

## Ingatlanforgalmi Szakvélemény

a 8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca., 987 hrsz szám alatt található, kivett Kivett  
autóbusz-pályaudvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



BG7 Ingatlan Szakértő Zrt.

2023.08.17



MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA

MAGYAR IGAZSÁGÜGYI  
SZAKÉRTŐI KAMARA

ALAPÍTVÁ: 1996





**1. Adatok:**

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

**2. Összefoglalás:**

<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca</b>
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>987</b>
Az ingatlan megnevezése:	Kivett autóbusz-pályaudvar
Az ingatlan hasznosítási formája:	
Értékelt telekméret:	2 442 m <sup>2</sup>
Értékelt alapterület:	246 m <sup>2</sup>
Értékelt jog/tulajdoni hányada:	Tulajdonjog 1/1

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	79 700 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	165 000 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint készülségi szint 39%:	64 350 000 Ft

**Végző piaci érték NETTÓ:**

**165 000 000 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, 2023.08.17

**BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.**  
  
WWW.BG7.HU  
7624 Pécs Rökusajja u. 18.  
Adószám: 27758469-2-02  
Cégjegyzékszám: 02-10-060491  
CIB: 10701214-73277392-51200005  
OTP: 11731018-21466326-00000000  
Bocz Gábor, Szigethy Attila  
Szakértők



Tulajdoni lap adatai	A tulajdoni lap keltezése:		2023. 7. 31.		
	Fekvése:		Belterület		
	Az ingatlan címe:		8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca		
	Az ingatlan címe a természetben:		8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca		
	Helyrajzi száma:		987		
	Bejegyzett jogosult(ak); tul. hányad(uk); jogcím(ük):		VOLÁNBUSZ KÖZLEKEDÉSI ZRT.	adásvétel	1/1
	Művelési ág:		Kivett autóbusz-pályaudvar		
	Az ingatlan jogi jellege:		Magán		
	Széljegyzet(ek) tartalma:		--		
			Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:		
		Lásd a Tulajdoni lapon.			
Környezet	Településen belüli elhelyezkedése:		Központi		
	Megközelíthetősége:		Közúton gyalogosan, személygépjárművel, tömegközlekedési eszközzel		
	Tömegközlekedési eszközök / buszmegálló:		Távolsági busz, vasút		
	Parkolás		Telken belül		
	A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:		Üzletek, üdülők		
	Építési övezet:		Kb-kt		
Telek	Vizsgált telek területe:		2 442 m <sup>2</sup>		
	Kialakítása:		Sarok		
	Forma:		Szabálytalan		
	Kerítettség/anyaga:		jelenleg kerített(építési terület)		
	Beépítés módja:		Szabadonálló		
	Fekvése/tájolása:		K-NY		
	Domborzat:		Megközelítőleg sík		
	Megítélés:		Megfelelő		
Fák/telepítmények:		--			
Egyéb	Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		Autóbuszállomás		
	Igényszint általában:		--		
	Bérlő:				
	Bérlési 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 elérhetőek 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 Kon koncepció 2014–2030 című dokumentumban található megjegyzés szerint „a helyi közlekedés kapcsán elő kell készíteni Keszthely és Hévíz közti kötőpályás 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. nosztalgiajének számító, ugyanakkor „félmodern”, használt járműveket (pl. a Miskolcon már nem használatos SGP E1-es villamosokkal) szereznének 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 850 m. Környezetében ingatlanok, lakóházak, üzletek, bevásárló központ, középületek találhatóak. megközelíthető.

Környezetében üzletek, földterületek található. A város fejlődését a turizmusra alapozza. A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött egymillió vendégéjszakával (2012) Magyarország második legnépszerűbb 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

<b>Közművek</b>	Elektromos energia:	220 V
	Vízellátás:	Hálózatos vízvezeték
	Szennyvízellátás:	Szennyvízcsatorna
	Gázellátás:	Utcában
	Csapadékelvezetés:	Felszíni
<b>Épület gépészet</b>	Fűtés módja:	Jelenleg nincs
	Fűtés típusa:	Jelenleg nincs
	Hőleadó felület:	Jelenleg nincs
	Kiegészítő fűtés:	Jelenleg nincs
	Használati melegvíz:	Jelenleg nincs
	Szellőzés, klíma:	Jelenleg nincs
	Telefon, hírközlés, egyéb:	
	Megújuló energia:	
	Extrák:	
<b>Épületszerkezetek</b>	Az épület becsült építési éve:	1957
	Fizikai állapot:	39%
	Építészeti kialakítása:	Megfelelő
	Komfortfokozat:	Komfort nélküli
	Az utolsó felújítás éve (ha volt):	--
	Felújítások:	--
	Építési mód:	Hagyományos
	Kivitelezés minősége:	Megfelelő
	Alapozás:	Mélyalap
	Szigetelés:	
	Függőleges teherhordó szerk.:	Tégla
	Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerenda
	Válaszfal, kémény, szellőző	Tégla
	Belső felületek:	Külső szemrevételezéssel nem megállapítható
	Külső felületek:	Részben vakolt
	Padlóburkolatok:	Jelenleg nincs
	Tető - kialakítás:	Lapostető
	Tetőszerkezet:	Vasbeton
	Tető - héjalás:	Bitumenes lemez
	Nyílászáró szerkezetek (ablak):	Jelenleg nincs
	Nyílászáró szerkezetek (ajtó):	Jelenleg nincs

**Rövid szöveges ismertető:**

Az épület 1957-ben épült, jelenleg teljes átalakításon esik át, cca. 39%-os készültségi szintet éri el. A helyszíni szemle külső szemrevételezéssel történt, a belső állapotot feltételezzük.

**Jogi rendezettség:**

Az ingatlan jogilag rendezett. A használati szerződés alapján 83 m2 területet 30 évre Molnár Tiborné és Némethné Sebestyén Ildikó használják. Az ingatlan értékét nagyon kismértékben befolyásolják, így jelen értékelésben negatív korrekciót alkalmazok ezen tényre hivatkozva.

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 hitelességeért 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, 2023.08.17

**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 mutatkozó 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 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 (m <sup>2</sup> )	Redukált (%)	K	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
AUTÓBUSÁLLOMÁS	büfé raktár	fszt.	18,28 m <sup>2</sup>	100%	1	18,3 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	wc	fszt.	26,33 m <sup>2</sup>	100%	1	26,3 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	büfé	fszt.	13,32 m <sup>2</sup>	100%	1	13,3 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	váró	fszt.	16,61 m <sup>2</sup>	100%	1	16,6 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	utazási iroda	fszt.	84,66 m <sup>2</sup>	100%	1	84,7 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	előtér	fszt.	1,13 m <sup>2</sup>	100%	1	1,1 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	forgalmi iroda	fszt.	15,46 m <sup>2</sup>	100%	1	15,5 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	üzlet	fszt.	15,28 m <sup>2</sup>	100%	1	15,3 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	személyzet	fszt.	7,98 m <sup>2</sup>	100%	1	8,0 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	közlekedő	fszt.	7,75 m <sup>2</sup>	100%	1	7,8 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	előtér	fszt.	1,53 m <sup>2</sup>	100%	1	1,5 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	személyzet	fszt.	4,16 m <sup>2</sup>	100%	1	4,2 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	wc	fszt.	4,96 m <sup>2</sup>	100%	1	5,0 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	wc	fszt.	2,74 m <sup>2</sup>	100%	1	2,7 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	teakonyha	fszt.	10,72 m <sup>2</sup>	100%	1	10,7 m <sup>2</sup>
AUTÓBUSÁLLOMÁS	üzlet	fszt.	14,83 m <sup>2</sup>	100%	1	14,8 m <sup>2</sup>
<b>FÖLDSZINT</b>			<b>245,74 m<sup>2</sup></b>			<b>245,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen:</b>			<b>245,7 m<sup>2</sup></b>			<b>245,7 m<sup>2</sup></b>



### 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 Kölcsey Ferenc utca	Veszprém, Veszprém megye	Nagykanizsa, Belváros	Zalaegerszeg, Belváros
	Település				
	Utca/út/tér, emelet				
Jelleg, funkció		buszpályaudvar	telephely	telephely	iroda
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)					
Telekméret		2 442 m²	2 119 m²	307 m²	0 m²
Alapterület		246 m²	274 m²	292 m²	141 m²
Szerkezet, állapot		100%-os készültséget veszem figyelembe	egyszintes épület 2013-ban teljes felújításon esett át. Iroda+raktár összkomfortos	komfortos iroda+raktár épület	belvárosi jó állapotú iroda, összkomfortos
Tranzakció típusa (adásvétel/kinálat)			kinálat	kinálat	kinálat
Eladási/kinálati ár			88 000 000 Ft	88 900 000 Ft	59 290 000 Ft
Eladási/kinálati fajlagos ár			321 168 Ft/m²	304 452 Ft/m²	420 496 Ft/m²
Dátum					
Adat forrása (forrás, név, telefon)			<a href="https://ingatlan.com/33264988">https://ingatlan.com/33264988</a>	<a href="https://ingatlan.com/31922174">https://ingatlan.com/31922174</a>	<a href="https://ingatlan.com/33679988">https://ingatlan.com/33679988</a>
Árváltozás korrekció					
Kinálati ár korrekció			-10%	-10%	-10%
Környezeti korrekció					
Elhelyezkedés korrekció				5%	-5%
Infrastruktúra korrekció			15%	15%	15%
Állapot korrekció			-5%	-5%	
Komfort fokozat korrekció				5%	
Telekterület korrekció				10%	10%
Alapterület korrekció				5%	-15%
Építési év					
Egyéb korrekció: jogi jelleg/használat			-1%	-1%	-4%
Egyéb korrekció: hasznosíthatóság			-10%	-10%	-10%
Összes korrekciós tényező:		95%	89%	114%	81%
Korrigált fajlagos ár		324 506 Ft/m²	285 839 Ft/m²	347 075 Ft/m²	340 602 Ft/m²
Fajlagos ár:			324 506 Ft/m²		
Piaci érték:		79 744 013 Ft			

Az értékelt ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve):

79 700 000 Ft

Építkezés készültségi foka					
Munkanemek		Szakágankénti készlet	Szokásos részarány	Megállapított részarány	A teljes épület készlet
1.	Földmunka, bontás	80%	2,0%	2,0%	1,6%
2.	Alapozás	90%	5,0%	5,0%	4,5%
3.	Falazás és egyéb kőművesmunka	50%	10,0%	10,0%	5,0%
4.	Födém-, lépcsőszerkezet, egyéb helyszíni beton munkák	80%	12,0%	12,0%	9,6%
5.	Tetőszerkezet, tetőfedés, bádogos	70%	10,0%	10,0%	7,0%
6.	Homlokzati nyílászárók	0%	10,0%	10,0%	0,0%
7.	Homlokzatvakolás, homlokzatképzés	20%	6,0%	6,0%	1,2%
8.	Belső vakolás	0%	3,0%	3,0%	0,0%
9.	Födém úsztatóréteg, aljzatbeton, szigetelések	50%	8,0%	8,0%	4,0%
10.	Burkolás	0%	5,0%	5,0%	0,0%
11.	Belső válaszfalak, ajtók	20%	5,0%	5,0%	1,0%
12.	Festés - mázolás - tapétázás	0%	3,0%	3,0%	0,0%
13.	Belső víz- és csatornaszerelés,	20%	6,0%	6,0%	1,2%
14.	Gáz- és központi fűtés szerelés	20%	7,0%	7,0%	1,4%
15.	Belső villanszerelés, szerelvényezés	20%	5,0%	5,0%	1,0%
16.	Külső építmények és közműcsatlakozás	50%	3,0%	3,0%	1,5%
Összesen			100%	100%	
A készültségi fok összesen az egész építkezéshez képest:					39%

Piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlan jelenlegi értéke a

165 000 000 Ft × 39,00% = 64 350 000 Ft

Megállapított érték (kerekítve):

64 400 000 Ft

### Költség alapú módszer

Összehasonlító adatok:

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

Nem állít rendelkezésünkre az ingatlanhoz hasonló építési övezetbeli besorolású összehasonlító adatok, ennek okán a megengedettnél nagyobb mértékű korrekciót alkalmaztunk.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám	8380 HÉVÍZ Kölcsey Ferenc utca	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	
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)		jó	jó	jó	jó
Közművesítés		víz, villany csatorna	Beépítési mód: 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		2 442 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	2 300 m <sup>2</sup>	1 330 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás		Lke	--		
Tranzakció típusa			kinálat	kinálat	kinálat
Eladási/kinálati ár			119 900 000 Ft	70 000 000 Ft	67 500 000 Ft
Eladási/kinálati fajlagos ár			29 975 Ft/m <sup>2</sup>	30 435 Ft/m <sup>2</sup>	50 752 Ft/m <sup>2</sup>
Dátum					
Adat forrása (forrás, név, telefon)			<a href="https://ingatlan.com/gyenesdias/elado+telek/lakoovezeti-telek/33469235">https://ingatlan.com/gyenesdias/elado+telek/lakoovezeti-telek/33469235</a>	<a href="https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33146432">https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33146432</a>	<a href="https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33437052">https://ingatlan.com/heviz/elado+telek/lakoovezeti-telek/33437052</a>
Kinálati ár			-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség					
Területi méret			10%		-10%
Fekvés			10%		
Elhelyezkedés					
Megközelíthetőség					
Infrastruktúra					
Meglévő közművek			5%	10%	5%
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások			-20%	-20%	-20%
Hasznosíthatóság					
Jogi jelleg			-1%	-1%	-1%
Egyéb korrekció					
Összes korrekciós tényező:		79%	94%	79%	64%
Korrigált fajlagos ár:			28 177 Ft/m <sup>2</sup>	24 043 Ft/m <sup>2</sup>	32 481 Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ár:			28 234 Ft/m <sup>2</sup>		
Piaci érték:			68 946 762 Ft		

Az értékelt ingatlan (telek) forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:  
Megállapított érték (kerekítve): **68 900 000 Ft**

**Az építményérték megállapítása**

Megnevezés	Alap-terület	Nettó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
				Jogi	Fizikai	Funkc.	Körny.	
Földszint	246 m²	600 000 Ft/m²	147 444 000 Ft	5%	40%	10%	10%	68 074 895 Ft
Aszfalt	2 196 m²	42 000 Ft/m²	92 242 920 Ft	5%	50%	30%	10%	27 603 694 Ft
Épületek összesen:								95 678 589 Ft
Építmények összesen:				95 678 589 Ft				
Ingatlan mindösszesen:				164 578 589 Ft				

**Az értékelt ingatlan értéke költségalapú módszerrel:**

Megállapított érték (kerekítve): **165 000 000 Ft**

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

- 1, Autóbuszállomás megnevezésű,
- 2, Forgalomképes,
- 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	79 744 013 Ft	0%	0 Ft
Költség alapú	165 000 000 Ft	100%	165 000 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>165 000 000 Ft</b>
<b>Megállapított érték (kerekítve):</b>			<b>165 000 000 Ft</b>

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:

**165 000 000 Ft**

azaz

százhatvanötmillió Forint

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

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke 39%-os készletérték szinten kerekítve NETTÓ:

**64 400 000 Ft**

azaz


hatvannégymillió-négyszázezer 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
Betájoló térképek		X
Helyszínrajz		
Rendezési terv		
Adásvételi szerződés		
TH alapító		
Bérleti szerződés		
Használati megállapodás		
Építési / bővítési / bontási tervdokumentáció		
Költségvetés		
Építési / bővítési / bontási engedély		
Használatbavételi / fennmaradási engedély		
Működési / telephely engedély		
Környezetvédelmi állapotra vonatkozó nyilatkozat		
Megbízás		
Átadás - Átvételi nyilatkozat		
Értékelési összefoglaló nyilatkozat		

Pécs, 2023.08.17

**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

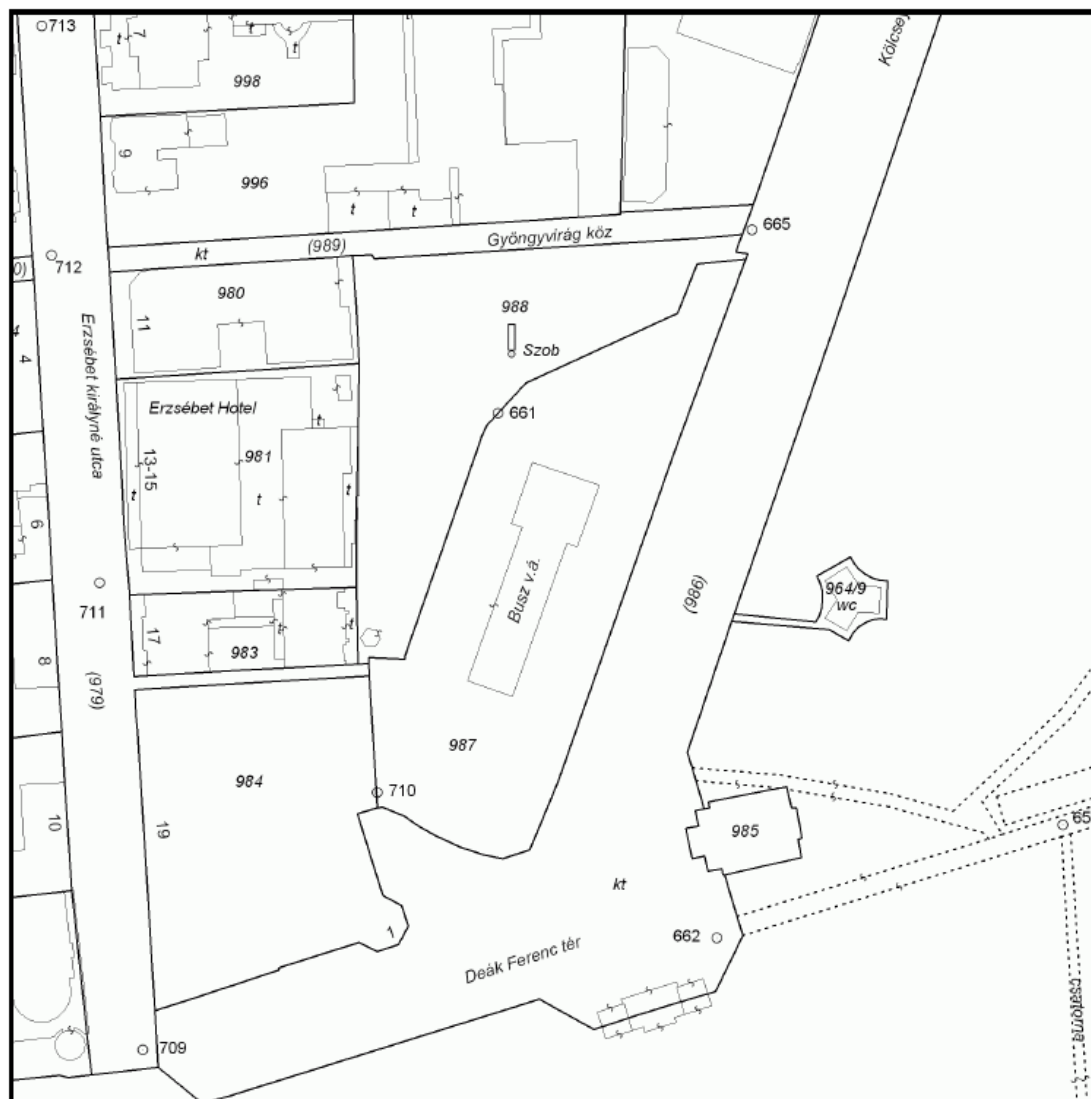
2023.07.31 12:37:01

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 <sup>2</sup>
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.  
Gaspardits 100 63249-3-20

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett  
egyrésztől **ZALA VOLÁN** Részvénytársaság 8900 Zalaegerszeg, **Gaspardits 100**  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 elvégezteti 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 m<sup>2</sup>), 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 ellenjegyzem<sup>1</sup>:

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



KESZTHELYI JÁRÁSI HIVATAL	
REGISZTRÁCIÓS SZÁM:	11111/08
BEKÜLDÖZTETVE: 2018. MÁJ 14.	
STAMP:	ELŐZEMENY:
85967	

A fenti nyilatkozat a Gm-  
báti pfa Gggyzsi cupá ss.  
Keszthely, 2018. 05. 26.


Silvius,  
János

WYOMOL 81.  
 8915 Győzői út, Mészegyháza u. 10.  
 40624m. 2764 3224-2-20

A munkát végző szerv neve  
96 /2004 szám  
2/260 /2004

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 987 helyrajzi számú földrészlet  
használati megosztásról

Hévíz  község, város  
-----  
belterület

Eredeti e vagy hitelesített másolata

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

aláírás

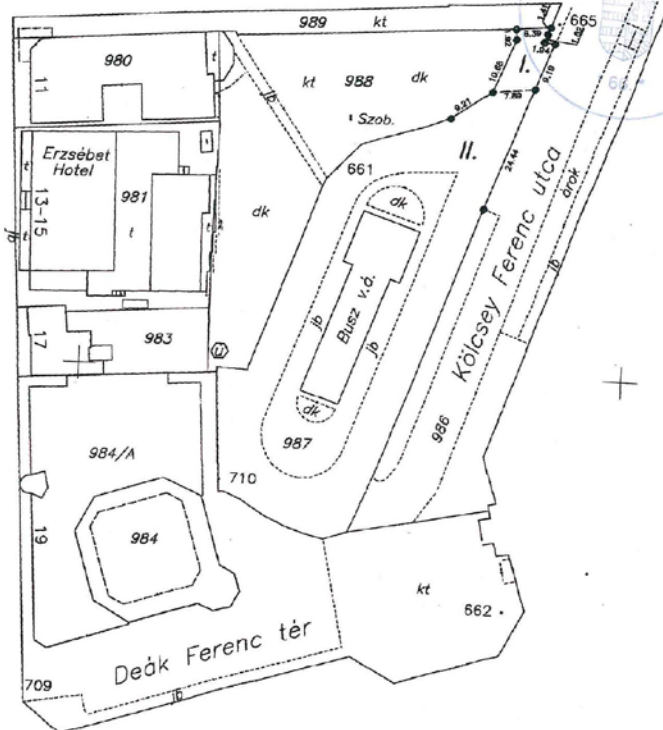
Méretarány: 1:1000

Térképszámvény száma: 4.34



2004 APR 16

77



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

A használati megosztás okaratunknak megfelelően történt:

----- Zala Volán Értékesítési Rt.  
Zalaegerszeg, Gasparich u. 16.

2-1-1  
Hobbs Island (Hobbs Island)  
Newark Subtype Hobbs

Készítette: KESZTHELY

2004.

POLARIS STYLAR  
 Ingatlanrendező Irodák és Műhelyek  
 Sz. 0401/030  
 Csomád, Csomád köz. 10.  
 április 08

Balogh 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.

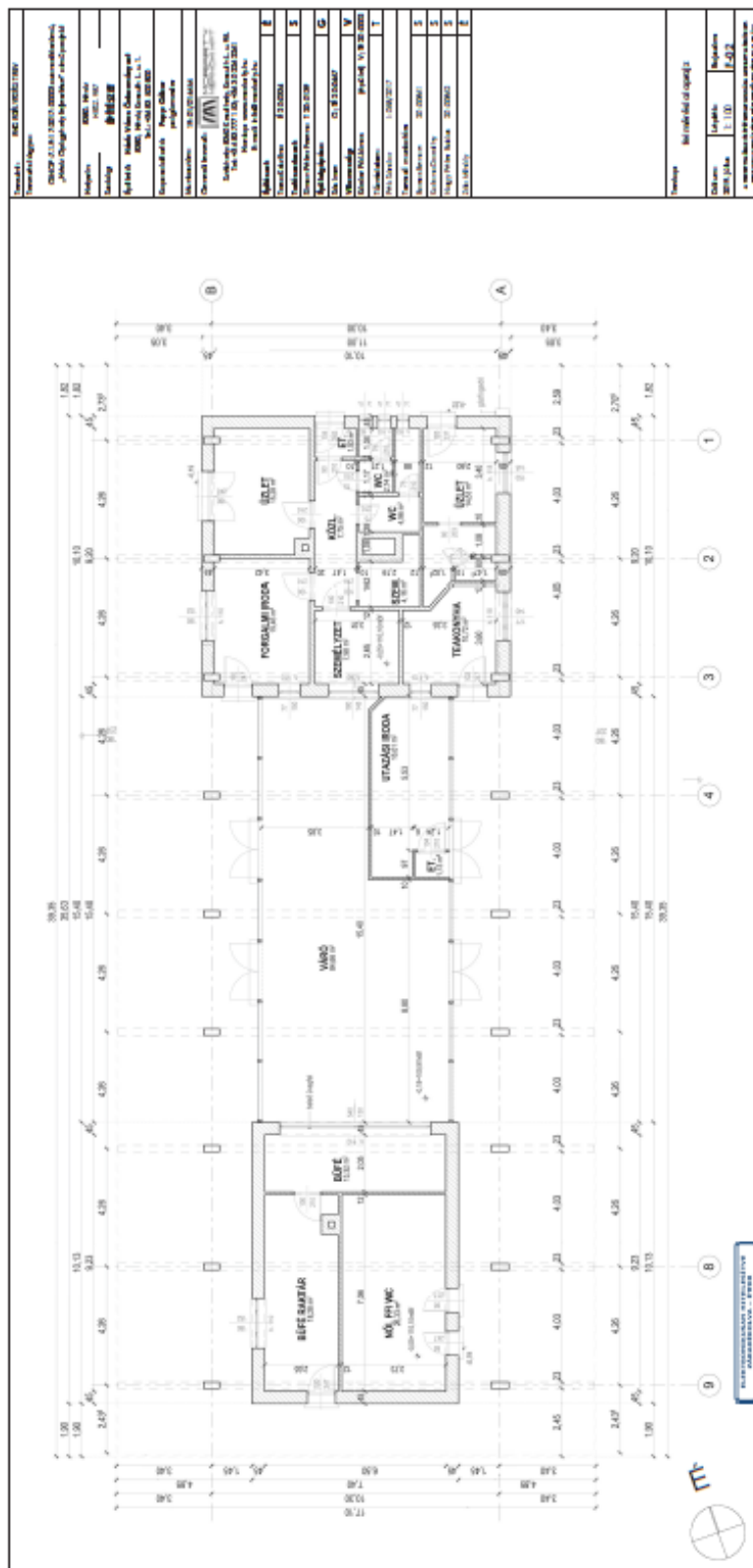
Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kezdetétől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékoltni kell.

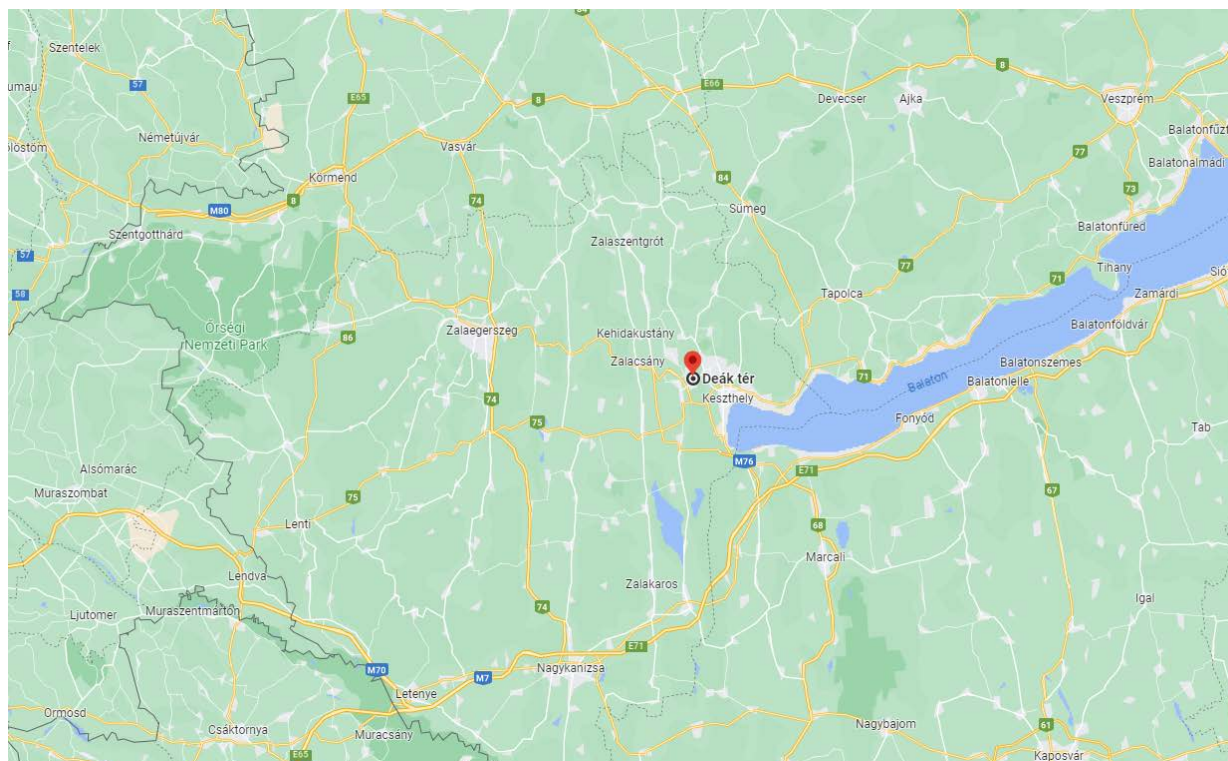
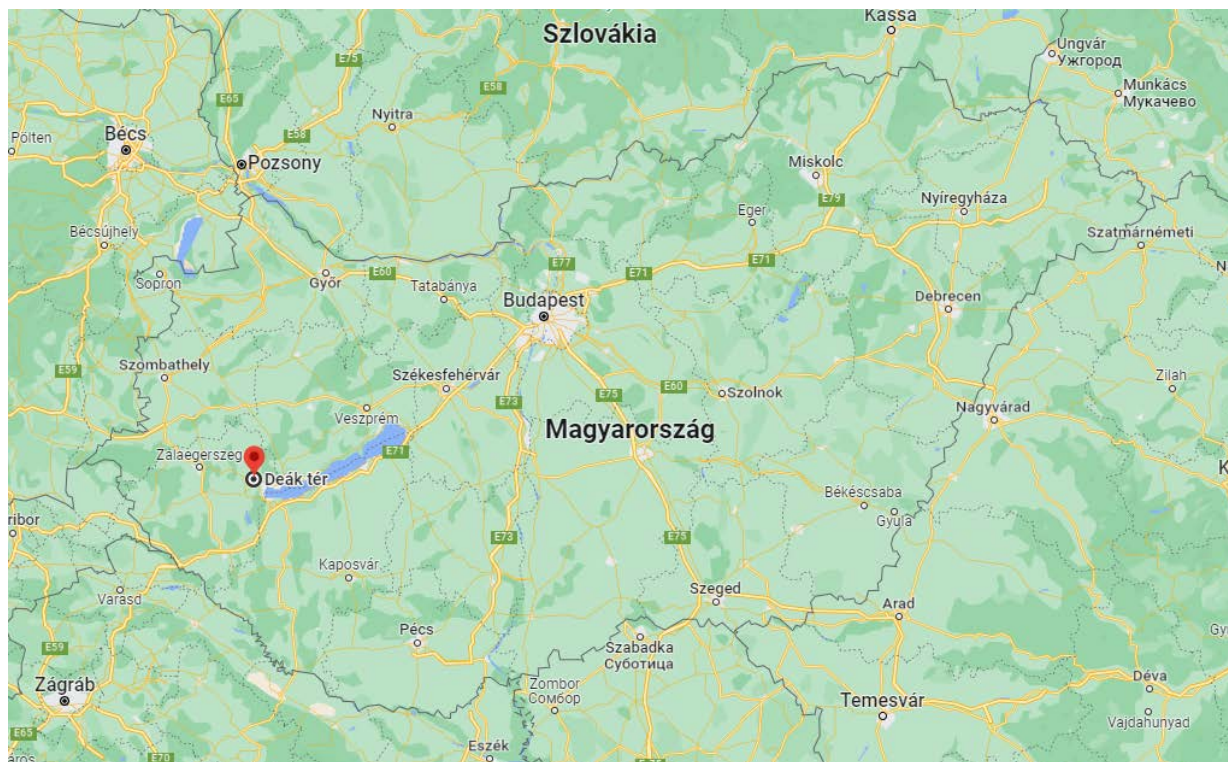
Keszthely

2004.

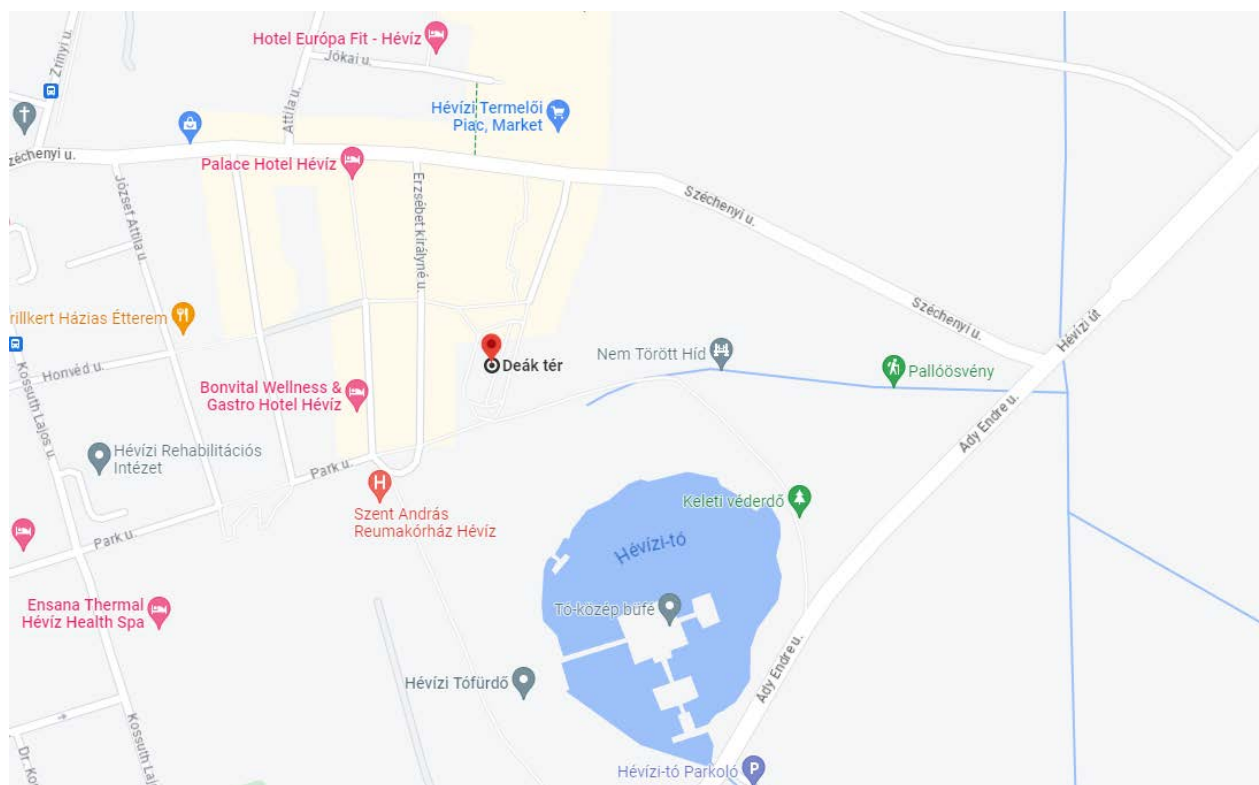
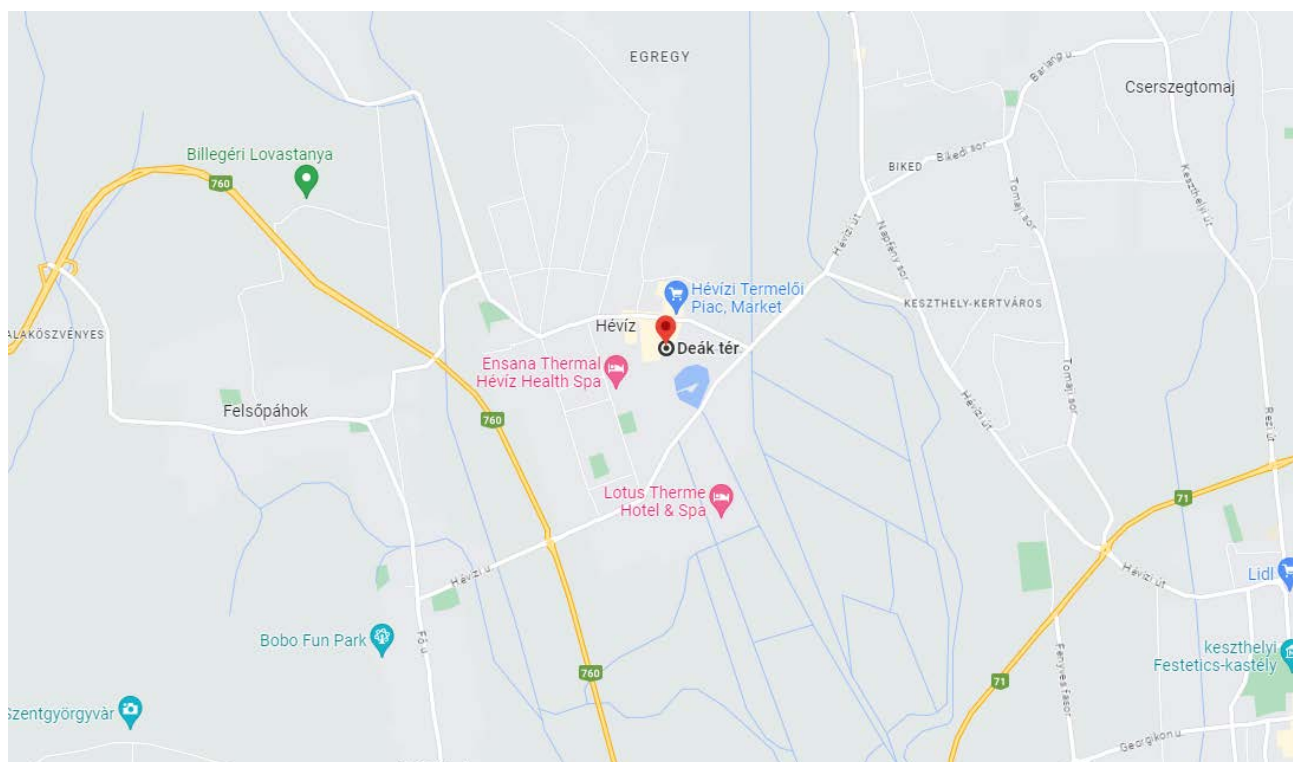
Záradékolt

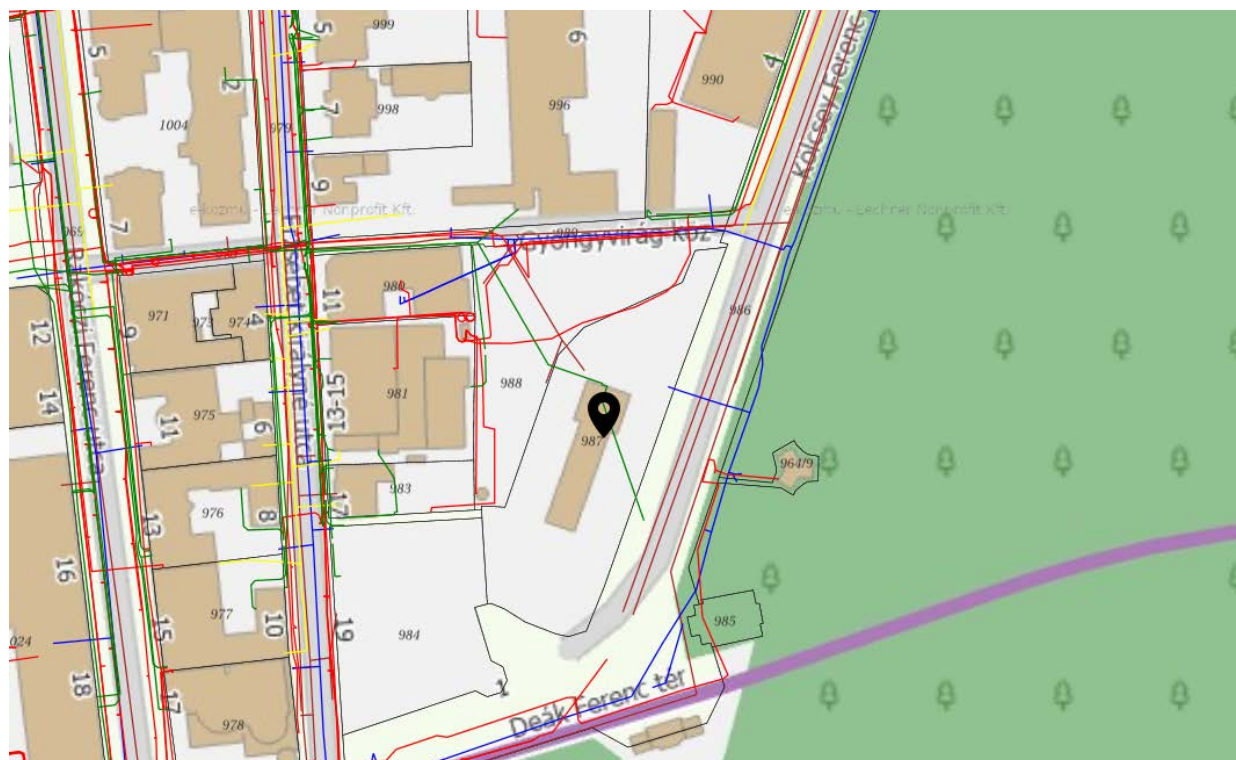
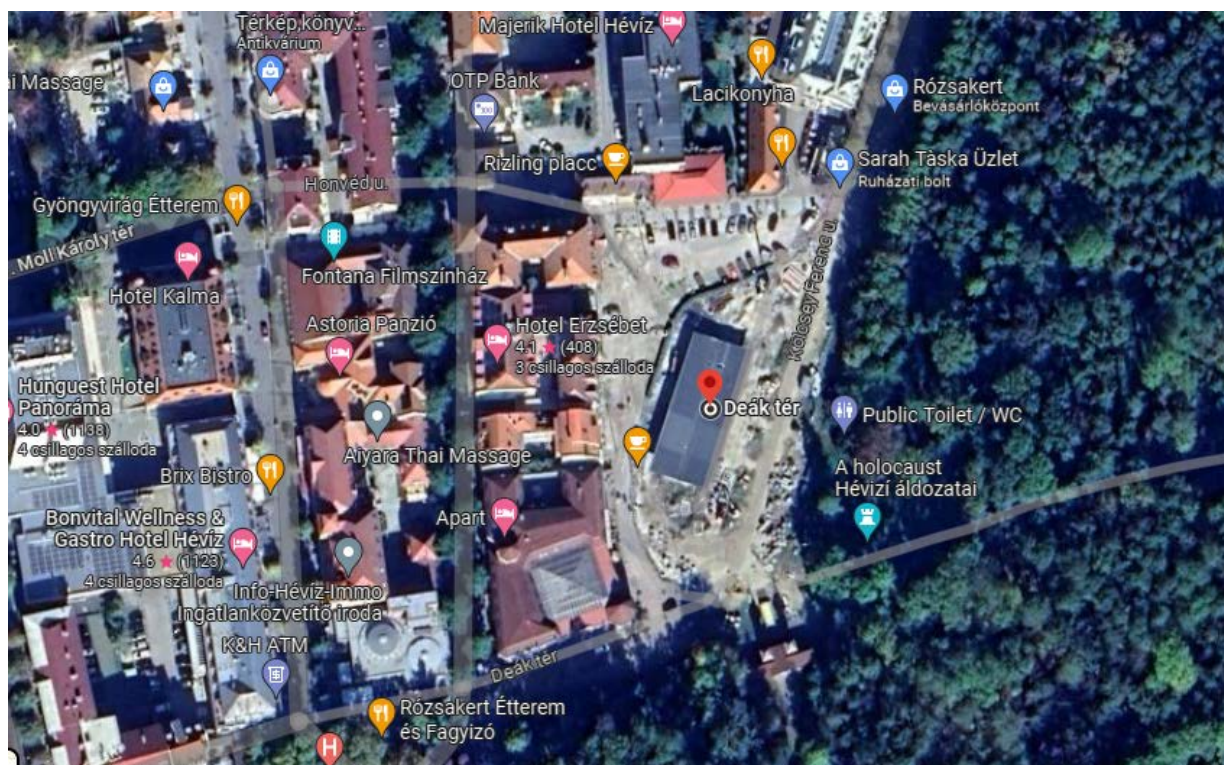
Ing.rend.min.sz.:















## Veszprém, Veszprém megye

Eladó telephely

Térképen



Ár  
**88 millió Ft**

Alapterület  
**274 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**2119 m<sup>2</sup>**

## Nagykanizsa, Belváros

Eladó telephely

Térképen



Ár  
**88,90 millió Ft**

Alapterület  
**292 m<sup>2</sup>**

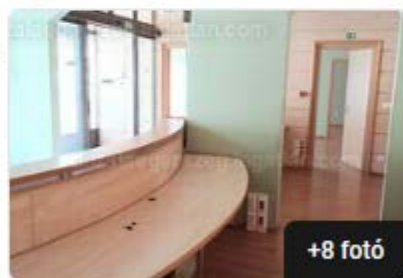
Telekterület  
**307 m<sup>2</sup>**



## Zalaegerszeg, Belváros

Eladó egyéb iroda

 Térképen



+8 foto

Ár  
**59,29 millió Ft**

Alapterület  
**141 m<sup>2</sup>**

## Gyenesdiás, Zala megye

Eladó lakóövezeti telek

 Térképen



Ár  
**119,90 millió Ft**

Telekterület  
**4000 m<sup>2</sup>**

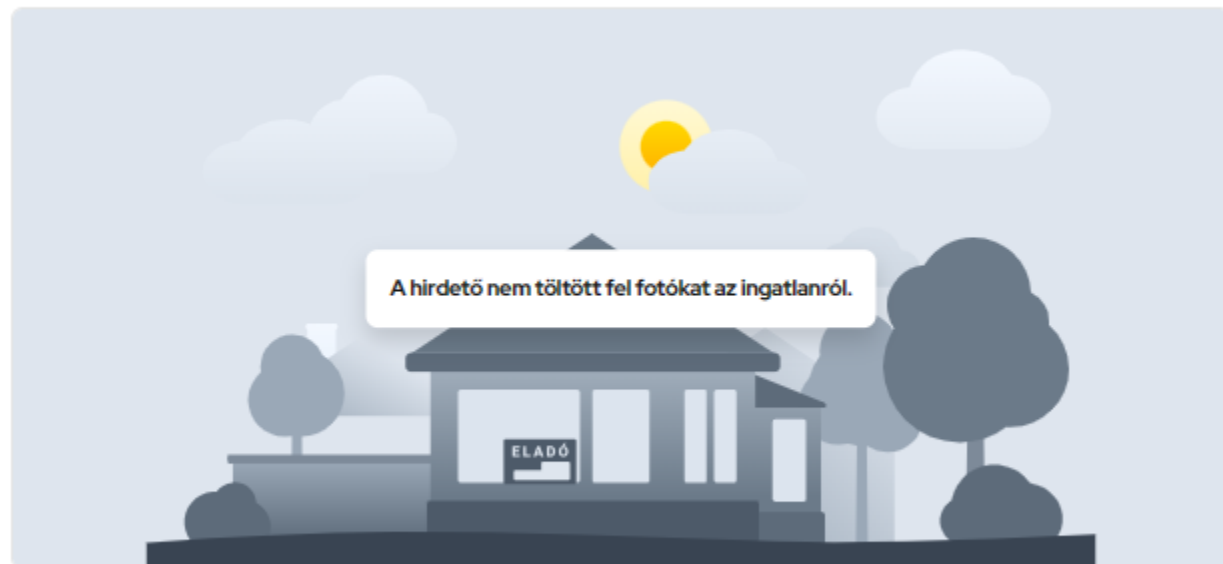




## Hévíz, Dr. Babócsay utca

Eladó lakóövezeti telek

 Térképen



Ár  
**70 millió Ft**

Telekterület  
**2300 m<sup>2</sup>**

## Hévíz, Attila utca

Eladó lakóövezeti telek

 Térképen



Ár  
**67,49 millió Ft**

Telekterület  
**1330 m<sup>2</sup>**