SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**083/2, 083/3, 083/4: szántó**
Település (város, kerület):	**Pölöskefő**
Utca, házszám:	**külterület**
Irányítószám:	**8773**
Hrsz.:	**083/2, 083/3, 083/4 hrsz.**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Gregor András 1/1 *(8800 Nagykanizsa Napsugár utca 11.)* mindhárom telek esetében
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Tulajdonos, forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekrész területe:	120 + 101 + 17 m^2 **összesen: 238 m^2**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:	Nincs
Közmű-ellátottság:	Nincs, csak távolabb
Jelenlegi funkció:	Szántó

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlítás módszere
Értékelés fordulónapja:	2025. október 13. érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Pölöskefő 083/2, 083/3, 083/4 hrsz értéke:	***37.000,- Ft** azaz* *Harminchétezer forint*

Nagykanizsa, 2025. november 13.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi u. 44.

Neubauer László
EUFIM 2004/79.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pölöskefő Község Önkormányzata (8773 Pölöskefő, Szabadság tér 2.) megbízta az ADAMIL Kft-t (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a **Pölöskefő külterület 083/2, 083/3, 083/4 helyrajzi számú** 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

EVS 2020, 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2020 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

2.3 Helyszíni szemle időpontja 2024. május 22. új helyszíni szemle nem történt

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lapok: 2024. 03. 20.
E-közműtérképek:2024.05.17
Rendezési terv kivonata
Fényképek
Településtérkép
Megosztási vázrajz: 2025.01.10

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Pölöskefő község Zala vármegyében, középső részén található Budapesttől Ny-ra 210 km-re, Nagykanizsától É-ra 18 km-re, közvetlen agglomeráción túl található.

083/2 és 083/3 és 083/4 hrsz.:Értékelt ingatlan a község központjától D-re Dusnok falurész É-i felén, a főút K-i oldalán, már külterületen, a belterület határa közelében lévő telek, környezetében családi házak és mezőgazdasági hasznosítású telkek. A 083/2 hrsz.-ú ingatlanhoz 0,34 AK tartozik.

Közel szabályos téglalap alakú, K - Ny-i tájolású, Ny-ra lejtő domboldal, Ny-i oldalán közút, szántó községi mintatérként nyilvántartott szántó terület.
Közművek nincsenek.

A mellékelt rendezési terv szerint az értékelt ingatlanoknak Lf-3 övezeti besorolású terület.

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2024. 03. 20.

I. rész:

Település:	Pölöskefő
Besorolás:	Külterület
Helyrajzi szám:	083/1
Megnevezése:	szántó községi mintatér
Terület:	10.520 m^2 35,66 AK
Széljegy:	–

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

II. rész:

Tulajdonos bejegyzetten: Gregor András 1/1
(8800 Nagykanizsa Napsugár utca 11.)

III. rész:

Terhek: –

Szolgalom, egyéb: –

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

3.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az értékelt ingatlanok a község központjától D-re, Dusnok falurész É-i felében, már külterületen, a belterület határa közelében lévő telek, környezetében családi házak és mezőgazdasági hasznosítású telkek. Helyi buszközlekedéshez megálló 20 méterre található.

3.2.2 Felépítmények ismertetése

Az ingatlanon nincs értékelhető felépítmény.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: nincs

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: nincs

4.5 Érték meghatározása

4.5.1 Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2-re vetítve, de egyes esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlításként figyelembe közzétett eladási adatok árai a következők az értékelt ingatlanok környezete:

Zalaszentbalázs, 9927 m^2, 2023. 09., 1.200.000 ,- Ft, adásvétel	120 Ft/m^2
Alsórajk, 38550 m^2, 2022.06, 3.800.000,-Ft, adásvétel	99 Ft/m^2
Magyarszentmiklós, 20260 m^2, 2022.12, 3.241.600,-Ft, adásvétel	160 Ft/m^2
Gelse, 179530 m^2, 2023.09, 32.000.000,-Ft, adásvétel	178 Ft/m^2
Magyarszentmiklós, 2201 m^2, 2024.03, 250.000,-Ft, adásvétel	114 Ft/m^2
Magyarszerdahely, 25533 m^2, 2023.06, 2.553.000,- Ft, adásvétel	100 Ft/m^2

$$(120 + 99 + 160 + 178 + 114 + 100) / 6 = 128{,}5 \text{ Ft/m}^2$$

Értéknövelő tényező: Kisebb méretén (+10%) közvetlen főút melletti elhelyezkedésén (+10%) túl nem emelnék ki (össz+20 %).

Értékcsökkentő tényező: Közművek nélkül (-0%) közel sík (-0%) félreesőbb kistelepülésen de a település határában lévő elhelyezkedéssel (-0%) mást nem emelnék ki, összesen (-0%).

Fentiek figyelembevételével és az értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: +20% $128{,}5 * (1 + 0{,}20) = 154{,}2$ Ft/m^2

Fajlagos korrigált egységárat 154.- Ft/m^2-ben határoztuk meg.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

HRSZ.	Alapterület (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Nyers forgalmi érték (Ft)	Egyéni korrekció (%)	Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	Javasolt forgalmi érték kerekítve (Ft)	Egyéni korrekciók indoklása
083/2	120	154	18 480	0	154	18 000	Nem indokolt
083/3	101	154	15 554	0	154	16 000	Nem indokolt
083/4	17	154	2 618	0	154	3 000	Nem indokolt
Összesen:						**37 000**	

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 8773 Pölöskefő külterület 083/2 083/3 083/4 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

37.000,- Ft

azaz Harminchétezer forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazása megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel ill friss kínálati adat áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

Mindezek eredményeként a 8773 Pölöskefő külterület 083/2 083/3 083/4 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

37.000,- Ft

azaz Harminchétezer forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, a meghatározott ingatlanértékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintettem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.
- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.
- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.
- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.
- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.
- Feltételezem hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatóak.
- Jelen értékbecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintetteken túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 8773 Pölöskefő külterület 083/2 083/3 083/4 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok 2025. október 13. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt együttes tehermentes **forgalmi értéke:**

37.000,- Ft

azaz Harminchétezer forint.

Nagykanizsa, 2025. november 13.

ADAMIL Kft. 8800 Nagykanizsa Rákóczi u. 44. Adószám: 11810000-2-20

Neubauer László
EUFIM 2004/79.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

1. MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- E-közműtérkép
- Megosztási vázrajz
- Rendezési terv kivonat

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

- Fényképek
- Településtérkép

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

830.055/2025

Véglegessé vált ... szám
alatt. 2025 JÚL. 1
Nagykanizsa, ...

Ügyiratszám: 830.055/2025.
Ügyintéző: Kopcsándi Péter
Telefon: 93/795-056

Tárgy: Telekalakítási engedély
Hiv. szám:
Melléklet: -

HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. **PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.)** kérelmére indult **Pölöskefő 083** hrsz-ú ingatlan telekalakítását a Wéber Mónika földmérő által készített 173-3/2023. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően

engedélyezem.

A kérelmezett telekalakítással érintett ingatlan adatai: Pölöskefő, külterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. ő	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. ő	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3		5	6	7	8	9		11	12	13	14
083	-	szántó községi mintatér	3	1.0520	35.66	083/1	-	szántó	3	1.0265	34.80	községi mintatér	-
						083/2	-	kivett, szennyvízátemelő	-	0.0120	0.00	-	-
						083/3	-	szántó	3	0.0101	0.34		-
						083/4	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0017	0.00	-	-
						Községi területi gyűjtő:				0.0017	0.00	-	-
Összesen:				1.0520	35.66	Összesen:				1.0520	35.14	-	-

A kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024 (I.30.) KTM. Rendeletben előírt igazgatási és szolgáltatási díjat a Zala Vármegyei Kormányhivatal számlájára befizette.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00407-2/2025 számú szakvéleménye:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 23/B.§ (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában a Wéber

Mónika földmérő által 173-3/2023 munkaszámon készített változási vázrajz alapján a Pölöskefő 083 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási engedélyezésével kapcsolatban településrendezési és építésügyi szempontból az alábbi állásfoglalást adom:

a telekalakítási kérelem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT.) telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet (továbbiakban:R.) 23/E-23/J. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatárától való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel."

A határozat a véglegessé válásának napjától számított egy év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a telekalakítás ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzését.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. A személyesen eljáró természetes személy felperes a keresetlevelet benyújthatja írásban papír alapon (személyesen a földhivatali főosztály bármelyik ügyfélszolgálatán leadva vagy postai úton) és elektronikus úton is. Ha a személyesen eljáró természetes személy ügyfél az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapuja igénybevételével nyújthatja be. Ügyfélkapu regisztrációval kapcsolatos segítség a **http://ugyfelkapu.gov.hu** honlapon található. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás. A Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: ZALAMKH; KRID kódja: 505722115. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett jogi személy, gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője minden beadványt kizárólag hivatali kapuján vagy cégkapuján keresztül elektronikusan nyújthat be. Gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője számára a jogorvoslat során kötelező a cégkapu használata. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás.

INDOKOLÁS

PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.) kérelmezte a Pölöskefő 083 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását. A kérelmet az előírásoknak megfelelő telekalakítási dokumentációval együtt benyújtotta.

A telekalakítási eljárás során a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a 2021.12.22-ei jogszabályváltozás miatt az egyes közérdeken alapuló kényszerítő

indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 31.§-a értelmében 23/B. § szerinti szakkérdés elbírálása végett megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00407-2/2025 számú szakvéleményének indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. június 5-én kelt, 830.055/2025 számú megkeresése alapján a benyújtott telekalakítási kérelemhez csatolt dokumentumokat megvizsgáltam. A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telek a Pölöskefő Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2006.(XI.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) alapján Lf-3 jelű falusias lakóterület, illetve közlekedési terület övezetben helyezkedik el. A tervezett telekalakítás a településterv végrehajtását nem akadályozza, a Méptv. a MaTRT., a településképi és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a R. vonatkozó előírásainak, illetve a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel.

A R. 23/B.§(1) bekezdés alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömet és illetékességemet a Rendelet 23/B. § (1) b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024.(VI.28.) KTM utasítás 24.§ (1)-(3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022.(XII.23.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdése állapítja meg."

Az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§. (4) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. §-ának (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. §-ának (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. §-ának (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését a Kp. 39. §-ának (2) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet 6. §-ának (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. §-ának (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. §-ának (1)–(3) bekezdése biztosítja.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdése; földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) és 2. § (1) bekezdése, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1. § és 3. §-a határozza meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § alapján tájékoztatom, hogy az eljárás során az ügyintézési határidő túllépésére nem került sor.

Nagykanizsa, 2025-07-17

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából

Kopcsándi Péter
szakügyintéző

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész (allamifoepitesz@zala.gov.hu)
2. PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.
3. Dr. Berke Tamás (ügyfélkapun)
4. Irattár

620859/2024
E-4/2024

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326

Pölöskefő külterület

620436/2025

A munkavégző neve

Adatszolgáltatás iktatószáma:2/1723/2023

Munkaszám: 173-3/2023 E-4/2025

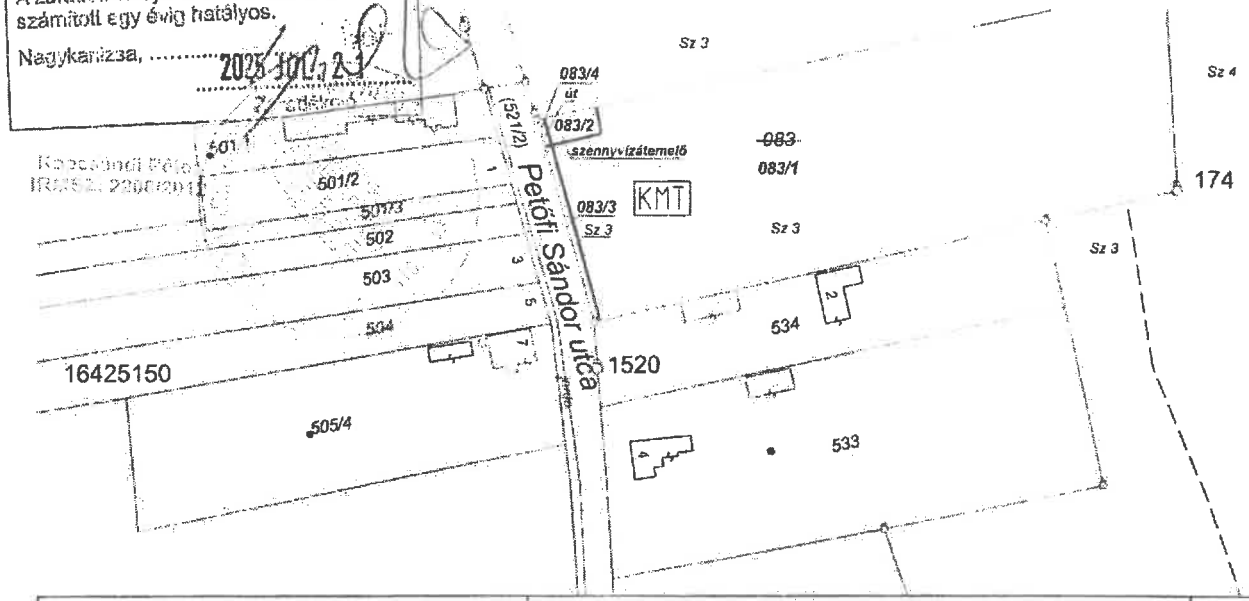
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 083 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M: 1:2000

A záradék az újraszámozás keltezésétől számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2025-01-21



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ága	Alrészlet min. ő	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ága	Alrészlet min. ő	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3		5	6	7	8	9		11	12	13	14
083		szántó községi mintatér	3	1.0520	35.66	083/1	-	szántó	3	1.0265	34.80	községi mintatér	-
						083/2	-	kivett, szennyvízátemelő	-	0.0120	0.00	-	-
						083/3	-	szántó	3	0.0101	0.34	-	-
						083/4	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0017	0.00	-	-
						Községi területi gyűjtő:				0.0017	0.00	-	-
Összesen:				1.0520	35.66	Összesen:				1.0520	35.14	-	-

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Siófok, 2025.01.06.

Készítő: .....
Weber Mónika
földmérő ig. száma:7239

Minőséget tanúsító: .....
Strung Csaba
Ing.rend.min.száma: 1805/2003.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása, valamint a földminősítési mintaterek feltüntetése helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Nagykanizsa, 2025. 01. 10 hó nap

Mezőgazdász: Kovács Márk P.H.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2025. január hó 15. nap

Záradékoló: Ungvári Richárd P.H.
Ing.rend.min.száma: 1229/2016

620859/2024
E-4/2024

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326

620436/2025

Pölöskefő külterület

A munkavégző neve

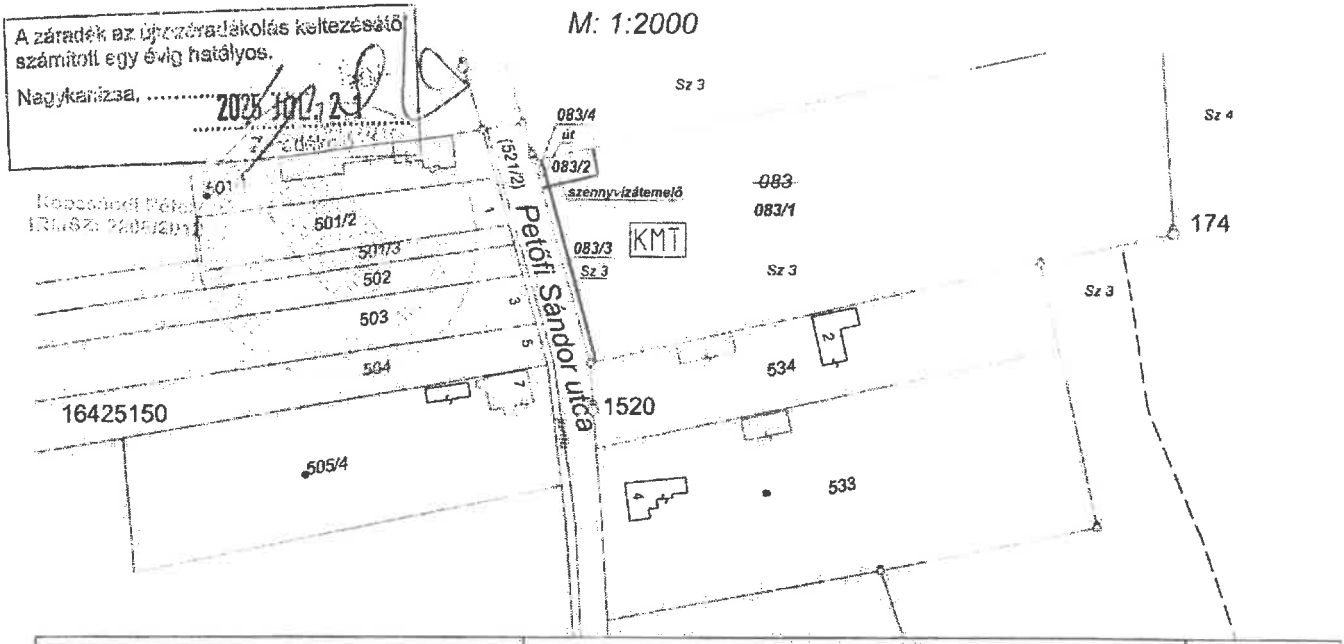
Munkaszám: 173-3/2023 E-4/2025

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1723/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 083 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M: 1:2000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet művelés ága	Alrészlet min.	Alrészlet o.	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet művelés ága	Alrészlet min.	Alrészlet o.	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3			5	6	7	8	9			11	12	13	14
083		szántó községi mintatér	3		1.0520	35.66	083/1	-	szántó	3		1.0265	34.80	községi mintatér	-
							083/2	-	kivett, szennyvízátemelő	-		0.0120	0.00	-	-
							083/3	-	szántó	3		0.0101	0.34	-	-
							083/4	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-		0.0017	0.00	-	-
							Községi területi gyűjtő:					0.0017	0.00	-	-
Összesen:					1.0520	35.66	Összesen:					1.0520	35.14	-	-

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Siófok, 2025.01.06.

Készítő: .....
Weber Mónika
földmérő ig. száma:7239

Minőséget tanúsító: .....
Strung Csaba
Ing.rend.min.száma: 1805/2003.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása, valamint a földminősítési mintaterek feltüntetése helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Nagykanizsa, 2025. 2025 -01- 10 hó ..... nap

Mezőgazdász: Bajcsi Márk P.H.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2025. január hó 10 nap

Záradékoló: Murvai Richárd P.H.
Ing.rend.min.száma: 12291/2016