

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4030 Debrecen, Mikepércsi út 132.**

alatt található,

**12693/2, 12693/1**

helyrajzi számú ingatlan(ok)ról.



**Értébecslő cég neve:**

**Értébecslő cég címe:**

**Készítés dátuma:**

FHB Ingatlan Zrt.

1082 Budapest, Üllői út 48.

2016.05.19

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	15
Piaci összehasonlító adatok alapján.....	15
Irodaház és bemutatóterem (hrsz: 12693/2).....	15
Belterületi földrészlet (hrsz: 12693/2).....	16
Költség alapú módszer alapján.....	17
Irodaház és bemutatóterem (hrsz: 12693/2).....	17
Hozam alapú módszer alapján.....	19
Irodaház és bemutatóterem (hrsz: 12693/2).....	19
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	20

**Mellékletek**

<b>Helyrajzi szám: 12693/2.....</b>	<b>20</b>
Melléklet__Tulajdoni lap.....	21
Melléklet__Térképmásolat, helyszínrajz.....	25
Melléklet__Alaprajz földszint.....	26
Melléklet__Alaprajz tetőtér.....	27
Melléklet__Település/Megye Térkép.....	28
Melléklet__Rendezési terv.....	30
Melléklet__Piaci kínálat.....	45
Melléklet__Telek kínálat.....	51
Melléklet__Hozam öh.....	54
Melléklet__DCF tábla, bérlői kimutatás.....	60
Melléklet__DCF tábla excel.....	65
Melléklet__Bérlési szerződések.....	66
Fényképek.....	94
<b>Helyrajzi szám: 12693/1.....</b>	<b>105</b>
Melléklet__Tulajdoni lap.....	106
Melléklet__Térképmásolat, helyszínrajz.....	110

## Értékelési bizonyítvány

### Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.  
Fiók / szervezeti egység cím: 1122 Budapest, Pethényi köz

Feladat azonosító: KBAVB00000927/01

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

### Értékelés tárgya

<b>Ingyatlan nyilvántartási egység azonosító:</b>	<b>315457</b>
<b>Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	
Irányítószám:	4030
Település:	Debrecen
<b>Helyrajzi szám:</b>	12693/2
Utca:	Mikepércsi út
Házszám, emelet-ajtó:	132.
Művelési ág:	kivett iroda, üzlet
<b>Teherlap bejegyzés:</b>	Van
<b>Széljegyek:</b>	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1

**Ingyatlan várható címe:**

<b>Ingyatlan nyilvántartási egység azonosító:</b>	<b>315458</b>
<b>Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	
Irányítószám:	4030
Település:	Debrecen
<b>Helyrajzi szám:</b>	12693/1
Utca:	Mikepércsi út
Házszám, emelet-ajtó:	132.
Művelési ág:	kivett saját használatú út
<b>Teherlap bejegyzés:</b>	Van

<b>Széljegyek:</b>	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1

**Ingtalan várható címe:**

<b>Helyszíni szemle dátuma:</b>	2016.05.11
<b>Szakvélemény érvényessége:</b>	90 nap
<b>Értékelés célja:</b>	Forgalmi érték meghatározás
<b>Értékelés alapja:</b>	Piaci alapú értékelés Költség alapú értékelés Hozam alapú értékelés Módszerek súlyozása
<b>Értékesíthetőség:</b>	360 napon túli
<b>Kiinduló adatok, információk:</b>	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

**Területi adatok összesítése**

<b>Belterületi földrészlet(ek) összesen:</b>	2532 m <sup>2</sup>
<b>Épület(ek) összesen:</b>	
Bruttó alapterülete:	1695,98 m <sup>2</sup>
Nettó alapterülete:	1462,25 m <sup>2</sup>
Redukált alapterülete:	1181,40 m <sup>2</sup>

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:****127 500 000 Ft, azaz**  
százhuszonhétmillió - ötszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:****89 300 000 Ft, azaz**  
nyolcvankilencmillió - háromszázezer forint**Jóváhagyás dátuma:**

2016.05.19

**Megbízott:**

FHB Ingatlan Zrt.

Szakértői szerepkör	Név	Dátum
Értékelő	Antal Zoltán János	2016.05.18
Ellenőr	Jablonszki István László	2016.05.19
Jóváhagyó	Molnár Zsolt	2016.05.19

**Jelen szakvélemény az SAP-REFX zárt informatikai rendszerből, emberi beavatkozás nélkül, számítógépes úton generált dokumentum, eredeti aláírás és pecsét nélkül hiteles.****Molnár Zsolt**  
vezérigazgató  
FHB Ingatlan Zrt.