

FBG 2 Ingatlan és Vagyonkezelő Kft.

2026. szeptember 18.

Tárgy: A Budapest IV. kerület, 70368/3 helyrajzi számú ingatlanból telekhatár-rendezés céljából átadásra kerülő 1 m² terület értékének meghatározása

Tisztelt FBG 2 Ingatlan és Vagyonkezelő Kft.!

Megbízásuk alapján megvizsgáltuk a Budapest IV. kerület belterületén található, 70368/3 helyrajzi számú ingatlanból a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata részére telekhatár-rendezés céljából átadásra kerülő 1 m² nagyságú telekrész értékét. Az értékelés során figyelembe vettük a 70368/3 helyrajzi számú ingatlanra korábban készített értékbecslési jelentést, valamint a T-91989 számú változási vázrajzot.

Az ingatlan rövid bemutatása

Az értékeléssel érintett 70368/3 helyrajzi számú ingatlan Budapest IV. kerületében, a Dunasor utca 11. és Garam utca 3. szám alatt található, a Váci út melletti, kereskedelmi célú hasznosítású övezetben. Az ingatlan kivett áruház, irodaház és raktár megnevezésű, területe a változást megelőző állapot szerint 24 029 m². A telken egy korábban Tesco áruházként működő ingatlan, valamint egy különálló raktározási funkciót ellátó épület található. Az ingatlan elsődleges hasznosítása kereskedelmi és logisztikai célú, az áruház működéséhez kapcsolódóan.

A tényállás összefoglalása

A T-91989 számú változási vázrajz szerint a 70368/3 helyrajzi számú ingatlan területe 24 029 m²-ről 24 028 m²-ra csökken, míg a szomszédos, közút megnevezésű idegen tulajdonú 70368/4 helyrajzi számú ingatlan területe 1 m²-rel növekszik. A változás oka telekhatár-rendezés, amelynek keretében a 70368/3 helyrajzi számú ingatlanból 1 m² terület kerül átadásra az önkormányzati közút részére. A telekalakítás következtében az ingatlan használhatósága, beépíthetősége, működése, gazdasági hasznosíthatósága vagy piaci értéke érdemben nem változik.

Az átadásra kerülő terület rész önállóan nem hasznosítható, forgalomképes, önálló piaci ingatlanként nem értelmezhető, és kizárólag közterületi telekhatár-rendezési célokat szolgál. Jelen értéklevél az ingatlan helyszíni szemléje nélkül készült.

Értékmegállapítás

Figyelembe véve a telekhatár-rendezés műszaki és jogi jellegét, az átadásra kerülő terület rendkívül csekély, 1 m² nagyságát, azt a körülményt, hogy a telekrész önálló gazdasági hasznosításra nem alkalmas, a telekhatár-rendezés céljából átadásra kerülő ingatlan értéke kizárólag jelképes értéket képviselhet.

Mindezek alapján, szakmai véleményünk szerint az ingatlan 2026. szeptember 18.-én érvényes piaci értékét, kerekítve **nettó 1 000 Ft**, azaz **Egyezer Magyar Forintban határoztuk meg. Jelen értékmegállapítás 3 hónapig érvényes.**

Tranzakciós költségek

Az értékbecslés az ingatlant, mint tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe. Az itt kifejezett érték nem tartalmazza azokat a költségeket, amelyek a fenti vagyontárgy értékesítésénél merülhetnek fel. A jelentésben közzétett érték az itt vázolt feltételezéseken alapul, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

A tranzakciós költségek rendszerint a következőket tartalmazzák:

- a) Vagyonátruházási illeték (kereskedelmi ingatlanok esetén 4% 1 milliárd Forintig, e fölött 2%, de maximum 200 millió Forint fizetendő a vevő által mind ingatlan, mind üzletrész vásárlás esetén; üzletrészvásárlás alatt értendő ingatlanos társaság 75%-os arányú megszerzése, az illeték alapját a társaság tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke képezi; továbbá az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének 2%-a);
- b) Ügynöki jutalékok, az eladási ár 1-2%-a + ÁFA;
- c) Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díja: a tranzakciós ártól függően változik;
- d) Közjegyzői díj: a tranzakciós ártól függően változik;
- e) Ingatlanokat és telkeket terhelő 27%-os áfa.

Nyilatkozat összeférhetetlenségről és bizalmasság

Kijelentjük, hogy nem keletkezik összeférhetetlenség az értékbecslésünk által, valamint megerősítjük, hogy a Colliers Magyarország Kft. nem jut további bevételhez az értékbecslési díjon felül. Kijelentjük, hogy nem áll fenn semmilyen egyoldalú vagy kölcsönös függés az Értékelő és az Ügyfelünk között. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) iránymutatásai alapján, a megbízás során nem voltak olyan feltételek az értékbecslés díjára vonatkozóan melyek az értékbecslésünk végeredményét vagy függetlenségét befolyásolhatnák.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ezen értéklevél publikációja, vagy bármilyen orgánumban az értéklevélre való hivatkozás a Colliers Magyarország Kft. külön írásos engedélye nélkül tilos. A Colliers Magyarország Kft. vállalja, hogy a tudomására jutott adatokat bizalmasan kezeli.

Jelen értéklevél kizárólag a fent meghatározott célra készült és használható fel. Bízunk benne, hogy jelen értéklevél megfelel az Önök igényeinek.

Tisztelettel,



Dallos András MBA, MRICS
Igazgató
Értékbecslés és Tanácsadás Csoport
EUFIM Regisztrációs szám: 2010/108
RICS tagsági szám: 6744809



Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Osztály
1041 Budapest, István út 14.

2026. szeptember 18.

Tárgy: Hozzájárulás értékbecslési dokumentum önkormányzati felhasználásához és közzétételéhez

Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

Ezúton nyilatkozunk, hogy a FBG 2 - 70368 - telek megosztás - 2026.09.18 megnevezésű értéklevél, amely a Budapest IV. kerület, 70368/3 helyrajzi számú ingatlanból telekhatár-rendezés céljából átadásra kerülő 1 m² nagyságú terület rész értékének meghatározására készült, a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata részére felhasználható az önkormányzati döntéshozatali eljárásokhoz kapcsolódó előterjesztések, bizottsági anyagok, képviselő-testületi dokumentumok és egyéb kapcsolódó háttéranyagok elkészítése során.

A Colliers Magyarország Kft. kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az értéklevél kizárólag teljes terjedelmében:

- önkormányzati előterjesztések mellékleteként csatolásra kerüljön;
- a döntéshozó szervek részére rendelkezésre bocsátásra kerüljön;

Jelen hozzájárulás kizárólag az önkormányzati feladatellátás, vagyonkezelés és döntéshozatal céljaira történő felhasználásra vonatkozik. Az értéklevél tartalma harmadik személy részére kereskedelmi, marketing vagy egyéb, az előzőekben nem meghatározott célból kizárólag a Colliers Magyarország Kft. előzetes írásbeli hozzájárulásával használható fel.

Jelen nyilatkozat a kiállítás napján lép hatályba.

Tisztelettel,

Dallos András MBA, MRICS
Igazgató
Értékbecslés és Tanácsadás Csoport
Colliers Magyarország Kft.
EUFIM regisztrációs szám: 2010/108