



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/040/00284-5/2026	Tárgy:	Bagod belterület 421 hrsz. ingatlan kisajátítása
Ügyintéző:	dr.Pintér Bolgárka	Hiv.szám:	-
Telefon:	92/507-718	Melléklet:	kérelem, vázrajz, terület kimutatás

VÉGZÉS

I.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **Simon Konzult Kft** igazságügyi szakértői gazdasági társaságot (8900 Zalaegerszeg, Dózsa u. 23.) **Bagod belterület 421** helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan részleges

kisajátítása iránti eljárásban szakértőként kirendeli.

Rendelkezésére bocsátja a szakvélemény elkészítéséhez szükséges iratokat (kérelem, kisajátítási terv, tulajdoni lap).

II.

Megbízza, hogy az előzetes szakvéleményt a kisajátítási eljárás szabályai szerint, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő szerkezetben és adattartalommal készítse el, mutassa be a mérlegelés módszerét és a figyelembe vett szempontokat.

Határozza meg az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.

Határozza meg a tulajdonosnak járó kártalanítás összegét a jogszabályban foglaltak előírások és a vonatkozó szakmai szabályok, módszertani útmutatók alapján. Határozza meg a figyelembe vett korrekciós tényezőket, az esetlegesen felmerülő értékvesztés mértékét.

Felhívja a szakértőt a Zala Vármegyei Kormányhivatal, hogy a szakvéleményt

2026. április 10. napjáig

juttassa el, elektronikus úton a Zala Vármegyei Kormányhivatal részére. Költségjegyzékét a szakvélemény benyújtását követő 15 napon nyújtsa be a Zala Vármegyei Kormányhivatalhoz.

A szakértői vélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokat bemutató részében elsőként kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal, valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal együtt, a forgalmi értékek feltüntetése nélkül.

Ezt követően a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, **helyrajzi számok nélkül kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok négyzetméter árai, nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve**, annak érdekében, hogy azokat ne lehessen összekapcsolni az ingatlanokkal.

A Kormányhivatal köteles biztosítani az adótitok védelme érdekében, hogy az összehasonlításba bevont ingatlanok forgalmi értéke nem legyen megismerhető az ügyfelek számára, azokat a szakértői vélemény sem tartalmazhatja oly módon, hogy az adótitok alapját képező vételár és helyrajzi szám között közvetlen

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726

E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

összefüggés legyen megállapítható. A teljes vételár kiadása iránti kérelmet az azt kérelmezőnek minden esetben indokolnia kell és a hatóság mérlegelési jogkörben dönt arról, hogy az adatok kiadhatóak-e az azokat kérelmezőnek.

A szakértő 2026. január 05. napjáig köteles elkülönült dokumentumban, külön e-papír beadványként benyújtani a Zala Vármegyei Kormányhivatal részére a szakvélemény bizalmi mellékletét, amely tartalmazza az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal, valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal együtt, a forgalmi értékek feltüntetésével, valamint az ingatlanonként alkalmazott korrekciók feltüntetésével.

III.

Amennyiben a szakértő a kártalanítás megállapításához szükségesnek tartja a kisajátítandó terület határainak kitzűzését, azt jelezni köteles a kirendelő hatóság felé.

Amennyiben a szakértői vélemény elkészítéséhez szakkonzultáns vagy segédszemélyzet igénybevétele válik szükségessé, azt be kell jelenteni a hatóságnak az igénybevételéhez való hozzájárulás érdekében.

IV.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **figyelmezteti a szakértőt**, ha a hatóság természetes személy igazságügyi szakértőként rendeli ki, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni. Amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után. Az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértő köteles a tudomására jutásától számított tíz napon belül – az igazságügyi szakértő öt napon belül – közölni a hatósággal, ha

- a) a személyére nézve törvényben meghatározott kizáró ok áll fenn,
- b) a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretei körébe, amelyekben a szakértő a rá irányadó szabályok szerint jogosult eljárni,
- c) a szakértői tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza, így különösen, ha tevékenysége ellátásának vagy részvizsgálatok elvégzésének feltételei nincsenek meg, vagy más hatóság felkérésének kell eleget tennie,
- d) a vizsgálat elvégzéséhez más szakértő igénybevétele is szükséges,
- e) feladatát a hatóság által megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- f) a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

V.

Az ingatlan-nyilvántartásból, valamint a földhasználati nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosultak, továbbá akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, a kisajátítási eljárásban válnak ügyféllé, ezért **a kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárásban hivatalból gondoskodik a szakvélemény részükre történő megküldéséről.**

A Bagod belterület 421 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt indított eljárásban

2026. március 17. napján 10:30 órai kezdettel

helyszíni szemlére kerül sor.

Találkozási hely:

Bagod belterület 421 helyrajzi számú ingatlan

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a szemletárgy birtokosának távolléte - ha jelenléte nem szükséges - nem akadályozza a szemle megtartásának és a szemlén az ügyfél jelen lehet.

VI.

A Bagod belterület 421. helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt indult kisajátítási ügyben

2026. április 28. napján 10:30 órai kezdettel tárgyalást tart

a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10.) a földszint V. számú tárgyalótermében, amelyre **Simon Konzult Kft** igazságügyi szakértői gazdasági társaságot **idézi**, az **érdekelteket értesíti**.

Tájékoztatja az ügyfeleket, hogy a **tárgyaláson való részvételük nem kötelező, távolmaradásuk a tárgyalás megtartását nem akadályozza.**

A Zala Vármegyei Kormányhivatal felhívja az ingatlan tulajdonosának figyelmét, hogy a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára, vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhetnek. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartama alatt az ingatlanra - a kisajátítást kérő javára - elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.

A végzés a közléssel véglegessé válik, ellene önálló fellebbezéssel élni nem lehet, jogorvoslattal kizárólag a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen benyújtott keresetlevélben lehet élni.

INDOKOLÁS

Bagod Község Önkormányzata kérelmére 2026. február 19. napján eljárás indult a Bagod belterület 421. helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pontja alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból. A kisajátítás célja a Kstv. 4.§ (1) bekezdés d) alpontja szerinti helyi közút építés megvalósítása.

Vonatkozó jogszabályok:

A Kstv. 25. § (2) alapján, ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság – a 26. §-ban foglalt kivételekkel – tárgyalást tűz ki. A kisajátítási hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló törvény szerinti szakértőt (a továbbiakban: szakértő) rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A kisajátítási hatóság részleges kisajátítás esetén – ha szükséges – kötelezi a kisajátítást kérőt a kisajátítandó ingatlan határainak a szakértővel egyeztetett időpontra történő ideiglenes kitűzésére is, amely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles. *

A Kstv. 26. § (1) alapján a tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni. A szakértő a véleményét megküldi a kisajátítási hatóság részére. A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság hivatalból gondoskodik.

(2) A szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább 5, legfeljebb 15 napnak kell eltelnie.

(3) A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

(4) Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.

A Kstv. 9. § (1) alapján a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

(2) A megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

(3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A Kormányhivatal megállapította, hogy kisajátítást kérő kérelméhez csatolta a Kstv. 24.§ (5) bekezdésében felsorolt mellékleteket. Mivel a kérelem és mellékletei megfelelnek a Kstv.-ben előírt feltételeknek, ezért a Kstv. 25.§ (2) bekezdése alapján a Zala Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) szakértőt rendelt ki, tárgyalást tűzött ki, amelyre a szakértőt idézte és az érdekelteket értesítette.

A Kstv. 23.§ (4) bekezdése alapján az ügyféllel való postai úton történő kapcsolattartás esetén az eljáró hatóság a szakértői szemlérlől való értesítésről, és a tárgyalásról való értesítésről szóló végzését ajánlott küldeménynyel közli az ügyféllel.

A Kormányhivatal az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 45.§-a alapján tájékoztatta a szakértőt kötelezettségeiről.

A Kormányhivatal a fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A jogorvoslatra vonatkozóan a Kormányhivatal az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112.§-a alapján adott tájékoztatást.

A Kormányhivatal hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 46.§ (2) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és a Kstv. 22.§ (2) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Szabó Angéla
osztályvezető