



JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE
8146 JENŐ, BATTHYÁNY UTCA 53.
Tel: +36-22/590-004; E-mail: onkormanyzat@jeno.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 12. napján 8:00 órakor tartandó nyílt ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan megvásárlására érkezett vételi ajánlat tárgyalása
Előterjesztő: Budai Ferenc polgármester
Előkészítő: Dr. Pahola Tünde jegyző,

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz (Jenő, Széchenyi u. 88.) alatt található belterületi ingatlanra vételi ajánlatot nyújtott be Kelemen Péter Barnabás és Suplicz Anna Adél.

Az ingatlan „kivett, beépítetlen területként van nyilvántartva, alapterülete 3510 m². Az ingatlan az önkormányzat ingatlanvagyon kataszterében 2 361 000.-Ft-on van nyilvántartva.

A képviselő-testület a legutóbbi ülésen döntött arról, hogy az ingatlan értékesítése érdekében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelet szerint ingatlan értébecslő szakvéleményét szerzi be a vételár megállapításához.

A szakértői vélemény beszerzése érdekében szükséges intézkedéseket megtettük. Amennyiben a szakértői vélemény a testület üléséig megérkezik, akkor azt megelőzően megküldjük a képviselőknél, vagy a testületi ülésen ismertetjük a képviselő-testület tagjaival.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően a képviselő-testület alakítsa ki álláspontját.

Jenő, 2026. március 6.

Budai Ferenc sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2026. (.....)HATÁROZATA

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Jenő Község Önkormányzat Képviselő testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlant értékesíteni kívánja/nem kívánja értékesíteni.

Értékesítés eseté:

A képviselő-testület az ingatlan értékét – figyelembe véve anapján készült forgalmi értékbecslésben meghatározottakra -Ft áron kívánja értékesíteni.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről az ajánlattevőket tájékoztassa és az ajánlat elfogadása esetén az ajánlattevőkkel az ingatlan adás-vétele tárgyában szerződést kössön.

Határidő: azonnal

Felelős: Budai Ferenc polgármester

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Je Községi Önkormányzat tulajdonában álló

Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)
kivett / beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
földrészletről



2026.

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési igazolás	3. oldal
1. Előzmények	4. oldal
1.1. Az értékbecslő megbízása	4. oldal
1.2. Az értékelés célja	4. oldal
2. A vizsgálat módszere	4. oldal
2.1. Az értékbecslés lefolytatása	4. oldal
2.2. Az értékbecslés módszere	4. oldal
3. A vizsgálat módszere	5. oldal
4. Felhasznált segédanyagok	5. oldal
5. Megállapítások	5. oldal
5.1 Az ingatlan elhelyezkedése	5. oldal
5.2 Építéshatósági szabályozási előírások	6. oldal
5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok	6. oldal
5.4 A telekingatlan-részlet leírása	6. oldal
5.5 Infrastruktúra	6. oldal
5.6 Általános értékítélet	6. oldal
6. Értékképzés	6. oldal
6.1 Ingatlanpiaci analízis	6. oldal
6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel	7. oldal
7. Érték összesítés	8. oldal

Mellékletek:

- e-hiteles tulajdoni lap másolat
- e-közmű térképmásolat
- e-hiteles térképmásolat
- településtérkép
- szabályozási tervlap kivonat
- fotódokumentáció

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak és az abból levont következtetések alapján megállapítom, hogy az értékbecslés tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a jenői 457 hrsz. alatt bejegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben **Jenő, Széchenyi u. 88.** (felülvizsgálat alatti) **építési telek földrészlet** forgalmi értéke, az értékbecslésben rögzített adatok és tények alapján, per-, teher és igénymentesen, ÁFA nélkül és kerekítés után

8 100 000,- Ft-ban

azaz **nyolcmillió egyszázezer** forint.

Az értékbecslés érvényessége: 90 nap.

Az értékelés során a meghatározott ingatlan értéke mindig egy adott időpontra vonatkozik, hiszen az érték nagysága folyamatosan változik, változhat. Ennek legfőbb oka, hogy a befektetők és a piac az adott vagyontárgyat, az adott országot és az ezekkel összefüggő kockázatot az idő múlásával, az újabb és újabb információk birtokában másként ítélik meg.

Az értékbecslés fordulónapja: 2026. március 10.

Kijelentem, hogy a megrendelővel semmiféle érdekkapcsolatom nem áll fenn, az értékbecslést független értékbecslőként készítettem, annak adatait harmadik személy felé csak a megrendelő tudtával és beleegyezésével szolgáltatom ki.

Megjegyzem, hogy **a fenti forgalmi érték** az értékbecslésben rögzített adatok, tények és az azokból levont következtetések ellenére - az ingatlan hosszú távú értékállóságát és a piaci adatok megbízhatósági kockázatát is figyelembe véve - csak **becsült érték**.

Az értékbecslés során az ingatlant per-, teher- és igénymentes állapotában vettem figyelembe.

Székesfehérvár, 2026. március 10.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értékbecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.

1. Előzmények

1.1 Az értékbecslő megbízása

Jenő Község Önkormányzata (8146 Jenő, Batthyány u. 53.) képviselőjében eljárva Budai Ferenc polgármester megrendelte a Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.) alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslését.

1.2 Az értékbecslés célja

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének megállapítása elidegenítés céljából.

2. Metodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

- Helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2026. február 23. napján,
- megvizsgáltam az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét, infrastrukturális ellátottságát, megközelítésének és fejleszthetőségének lehetőségeit,
- fényképfelvételeket készítettem az ingatlanról,
- piaci háttér információkat gyűjtöttem az ingatlanok értékesítési, kereslet-kínálati feltételeinek rendszerében,
- összesítettem az ingatlantípusokra vonatkozó trendeket és tendenciákat, befektetői igényeket és elképzeléseket.

2.2 Az értékelés módszere

Az értékelés az EVS 2020 előírásai, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben előírt módszertani elvek és követelmények, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírások alapján készült.

Az ingatlan értékelését és a helyszíni bejárást a megbízóval való konzultációk előzték meg. Az értékelést kérő az értékelendő ingatlanról a birtokában lévő információkat a rendelkezésemre bocsátotta. Az ingatlant megtekintettem.

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan szennyező anyag, amely annak értékét csökkentené.

Az értékbecslést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok, dokumentációk és információk alapján készítettem el, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint.

Fenntartom a jogot a jelentésben rögzített következtetések és megállapítások módosítására - az ingatlan ellenőrzésének korlátozott keretei között - ha azokkal kapcsolatban később, bármilyen addig nem ismert körülmény merül fel.

Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

Az ingatlan értékét összehasonlításon alapuló értékelési módszerrel határoztam meg.

A valós piaci érték egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az ingatlan adás-vétele nyilvánosan kerül meghirdetésre és a tranzakció lefolytatására kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

A piaci összehasonlító módszer olyan eljárások sora, amelyek alkalmazásakor az értékecselő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek a közelmúltban kerültek eladásra; ehhez megfelelő összehasonlító mértékegységeket használ és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraitra (Open Market Value).

3. A vizsgálat módszere

Vizsgálatomat a Megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok felhasználásával, szemrevételezéssel végeztem el. A megrendelésben, arra nem rendelkező, részletes műszeres vizsgálatokat – környezeti hatás, talajmechanikai, stb. – nem végeztem.

Minden olyan tényből, adatból származó esetleges jogkövetkezményekért mely szemrevételezés útján nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként a Megrendelő nem bocsátott a rendelkezésemre - viszont arról tudott vagy tudhatott - felelősséget nem vállalok.

Felelősséget vállalok a Megrendelő felé a szakszerű, értékecselésnél elvárható szaktudásért és figyelemért, viszont semmilyen felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

A szakvélemény mely 1 példányban készül, 8 számozott oldalból és 6 mellékletből áll, csak egységes egészként kezelhető, annak egyes részeit szövegkörnyezetükből kiemelni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

4. Felhasznált segédanyagok:

Az értékelés alapját képező dokumentumok közül a tulajdoni lap, és térképmásolat e-hiteles példányait megrendelő bocsátotta rendelkezésemre.

A helyi építési szabályozásra vonatkozó és e-közmű dokumentumokat on-line adatbázisokból töltöttem le.

A fotódokumentációban szereplő képeket a helyszíni felmérés időpontjában készítettem.

A piaci kereslet-kínálati viszonyok tanulmányozása során háttér információ gyűjtésére felhasználtam a szakmai és hirdetési lapokat, az internetes adatbázisokat, valamint a területen működő ingatlanirodák értékesítési és bérbeadási adatbázisát.

5. Megállapítások

5.1 Az ingatlan elhelyezkedése

Jenő, Nyugat-Mezőföld északi részén, útfaluból kialakult, többutcsás, szalagkertes település, mely közúton, a 7-es úton Polgárdiig, onnan tovább északra, vagy Nádasdladányon keresztül közelíthető meg. Székesfehérvártól 23 km távolságra, délnyugati irányban helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan a település nyugati szélén húzódó Széchenyi utcában található. Közvetlen környezetében, a település irányában lakóházas ingatlanok, nyugati oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló beépítetlen terület található. A település közigazgatási központja a területtől 800-1000 m távolságra helyezkedik el. A közúti közösség közlekedés megállóhelyei cca. 1200 m-re találhatók.

5.2 Építéshatósági szabályozási előírások

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2008. (X. 1.) számú, a helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete alapján, övezeti besorolását tekintve az ingatlan Lf-1 – falusias lakó területen helyezkedik el, mely övezetben a beépítés oldalhatáron álló. Az övezeten belül a telek beépíthetősége 20%, a legnagyobb építmény magasság 4,50 m, míg a legkisebb épületmagasság 3,50 m lehet. Telekalakítás tekintetében a kialakítható minimális térmérték legalább 1500 m². Fenti szabályozási keretfeltételeknek a vizsgált ingatlan minden tekintetben megfelel.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Változás előtti adatok:

Helyrajzi száma	: 457	
Megnevezése	: kivett, beépítetlen terület	
Címe	: Jenő, Széchenyi u. 88.	
Területe	: 3510 m ²	
Övezet	: belterület	
Tulajdonos	: Jenő Község Önkormányzata	1/1 t.h.
	8146 Jenő, Batthyány u. 53.	
Bejegyzett jog	: tehermentes	

5.4 A telekingatlan leírása

Szabályos téglalap alakú, egyenes oldalélekkel határolt telek. Jellemző szélessége cca. 21 m, átlagos mélységi mérete 166 m. Terepfelszíne síknak tekinthető. A területen építmény nem található, rajta jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik.

5.5 Infrastruktúra

Az ingatlan a közhiteles e-közmű térkép adatbázisa szerint közművesített területen fekszik, azonban a rendelkezésre álló közművek közül a telekre csupán a szennyvíz vezeték került bekötésre.

5.6 Általános értékítélet

A vizsgált ingatlan, térmértékét tekintve a települési átlag mértékét meghaladja, és egyben nagyobb minden – az értékbecslés során felhasznált – összehasonlító ingatlannál. Fejlesztési lehetőségei átlagosnak mondhatók, az építési szabályzat szerinti korlátozottság miatt a telek tovább nem osztható.

6. Értékképzés

Az 5.6 pontban rögzítettek alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi használati funkciójával a szabad piacon átlagos körülmények között értékesíthető.

6.1 Ingatlanpiaci analízis

A beépítetlen terület ingatlanok piaci szegmensében, a kormányzati családtámogatási rendszer (CSOK, 5%-os ÁFA, lakásfelújítás támogatás) következtében a közelmúltban jelentős mértékben megnőtt az ingatlanpiaci forgalom, ami egy esetleges ingatlanfejlesztést, a megtérülési számítások tükrében megfelelően támogathat. A piaci vizsgálat során megállapíthatóvá vált, hogy a vizsgált ingatlanhoz hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat korlátozott számban kínálnak a közvetítő irodák.

6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel

A módszer a forgalmi érték meghatározására a legalkalmasabb eljárás. Lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A felhasználásra kerülő összehasonlító adatok ÁFA-t nem tartalmaznak.

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)	Jenő, Szabadság u.		Jenő, belterület		Küngös, belterület	
Korrektíós modell	beépítetlen terület	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.
Telek területe m²;	3 510	2 695	-8%	1 435	-10%	2 103	-9%
Kínálati ár / vételár		7 500 000 Ft	0%	4 000 000 Ft	0%	4 150 000 Ft	0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025. IV. n.év	0%	2025. I. n.év	5%	2025. I. n.év	5%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		2 560		2 648		1 894	
Felépítmények jellemzői: felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; egyéb fontos szempontok	Az értékbecslésben részletezett építési telek	Telektömb feltárás során keletkezett, közterület kapcsolattal rendelkező, közműellátás nélküli, saroktelek.		Belterületi, szennyvíz közművel rendelkező telek.		Lakóövezet- ben elhelyezke- dő, burkolt úton megközelít- hető, közművek nélküli, körbekerített domboldali telek.	
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	központhoz közeli	központtól távoli	3%	központtól távoli	3%	központtól távoli	5%
Energia ellátás (közmű + energia)	szennyvíz	nincs	0%	nincs	0%	összközmű	-25%
Használat	kizárólagos	kizárólagos	0%	kizárólagos	0%	kizárólagos	0%
Terepfelszín	sík	sík	0%	sík	0%	domboldali	3%
Beépítést korlátozó növényzet	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Építési szabályozás karaktere	Lf-1	Lf-2	0%	Lf-1	0%	Lke-1	0%
Építési korlátozottság	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Korrigált fajlagos ár	2 312 Ft	2 637 Ft	3%	2 728 Ft	3%	1 572 Ft	-17%
Telek piaci összehasonlításán alapuló értéke:	8 116 307 Ft						

7. Érték összesítés

Fentiek alapján a **Jenő, Széchenyi u. 88.** (felülvizsgálat alatt) kivett, beépítetlen terület megnevezésű építési telekingatlan becsült piaci értékét, per-, teher- és igénymentes állapotban, általános forgalmi adó nélkül, kerekítés után

8 100 000,- Ft-ban

azaz **nyolcmillió egyszázezer** forintban állapítom meg.

Székesfehérvár, 2026. március 10.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értébecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
Magyarország 8000 Székesfehérvár,
Kégl Gy. utca 1.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260219/8064
2026.02.19

Oldal 1/1

Jenő
Belterület, 457 helyrajzi szám

8146 JENŐ, SZÉCHENYI UTCA 88. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Jenő, Belterület, 457

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 66184/2006.10.18				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3510	0

II. RÉSZ

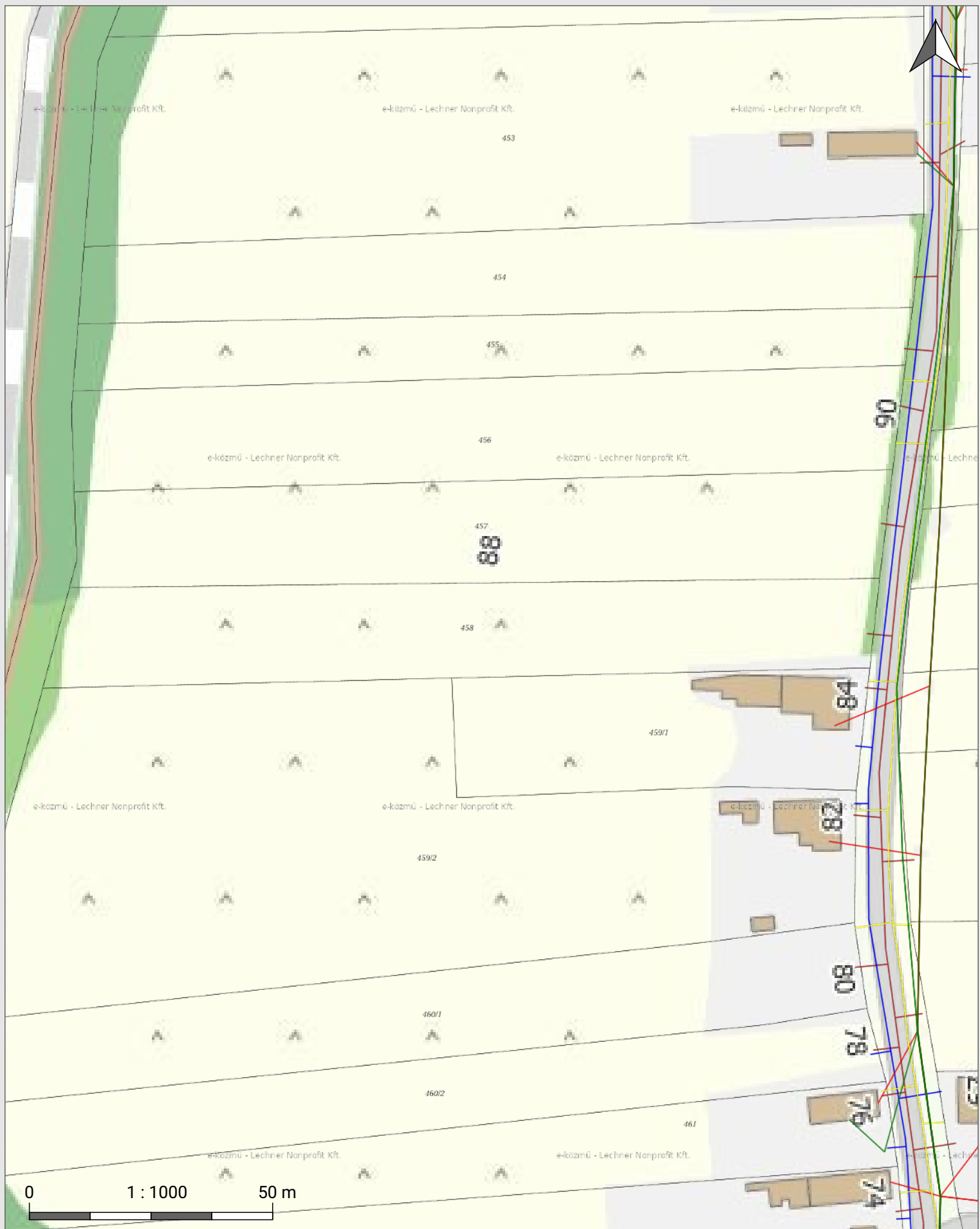
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54360/1991.12.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 54360/1991.12.09				
	Név: JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8146 JENŐ, Batthyány utca 53				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 66184/2006.10.18				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás során, a 456 hrsz-ú 2298 m2 és a 457 hrsz-ú 4721 m2 nagyságú ingatlanok összevonva majd kialakítva, 456 hrsz-ú 3509 m2 és 457 hrsz-ú 3510 m2 nagyságú ingatlanokra.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Jenő, Széchenyi u. 88.
457 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetetés

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

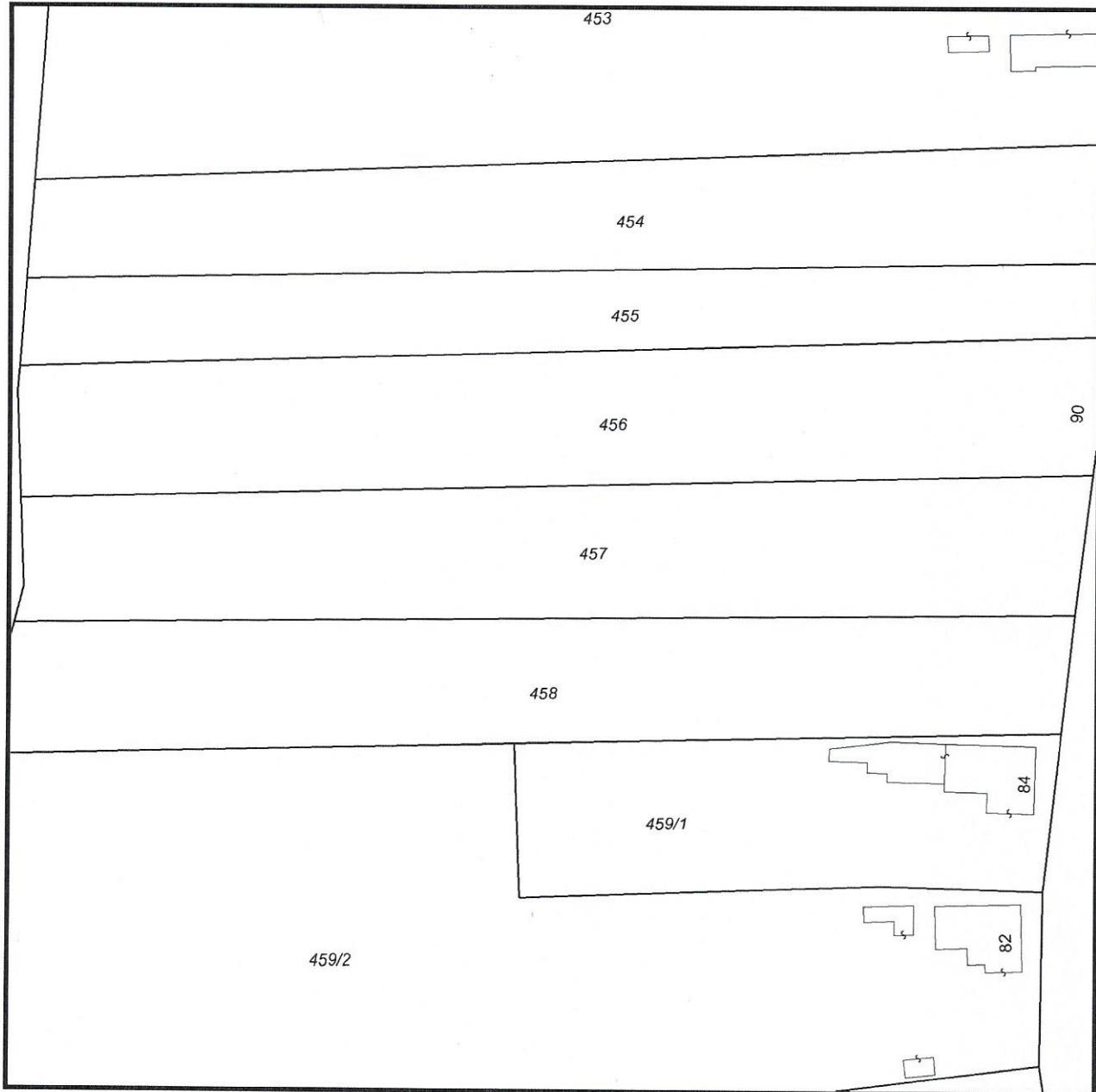
2026.02.19 12:23:06

Helyrajzi szám: JENŐ belterület 457

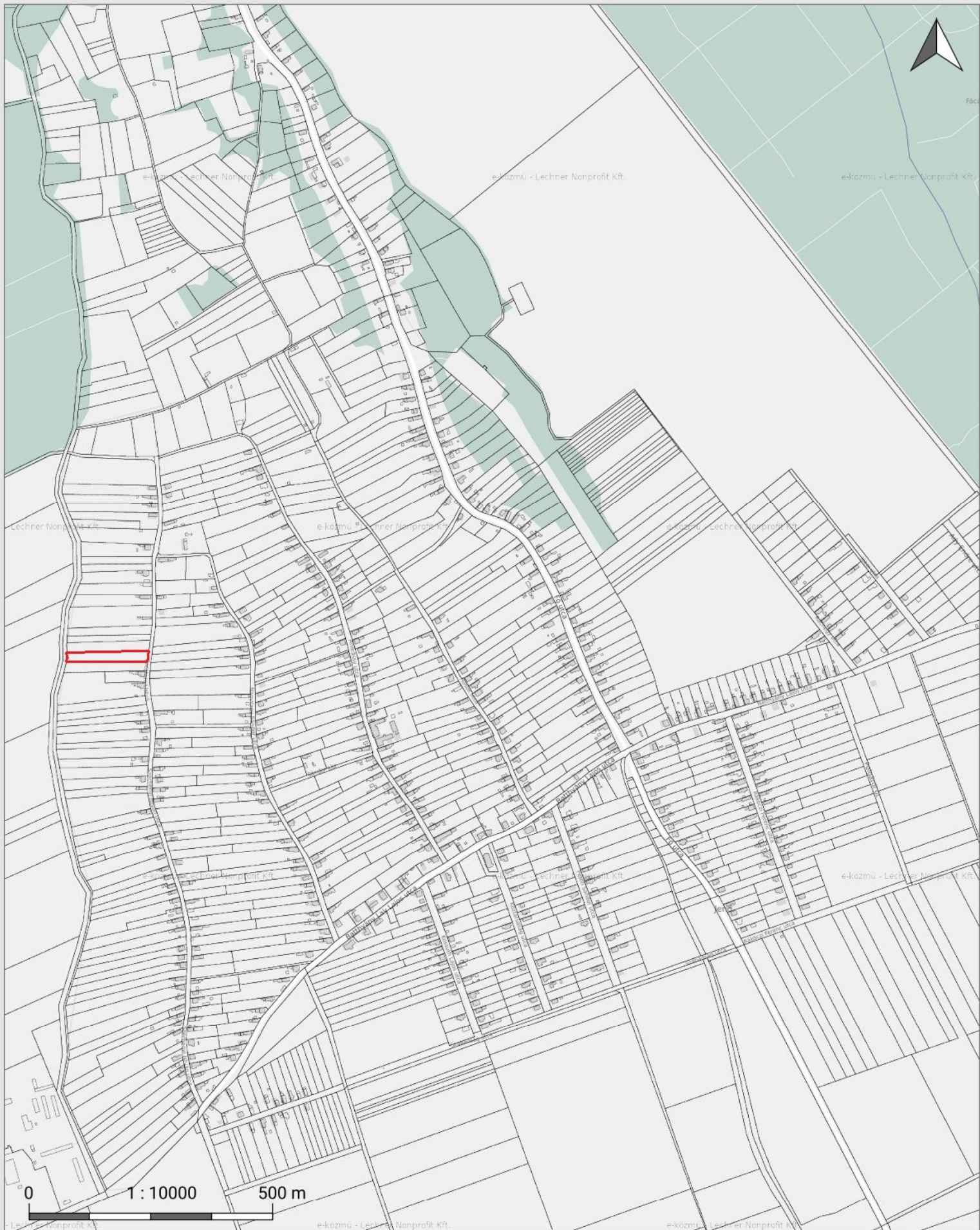
Megrendelés szám: 7/518/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 54745090002026

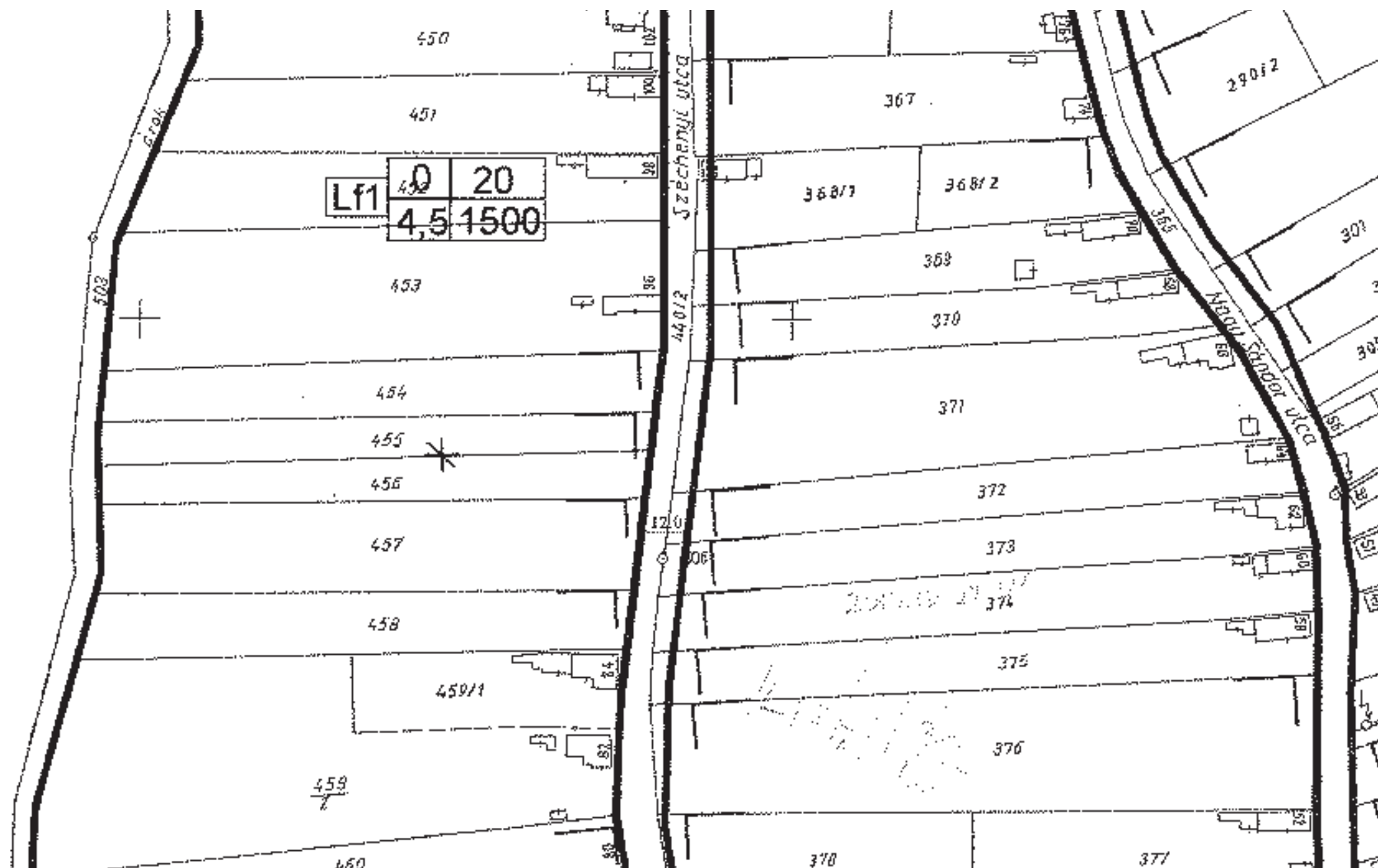


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Jenő, Széchenyi u. 88.
457 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés





Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)