE	



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

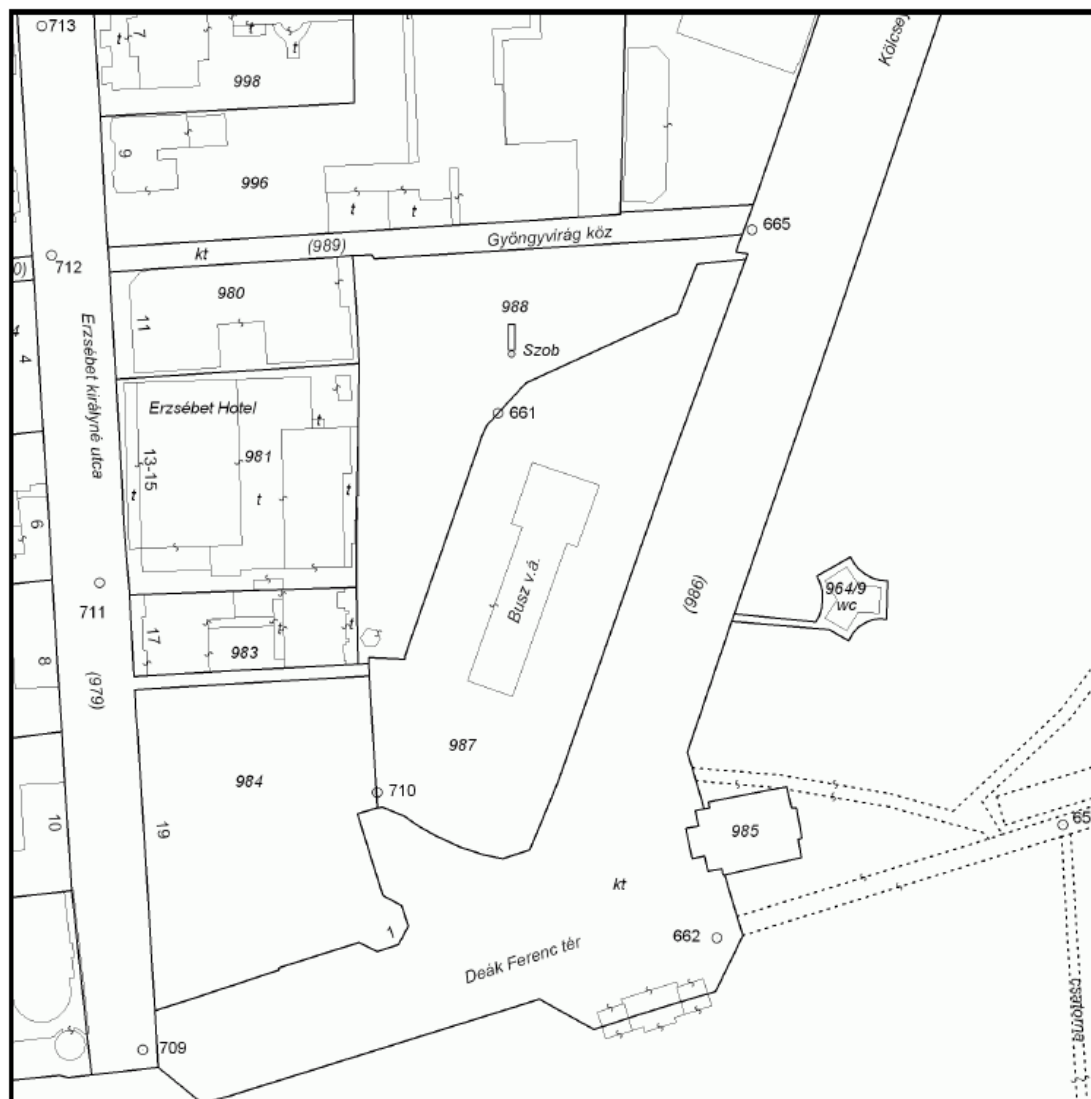
2023.07.31 12:37:01

Helyrajzi szám: HÉVÍZ belterület 987

Megrendelés szám: 7/678/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21055370002023



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



30. Kb-kt jelű Különleges beépítésre nem szánt - burkolt vagy fásított köztér - övezet

34. § (1) Az övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

(2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Kb-kt jelű övezet		
aa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2 000	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%



Eredeti okirat hitelesített másolata
KESZTHELY, 2018 OKT 01.

aláírás

HASZNÁLAT JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Dr. Kelemen Ügyvédi Iroda
Dr. Kelemen Péter Máté
ügyvéd

8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. I/3.
Gaspard u. 49. 63249-3-20

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett
egyrésztől **ZALA VOLÁN** Részvénytársaság 8900 Zalaegerszeg, Gaspard u. 49.
képv. Zalatnay László vezérigazgató mint **használatba adó** (továbbiakban: **Tu**
lajdonos);

másrészről **Molnár Tiborné sz. Nyúl Éva** (Nemesbük, 1941. december 27. An. Tóth
Erzsébet, 2-511227-3748) 8380. Hévíz Dr. Babócsay u. 64. szám alatti, és
Némethné Sebestyén Ildikó sz. Sebestyén Ildikó, (Zalaszentgrót, 1968. április 16.
an. Gájer Ilona sz. sz. 2-680416-6397) 8380. Hévíz Rózsa köz 2. szám alatti lako-
sok mint a Hévíz 988 hrsz.-ú ingatlan **tulajdonosai** ill. **használói** (továbbiakban: **Hasz-
nálók**) között

1. A Tulajdonos tulajdonát képezi 1/1 arányban a Hévízi ingatlan-nyilvántartásban,
987 helyrajzi szám alatt felvett, 2442 m² alapterületű, autóbusz végállomás megjelölésű természetben a Hévíz, Kölcsey u 6. szám alatt fekvő ingatlan.
A tulajdonos korábban értékesítette a Hévíz 988 hrsz.-ú ingatlant, amelyhez közvetlen megközelítés fenti ingatlantulajdonosok részére nincs biztosítva.
2. A szerződő felek ezért megállapodnak abban, hogy Használókat az 1. pontban körülírt ingatlan 83 m² nagyságú területére 30 év (harminc év) határozott időre használati jog illeti meg. Ennek keretében az ingatlan a használati megosztási vázrajzon feltüntetett 987 /I hrsz jelzéssel ellátott részét, amelyet a GEOMOL BT. Gyenesdiás, Meleghegyi u. 10., munkaszám: 96/2004 (2/260/2004) készített 2004. április 08-án, a szükségleteik kielégítése céljából birtokolhatják, használhatják, hasznait szedhetik.
A használati jog gyakorlása nem járhat az ingatlan tulajdonosának a birtokában maradó ingatlanrész rendeltetésszerű használatához fűződő érdekeinek sérelmével.
3. A felek megállapodnak abban, hogy e szerződés alapján a használat joga alapítása visszterhesen történik. A Használatba adó tulajdonos elvégzett az ingatlan-rész értékbecslését, és becsült forgalmi érték 30 % mértékét Használók egyszeri megváltási díjként fizetik meg használó részére. A Használók az ellenértéket számla alapján e szerződés aláírását követő 8 napon belül fizetik meg átutalással a Tulajdonosnak.
4. A Tulajdonos kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher és igénymentes, szavatosságot vállal azért, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Használókat használat jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.
5. A Tulajdonos a 4. pontban meghatározott ingatlanrészt a szerződéskötés napján, rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta állapotban a Használók birtokába bocsátja, aki ettől a naptól gyakorolják a használatból eredő jogosultságait és viselik az azzal járó kötelezettségeket.

Némethné Sebestyén Ildikó



-2-

Eredeti okirat hitelesített másolata
KESZTHELY, 2018 OKT 01.

aláírás

* 66. *

6. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek Használókat terhelik.

7. A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a használat joga a Hévíz 987. hrsz-ú ingatlan terhére a Hévíz 988. hrsz-ú ingatlan fent írt résztulajdonosai, azaz a Használók javára, a mellékelt használati megosztási vázrajznak megfelelően (83 m²), 30 év időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8. Jelen szerződésben nem rendezett egyéb kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadók. Használókat eladás esetén kizárólagos vásárlási jog illeti meg.

9. Tulajdonos kijelenti, hogy magyar székhelyű jogi személy, nem áll végelszámolás, és felszámolási eljárás alatt. Használók kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, magyar állampolgárok,

A szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a kapcsolódó földhivatali eljárásban való képviseléssel a Dr. Kelemen Ügyvédi Irodát (8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5., ügyintéző ügyvéd: Dr. Kelemen Péter Máté ügyvéd) bizzák és hatalmazzák meg.

Felek kijelentik, hogy a szerződést kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Zalaegerszeg, 2004. május 14.

Zala Volán Közlekedési Rt.
Zalaegerszeg, Gasparich u. 16.

Zala Volán Rt.
képv. Zalatnay László
Vezérigazgató

Molnár Tiborné sz. Nyúl Éva
Használó

Némethné Sebestyén Ildikó
használó

A szerződést készítettem és ellenjegyzem¹:

Dr. Kelemen Péter Máté
ügyvéd

Dr. Kelemen Ügyvédi Iroda
Dr. Kelemen Péter Máté
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. I/3.
Adószám: 18963249-3-20

Kelt: Zalaegerszeg, 2004. május 14. hó 14. napján



Eredeti okirat hitelesített másolata
KESZTHELY, 2018 OKT 01



KÖZSÉGTUDOMÁSI KÖZLÉSEK	
KÖZLŐ:	
KÉSZÍTETT 2004 MAJ 14.	
STAMP:	ELŐZEMES:
85967	

A fenti nyelvi adatok a Gm-
bábel ppa Gggyzék cup 85.
Keszthely, 2004. 05. 26.

Silvius,
János

MEMORIAL BL.
8315 Gyandzsisz. Mészeghegy u. 10.
A00024m. 27543224-2-20

A munkát végző szerv neve

96

- /2004 szám

2/260 /2004

2/260 /2004

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 987 helyrajzi számú földrészlet
használati megosztásról

Hévíz

belterület

község, város

Eredeti elvárás: hitelesített másolata

KESZTHELY, 2018. OKT. 01.....

2018 OKT 01

aláírás

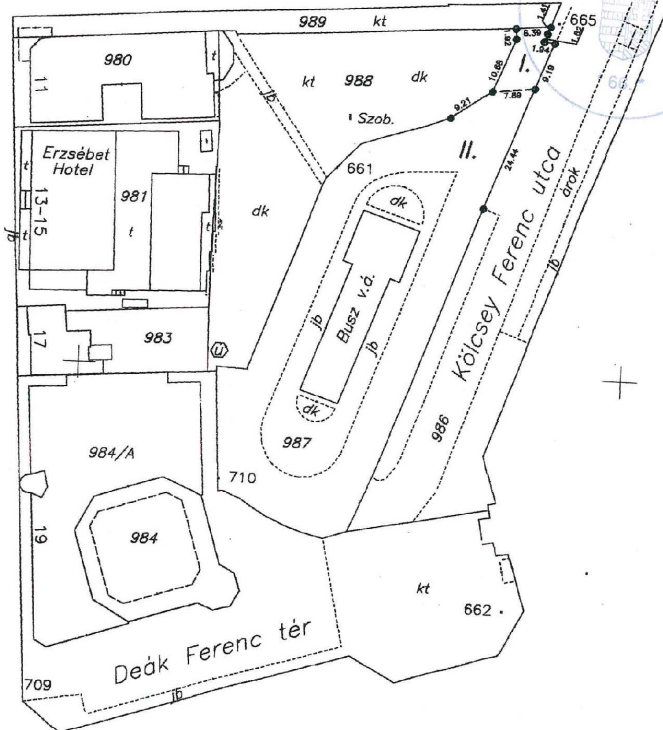
Méretarány: 1:1000

Térképszelvény száma: 4.34



2004 APR 16.

77



A 987 hrsz frsz 1. jelű (83 m² területű) részére kizárólagos használati jog a 988 hrszú frsz mindenkorli tulajdonosát illeti meg!

Készítette: KESZTHELY

2004.

LOGAN SZÉKES
Logisztikai rendező és ügykezelő mérnök
Sz. 0401/6350

április Gyenesdiás 2018.04.11. 10

Batas Roland

készítő

Ez a változási vázrajz
megfelel az érvényben lévő
F.2. Szabályzat tartalmi
és pontossági előírásainak

Ing.rend.min.sz.:0401/1990

Mérnök kamarai sz.:20-0282

minőséget tanúsító földmérő
GD1 Építés geodéziai terv.

GD1 Építés geodéziai terv.

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kezdetétől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékoztatni kell.

Készthető

2004.

14. ----- nó -----

Záradékola

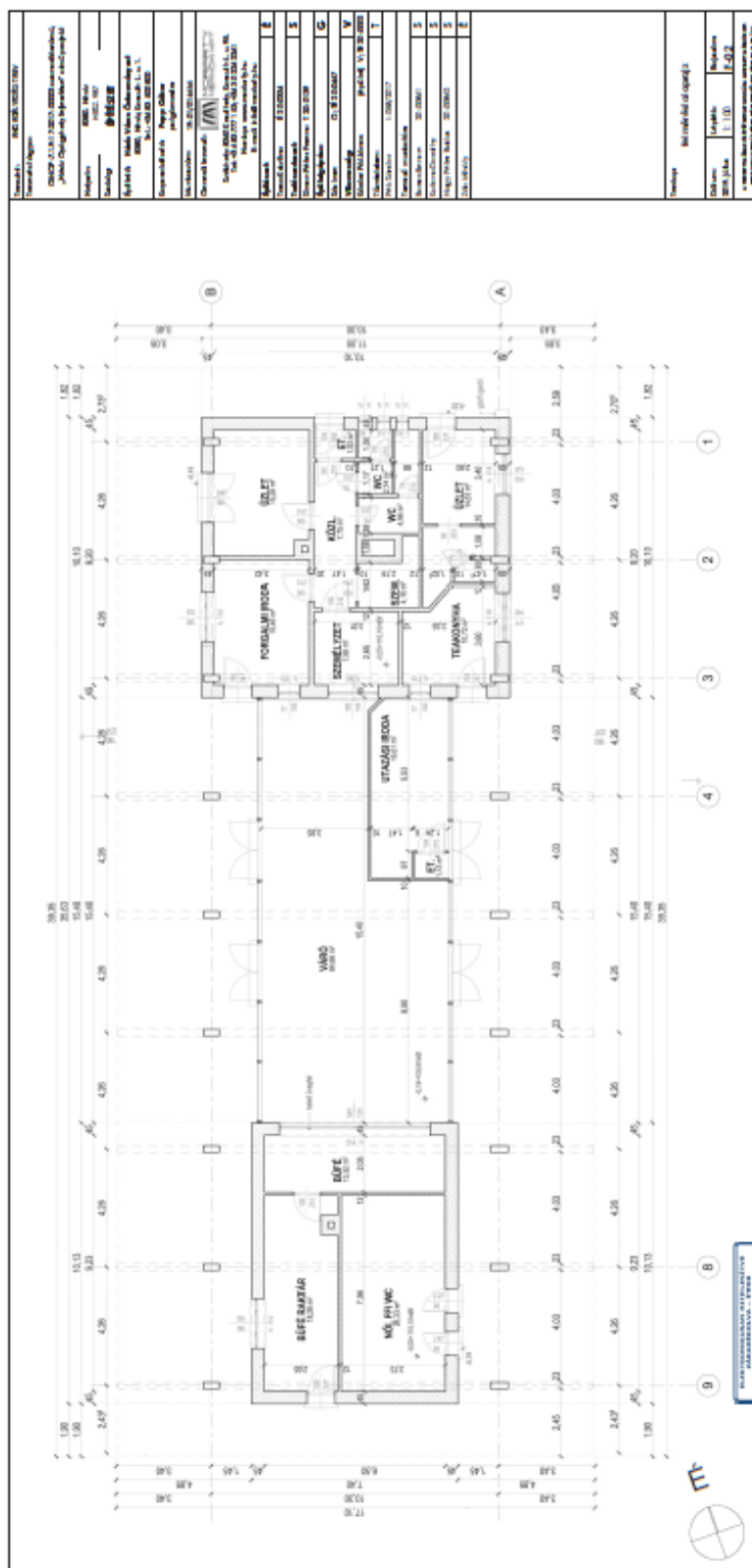
Ing.rend.min.sz.:

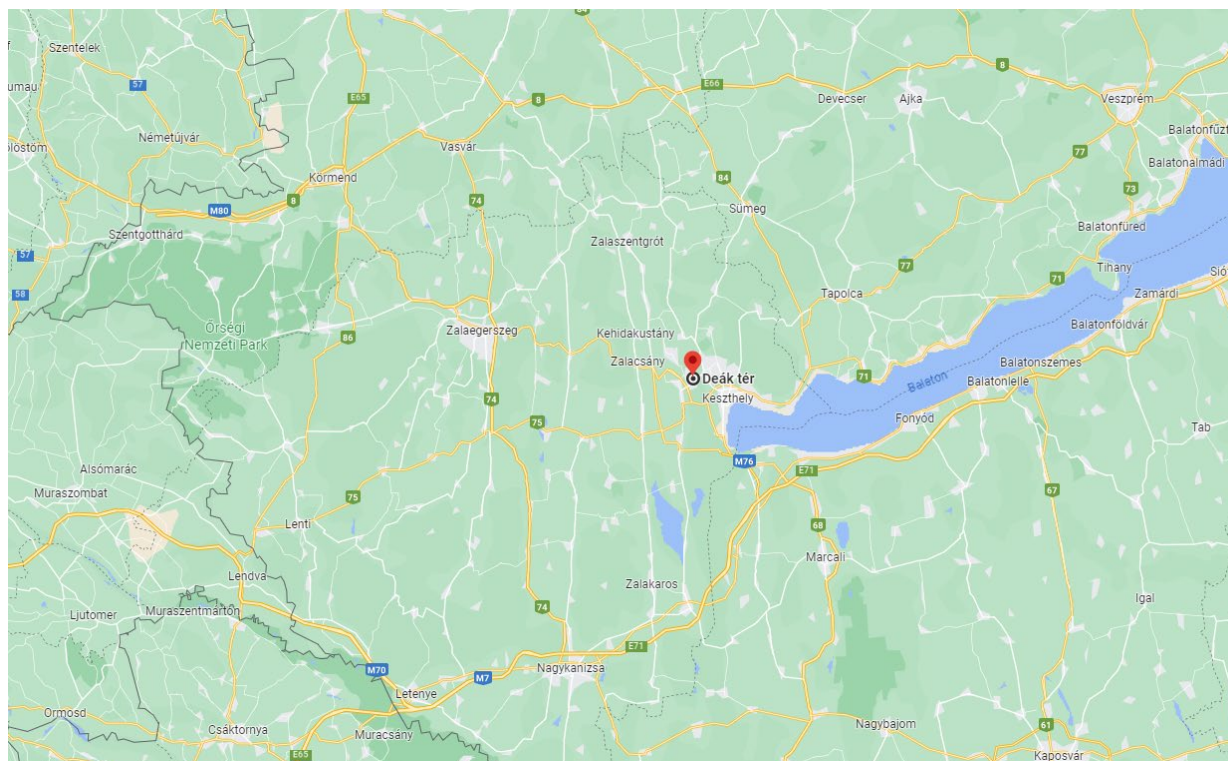
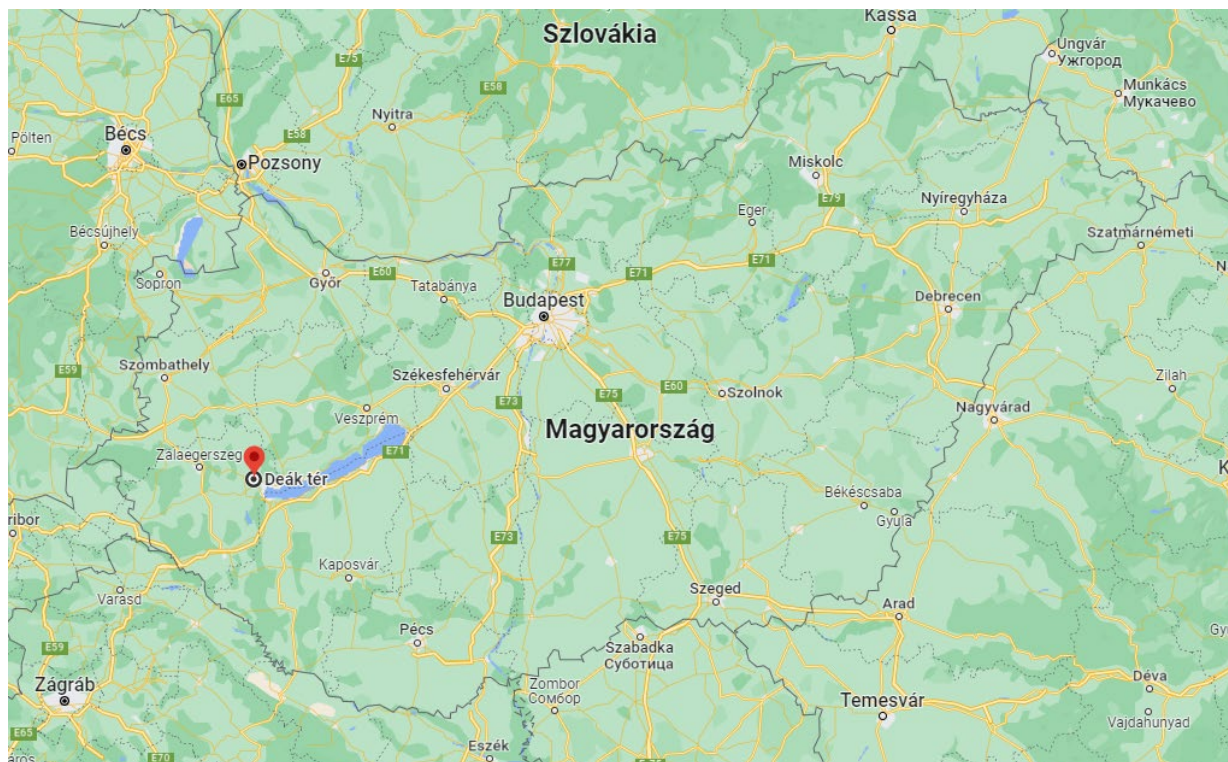
A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

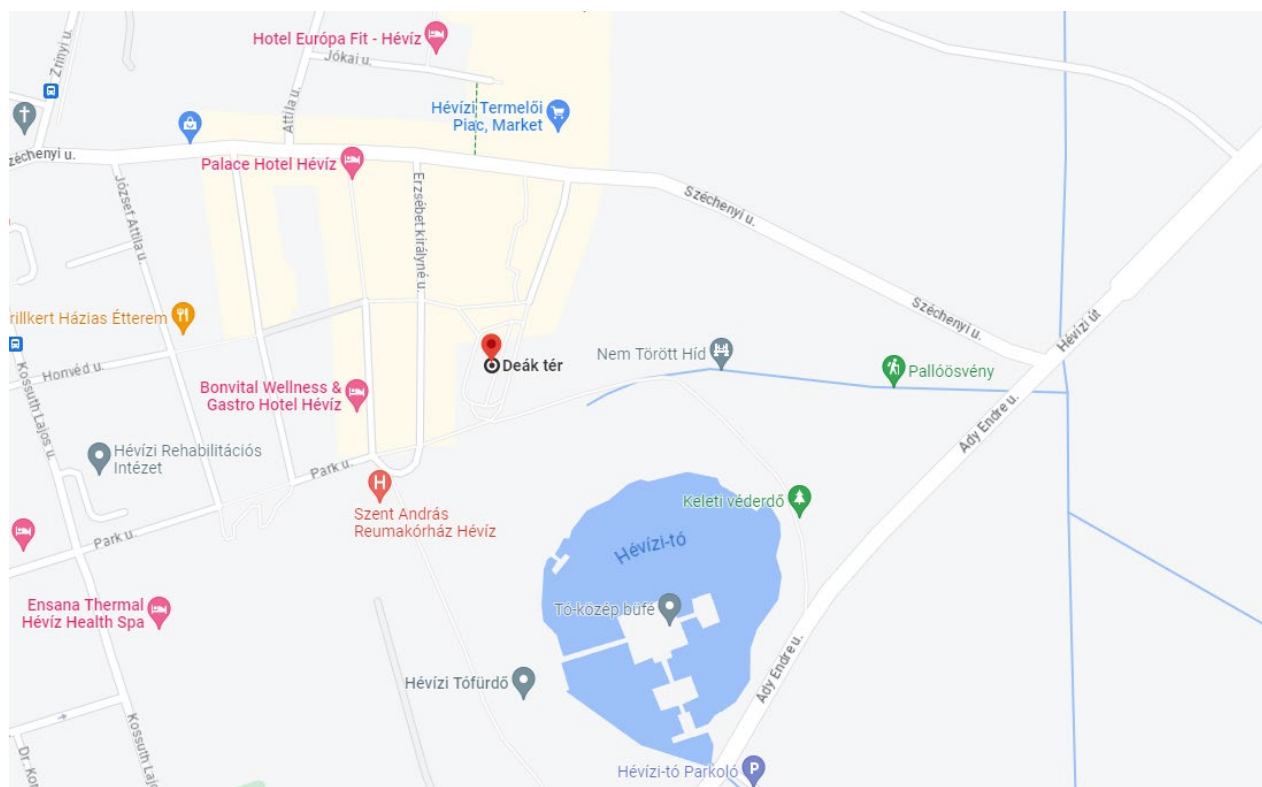
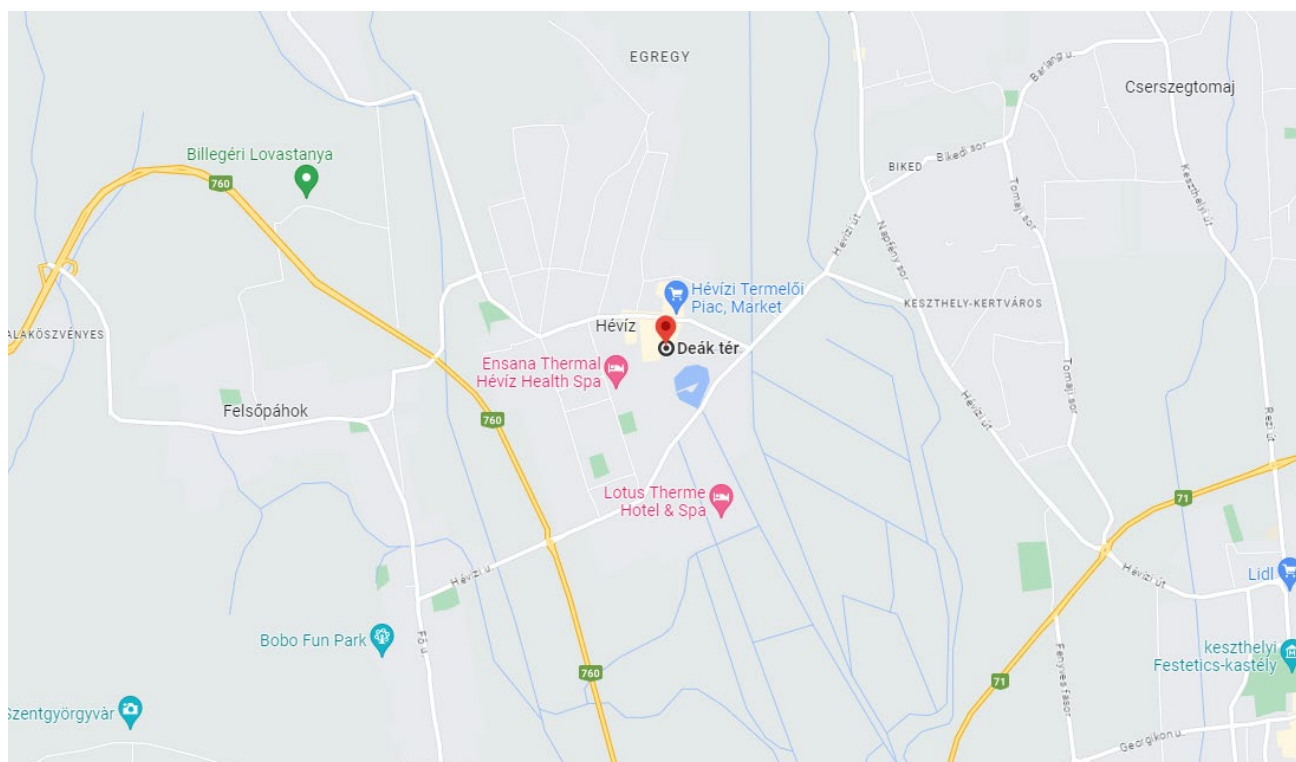
----- Zala Völgyi Közlökedési Rt.
Zalaegerszeg, Gasparich u. 16

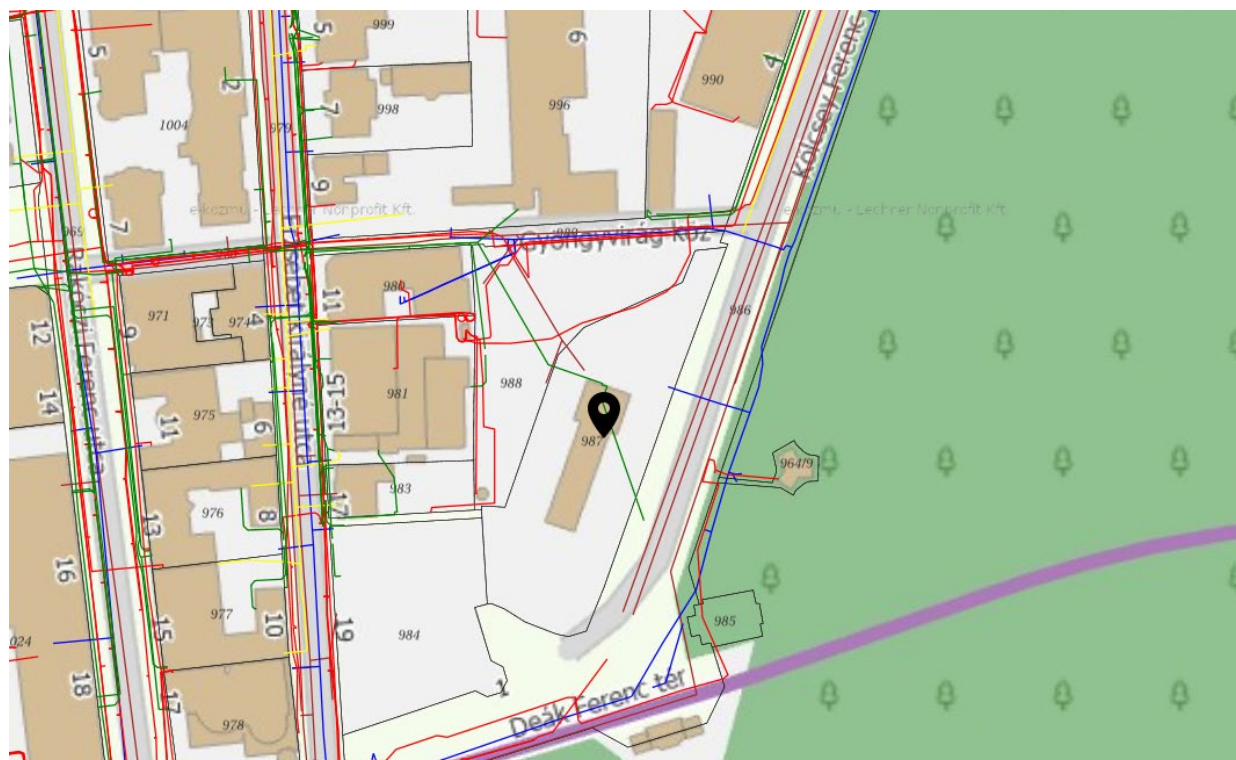
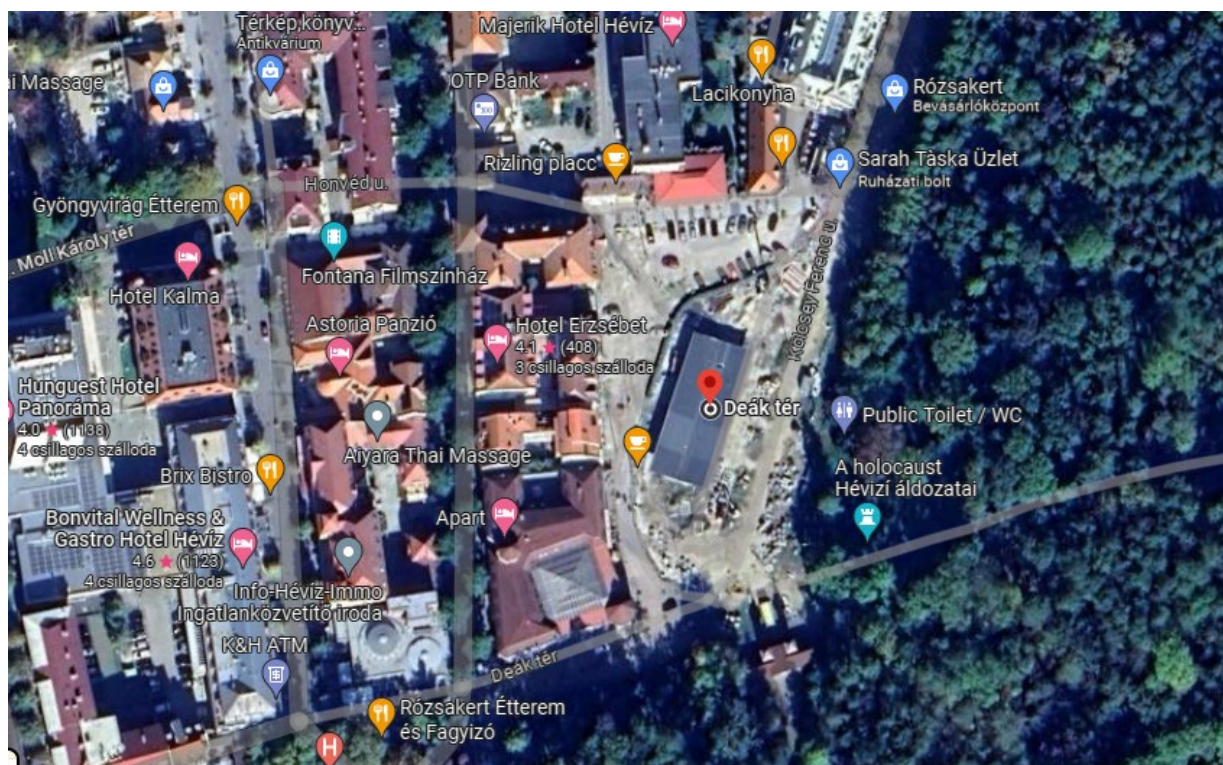
~~2. Let~~
 Molnar Tisom (Nyul Éva)
 Nemethi Gábor György Molnar

(körz. földh.)











Veszprém, Veszprém megye

Eladó telephely

Térképen



Ár
88 millió Ft

Alapterület
274 m²

Telekterület
2119 m²

Nagykanizsa, Belváros

Eladó telephely

Térképen



Ár
88,90 millió Ft

Alapterület
292 m²

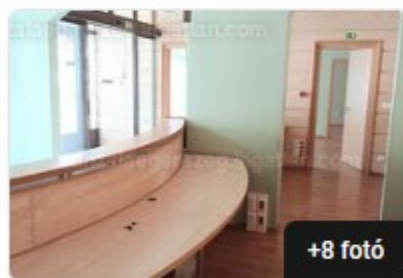
Telekterület
307 m²



Zalaegerszeg, Belváros

Eladó egyéb iroda

Térképen



+8 foto

Ár
59,29 millió Ft

Alapterület
141 m²

Gyenesdiás, Zala megye

Eladó lakóövezeti telek

Térképen



Ár
119,90 millió Ft

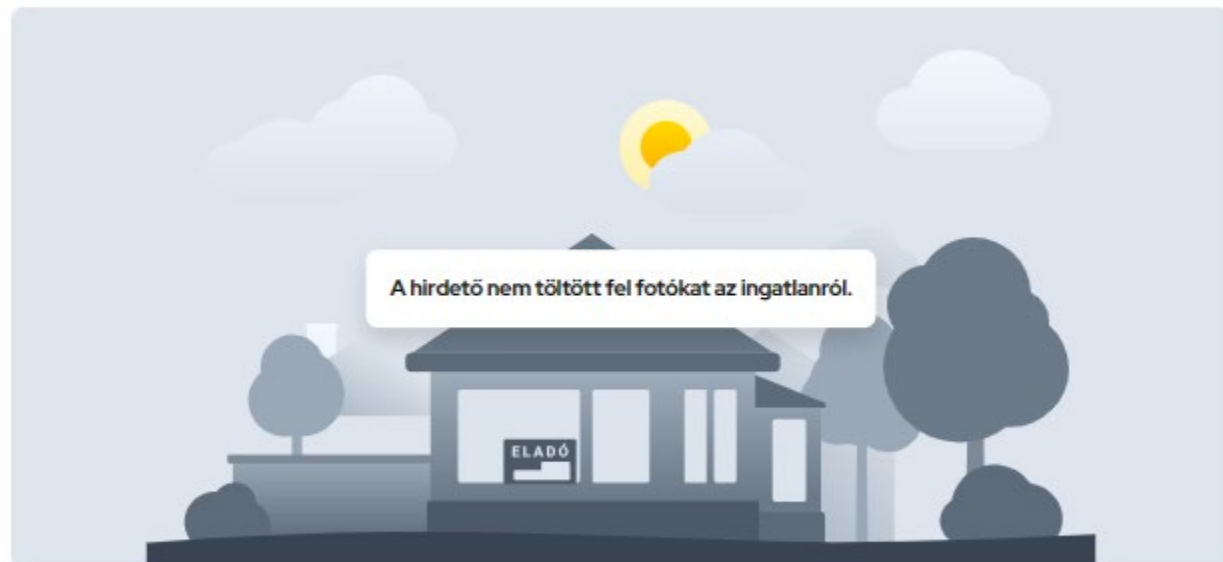
Telekterület
4000 m²



Hévíz, Dr. Babócsay utca

Eladó lakóövezeti telek

 [Térképen](#)



Ár
70 millió Ft

Telekterület
2300 m²

Hévíz, Attila utca

Eladó lakóövezeti telek

 [Térképen](#)



Ár
67,49 millió Ft

Telekterület
1330 m²