



MISKOLC, II. KERÜLET BELTERÜLET

40026/44 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE ÉS

FÖLDHASZNÁLATI DÍJÁNAK MEGHATÁROZÁSA

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

<i>Változás előtti állapot:</i>	
A megosztásra kerülő ingatlanok címe	Miskolc, II. kerület belterület
Helyrajzi számai	40024/4 és 40026/23
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett önkormányzati út és kivett középiskola
Terület nagyság	3.628 m ² és 19.569 m ²
Természetbeni rendeltetés	út és iskola
Ingatlan tulajdonosának neve	MISKOLC MJV ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
<i>Változás utáni állapot:</i>	
Az értékelt ingatlan helyrajzi száma	40026/44
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	7.288 m ²
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. november 22.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi

piaci forgalmi értéke:

86.400.000.- Ft, azaz

Nyolcvanhatmillió-négyszázezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

földhasználati díja határozatlan időre szólóan:

21.600.000.- Ft, azaz

Huszonegymillió-hatszáz ezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2018. november 23.

készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya**
- 1.2 A megbízó**
- 1.3 Az értékelés célja**
- 1.4 Felhasznált adatok és információk**
- 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek**
- 1.6 Irat- és dokumentációkezelés**

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása**
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás**
- 2.5 A hasznosítás szempontjai**

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.2 Földhasználati díj megállapítása**
- 3.3 Forgalmi érték és földhasználati díj érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: műholdas térkép
- 2. számú: digitális térkép
- 3. számú: változási vázrajz (2018. 10. 11.)
- 4. számú: szabályozási terv részlet
- 5. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. belterület 40024/4 és 40026/23 hrsz.-ú ingatlanok megosztásából, telekalakításából kialakuló 40026/44 hrsz.-ú (7.288 m²), "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. november 22-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízótól kapott, a Geotop Bt. által 2018. 10. 11-én készített változási vázrajza, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalom felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a Megbízótól kapott, a Geotop Bt. által 2018. 10. 11-én készített változási vázrajz alapján azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok, figyelembe véve a GEOTOP Bt. (Miskolc, Vologda út 4.) által 2018. 10. 11-én készített, Változási vázrajz szerinti telekkialakítást:

Telekalakítás (telekmegosztás) előtti állapot:

Hrsz: 40024/4
Címe: Miskolc II. belterület
Területe: 3.628 m²
Megnevezése: kivett önkormányzati út
Tulajdonos: 1/1 arányban
 MISKOLC MJV ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Hrsz: 40026/23
Címe: Miskolc II. belterület
Területe: 19.569 m²
Megnevezése: kivett Középiskola
Tulajdonos: 1/1 arányban
 MISKOLC MJV ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Vizsgált ingatlan telekalakítás (telekmegosztás) utáni állapota:

Hrsz: 40026/44
Címe: Miskolc II. belterület
Területe: 7.288 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti

látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától délre, az Avas-hegy keleti oldalánál, a Csabai kaputól nyugatra, közvetlenül az Ifjúság útja keleti telekhatára mentén helyezkedik el. Környezetében társasházi és polgárvárosi lakóingatlanokat, egészségügyi és oktatási intézményeket találunk.

Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

A telekalakítás után az ingatlan közel szabályos derékszögű háromszög formát mutat, csak az északi telekhatára közepén metsz bele egy kb. 12 x 36 méteres téglalap rajzolatú telekdarab a szomszédos társasház telkéből. Az északi és a nyugati telekhatára mentén acéloszlopok közötti drótfonat kerítéssel kerített. Keleti oldalról kerítetlen, a Miskolci SZC Ferenczi Sándor Egészségügyi Szakgimnázium épülete a közvetlen szomszédja.

A vizsgált ingatlanon a gimnázium befejezetlen tornacsarnok épülete áll, amely építmény értékelése nem volt tárgya az értékbecslésnek.

Az ingatlant – figyelembe véve közvetlen környezetének közművesítettségét – összközművesnek tekintetem.

A talajviszonyok számomra az értékeléskor csakúgy, mint a talajvíz helyzete és jellege, nem ismertek.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információm arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant jelenleg Vk-602966 központi vegyes zónaként jelöli.

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanrészben fekvéséből, s kialakításából adódóan (a MÉSZ előírásait betartva) szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a központi vegyes zóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Központi vegyes zóna (Vk)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető:

- igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, más lakások, csak az I. emelet feletti szinteken és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át, továbbá kivételesen
- olyan üzemanyagtöltő is, mely nem többszintes parkolóházhoz kapcsolódik.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc		Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Ferenczy tornacsarnok alatti telek		Avas-dél	Avas-dél	Hodobay telep	Hejőcsaba
Helyrajzi szám	40026/44					
Az ingatlan típusa	központi vegyes zóna		településközpont vegyes	településközpont vegyes	építési telek	építési telek
Telek alapterülete (m ²)	7 288		9 090	4 800	3 486	2 700
Beépíthetőség (%)	40%		40%	30%	40%	40%
Építménymagasság (m)	12,5		7,5	9,0	9,0	6,0
Mínimális telekméret (m ²)	4000		2500	4000	1100	600
Közművesítettség	összközműves		összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Bruttó kínálati / eladási ár		125 000 000	43 000 000	50 673 000	21 900 000	31 000 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	-5%	-5%	-10%	-5%
Beépíthetőség korrekció		0%	5%	0%	5%	0%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	10%	10%
Közművesítettség korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	12 507	13 751	8 958	14 536	13 808	11 481
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	11 736	13 064	8 510	13 083	13 118	10 907
Jelen ár (bruttó)	Ft	118 750 000	40 850 000	45 605 700	20 805 000	29 450 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,0
Infrastruktúra index (c)*	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Mínőségi index (d)*	4,0	4,0	4,0	4,0	3,0	3,0
Index* korrekciók %-ban (A):	98%	97%	97%	97%	96%	95%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):					96%	
index korrekció módosító (C): A/B	1,01					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár (bruttó):	HUF/m ²	11 854				
Össz.nettó alapterület:	m ²	7 288				

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A nagyobb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5, ill. -10 %-kal csökkentésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani. Jelen esetben a kor index (e) nem került alkalmazásra.

Miskolc, II. kerület, belterület 40026/44 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése és földhasználati díjának meghatározása

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) * a) - (4\% - (4\%/5) * b) - (4\% - (4\%/5) * c) - (4\% - (4\%/5) * d) - (4\% - (4\%/5) * e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + IV) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$$C = A \text{ (értékelt ingatlan)} / B$$

Forgalmi érték ^(összehasonlító módszerrel): $7.288 \text{ m}^2 \times 11.854 \text{ Ft/m}^2 = 86.391.952 \text{ Ft} \sim \mathbf{86,4 \text{ MFt}}$

3.2 Földhasználati díj megállapítása az 1990. évi illetéktörvény szerint:

„72. § (1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékül az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egy huszad részét kell tekinteni.

(2) A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát.

(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egy évi érték ötszöröse.”

Földhasználati díj értékének számítása határozott, illetve határozatlan időre szóló vagyoni értékű jog esetében:

Terület (m ²)	Korrigált fajlagos bruttó átlagár (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)	Vagyonértékű jog egy évi értéke (a forgalmi érték 1/20-ad része)	Földterület használati érték (1 év)	Földterület használati érték (5 év) vagy ha határozatlan idejű
7 288	11 854	86 391 952	4 319 598	4 319 598	21 597 988

3.3 Forgalmi érték és földhasználati díj érték meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, hasznosítási lehetőségeire, valamint a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló közelítő értékét az óvatos becslés elvét követve,

a telekre vonatkozóan:

**86,4 MFt , azaz
Nyolcvanhatmillió-négyszázezer – forintban,**

a földhasználati díjra határozatlan időre szólóan:

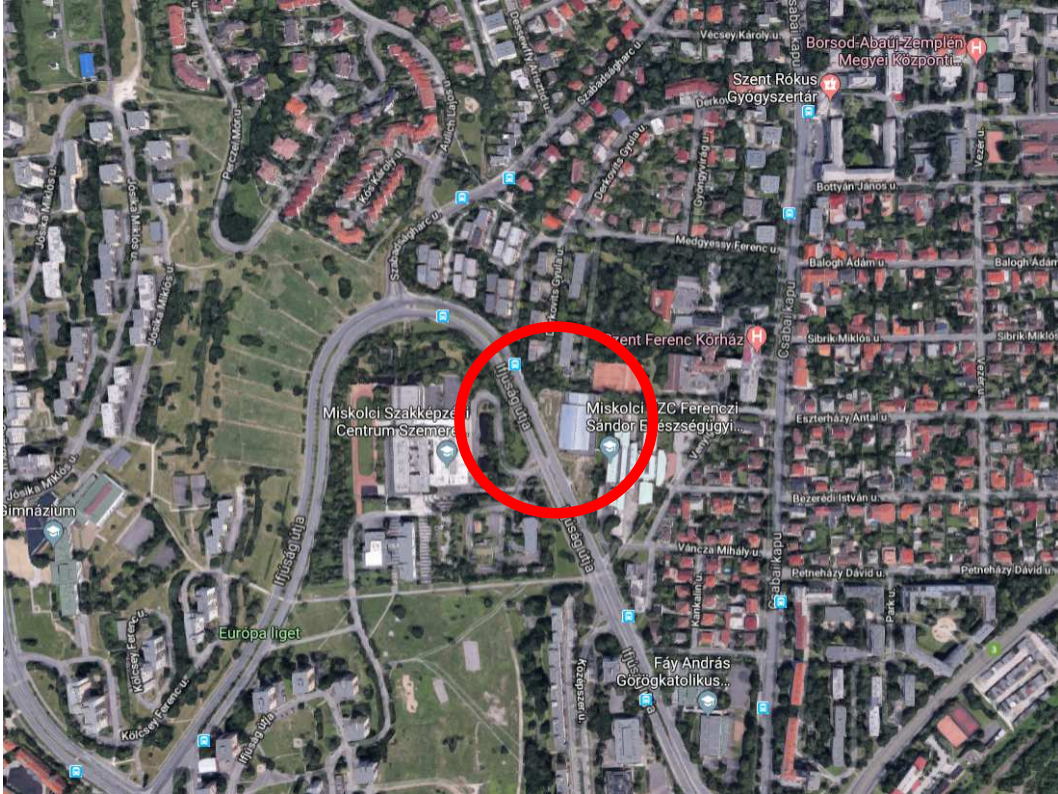
**21,6 MFt azaz
Huszonegymillió-hatszáz ezer – forintban
állapítom meg.**

Miskolc, 2018. november 23.

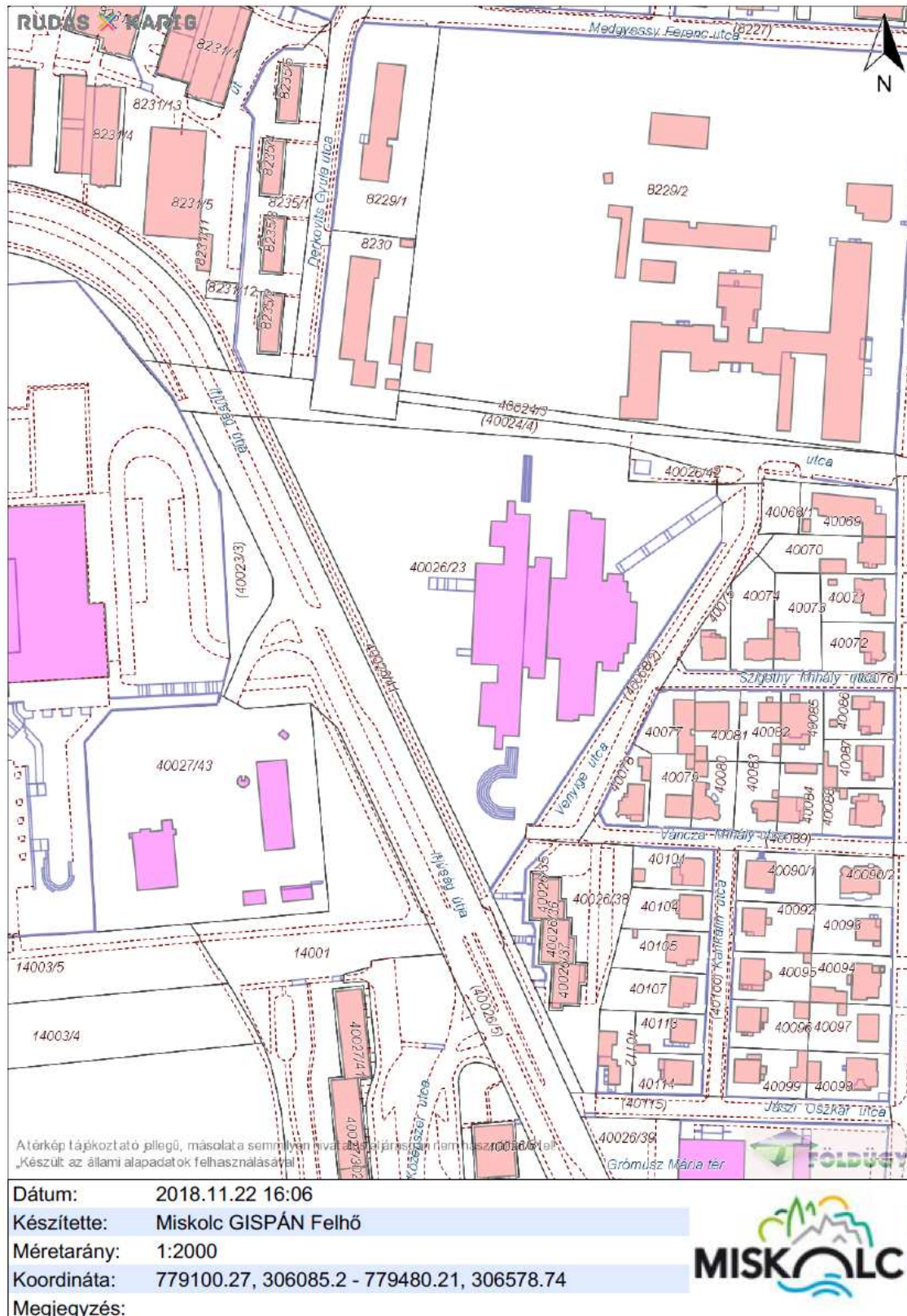
Készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Miskolc, II. kerület, belterület 40026/44 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése és földhasználati díjának meghatározása



GEOTOP Bt
MISKOLC Vologda út 4.
A munkát végző név, címe
Munkaszám: 321-S-4W/2018

MISKOLC II. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2311/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 40024/4, 40026/23 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány = 1:2000

CÍMKOORDINÁTÁK			
Pontszám	Y	X	
1	779375	306317	
2	779358	306320	
3	779295	306252	
1	779252	306315	

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot									Megjegyzés
	Alrészlet jel	Alrészlet m ²	Terület ha, m ²	AK	Alrészlet jel	Alrészlet m ²	Terület ha, m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
40024/4	Küvet, építmény-szerű		0,3628	0,00	40024/5	Küvet, helyi közút				0,1536	0,00			
40026/23	Küvet, közpiskola		1,9569	0,00	40024/6	Küvet, helyi közút				0,0744	0,00			
					40026/43	Küvet, közpiskola				1,3629	0,00			
					40026/44	Küvet, beépítetlen terület				0,7288	0,00			
										2,3197	0,00			

A változás a rajzoknak megfelelően történt.

Készítette: Miskolc, 2018. október 11. napján

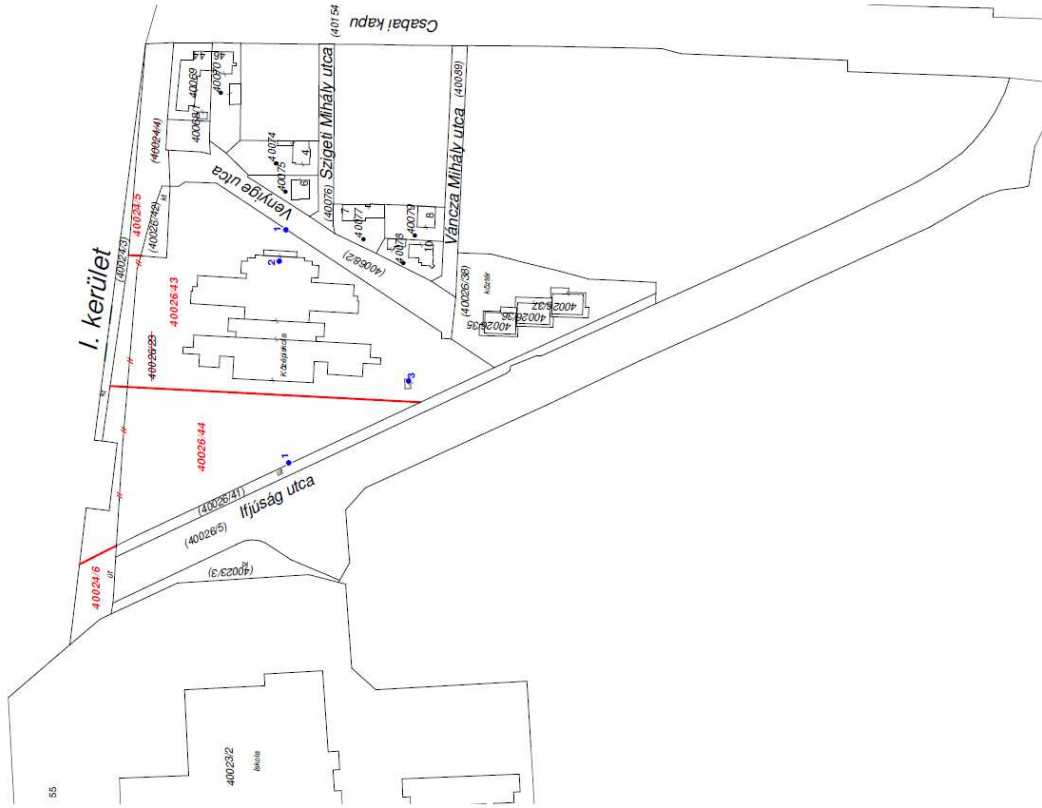
Toth Dániel Levente Önkormányzat mérnök
Készítési dátum: 2018. október 11.
Iktatószám: 2/2302/08

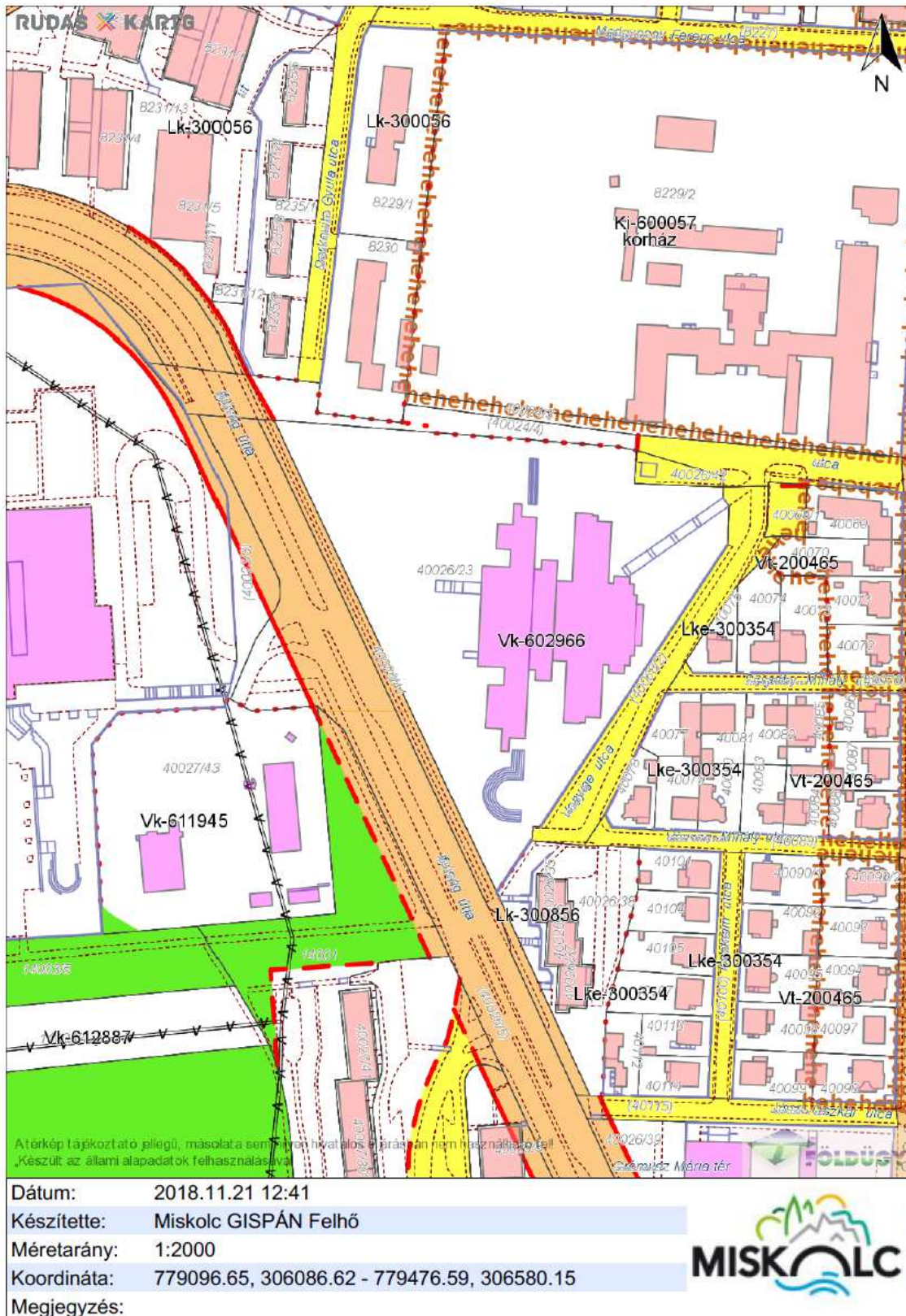
A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

MISKOLC, 2018. hó nap

Zárókövetelt:
[rajz rend. nmr. sz.:]

P.H.





Miskolc, II. kerület, belterület 40026/44 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értébecslése és földhasználati díjának meghatározása



A vizsgált ingatlan és környezete



A vizsgált ingatlan déli beépítetlen része



A vizsgált ingatlan nyugati telekhatára és a rajta épült befejezetlen tornacsarnok



A vizsgált ingatlan keleti oldala a szomszédos gimnáziummal



A vizsgált ingatlan északi része