

GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi KFT

Iroda: 2220 Vecsés Fő u. 191. Lakótelepi üzletsor

web: www.grundinvest.hu

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő külterület 038/1 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, a valóságban 2225 Üllő, Zsaróka út 038/1 hrsz. alatt található ingatlanról**



Melléklet: - tulajdoni lap (nem hiteles)
- helyszínrajz (nem hiteles)
- építési szabályzat (kivonat másolata)
- fotó

Kelt: Vecsés, 2018. október 18.



Grund Invest Kft.
2220 Vecsés, Jókai M. u.100. Adószám: 12391275-2-13

Készítette: Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264

Tel./fax: 29 350 327, Tel: 30 996 2643, 70 389 5651
e-mail: ginvest003@gmail.com

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő külterület Zsaróka út 038/1hrsz.
Helyrajzi száma: 038/1
Jellege: szántóföld
Minőségi osztályba sorolása: 4
Aranykorona értéke: 13,03Ak
Kiterjedése: 6822 m²

Tulajdonos:

Tulajdoni illetőség:

Vígh Arnold an: Lócsei Mária
2225 Üllő Faiskola utca 16

1/1

Az ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lap III. részén 42164/1996.10.16. számú bejegyző határozat alapján **Vízvezetési Jog** terheli Ivóvízvezeték védelmi övezetének létesítési céljából szolgalmi jog a nyomvonal mentén 569méter hosszúságban 5690m² területre

Jogosult: Pest Megyei Víz és Csatornamű vállalat Budaörs
Címe: 2040 Budaörs Komáromi utca 16.

Továbbá a 34851/2010.02.22. számú bejegyző határozat alapján

Vezetékjog a VMB-218/2009 engedélyszámú (7402) Üllő-Üllő 20kV-os elektromos távvezeték javára. A vezetékjoggal terhelt terület nagysága 190m².

Továbbá a 37375/2012.05.21. számú bejegyző határozat alapján **Vezetékjog** a VB-297/2008 engedélyszámú 20kV-os szabadvezeték és OTR állomás kiváltás és létesítés. 20kV-os szabadvezeték és biztonsági övezete 5,1m hosszúságban. A vezetékjoggal terhelt telekrész 49m².

Továbbá a 48055/2017.11.15. számú bejegyző határozat alapján **Vezetékjog** a VB-462/2017 engedélyszámú 20kV-os földkábel és OK . A vezetékjoggal terhelt telekrész 95m².

Jogosult neve: Elmű Hálózati Kft.

Címe: 1132 Budapest XIII. Ker. Váci út 72-74.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlant terhelő jogokat és kötelezettségeket a Monor Járási Hivatal, Járási Földhivatala által 2018. október 10.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg.

Megbízó: Vígh Arnold tulajdonos

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő külterületén, a Zsaróka út 038/1.hrsz. nyilvántartott, szántóföld megnevezésű ingatlan.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlan jelenkori piaci forgalmi értékének meghatározása.

Előzmények:

Az üllői önkormányzat szabályozási terv módosítást, és új műtárgy elhelyezését kezdeményezi az érintett területen, vételi szándékát jelezte a 038/1-hrsz-ú ingatlan tulajdonosa felé, pontos vételárat nem határozott meg, a terület tulajdonosa megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi Kft-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyonértékelést nevezett ingatlanról.

Értékelés módszere:

Az értékelés a TEGoVa (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2003 (European Valuation Standards 2003) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11. számú PM rendelettel módosított 25/1997. VIII.1.számú PM rendelet előírásainak. Az értékelést a megbízótól kapott adatszolgáltatások, valamint a helyszíni szemle alapján végeztem az óvatosság elvét követve. A földterület értékénél a helyi forgalmi érték mellett, a megközelíthetőségét, közművesítettségét, valamint a beépíthetősége során keletkező értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket vettem figyelembe, az esetleges más célú hasznosítás lehetősége mellett.

A közterületbe tartozó ingatlanok, ingatlanrészek érték meghatározásának elvei.

A kisajátítás, kártalanítás során számtalan esetben előfordul, hogy nem beépítésre szánt, ill. közterület a kisajátítás tárgya. Az ilyen területek kereskedelmi forgalma nem jellemző, mert korlátozottan forgalomképes ingatlanok. Hasonló ingatlanok forgalma többségében a kisajátítási és kártalanítási eljárás keretében valósul meg. A kisajátítási, kártalanítási eljárásban megvalósult ingatlan ügyletek adatait az értékképzésnél nem lehet felhasználni, mert nem tekinthetők valós ingatlan ügyleteknek. Amennyiben hasonló forgalmi adatok nem elérhetők, a közterülettel közvetlen határos területek forgalmi értékéből az alábbiak szerint arányosítással kell meghatározni a kisajátítandó ingatlan fajlagos értékét:

- a. A nem beépíthető közterület értéke a környező ingatlanok korrigált fajlagos értékének: 30%-a.**



Alkalmazott módszer:

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló

A piaci forgalmi érték definíciója:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
 - az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
 - a tárgyalás időszakában az érték nem változik
 - a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
 - átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor
-

Az ingatlan forgalomképessége:

A vizsgált ingatlan korlátozottan forgalomképes.

Az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan jelenleg hasznosítatlan, mezőgazdasági művelés alatt nem áll. Földrajzi elhelyezkedéséből adódóan, és a körülötte lévő gazdasági, környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a területet a közvetlenül mellette határos Lke-O-3 építési övezettel összevonni, ezzel növelve annak beépíthetőségét, és az építési szabályzatban előírt zöldfelület nagyságát. Vagy szorgalmazni kellene a terület átminősítését erdő művelési ágra, így egy természetes véderdő alakulhatna ki zaj és por ellen.

Helyszíni szemle időpontja: 2018. október 16.

Környezet, közlekedés:

Üllő város Budapesttől 10km-re délkeleti irányban helyezkedik el a budapesti agglomerációban, a monori kistérségben. A kétezres évek elejétől jelentek meg a nemzetgazdasági szinten is jelentős beruházások. Az M0 és az elkerülő M4 autópályák közelsége miatt a városba települtek nagyobb üzemek és logisztikai központok. Több száz vállalkozás és gazdasági társaság tevékenykedik az iparban, a kereskedelemben, és a szolgáltatások területén.

Kötőtpályás közlekedés: A várost átszeli a Budapest - Cegléd- Szolnok vasútvonal, amely egy vasútállomással rendelkezik a településen.

Az ingatlan leírása, közvetlen környezete :

Az értékelt ingatlan Üllő város közigazgatási területén, annak ÉK-részén található a nagy teher és személygépjármű forgalmú Gyömrői út és a Zsaróka út kereszteződésénél, lakóövezet és gazdasági-kereskedelmi övezet közé ékelődve helyezkedik el.

Az ingatlan déli hosszanti oldalával családi házakkal beépített lakóövezeti telkekkel határos, az északi hosszanti oldalon pedig teljes hosszában a Zsaróka úttal határos, attól részben egy műtárgy, jelen esetben hangfogó fal határolja, mivel a Zsaróka úton óriási tehergépjármű forgalom alakult ki, a "SPAR" egyik magyarországi logisztikai központi bázisa miatt.

Az értékelt ingatlan inkább puffer zónaként működik, mezőgazdasági művelés alatt nem áll. Adottságából adódóan kifejezetten kedvező lenne erdősítési célra, vagy az egyre nagyobb zajterhelés miatt egy erre a célra inkább alkalmasabb hangfogó fal műtárgy elhelyezésére.

SZÁNTÓFÖLD

Kiterjedése: 6822 m² (~670m x~20m-3m között)

Közműellátása : nem közművesített

Építési övezeti besorolása: jelenleg nem besorolt

Alakja: téglalaphoz hasonló, szabályos oldalvezetésű, nyugati irányban (Maglódi út felé szűkülő)

Típusa: sarok telek

Tájolása: K-NY

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület,

Beépíthetősége: 3%

Beépítettsége: 0,00,%

Kerítés: részben hang gátló fallal kerített, részben kerítetlen

Növényzet: gondozatlan gyep, lombhullató fák

Közvetlenül határos ingatlan építési övezeti besorolása: Lke-O-3

Építési övezeti besorolás Lke-O-3: a vonatkozó szabályzat leírása

1, Kialakítható legkisebb telekméret: 550m²

2, Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14m

3, Beépítési mód: oldalhatáron álló

4, A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

5, Terepszint alatti beépíthetőség: 30%

6, Építhető főrendeltetésű épület max: 1db az 550m² 1,5szeresét meghaladó telkeknél
max: 2db

04

A telek piaci forgalmi adatokon alapuló értékbecslése:

Az ingatlanértékelés esetében a fajlagos négyzetméter ár kialakításánál a közelmúltban hasonló ingatlanok értékesítésénél realizált ár szolgált alapul. Ezt az alaphalmazt a településen belül, hasonló adottságú, és hasonló feltételekkel rendelkező ingatlanok szolgáltatták. Ezt követően a fajlagos alapértékek és az értékmodosító tényezők kiválasztását végeztem el, majd ezek után történik a végső érték megállapítása, melyet a **fajlagos érték, és az ingatlan méretének illetőleg a redukciós tényező szorzata határoz meg.**

Redukciós tényező: Az összehasonlításként szolgált hasonló ingatlanoktól való eltérés százalékban való kifejezése, mely érték kialakításánál meghatározó az adott ingatlan településen belüli elhelyezkedése, kiterjedése, alakja, építési övezeti besorolása, közművesítettség, megközelíthetősége, és a jelenkori piaci kereslet.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllőn, 2017.IV.negyedévben és 2018-I.II.III.negyedévben értékesített, és értékesítésre felkínált Lke-O-övezeti belterületi beépítetlen terület besorolású ingatlanok

Ingatlan címe	terület	vételára	m2 ár
1. Ócsai út	914m ²	10.500.000,-Ft	11.490.Ft/m ²
2. Vadvirág u.	750m ²	8.000.000,-Ft	10.665.Ft/m ²
3. Pelle István u.	482m ²	5.800.000,-Ft	12.035.Ft/m ²
4. Gyömrői út	601m ²	6.000.000.-Ft	9.985.Ft/m ²
5. Gyár u.	1008m ²	11.000.000.-Ft	10.910.Ft/m ²
6. A megállapított fajlagos négyzetméterár:			11.015.-Ft/m²

terület X fajlagos m²ár X redukciós tényező = piaci forgalmi érték
6822m² X (11.015.- Ft X 1,10) x 0,3 = 24.797.630,-Ft

A fentiek alapján az Üllő 038/1hrsz-ú szántóföld:

**Ingatlan vagyoni értékét
24.800.000,- azaz Huszonnégymillió-nyolcszáz ezer- forintban
állapítom meg**



Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- közvetlen környezetében lakóingatlanok vannak
- az ingatlan előtt kiépített szilárd útburkolatot
- az ingatlan keleti sarkán a Gyömrői út és a Zsaróka út kereszteződésénél lévő fejleszhetőségi potenciált (közműegyertetés szükséges)

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- az ingatlant terhelő szolgalmi jogokat
- aránytalan alakját (hosszú és keskeny)
- nagy környezeti zajterhelést
- további felosztása a jelenleg érvényben lévő településrendezési terv szerint nem lehetséges
- tömegközlekedési eszközkhöz, közintézményekhez, valamint vásárlási lehetőségekhez való távolságát



Korlátozó feltételek nyilatkozata:

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett fizikai állapotot a helyszíni szemlén kapott tájékoztatás, és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatot.

A helyszíni szemlét személyesen hajtottam végre, tekintettel az ingatlan adottságaira, nem volt szükség a tulajdonos jelenlétére.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Jelen értékbecslés az értékelés fordulónapjától számított 180.naptári napig érvényes, későbbi felhasználása esetén aktualizálni kell.

Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát azok per-teher, és igénymentes állapotában értékeltük.

Feltárásokat, statikai, diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk, erre megbízásunk nem terjedt ki.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részleteiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékítéletünk **adás-vételi tárgyalások előkészítéséhez** lesz felhasználva.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem lehetséges.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs összefüggésben a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi nem befolyásolja. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Az értéktanúsítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek

Az értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok. Az új Áfa-törvény (2007.évi CXXVII.tv.) alapján a „rég” ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. (Amennyiben az ingatlan értékesítése –eladó választása szerint- ÁFA körbe tartozik, akkor a megállapított értéket az ÁFA összege terheli.

Vecsés, 2018. október 18.

Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz: 177264

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 23. Pf.53.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1230535/6/2018

2018.10.10

ÜLLŐ

Szektor : 6

Külterület 038/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosszám adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. számtó

4

6822

1303

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42164/1996.10.16

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Vigh Arnold

szül. : 1991

a.név : Lőcsei Mária

cím : 2225 ÜLLŐ Faiskola utca 16

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

42. bejegyző határozat, érkezési idő: 42164/1996.10.16

Vízvezetési jog

Ivóvízvezeték védelmi övezetének létesítése céljából szolgalmi jog a nyomvonal mentén 569 m hosszúságban 5690 m² területre.

jogosult:

név: PEST MEGYEI VÍZ ÉS CSATORNAMŰ VÁLLALAT BUDAÖRS

cím : 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 16

43. bejegyző határozat, érkezési idő: 189/2009.06.04

Önálló szöveges bejegyzés térképi vonal kiigazítás. L. még: Üllői 918, 922-939, 940/1-940/2, 941-955, 2715/1-2715/6, 038/1, 063/7 hsz-ú ingatlanok is.

44. bejegyző határozat, érkezési idő: 34851/2010.02.22

Vezeték jog

VMB-218/2009 engedély szám: (7402) ÜLLŐ - ÜLLŐ 20 kV-os Fennálló vezeték javára a vázrajz szerint 190m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 23. Pf.53.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1230535/6/2018

2018.10.10

Szektor : 61

ÜLLŐ

Külterület 038/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

45. bejegyző határozat, érkezési idő: 37375/2012.05.21

Vezeték jog
VB-297/2008. engedély számú, 20 kV-os szabadvezeték és OTR állomás kiváltás és kiegészítés.
20 kV-os szabadvezeték és biztonsági övezete 5,1 m hosszúságban, vezetékjoggal terhelt telekrész: 49 m².

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

46. bejegyző határozat, érkezési idő: 49055/2017.11.15

Vezeték jog
VB-462/2017. engedély számú, 20 kV-os földkábel és OK vezetékjoggal terhelt telekrész: 95 m².

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben, ha a kialakult épületmagasság nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott érték a magasabb épületrész megtartható, de bővíteni csak az építési övezetre meghatározott épületmagassági érték mértékéig lehet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsódó épület elhelyezésnél az épület szabadon állóan is megépíthető:
- az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
 - álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
 - fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.
- (6) A kertvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-Z/1	Z	30	20	5,0	50	i	550	
Lke-O/1	O	30	0	4,5	50	5m	450	15
Lke-O/2	O	25	25	5,0	50	6m	800	14
Lke-O/3	O	30	30	5,0/K	50	i	550	14
Lke-O/4	O	30	0	6,5	50	5	700	16
Lke-O/5	O	30	30	5/K	50	i	700	14
Lke-lkr/1	lkr	30	0	4,5	50	5m	450	14
Lke-SZ/1	SZ	30	0	4,5	50	5m (3m)*	450	14

K= kialakult épületmagasság

i= igazodás az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz,

*gyalogút felől 3m-es előkert biztosítása is elegendő

31. Településközpont vegyes építési övezetek (Vt)

37. §

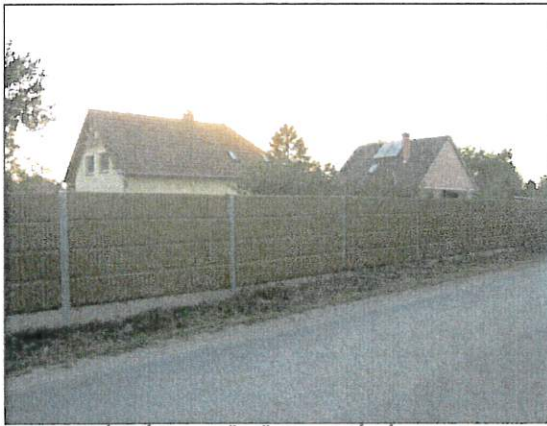
- (1) A településközpont vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sport célú rendeltetés elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközpont vegyes építési övezetekben nem helyezhető el:
- önálló parkoló felület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
 - közműpótló építmény; kivéve a megújuló energiaforrás műtárgyait,
 - állattartás céljára szolgáló épületrész, építmény.
- (3) Az építési övezetekben a (2) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
- (4) Az építési övezet telkein kialakítandó parkolók egy részét – a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében – a szabályozási terven jelölt módon - közterületen is el lehet helyezni.



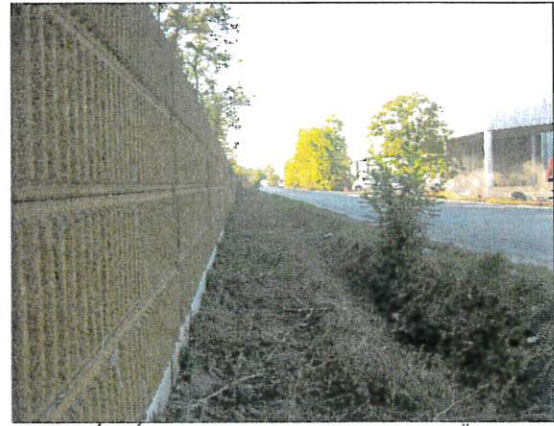
ZSARÓKA ÚT



GYÖMRŐI ÚT-ZSARÓKA ÚT-SÓDEROS ÚT KERESZTEZÉDÉSE



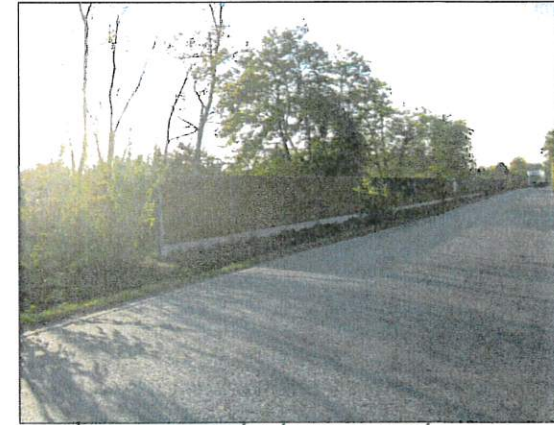
A HANGGÁTLO FAL MÖGÖTTI LAKÓHÁZAK



HANGGÁTLO FAL, SZEMBEN LOGISZTIKAI KÖZPONT



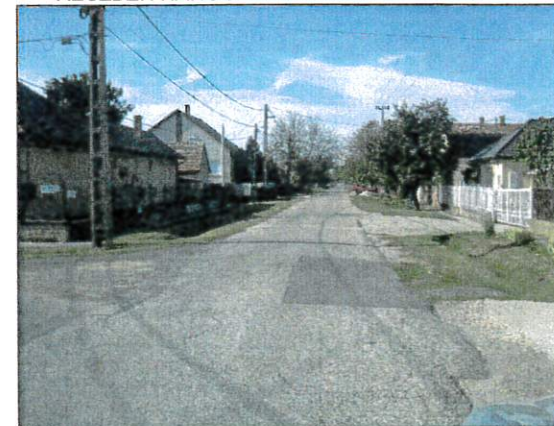
A LAKÓINGATLANOK ÉS A FAL KÖZÖTTI ZÓNA



RÉSZBEN HANGGÁTLO FALLAL HATÁROS



A ZSARÓKA ÚTTAL KÖZVETLEN HATÁROS RÉSZ



LAKÓÖVEZET, A TELJESEN BÉÉPÍTETT ÁRVACSKA UTCA