



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

MIK: 3072 – 25 /A10/2007.

Mell: 1 db értébecslés

J a v a s l a t
a Szentpéteri kapuban kereskedelmi, gazdasági célra hasznosítható ingatlan
értékesítésére

Összeállította:

Molnár Zoltán
MIK Zrt vezérigazgató

Egyeztetve:

Dr. Halmai Gyula
Miskolc Holding Zrt elnök-igazgató

Sólyom Margit
főépítész

Nyilas Ferencné
főosztályvezető
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

Vargha Tibor
főosztályvezető
Építési, Környezetv. és Településfejl. Főosztály

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Dr. Mészáros Miklós

jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van a Szentpéteri kapuban, a TESCO és OBI áruház mögött, a köztemető szomszédságában elhelyezkedő 11114/4; 11115 és 11116/2 hrsz-ú ingatlan, melyek közül a legnagyobb méretű a 11116/2 hrsz-ú. Az ingatlanok jelentős részét a Miskolci Építési Szabályzat „erdő” rendeltetésüként szabályozza, míg a temetőhöz közelebb eső részeit Ge, illetve Gk funkciójú területként sorolta be.

A Ge övezetbe tartozó (11116/4 hrsz-ú) ingatlan értékesítéséről T. Közgyűlés 2007. június 21.-i ülésén döntött. Ennek az ingatlan az elidegenítéséhez kapcsolódó telekalakítás elvégzése során kialakításra került a Nyomda északi telekhatárától a temető mellett megépített közútig elhelyezkedő 11116/3 hrsz-ú ingatlan, mely Gk övezeti besorolást kapott. Tekintettel arra, hogy a kialakított ingatlan és a 26-os főút között már évek óta üzemel a TESCO és az OBI áruház, vélhetően kereskedelmi célra sikerrel értékesíthető ez az ingatlan is, mely a lakosság jobb minőségű ellátását szolgálhatja a későbbiekben.

Miskolc MJV Önkormányzatának a 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletével elfogadott Miskolci Építési Szabályzatának (MÉSZ) 8.§ (1) pontja szerint a fentebb megjelölt ingatlan kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zónába tartozik, mely beépítése a Gk-611922 szabályozási előírás szerint lehetséges.

(1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zóna (Gk)

- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
- b) A területen
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

A bejegyzés alatt álló ingatlan forgalmi értékét a MIK Zrt által készített értékbecslés nettó 30.000.000,- Ft összegben rögzítette.

II. Az Önkormányzat stratégiájához való viszonya:

A javaslat szervesen kapcsolódik ahhoz a törekvéshez, hogy a város lakossága minél nagyobb

választékot biztosító kereskedelmi ellátásban részesüljön.

III. Előzmények:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2007. június 21.-i ülésén döntött a Miskolc Szentpéteri kapuban elhelyezkedő 11116/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről, mely a jelen elidegenítési javaslatban tárgyalt ingatlan közvetlen szomszédja. Az előző értékesítés feltétele volt, hogy a – mindkét ingatlant kelet-nyugati irányban átszelő – 11115 hrsz-ú földút érintett szakaszát a 11116/4 hrsz-ú telek vevője köteles saját költségén kiváltani, helyette más nyomvonalon megfelelő minőségű utat építeni. Ezt a vevő az adásvételi szerződésben vállalta, az ehhez kapcsolódó telekalakítási munkarészeket az építési hatóság jogerősen jóváhagyta, jelenleg földhivatali átvezetés alatt van. Ezáltal a kialakított 11116/3 hrsz-ú ingatlan értékesítése is lehetővé vált.

IV. Várható szakmai hatások:

A telek környezetében már jelenleg több éve működik a TESCO és az OBI áruház. Az ingatlan értékesítése (új áruház építése) tovább bővítené, a kereskedelmi kínálatot.

V. Várható gazdasági hatások:

Gazdasági hatása az Önkormányzat ingatlanhasznosításból származó bevételei között számottevő, továbbá hosszabb távon a helyi adóból az önkormányzati források bővülni fognak. A vevő tevékenységének beindításával új munkahelyeket hoz létre, s némileg csökkenhet régiókban a munkanélküliség.

VI. Kapcsolódások:

Az ingatlan értékesítése összhangban van a városrészre vonatkozó Szabályozási Terv előírásaival.

VII. Vitás kérdések

Nincsenek.

VIII. Javaslat a sajtó tájékoztatására:

Az ingatlan értékesítése – a MIK Zrt lebonyolításában – nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárás útján történik. A vásárlás lehetőségéről az ingatlangazdálkodó a leendő érdeklődőket az országos, valamint a helyi nyomtatott és elektronikus sajtó útján tájékoztassa.

Miskolc, 2007. augusztus 16.

K á l i S á n d o r

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Szentpéteri kapuban kereskedelmi-gazdasági célra hasznosítható ingatlan értékesítésére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Nyílt két fordulós (írásos ajánlattétel, majd meghívásos versenytárgyalás) eljárás alkalmazásával értékesítésre jelöli a mellékelt telekalakítási vázrajz szerint 11116/3 hrsz alatt bejegyzésre kerülő 9139 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant, melynek induló nettó eladási árát 30.000.000,- Ft (nettó 3300,- Ft/m²), azaz nettó harminc-millió forint összegben határozza meg.
2. Az értékesítés feltétele, hogy vevő vállaljon kötelezettséget – használatbavételi engedéllyel dokumentáltan – az ingatlan 3 éven belül történő beépítésére a szabályozási terv előírásainak betartásával.
3. Az adásvételi szerződésben szerepeljen 10 % foglaló mellett a vállalt kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében minden lehetséges jogi biztosíték (elállási jog, visszavásárlási jog, késedelmi-, esetleg meghiúsulási kötbér, óvadék, jogvesztés kikötése, stb.) azzal, hogy a biztosítékok mérséklésének jogát a felek kizárják.

A Közgyűlés utasítja a MIK Zrt-t az elidegenítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős: Polgármester

Közreműködik: MIK Zrt

Határidő: azonnal

Iktatószám: 17223 – 1/B30/2007.

MISKOLC,
Szentpéteri kapuban
11.116/3 helyrajzi számon kialakításra kerülő
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: a Miskolc, Szentpéteri kapu, 11114/4; 11115 és 11116/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” művelési ágban nyilvántartott ingatlanokból 11116/3 hrsz alatt kialakításra kerülő, 9139 m² nagyságú ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint az 1.1 pont szerinti ingatlan tulajdonosa.

1.3 Az értékelés célja:

Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték meghatározása.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2007. augusztus 15.-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a megbízó által adatszolgáltatásként rendelkezésemre bocsátott tulajdoni adatok és saját tapasztalataim alapján készítettem el.

1.5 Felhasználhatóság és korlátozó feltételek:

Az értékelés feltételezi, hogy a tulajdonjog valós és értékesíthető, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet becslésemben közzétettem, helytálló és pontos.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően üzleti titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása:

A vizsgált ingatlanokat az *Miskolci Körzeti Földhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Hrsz:	11.114/4	11.115	11.116/2
Terület (m²):	17442	788	147433
Megnevezés:	Beépítetlen terület		
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525. Miskolc, Városház tér 8.)		
Terhek:	Nincs bejegyzett teher		Gázvezetési szolgalmi jog

2.2 A vizsgált (kialakításra kerülő) ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan Miskolcon a Szentpéteri kapuban, a TESCO és OBI áruház mögött, a köztemető szomszédságában helyezkedik el. Környezetében egy nyomda és mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok találhatóak. Mellette a 11116/4 hrsz-ú ingatlanon az ÉMASZ Nyrt épít transzformátor állomást.

2.3 A kialakításra kerülő ingatlan leírása

Az értékelt ingatlan egyenetlen felszínű, gázos. A telek a nyomda épületéhez kiépített aszfaltozott útról közelíthető meg, közművekkel csak a köztemetőig megépített vezetékek meghosszabbításával látható el. Az ingatlant keresztül szeli a 11115 hrsz-on nyilvántartott ingatlan, mely a közhiteles ingatlan nyilvántartásban „beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel, de a valóságban a mezőgazdasági kiskertek megközelítését szolgáló földútként funkcionál. A földút kiváltása a telekalakítás során a V-105/16.494/2007. számú közgyűlési határozat szerint az ÉMASZ Nyrt költségvállalásával megtörténik.

Miskolc MJV Önkormányzatának a 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletével elfogadott Miskolci Építési Szabályzatának (MÉSZ) 8.§ (1) pontja szerint a fentebb megjelölt ingatlanok egyéb ipari, gazdasági zónába tartoznak, melyek beépítése a Gk-611922 szabályozási előírás szerint lehetséges.

(1) *Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zóna (Gk)*

- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
- b) A területen
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

3. Értékmegállapítás a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával

Összehasonlító adatok telkekre:

<i>Cím</i>	<i>terület (m²)</i>	<i>Hrsz</i>	<i>értékesítés ideje</i>	<i>Fajl. ár (Ft/m²)</i>	<i>Korrektció (%)</i>	<i>Korr. fajl. ár (Ft/m²)</i>
Szentpéteri kapu	12273	11116/4	2007. 08.	3000,-	0	3000,-
Repülőtéri u	6939	11160/15	2007. 06.	3900,-	0	3900,-
Zsarnai piac	45715	4433/12	2007. 06.	4000,-	0	4000,-
Összesített átlag:						3633,-

Fajlagos átlagár: **3.633,- Ft/m²**

Értékmódosító tényezők:

- közmű nélküli terület miatt: - 10 %
- Összes korrekció: Σ - 10 %**

Módosított fajlagos alapérték: $3.633,- \text{ Ft m}^2 / x 0,90 = 3270,- \text{ Ft/m}^2, \sim 3300,- \text{ Ft/m}^2$

Telek értéke: $9139 \text{ m}^2 \times 3300,- \text{ Ft/m}^2 = 30.158.700,- \text{ Ft}$, kerekítve 30 MFt

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a hasonló ingatlanok keresettségére, az ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazásával

30.000.000,- Ft,
azaz Harminc-millió forint összegben állapítom meg.

4. Érvényességi idő

Jelen értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg.

Miskolc, 2007. augusztus 16.

készítette:

Simkó Imre
névjegyzék szám: 144.

Zubay Zoltán
ingatlanforgalmazási
irodavezető sk.

Simkó Imre
főmunkatárs sk.

Mellékletek:

1. számú: telekalakítási vázrajz
2. számú: tulajdoni lap másolatok
3. számú: Szabályozási Terv másolata
4. számú: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer ismertetése



A munkavégző neve

Munkaszám: 19/2007

Miskolc I.
belterület

Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 11114/4, 11115, 11116/2 helyrajzi számú földrészletek telekhatárrendezéséről és megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Szelvényszám: 57, 58

Helyrajzi szám	Változás előtt						Változás után							
	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
11114/4	—	Kivett, beépítetlen terület	1	7442	—	—	11114/4	—	Kivett, beépítetlen terület	—	1	0353	—	—
11115	—	Kivett, beépítetlen terület	—	788	—	—	11115	—	Kivett, közút	—	—	1439	—	—
11116/2	—	Kivett, beépítetlen terület	14	7433	—	—	11116/3	—	Kivett, beépítetlen terület	—	—	9139	—	—
							11116/4	—	Kivett, beépítetlen terület	1	1	2273	—	—
							11116/5	—	Kivett, beépítetlen terület	1	1	3186	—	—
							11116/6	—	Kivett, közút	—	—	4395	—	—
							11116/7	—	Kivett, beépítetlen terület	11	11	4878	—	—
Összesen:	—		—	16	5663	—	—	—		—	16	5663	—	—

A megosztott földrészlet új határpontjai fakaróval vannak megjelölve.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Miskolc, 2007. 05. 15.

Galánffy Tamás
Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

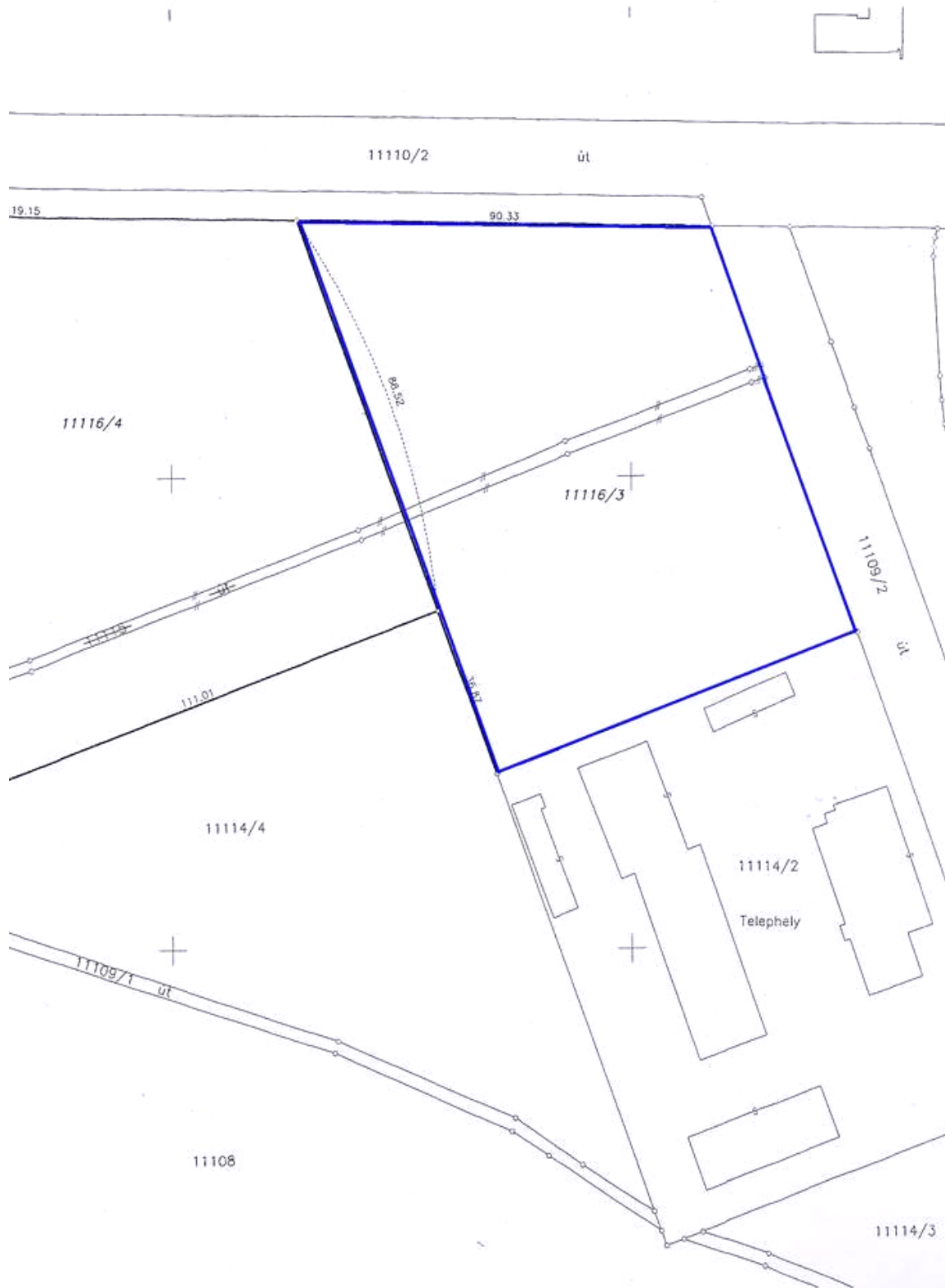
Galánffy Tamás
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 1147/1991GALÁNYFY TAMÁS
földmérő mérnök
ingatlanrendezői min. sz.: 1147/1991.
3529 Miskolc, Perczel Mór u. 10.
Tel.: 313-527

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.

2007 JÚN 04
Miskolc, 2007. hó. nap

záróköltő

Ing.rend.min.sz.: TUKAJI Zsolt
Ingatlanrendező Fő-
Minősítési sz.: 1711



Körzeti Földhivatal
3525 Miskolc
Vologda u. 4. Pf. 196.
06/46/358 211

Oldal: 1 / 1
Ügyintéző:
Plesovszki Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.06.05 09:34:05

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

belterület HRSZ: 11114/4

Térképszelvény : 57

----- I.rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. /AK,fill./	ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./
	kivett	1,7442	
	beépítetlen terület		
	Földrészlet össz.:	1,7442	

----- II.rész -----

1. Bejegyző határozat: 39931/1991.05.27

Tul.hányad:1/1

Jogcím: jogutódlás , 39931/1991.05.27

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:

7

Címe: 3525 MISKOLC I.KERÜLET Városház tér 8.

----- III. rész -----

1. Bejegyző határozat: 56409/1998.07.01

Kialakítva a 11114/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából. A változás érinti a 11109/2, 11110/2, 11110/3, 11110/4, 11110/5, 11110/6, 11115, 11116 hrsz-ú ingatlanokat is.

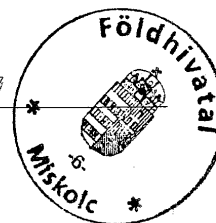
Megrendelő könyv száma: 30001/13770/2007

Ez a másolat 1 oldalt tartalmaz.

A másolat - a kiadást megelőző napig - az eredetivel megegyezik.

3525 Miskolc, 2007.06.05

Plesovszki Éva
Plesovszki Éva



Körzeti Földhivatal
3525 Miskolc
Vologda u. 4. Pf. 196.
06/46/358 211

Oldal: 1 / 1
Ügyintéző:
Plesovszki Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.06.05 09:34:05

MISKOLC I.KERÜLET

belterület HRSZ: 11115

Névtelen út 11115 HRSZ

Szektor : 53

Térképszelvény : 57

----- I.rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. /AK,fill./	ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./
	kivett	788	
	beépítetlen terület		
Földrészlet össz.:	788		

----- II.rész -----

1. Bejegyző határozat: 37064/1991.04.05

Tul.hányad:1/1

Jogcím: jogutódlás , 37064/1991.04.05

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:

7

Címe: 3525 MISKOLC I.KERÜLET Városház tér 8.

----- III. rész -----

1. Bejegyző határozat: 56409/1998.07.01

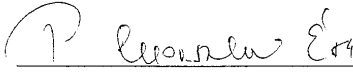
Az ingatlan területe telekalakítás során változott. A változás érinti a 11109/2, 11110/2, 11110/3, 11110/4, 11110/5, 11110/6, 11114/1, 11116 hrsz-ú ingatlanokat is.

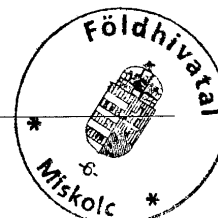
Megrendelő könyv száma: 30001/13770/2007

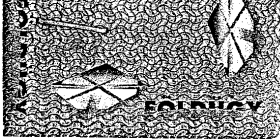
Ez a másolat 1 oldalt tartalmaz.

A másolat - a kiadást megelőző napig - az eredetivel megegyezik.

3525 Miskolc, 2007.06.05


Plesovszki Éva





Körzeti Földhivatal
3525 Miskolc
Vologda u. 4. Pf. 196.
06/46/358 211

Oldal: 1 / 2
Ügyintéző:
Plesovszki Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.06.05 09:34:05

MISKOLC I.KERÜLET
belterület HRSZ: 11116/2

Szektor : 53
Térképszelvény : 42

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. ha,m2	kat.jöv. ha,m2
		/AK,fill./	/AK,fill./
	kivett 14,7433		
	beépítetlen terület		
	Földrészlet össz.: 14,7433		

II. rész

1. Bejegyző határozat: 39931/1991.05.27

Tul.hányad:1/1

Jogcím: jogutódlás , 39931/1991.05.27

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:
7

Címe: 3525 MISKOLC I.KERÜLET Városház tér 8.

III. rész

1. Bejegyző határozat: 32928/1987.03.28

Terhelés: Gázvezeték szolgálmi jog

Jogosult neve: TIGÁZ VÁLLALAT Törzsszám: 116

Címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184

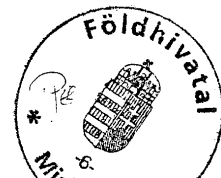
2. Bejegyző határozat: 56409/1998.07.01

Kialakítva a 11116 hrsz-ú ingatlan megosztásából. A változás érinti a 11109/2, 11110/2, 11110/3, 11110/4, 11110/5, 11110/6, 11114/1, 11115 hrsz-ú ingatlanokat is.

3. Bejegyző határozat: 52460/2007.05.24

Az ingatlan területe területszámítási hiba kijavítása miatt 14 ha 7424 m²-ről 14 ha 7433 m²-re változott. (FM. 562/2007.)

Megrendelő könyv száma: 30001/13770/2007
Ez a másolat 2 oldalt tartalmaz.



leti Földhivatal
3525 Miskolc
Vologda u. 4. Pf. 196.
06/46/358 211

Oldal: 2 / 2
Ügyintéző:
Plesovszki Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.06.05 09:34:05

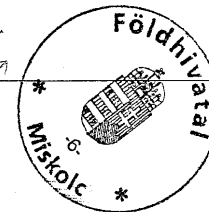
MISKOLC I.KERÜLET
belterület HRSZ: 11116/2

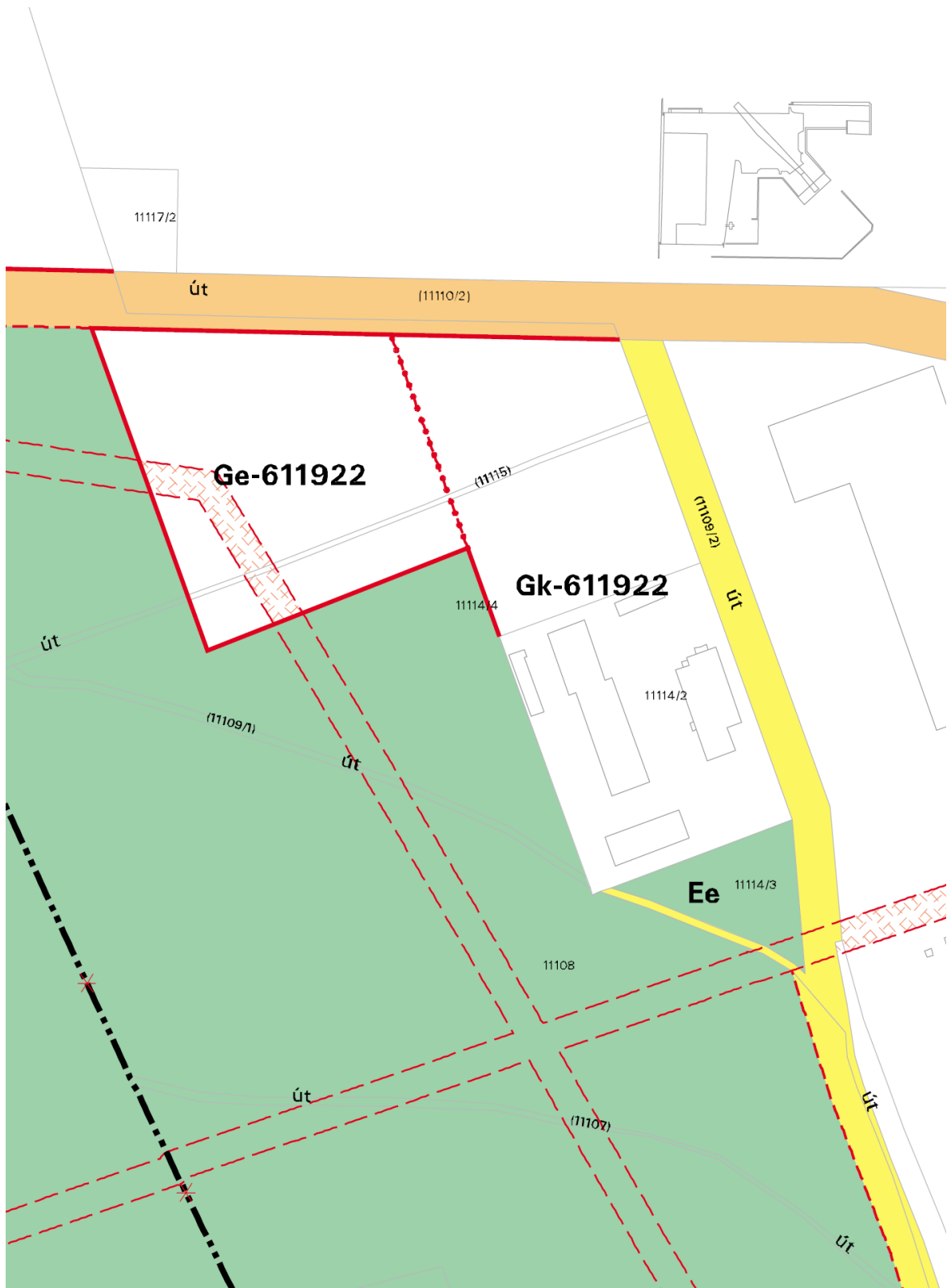
Szektor : 53
Térképszelvény : 42

A másolat - a kiadást megelőző napig - az eredetivel megegyezik.

3525 Miskolc, 2007.06.05

Plesovszki Éva
Plesovszki Éva





Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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. Végső 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 ismérveket 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:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. 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. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.