



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/040/00286-7/2026

Ügyintéző: Dr. Baranyai Marcell LL.M.

Telefon: 92/507-732

Tárgy: Bagod 432 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása

Hiv.szám: -

Melléklet: Kisajátítási vázrajz, területkimutatás

VÉGZÉS

I.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **Simon Konzult Kft.-t** igazságügyi szakértő társaságot (8900 Zalaegerszeg, Dózsa u. 23.) a **Bagod 432** helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlan részleges

kisajátítása iránti eljárásban szakértőként kirendeli

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

II.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **megbízta** igazságügyi szakértőt, hogy az előzetes szakvéleményt a kisajátítási eljárás szabályai szerint, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő szerkezetben és adattartalommal készítse el, valamint 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.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **felhívja** igazságügyi szakértőt, hogy a szakvéleményét

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 előbbieket szerinti sorrendben, hanem összekeverve**, annak érdekében, hogy azokat ne lehessen összekapcsolni az ingatlanokkal.

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

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>

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. április 10. 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 igénybeviteléhez való hozzájárulás érdekében.

IV.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal **figyelmezteti a szakértőt**, hogy amennyiben 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 eskűben 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 432 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt indított eljárásban

2026. március 17. napján 10:00 órai kezdettel

helyszíni szemlére kerül sor.

Találkozási hely: **Bagod 432 helyrajzi számú ingatlan**

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

VI.

A Bagod 432 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt indult kisajátítási ügyben

2026. április 28. napján 10:00 órai kezdettel tárgyalást tart

a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10.) a földszint V. számú tárgyalótermében, amelyre Simon Konzult Kft. **igazságügyi szakértői 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 időtartamára az ingatlanra - a kisajátítást kérő javára - elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.

E 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 Önkormányzatának kérelmére 2026. február 19. napján eljárás indult a Bagod 432 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 2.§ e) pontja szerinti közlekedési infrastruktúra fejlesztésének közérdekű céljából. A kisajátítás célja a Kstv. 4.§ (1) bekezdésének da) alpontja alapján a 8992 Bagod, Sport utca bővítéséhez kapcsolódó helyi közút megépítésének megvalósítása.

Az ügyben irányadó jogszabályok az alábbiak szerint rendelkeznek:

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 25.§ (2) bekezdése 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) bekezdése értelmében 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.

A Kstv. 26.§ (2) bekezdése szerint a szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább 5, legfeljebb 15 napnak kell elteltie.

A Kstv. 26.§ (3) bekezdése kimondja, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

A Kstv. 26.§ (4) bekezdése szerint, ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértői általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.

A Kstv. 9.§ (1) bekezdése 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.

A Kstv. 9.§ (2) bekezdése alapján a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A Kstv. 9.§ (3) bekezdése értelmében 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 Zala Vármegyei 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 érdekeltet 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 küldeményekkel 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 végzés elleni jogorvoslati lehetőségről szóló tájékoztatás az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112.§-án alapul.

A Kormányhivatal hatáskörét a fővárosi és vármegyei 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