



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. április 8. napján 8:00 órakor tartandó rendkívüli nyílt ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Budai Ferenc polgármester
Előkészítő: dr. Pahola Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a legutóbbi ülésén elfogadta a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: rendelet)

A rendeletben a testület meghatározta azokat a szabályokat, amelyek alkalmazásával az önkormányzat tulajdonában lévő, a rendelet 1. mellékletében felsorolt ingatlanok kedvezményesen értékesíthetők.

Ugyanezen az ülésén a képviselő-testület módosította a vagyonrendeletét meghatározva, hogy az önkormányzati tulajdonú építési telkek képviselő-testület által meghatározott vételárából adható kedvezmény mértéke

- a) 3000 m² alapterület feletti építési telkek esetében 25 %-nál,
 - b) 3000 m² alapterület alatti építési telkek esetében 12 %-nál
- több nem lehet.

A rendelet mellékletében felsorolt ingatlanok közül a 457 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában vételi szándéknyilatkozatot tett Kelemen Péter Barnabás és Suplicz Anna Adél.

A képviselő-testület dönthet az ingatlan kedvezményes értékesítéséről, ha a kérelmezők írásban kötelezettséget vállalnak az alábbiakra:

- a) A kérelem pozitív elbírálását követő 30 napon belül az Önkormányzattal a tulajdonjog átruházására alkalmas adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötnek.
- b) A Szerződés megkötését követő öt éven belül legalább egy gyermek neveléséről fognak gondoskodni.
- c) A megvásárolt telken a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti méltányolható lakásigénynek megfelelő új lakóingatlant létesítenek.
- d) A Szerződés megkötését követő kettő éven belül az építkezést megkezdik, és legkésőbb öt éven belül a használatba vételi engedélyt az Úrhidai Közös Önkormányzati Hivatal Jenői Kirendeltségén (továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) bemutatják.
- e) A rendelet alapján tulajdonukba került ingatlanba a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően beköltöznek, lakóhelyként azt bejelentik és ott az önkormányzat javára

kikötött elidegenítési tilalom fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodnak, lakóhelyüket nem változtatják meg.

f) Amennyiben öt éven belül az ingatlant elidegenítik, úgy az Önkormányzat az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási törléséhez abban az esetben járul hozzá, ha az építési telek vételára és a kérelem benyújtásakor megállapított, általános forgalmi adóval növelt forgalmi érték közötti különbözetet az Önkormányzat részére megfizetik.

g) Kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha a beépítési kötelezettség lejártakor legalább egy gyermek neveléséről nem gondoskodnak, akkor az építési telek kedvezményes vételárát a kedvezményes vételár és a képviselő-testület által meghatározott vételár különbözetének 50%-ára egészítik ki, valamint megfizetik az építési telek után fizetendő általános forgalmi adót is az Önkormányzat részére, kivéve azt az esetet, ha a b) pontban foglalt vállalás egészségügyi ok miatt nem teljesül.

Az adás-vételi szerződésben az önkormányzat javára visszavásárlási jogot kell kikötni arra az esetre, ha Kérelmezők a megvásárolt telken az öt éven belüli beépítési kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A visszavásárlási ár megegyezik a kérelmezők által a telekért fizetett vételárral. Nem részesülhetnek támogatásban azok a kérelmezők, akik az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm.rendelet 1. melléklete szerint nem jogosultak a családi otthontermelési kedvezményre. Az építési telken a hiányzó közművek kiépítése a kérelmezők feladata.

Az ingatlan értékének meghatározása érdekében forgalmi értébecslés készült, ami az ingatlan értékét általános forgalmi adó nélkül 8 100 000.-Ft-ban határozta meg.

A képviselő-testületnek értékesítési szándék esetén 1. lépésként szükséges az ingatlan vételárának meghatározása, melynek során az ingatlan forgalmi értébecslését figyelembe kell venni.

Az értékesítés során figyelembe kell venni továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltakat, miszerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A képviselő-testület vagyonrendelete a 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt 10 000 000.-Ft-ban határozza meg, ami azt jelenti, hogy az ezen összeg 20 %-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni az állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezéseket, a 20 %-ot meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén viszont ezek a rendelkezések alkalmazandók.

Jelen ingatlan tekintetében tehát alkalmazni kell az Nvtv. magyar államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatot vagy még hatályba nem lépett szerződést a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére meg kell küldeni, aki 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a

szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés kapcsán alakítsa ki álláspontját.

Jenő, 2026. április 2.

Budai Ferenc s. k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének / 2026. () határozata

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlant Kelemen Péter Barnabás (.....) és Suplicz Anna Adél (.....) részére értékesíti.

A képviselő-testület az ingatlan adás-vétele tárgyában az alábbi döntéseket hozta:

I.

A képviselő-testület az ingatlan vételárát

1. verzió: nettó.....Ft + Áfa, azaz bruttó
.....Ft összegben határozza meg.
2. verzió: bruttóFt összegben határozza meg.

II.

A képviselő-testület megállapítja, hogy kérelmezők megfelelnek a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ában meghatározott feltételeknek, vállalták a rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését, ezért az ingatlant részükre a III. pontban meghatározott kedvezményes áron értékesíti oly módon, hogy vevők az ingatlanban 50-50 %-ban szereznek tulajdonjogot.

III.

A képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelet 4/A. §-a (3) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan I. pontban meghatározott **nettó/bruttó** vételárából% kedvezményt biztosít, és az ingatlan kedvezményes vételárát

1. verzió: nettó.....Ft + Áfa, azaz bruttó
.....Ft összegben határozza meg,
melynek vevők általi megfizetésére egy összegben a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással kerül sor.
2. verzió: bruttóFt összegben határozza meg,
melynek vevők általi megfizetésére egy összegben a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással kerül sor.

IV.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő tartalommal – jelen határozat rendelkezéseit is szem előtt tartva - az ingatlan

adás-vétele tárgyában vevőkkel szerződést kössön, és a még hatályba nem lépett szerződést a Magyar Államnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási joga gyakorlásának érdekében a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére megküldje.

V.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről a vevőket tájékoztassa.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Érkezett:

2026 JAN 21

Tisztelt Képviselő-testület!

Iktatószám:

J- 13-1/2026

Ügyintéző:

kur

Alulírott Kelemen Péter Barnabás (8154, Polgárdi, Vasút utca 5.) és Suplicz Anna Adél (8154, Polgárdi, Liszt Ferenc utca 1/a) tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Jenő Széchenyi u. 457 hrsz. alatt álló építési telek megvásárlására vételi szándék nyilatkozatot teszünk.

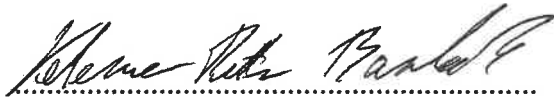
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vételi szándékunkat szíveskedjen megtárgyalni, és a telek értékesítésének feltételeiről – különösen a vételárról, a fizetés módjáról és az esetleges beépítési kötelezettségekről – részünkre tájékoztatást szíveskedjen adni.

A telket lakóingatlan építése, és Jenőben való letelepedés céljából tervezzük megvásárolni.

Együttműködésüket és megtisztelő válaszukat előre is köszönjük.

Polgárdi, 2026.01.07.

Tisztelettel:



Kelemen Péter Barnabás

tel.: +36308585125

e-mail: kelemenbarnabas97@gmail.com



Suplicz Anna Adél

tel.: +36306548062

e-mail: anna.suplicz@gmail.com

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.) képviselőtestületében 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 fejlesztettségének 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, önmagát 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 áraira (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.



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

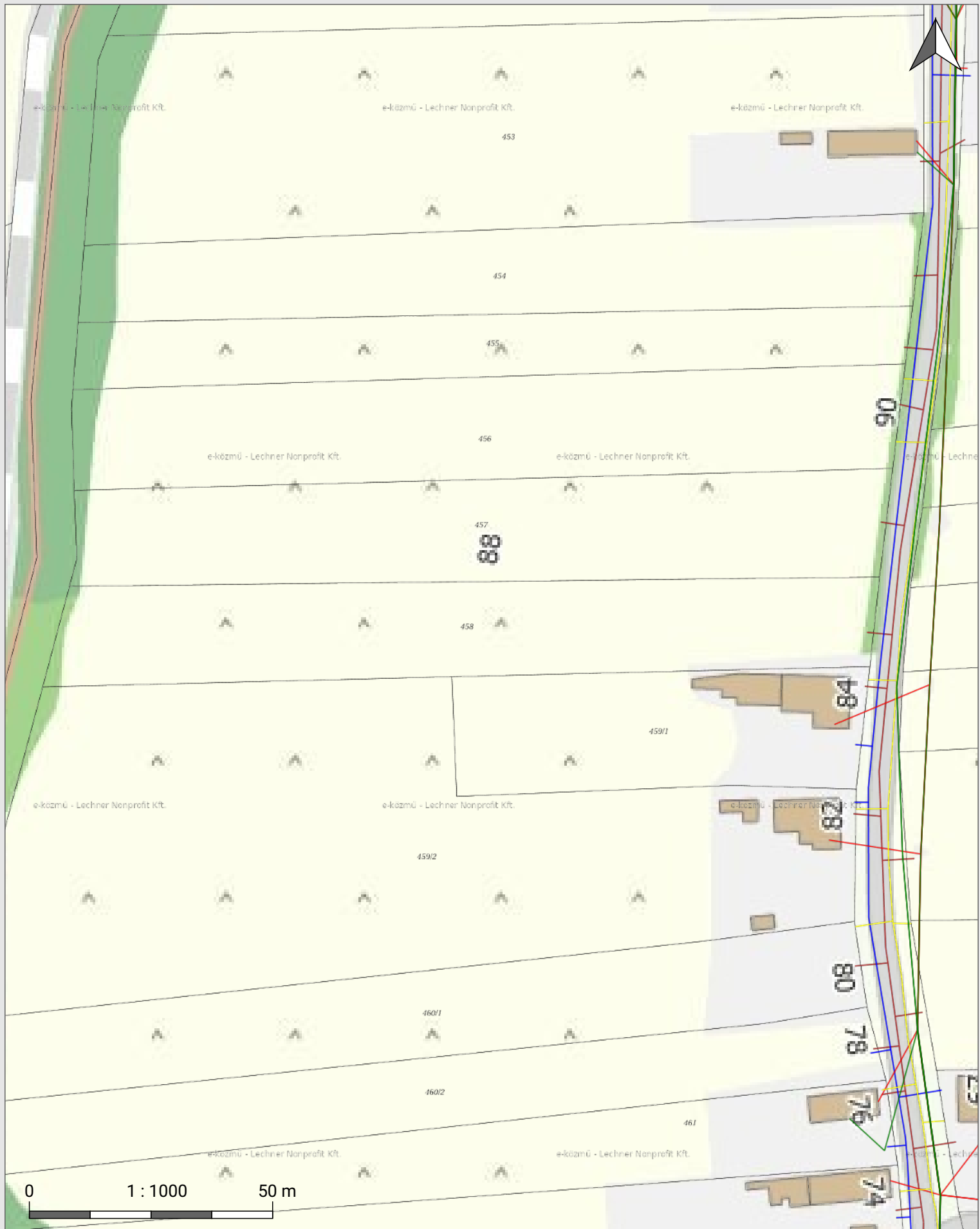
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54360/1991.12.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 54360/1991.12.09				
	Név: JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8146 JENŐ, Batthyány utca 53				

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
- Vízvezeték

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

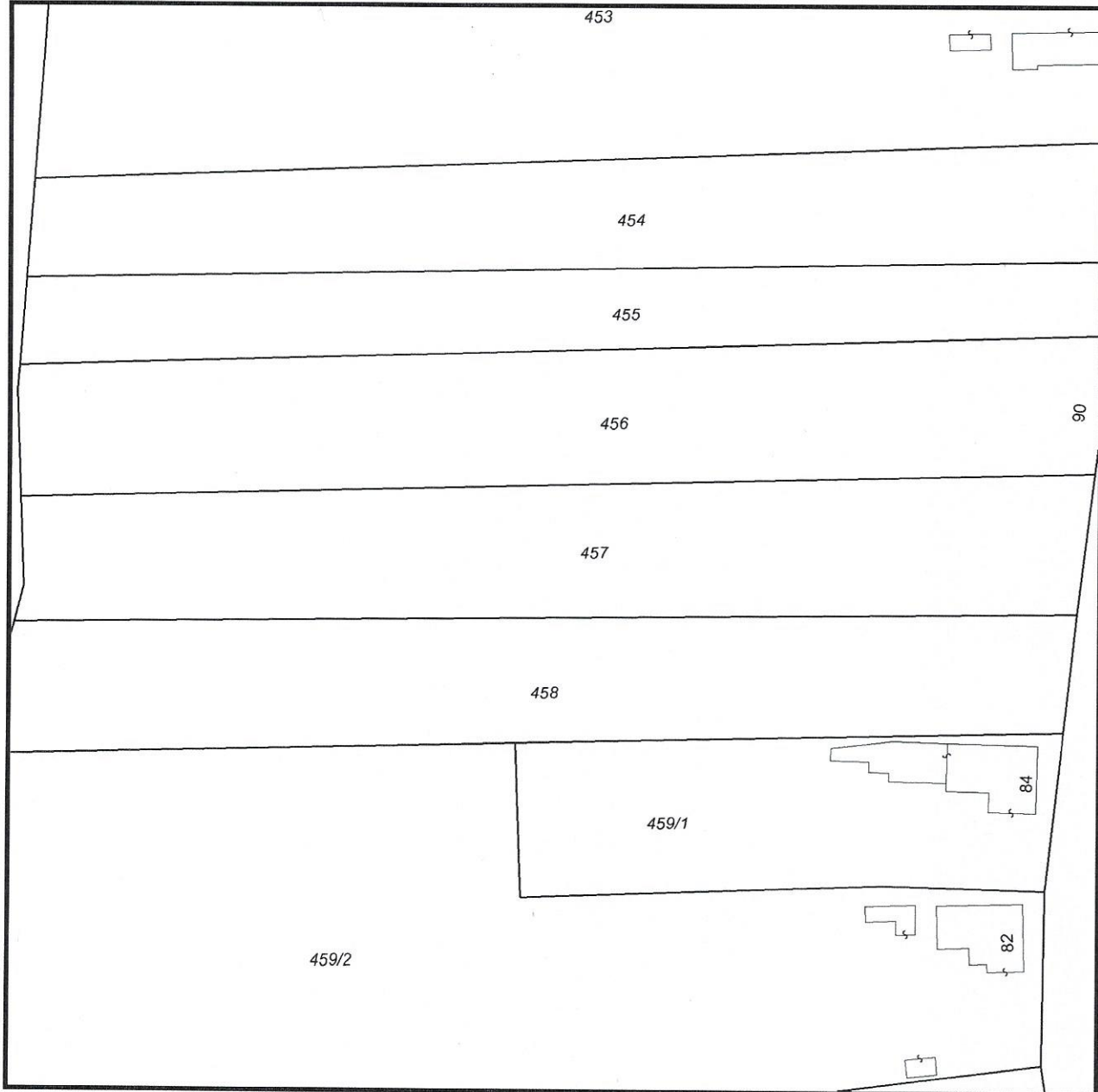
2026.02.19 12:23:06

Helyrajzi szám: JENŐ belterület 457

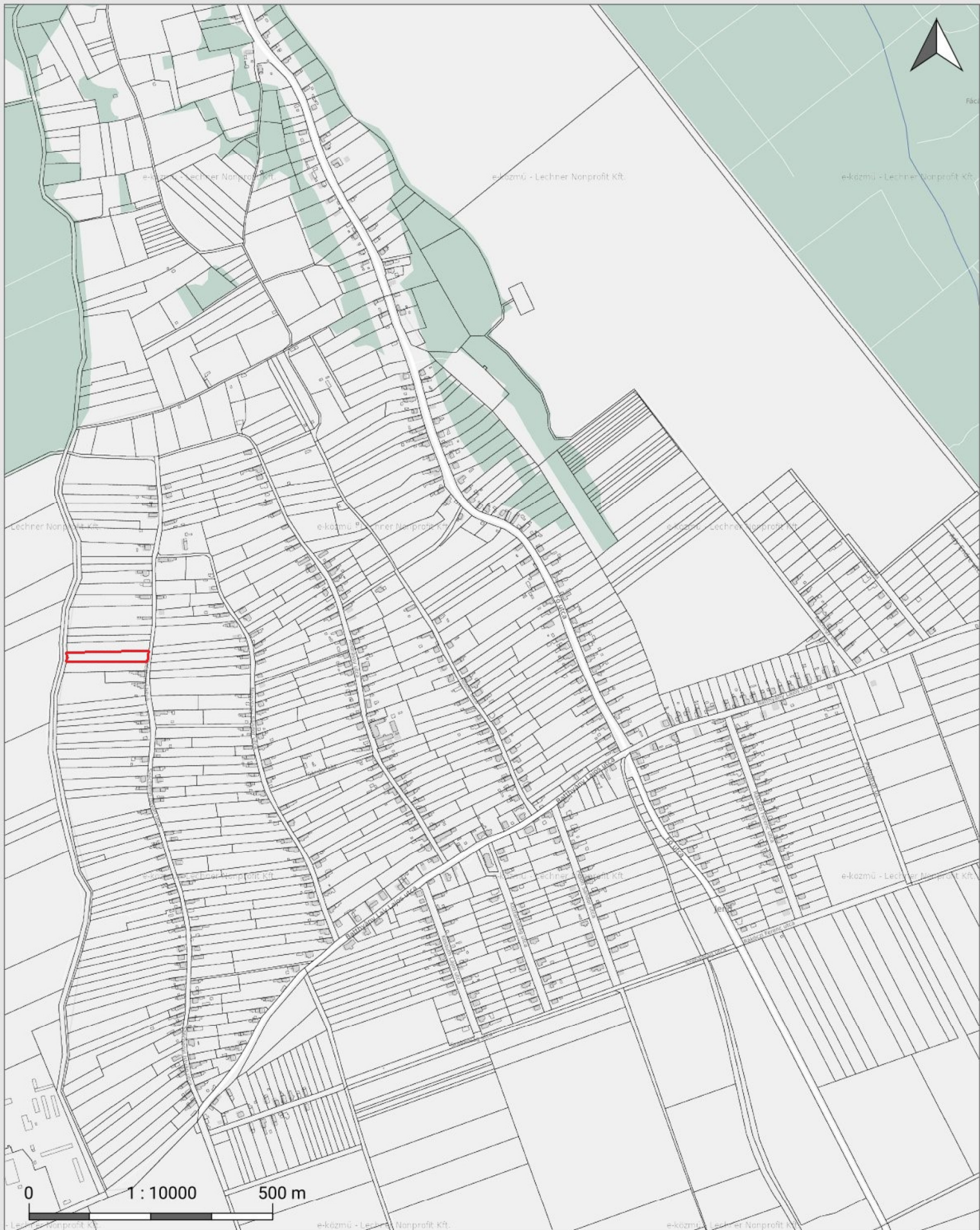
Megrendelés szám: 7/518/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 54745090002026

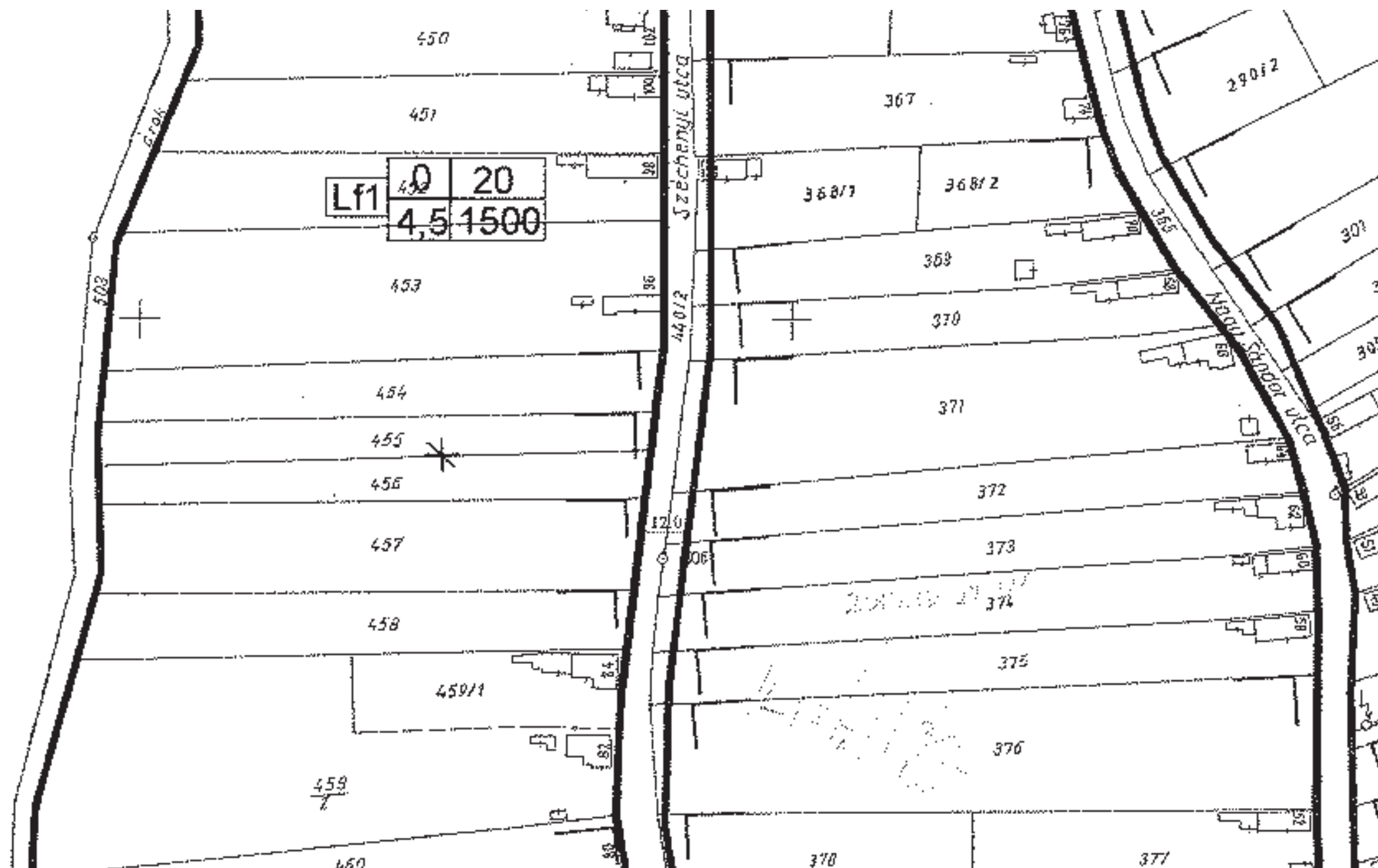


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Jenő, Széchenyi u. 88.
457 hrsz.

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





Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)

Kérelem kedvezményes építési telek vásárlásához

1. Kérelmezők adatai:

1.1. Kérelmező

1.1.1. Neve: Kékényi Péter Barnabás

1.1.2. Születési helye, ideje: Székesfehérvár 1997. 11. 08

1.1.3. Anyja neve: Rózsavölgyi Éva

1.1.4. Lakóhelye: 8154. Bögárdi Város u. 5

1.1.5. Tartózkodási helye:

1.1.6. Személyi igazolvány vagy útlevél száma: 105318NE

1.1.7. Állampolgársága: Magyar Telefonszám: +3630 25 85 125

1.2. Házastárs / Élettárs

1.2.1. Neve: Suplicz Anna Adél

1.2.2. Születési helye, ideje: Székesfehérvár, 1997. 01. 20.

1.2.3. Anyja neve: Pérez Erika

1.2.4. Lakóhelye: 8154. Polgárdi, Lipt Ferenc u. 1/A

1.2.5. Tartózkodási helye: u. a.

1.2.6. Személyi igazolvány vagy útlevél száma: 793207VE

1.2.7. Állampolgársága: Magyar Telefonszám: +3630 654 80 62

2. Alulírott kérelmezők vállaljuk, hogy

2.1. A kérelem pozitív elbírálását követő 30 napon belül az Önkormányzattal a tulajdonjog átruházására alkalmas adásvételi szerződést kötünk.

2.2. Az adásvételi szerződés megkötését követő öt éven belül legalább egy gyermek neveléséről fogunk gondoskodni.

2.3. A megvásárolt telken a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti méltányolható lakásigénynek megfelelő új lakóingatlant létesítünk.

2.4. A Szerződés megkötését követő kettő éven belül az építkezést megkezdjük, és legkésőbb öt éven belül a használatba vételi engedélyt az Úrhidai Közös Önkormányzati Hivatal Jenői Kirendeltségén bemutatjuk.

2.5. A rendelet alapján tulajdonunkba került lakóingatlanba a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően beköltözünk, lakóhelyként azt bejelentjük és ott az önkormányzat javára kikötött elidegenítési tilalom fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodunk, lakóhelyünket nem változtatjuk meg.

2.6. Amennyiben öt éven belül az ingatlant elidegenítjük, úgy az Önkormányzat az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási törléséhez abban az esetben járul hozzá, ha az építési telek kérelem benyújtásakor megállapított, általános forgalmi adóval növelt vételárát az Önkormányzat részére megfizetjük.

2.7. Kötelezettséget vállalunk arra, hogy ha a beépítési kötelezettség lejártakor legalább egy gyermek neveléséről nem gondoskodunk, akkor az építési telek kedvezményes vételárát a kedvezményes vételár és a képviselő-testület által meghatározott vételár különbözetének 50%-ára, egészítjük ki, valamint megfizetjük az építési telek után fizetendő általános forgalmi adót is az Önkormányzat részére, kivéve ha a 2.2. pontban foglalt vállalásunkat egészségügyi okból nem tudjuk teljesíteni.

2.8. Tudomásul vesszük, hogy a 2.1. pontban meghatározott adás-vételi szerződésben az önkormányzat javára visszavásárlási jog kerül kikötésre, arra az esetre, ha a megvásárolt telken az öt éven belüli beépítési kötelezettségünknek nem teszünk eleget. A visszavásárlási ár megegyezik az általunk a telekért fizetett vételárral.

3. III. Alulírott kérelmezők büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy:

3.1. a jelen kérelemben foglalt adatok a valóságnak megfelelnek,

3.2. a nyilatkozatban foglalt adatok kezeléséhez hozzájárulunk,

3.3. az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm.rendelet 1. melléklete szerint a családi otthonteremtési kedvezményre jogosultak vagyunk.

3.4. Kelt: Polgárdi, 2026.04.07.

3.5.

3.6. Kérelmező 1.

Kérelmező 2.

4. Az építési telek igényléséhez szükséges dokumentumok jegyzéke:

4.1. házastársak esetében a házassági anyakönyvi kivonat másolata, élettársak esetén az élettársi kapcsolatról közjegyzői igazolás vagy teljes bizonyító erőjű magánokiratba foglalt nyilatkozat az élettársi közösség fennállásáról,

4.2. legalább középfokú végzettséget igazoló bizonyítvány másolata,

4.3. NAV igazolás arról, hogy a kérelem benyújtását megelőző két éven belül folyamatosan az egészségbiztosítás nyilvántartásában a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 5. §-a szerinti biztosítottként szerepel.