

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

az 5100 Jászberény, Jásztelki út 22. (hrs.: 2410/1)

ún. huszárlaktanya ingatlanhoz



Készítette: SZIKLA 72 KFT.

Bányai Zoltán

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő

Eng. szám: VI.8365/2002.

EUFIM: 2005/157

ÖM. szám: 1970/2010 és C-65/2010

Készült: Jászberény, 2013. október 10.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Egyéb épület és udvar**

Település (város, kerület): **Jászberény**

Utca, házszám: **Jásztelki út 22.**

Irányítószám: **5100**

Hrsz.: **2410/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Jászberény Város Önkormányzata 1/1

Törzsszám: 15732671

5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.

Téher: Nincs

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 5,0245 ha, m²

Épületek alapterülete összesen: 10 573 m²

Közmű-ellátottság: villany, szennyvíz

Jelenlegi funkció: használaton kívüli, raktár

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Költség alapú módszer

Megrendelő megnevezése: Jászberény Város Önkormányzata

Értékelés érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **197.700.000,- Ft**

azaz egyszázkilencvenhétmillió-hétszázezer forint

Jászberény, 2013. október 10.

Készítette:

SZIKLA 72 KFT.
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.
Adószám: 1885423-2-13
Bank: 1700019-13010762
Telefon: 06-57/502-540

Bányai Zoltán

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
SZIKLA 72 KFT.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Jászberény Város Önkormányzata (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.) megbízta a **SZIK-LA 72 KFT-t** (5100 Jászberény, Fazekas utca 8.), az **5100 Jászberény, Jásztelki út 22. 2410/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az értékelés célja forgalmi érték megállapítása adás-vétel céljából.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:
26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

Költség alapú értékelés

Az intézményi ingatlanok sajátossága, hogy ritkák, egyedi, speciális funkciókkal vannak megtöltve, így piaci összehasonlító alapokon történő értékelése nem lehetséges, a hozam alapúnak pedig nincs értelme. Az EVS (European Valuation Standards) kézikönyv is a költség alapú értékelést javasolja.

Helyszíni szemle időpontja:

2013. október 9.

Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap, térképmásolat, árt

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Jászberény
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 2410/1
Megnevezése	: kivett egyéb épület és udvar
Terület	: 5,0245 ha,m ²
Tulajdonos:	: Jászberény Város Önkormányzata 1/1 5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.
Terhek	: nem tartalmaz
Széljegy, szolgáalom, egyéb	: vezetékjog és vízelvezetési, szennyvízelvezetési, gázvezetési jogok terhelik tulajdoni lap szerint

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan Jász-Nagykun-Szolnok megyében, Jászberény városában, a Zagyva folyó által körülölelve épült ki. Az Alföld ÉNy-i peremén fekvő, kb. 30 000 lakosú települést a Jászság kulturális és gazdasági központjaként, valamint a térség egyik legdinamikusabban fejlődő városaként tartják számon. A város Szolnoktól, a megyeközponttól 50 km-re, a fővárostól 80 km-re, az M3-as autópályától 25 km-re, a 31-es és a 32-es utak találkozásánál fekszik.

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 1000 m-re, közvetlenül a 32-es számú főút Szolnok felé kivezető szakasza mellett fekszik, aszfalt úton megközelíthető. Környezetében telephelyek, emeletes házak és azok udvarai, családi házak és azok udvarai vannak. Az alapellátást és szolgáltatást nyújtó intézmények a központ felé haladva és a központban érhetők el.

A telek leírása

<i>HRSZ:</i>	2410/1
<i>Telek mérete:</i>	5,0245 ha,m ²
<i>Telek alakja:</i>	szabálytalan
<i>Telekhatárok:</i>	utak, telephelyek, családi házak és udvarai

A telek körbekerített, a volt laktanyához tartozó ingatlanokkal együtt (út, telek).

Az udvarban zúzott köves közlekedő felületek, fű, cserjék, örökzöldek és lombhullató fák találhatók. Ritkaságnak számít a tó partján álló 5db mocsári ciprus.

Övezeti besorolások:

Vk 16680

Központi vegyes építési övezet

Beépítési mód: szabadonálló, előkertes

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 40 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m

Kialakítható legkisebb telekméret: Kialakult ill. adottságtól függő.

Jelentős része ide tartozik: **4, 5449 ha, m2**

Lk

Kisvárosias lakó építési övezet

(építési előírások a melléklet szerint)

Ide **2561 m2** terület tartozik.

KÖu

közüti közlekedési övezet, ill. lakóút

(építési előírások a melléklet szerint)

A két fajta út összesen **2235 m2**.

Közműhelyzet

A területen villany és szennyvíz csatorna csonk (2001. óta) közmű található.

A vízellátás fűt kútról biztosított.

Az ingatlan körüli utcákban az összes közmű hálózat elérhető.

Felépítmények ismertetése

A város a laktanyát 1850-ben kezdte építeni. Az építkezés 10 évig húzódott, de nem lett teljesen befejezve, mert a városnak nem volt rá elég pénze. A város képviselőtestülete 1870-ben a laktanyát ingyen felajánlotta a Honvédelmi Minisztériumnak, illetőleg a Magyar Államnak, azzal a feltétellel, hogy ha az átadott objektumot nem honvédelmi célokra használják a tulajdonjog visszaszáll a városra. A laktanya 1872- április 1-re készült el. A lövölde 1874. májusában lett kész, ezt azonban az 1990-es években lebontották, a területet felparcellázták. Az udvaron található artézi kutat 1895-ben fúrták kincstári költségen. A bambusznádból készült csövek azonban eltömődtek, így a kút mára használhatatlanná vált. Az objektumot legutóbb a Magyar Honvédség egészségügyi bázisként használta 1958-ig, majd gyakorlatilag raktárként funkcionált. Jelenleg használaton kívül, az őrzés és a terület gondozása biztosított, több helyiséget raktározásra használ a tulajdonos.

1. Porta

Hagyományos építési móddal, beton alapokra és lábazatra, téglából épült, egyszintes, nyeregtetős épület, cserépfedéssel, fa szerkezetű nyílászárókkal, benne kétrétegű üveglablakkal.

Alapterülete: 45 m²

2. Főépület

Hagyományos építési móddal, kisméretű téglalapra (helyenként több, mint 2 m), téglából épült kétemeletes, magastetős felépítmény. A falak vastagsága 80 cm-140 cm között változó.

A tetőszerkezet alatti födém fa-és sártapaszos, a szintek közötti vasalt kisméretű téglalap.

A tetőszerkezet vörös fenyőből készült ácsszerkezet, sűrű alátámasztásokkal. A tetőfedés cserép, állapota rossz, előregedett, sok helyen hiányos és egyre több helyen figyelhetők meg a beázás nyomai, ami miatt sok helyen a sártapaszos födém beszakadt.

A nyílászárók fa szerkezetűek, kétrétegű üveglablakkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve, a lépcsőházban egyrétegű üveglablakkal.

A padlóburkolat az egykori irodákban hajópadló, a többi helyiségben cementlap. A falak festettek, koszosak.

Gépészete: az egykori villanyszerelés elavult. Vizesblokk volt kialakítva, de mára már a szerelvényeket leszerelték, a csövezés pedig elavult. Más gépészet az épületben nem található.

Helyiségek száma: 122 db.

Alapterülete: 6128 m²

Lovarda

Hagyományos építési móddal, téglapillérek között kisméretű téglából épült, egyszintes, földem nélküli, magastetős felépítmény 10 m-es belmagassággal.

Az épület szerkezetileg gyenge állapotú, Hornyák János statikus úr szakértői véleménye mellékelve.

A csatornák környékén a falazóelemeket a víz és az idő megkezdte, leválások, törések láthatók. A tetőszerkezet vörös fenyőből készült ácsszerkezet, sűrű alátámasztások, palából készült tetőfedéssel. A nyílászárók fa szerkezetűek, egyrétegű üveglakokkal és fából készült kapuk. Az aljzat betonozott. A falak meszeltek, koszosak, a vakolat több helyen levált.

Gépészete nincs.

Jelenleg raktárként funkcionál.

Alapterülete: 1282 m²

3. Műhely

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, lapostetős felépítmény.

A nyílászárók fém szerkezetűek, egyrétegű kopolit üveglakokkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve és vasból készült kapuk felülvilágítókkal. Szerkezetileg közepes állapotú. Gépészete: elavult villanszerelés.

Alapterülete: 270 m²

4. Raktár

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, magastetős felépítmény cserépfedés-sel. A nyílászárók fém szerkezetűek, egyrétegű üveglakokkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve és fémből készült bejárati ajtók.

Alapterülete: 268 m²

5. Műhely

A 4. számú műhellyel szerkezetileg megegyező, azonos állapotú felépítmény.

Alapterülete: 270 m²

6. Transzformátor ház

A 4. és 6. számú műhely felépítményekkel azonos szerkezetű és állapotú épület.

Alapterülete: 42 m²

7. Raktár

A 7. számú transzformátor házzal azonos szerkezetű és állapotú épület.
Tetején magas, kisméretű téglából épített kémény található.

Alapterülete: 92 m²

8. Tüzelő tároló

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, magastetős felépítmény hullámpala-fedéssel, vaskapuval.

Alapterülete: 128 m²

9. Raktár

Ez a felépítmény a 2410/3 helyrajzi számú ingatlan területén található.

11-14. Nyitott szín (4 db)

Hagyományos építési móddal, téglafalakkból és téglapillérekkel álló, nyitott oldalú, egy-szintes, magastetős felépítmények hullámpalafedéssel.

Alapterületük:

- 10. Nyitott szín: 767 m²
- 11. Nyitott szín: 414 m²
- 12. Nyitott szín: 463 m²
- 13. Nyitott szín: 404 m²

14. Barakk

Ez a felépítmény nem Jászberény Város, hanem a Rendőrség tulajdona. Az értékelésnél nem veszem figyelembe.

15. Derítő

Téglából épült lapostetős felépítmény, nem működő képes.

Értéket nem képvisel.

4. ÉRTÉKELÉS

Értékelési módszerek

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatában több módszer ismeretes.

Ezek szabatos összefoglalását rögzítő jogi háttér - a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszereit részletezi.

Tekintettel arra, hogy Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, és valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyan ezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmódosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk és fajlagos értéket számítunk.

Számított forgalmi érték = fajlagos érték * alapterület

Piaci érték = kerekített számított forgalmi érték.

A nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő vagyoneértékelést ajánlja.

A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történik.

Ezek közül meghatározóak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok, hatósági szabályozás

Költségalapú értékelés

A költségalapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, olyan esetekben alkalmazzuk, ha egyéb módszer nem alkalmazható.

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára történik. Azon esetekben, ahol a piaci helyzetből kifolyólag (nincs szabadon beépíthető terület) a telekérték ezzel a módszerrel nem határozható meg, ott maradványelvű értékelés alapján történik a telekérték meghatározása.

Ennek keretében a másik két módszer alapján meghatározott ingatlanértékből levonjuk a felépítmény számított értékét. A kapott telekérték összes ingatlanértéken belüli arányát szakértői tapasztalatunk és a kialakult befektetői gyakorlat alapján ellenőrizzük.

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségének meghatározásánál az ÉTK Építőipari költségbecslés 2003 című kiadványának adatait használjuk fel.

Az avulás meghatározása során, annak három fő elemét vizsgáljuk, ezek a fizikai romlás, funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve határozzuk meg a költségalapon számított forgalmi értéket.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, a tiszta jövedelmekből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Ennek meghatározására lehetséges módok az alábbiak:

- a piaci tényekből való tőkésítési kamatláb levezetés
- egyéb piacok kamatlábainak korrekción keresztül történő alkalmazása,
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok ingatlanpiacain fennálló kamatlábak módosításával.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, az annuitás és a maradványérték diszkontálásának összege helyett elfogadható az örökjáradék alapján történő számítás.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. Az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. A tervezett bevételekből levonjuk a nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést és az egyéb rendszeres kiadásokat. Az elemzett összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

Éves tiszta jövedelem = Éves teljes bevétel – kihasználtsági és nemfizetési kockázat– Üzemeltetési és fenntartási költség)

Elvárt hozam (tőkésítési ráta) = 9 % - 15 %

Megtérülési idő = 1 / elvárt hozam 11 – 6,5 év

Számított forgalmi érték = Éves tiszta bevétel / tőkésítési ráta

Összegzés

Az előző években készített értékelésekkel szemben az épületek állapota tovább romlott. Hornyák János statikus vezető tervező megállapította, hogy a laktanya épülete „*állékonyságot, az életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, emberi tartózkodásra nem alkalmas.*” Az előbbieket miatt azonnali állagmegóvó beruházásra van szükség. A Lovarda épületét a „lélek” tarja, értéke 0. A bontási költség jelentős, külön negatív értéket nem adok neki.

Az ingatlan villany, szennyvíz csanak közművekkel rendelkezik.

A terület jelentős részének a besorolása V_k –központi vegyes építési övezetbe tartozik, de ez az ingatlan a városközponttól 1 km-re található, az elsődleges megközelítése a Jásztelki út (32-es út) felől lehetséges, ahol az utcáfront szűk (az ingatlan méretéhez képest), további megközelítési lehetősége a Vásártér felől lehetséges, ami még távolabb van a központtól és nem annyira előnyös.

Az ingatlan értékének megállapítása speciális volta miatt (ingatlan jellege, mérete, övezetei besorolása, közművesítettsége, alternatív hasznosíthatósága) költségalapú módszerrel történt. Az ilyen jellegű ingatlanok szabadpiaci forgalma, bérleti hasznosítása nem jellemző, ezért a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása nem célravezető. Az érték megállapítás költségalapon történt, tételenként kimutatva a telek-és felépítmények értékét, figyelembe véve a mai piaci és gazdasági helyzetet. A maradványérték számítás ebben az esetben nehezen megfogható, mivel nem ismerjük a várható hasznosítási formákat, ezért nem alkalmazom.

Érték meghatározás

(A számítás indoklása: lásd. mellékelt táblázatok)

Mindezek eredményeként az, 5100 Jászberény, Jásztelki út 22., 2410/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve:

197.700.000,- Ft

azaz egyszázkilencvenhétmillió-hétszázezer forint összegre becsüljük.

Az értékelés per-, teher-és igénymentes állapotra vonatkozik és áfát nem tartalmaz.

Ezen értékelés 13 számozott oldalt tartalmaz.

NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Jászberény, 2013. október 10.

SZIKLA 72 KFT.
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.
Adószám: 11885423-2-13
Bank: 1700009-3010762
Telefon: 06-57/502-540

Bányai Zoltán

Felsőszintű ingatlan-vagyonértékelő
SZIKLA 72 KFT.
EUFIM: 2005/157

MELLÉKLETEK :

- Számítási táblázat
- Tulajdoni lap másolat
- Település térkép
- Aapterület kimutatás
- Hornyák J. szakértői vélemény
(fotók nélkül)
- Árt
- Fotók

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és a területi adatok valóságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

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

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján

Ingatlan helye és funkciója	Kínálati / tényleges ár (Ft)	Kínálati tényező miatti korrekció	Értékesítés / kínálat időpontja	Fajlagos alapérték	Funkció miatti korr.	Földrajzi elhelyezkedés miatti korr.	Terület (m2) felépítmény / telek	Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)
Jászberény, Varga utca (telek)	8 000 000	1	2012	11 429	1	0,7	0	8 000,00
Jászberény, Karabély u. (telek)	6 200 000	0,8	2013	9 538	1	1	650	7 630,77
Jászberény, Rozmaring u. (telek)	6 000 000	0,8	2013	16 667	1	0,7	360	9 333,33
Fajlagos alapár								8 321
Övezeti besorolása miatti korrekció								1,20
Nagyobb alapterület miatti korrekció								0,80
Közművesítés hiánya miatti korrekció								0,70
Korrigált fajlagos alapérték*								5 592

Forrás: saját adatbázis

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján	
Összehasonlító fajlagos alapérték (Ft/m2)	8321
Korrigált fajlagos alapérték (Ft/m2)	5 592
Terület	45 449
Egyéb értékelem	0
Terület értéke	254 148 943,43

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján

Ingatlan helye és funkciója	Kínálati / tényleges ár (Ft)	Kínálati tényező miatti korrekció	Értékesítés / kínálat időpontja	Fajlagos alapérték	Funkció miatti korr.	Földrajzi elhelyezkedés miatti korr.	Terület (m ²) felépítmény / telek	Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)
Jászberény, Nemes utca (telek)	5 000 000	1	2013	6 031	1	1	0 829	6 031,36
Jászberény, Csákány u. (telek)	6 800 000	1	2013	6 018	1	1	0 1130	6 017,70
Jászberény, Tót J. u. (telek)	4 200 000	1	2012	5 974	1	1	0 703	5 974,40
Fajlagos alapár								6 008
Nagyobb alapterület miatti korrekció								0,80
Közművesítés hiánya miatti korrekció								0,70
Korrigált fajlagos alapérték*								3 364

Forrás: saját adatbázis

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján	
Összehasonlító fajlagos alapérték (Ft/m ²)	6008
Korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	3 364
Terület	2 561
Egyéb értékelem	0
Terület értéke	8 616 174,01

Az ingatlan értékelése költségalapú módszer alapján

Épület megnevezése	Épület alapterülete (m2)	Bruttó pótlási költség (Ft/m2)*	Új érték (Ft)	Teljes élettartam (év)	Épület kora (év)**	Várható élettartam (év)***	Fizikai avulás (%)	Funkcionális avulás (%)	Környezeti avulás (%)	Nettó pótlási költség
Porta	45	100 000	4 500 000	80	150	10	87%	25%	5%	416 813
Főépület	6128	100 000	612 800 000	80	150	8	90%	25%	5%	43 662 000
Lovarda	1282	100 000	128 200 000	80	150	0	100%	25%	5%	0
Műhely	270	100 000	27 000 000	80	150	10	87%	25%	5%	2 500 875
Rakár	268	80 000	21 440 000	80	150	10	87%	25%	5%	1 985 880
Műhely	270	100 000	27 000 000	80	150	10	87%	25%	5%	2 500 875
Transzformátor ház	42	100 000	4 200 000	80	150	10	87%	25%	5%	389 025
Raktár	92	80 000	7 360 000	80	150	10	87%	25%	5%	681 720
Tüzelő tároló	128	80 000	10 240 000	80	150	10	87%	25%	5%	948 480
Nyitott szín	767	60 000	46 020 000	80	150	10	87%	25%	5%	4 262 603
Nyitott szín	414	60 000	24 840 000	80	150	10	87%	25%	5%	2 300 805
Nyitott szín	463	60 000	27 780 000	80	150	10	87%	25%	5%	2 573 123
Nyitott szín	404	60 000	24 240 000	80	150	10	87%	25%	5%	2 245 230
Épületek értéke összesen								64 467 428		

Telek alapterülete övezeti besorolása szerint (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)****	Érték (Ft)
45 449	5 592	254 150 808
2 561	3 364	8 615 204
2 235	1 000	2 235 000
Egyéb (bontási költség)		0
Piaci és gazdasági helyzet miatti korrekció		0,60
Ingatlan számított forgalmi értéke (Ft)		197 681 064

*Forrás: Terc

** Átlagos, feltételezett életkor.

*** Az épület állapota alapján határozottam meg a várható élettartalmát.

**** A telek fajlagos m2 ára összehasonlító adatok alapján került kiszámításra.