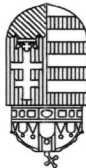




BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEN VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: BO/36/388-7/2026  
Ügyműködő: Ruzsna Tímea  
Telefon: 06-46/503-428  
Tárgy: Ingatlanárverési hirdetmény  
Hiv.sz.: 0230.V.0119/2006/123  
Mell.: -

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETÉNY  
ISMÉTELT

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, mint árverést lefolytató hatóság Kúpecz Viktor adós kölcsöntartozás keze és egyéb jogcímeken fennálló 3 466 022 Ft követelés behajtása iránt Intrum Zrt. végrehajtást kérők érdekében eljáró Dr. Lupkovics Beáta önálló bírósági végrehajtó megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban 74471 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Miskolc zártkert településen található ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXVII. törvény 35. § (1) bekezdése alapján, valamint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet értelmében

2026. év június hó 04 napján 10 óra 30 percre

B/36/388/2026

azonosító számon

i s m é t e l t e n   á r v e r é s i

tűzők ki.

Az árverés helye: Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály

3526 Miskolc, Blaskovics utca 24

Az árverés azonosító száma: B/36/388/2026

<u>Végrehajtást kérők:</u>	<u>Követelés jogcíme:</u>	<u>Ügyszám:</u>	<u>Töke:</u>
Intrum Zrt.	kölcsöntartozás keze	0230.V.0119/2006	769 241 Ft
Defactoring Zrt.	kölcsöntartozás	0230.V.0331/2005	495 234 Ft
Sajóvígylé Takarékszövet- kezet	kölcsöntartozás	0230.V.0462/2005	476 607 Ft
TKK Talents Követés- kezelő Zrt.	kölcsöntartozás	0230.V.0753/2005	996 000 Ft
Magyar Telekom Nyrt.	számlatartozás	0230.V.0206/2007	210 930 Ft
ÉMÁSZ Hálózati Kft.	szabálytalan áramvételezés	0230.V.1615/2009	226 166 Ft
Intrum Zrt.	telefonszolg.szer.	230.V.0897/2015	49 754 Ft

Agrárügyi Főosztály, Földművelésügyi Osztály  
3526 Miskolc Blaskovics u. 24. Telefon: (36-46) 503 428 Fax: (36-46) 531 039  
Honlap: www.kormanyhivatal.hu KRID azonosító: 210327939

Miskolci Városgazda  
Nonprofit Kft.  
EOS Faktor Zrt.

parkolási szerződés  
230.V.1618/2018

15 180 Ft  
226 910 Ft

A föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:

1. Település neve: Miskolc
2. Fekvése: zártkert
3. Helyrajzi száma: 74471 Hrsz
4. Területnagysága: 908 m2
5. Aranykorona értéke: 2,68 AK
6. Művelési ága: gyümölcsös/és egyéb épület  
szőlő  
464 m2  
1.13 AK
7. Jogi jelleg: nincs
8. Tulajdonos neve: Kupecz Viktor 1/2 tulajdoni hányad  
Pásztor József 1/2 tulajdoni hányad
9. Felépítménye és annak jellege: nincs megadva
10. Arvezett tulajdoni hányad: 1/2
11. Telki szolgalm, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, zálogjog:  
**Építési tilalom a Miskolc Vármegyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala száma-  
ra.**
12. A földhasználati, erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat: nincs

Az ingatlan becseréltéke: 500 000 Ft, amely egyben a kiküldési ár.

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege::250 000 Ft.

A licitációsösszege: 10 000 Ft (10 millió Ft-ot meg nem haladó becserélték esetén a becserélték 2 %-a, de legalább 1000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becserélték felett a becserélték 1%-a ezer forintra kerekítve.)

Az árverési előleg 50 000 Ft (a becserélték 10%-a)

Az árverési licitálj: 10 000 Ft (a föld becseréltékének 1%-a, de legalább 10 000 Ft és legfeljebb 100.000 Ft)

Az előleg letétbe helyezése és a licitálj megfizetése a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Magyar Allamkincstárnál vezetett 10027006-00302797-20000002 számú letéti számlájára történő átutalással teljesíthető, amelynek során az árverés azonosító számát az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és licitálj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének letéti számlájára.

A leltébe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt – a bank által lepecsételt és aláírt banki igazolást – legkésőbb a licit megkezdése előtt a hatóság árverezést lebonyolító képviselőjének (kiküldött) bemutatja, annak másolatát pedig részére átadja.  
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy az elővásárlási jogosultságuk gyakorlatiának feltétele az árverésen történő részvétel. Az elővásárlási jog jogosultjának a jogosultságot bizonyító okiratait a licit megkezdése előtt a kiküldöttnek át kell adnia.

Az árverésről, ha valamennyi megjelent írásban hozzájárul, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Földművelésügyi Osztály a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtsi-felzámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet 6. §-ában foglaltak szerint kép- és hangfelvételeit készít az eljárás jogszertű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében.

**Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban.**

**Dr. Lupkócs Beáta önálló bírósági végrehajtó elérhetősége:**

cím: 3530 Miskolc, Papszer utca 44. fsz/1.  
levelezési cím: 3547 Miskolc, Pf: 584

Kérjük, hogy az ügyben megküldött iratokon az árverés azonosító számára szíveskedjenek hivatkozni.

**Az árverezőket érintő egyéb tudnivalók:**

Az árverés feltételeit és jogkövetkezményeit a **mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtsi, felzámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.)** szabályozza.

**A földre az árverezhet, aki R. 5.§ (1) bekezdése szerint:**

a) aki előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél leltébe helyezte,

b) a licitíjat megfizette

c) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló hatósági bizonyítványt és a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – nyilatkozatokat csatolja,

„d) a Földforgalmi törvény 18 § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételek való megfelelést az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 27 §. -a szerinti hatósági bizonyítvánnyal igazolja.”

**(Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja: az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemműködési legelő föld fekvése szerinti település van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.)**

**A hatósági bizonyítvány kiállítása az ügyfél Borsod–Abauj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztályhoz (3525 Miskolc Vologda u. 4.) benyújtott kérelme alapján történik. A hatósági bizonyítvány a föld tulajdonjogának megszerzésére nem jogosít, csak a hatósági bizonyítványban megjelölt föld végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő árverezésen való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását igazolja.**

A hatósági bizonyítvány igénylésére iranyuló kérelmekben meg kell jelölni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontja szerinti adatokat, valamint az árverésre kerülő föld fekvésének települését és helyrajzi számát. A hatósági bizonyítványt a kormányhivatal 15 napon belül állítja ki.

Az előleg letétele helyezése és a licitij megfizetése átutalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitij összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen az erdőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára. A letétele helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kiküldő) bemutatja, annak eredeti példányát részére átadja.

### **Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerzheti meg**

a) a Vht. 123. § (2) bekezdésben meghatározott személy,  
b) a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy,  
c) a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésben meghatározott személy,  
d) fővárosi és Vármegyei kormányhivatal, illetve az az érveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóság állományaiba tartozó olyan személy, aki az árverés lebonyolításában, illetve az árverési jegyzőkönyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásban részt vesz,  
e) a R. 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy.

### **Az árverezés további feltételei**

**Az árverező személynél vagy megbízottjánál, illetve képviselőjénél, illetve árverezhet. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Nytv.) 33. § (2)-(3) bekezdésai alapján, ha az okiratot a nyilvántartott helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézzelgyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt aláírási szabályok szerint kell kiállítani, tehát a meghatalmazást közokiratba, illetőleg ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.**

Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette.

Írásra vagy olvasásra képtelen személynél jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell. Az árverésen az árverést lebonyolító megkereső és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt.

Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre legalább a kiküldési ár felének megfelelő összeggel lehet érvenyes vételi ajánlat, de tanya esetén legalább a kiküldési ár 70%-ának megfelelő összeggel lehet érvenyes vételi ajánlat, az adósnak ez az egyetlen lakóingatlan, lakóhelye ebből van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebből van, valamint, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár,

illette a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető.

A licitkúszób összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó becserétek esetén a becserétek 2%-a, de legalább 1000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becserétek felett a becserétek 1%-a, ezér forintra kerekítve. Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – legalább a licitkúszób összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét. Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja. Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja az árverezőre vonatkozó feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikáltó részére átadja.

Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal meggyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra haldéktalanul meg tett nyilatkozat minősül. A föld árverési levője a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, az elővásárlásra jogosult lesz az árverési levő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, közülük az első ranghelycsoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési levő. Ha ezen első ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

**Érvényes vételi ajánlatnak R. 7.§ (8) bekezdés értelmében: a minimálárát elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül.**

**Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat nem utalta át határidőben, az árverést a R. 8. § (7) bekezdése szerinti következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri.**

**A R. 8. § (8) bekezdés szerinti: ha a (7) bekezdés szerinti ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó ajánlott, a fizetést elmulasztó köteles a két ajánlat közötti különbözötet 15 napon belül megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.**

Az árverés eredménytelen, ha nem tettek érvényes vételi ajánlatot, a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a minimál árat, az árverési levő a jogszabályban foglaltak alapján nem szeresheti meg a föld tulajdonjogát, az árverési levő nem utalta át határidőben a teljes vételárat. Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kiüzni. **A megismételt árverés során a felajánlott vételár nem lehet kevesebb a R. 7. § (2)-(4) bekezdése, illetve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdése szerinti minimálár összegénél.** Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverést sikertelennek nyilvánítja, kivéve, ha felszámolási eljárás során a Cstv. 49/A. § (5) bekezdésében vagy 49/B. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a becseréteknek megfelelő értékesítésre kerül sor.

Az árverési levő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési levőn kívüli többi árverező részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. A kikáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vessz fel. Az árverési jegyzőkönyvet az árverési levő is aláírásával látja el.

A R. 15. § (1) bekezdése szerint ha az adós és annak tulajdonosársai az árverés kitűzése előtt együttesen kéri a végrehajtótól, illetve felszámolási eljárásban a felszámolótól, hogy az egész földet vagy annak és az adós és a kérelmező tulajdonosársak tulajdonában álló hányadát árverezték el, e rendelkezéseit a §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Ha az adós és a kérelmező tulajdonosársai az árverés kitűzéséig együttesen kéri, hogy az egész földet vagy annak és a kérelmező tulajdonosársak tulajdonában álló hányadát árverezték el, akkor az árverést a kérelmező tulajdonosársak tulajdonában álló hányadát árverezték el, akkor az árverést a kérelmező tulajdonosársak tulajdonában álló hányadát is ki kell tűzni, a földre az adós kivételével bármelyik – e rendelkezések megfélemlenésére – kérelmező tulajdonosárs is árverezhet, az árverező tulajdonosárs a tulajdoni hányadának megfélemlenésére vonatkozóan csökkentett előleget köteles helyezni, és ha a földet megvette, nem kell megfizetnie a vételárnak azt a részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik, a nem adós tulajdonosárs tulajdoni hányadának kiküldési ára az adós tulajdoni hányadára megállapított becslétek egész földészletre vettét összegeként a tulajdoni hányadával kapcsolatos részét, a tulajdonosárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becslétekénél alacsonyabb felárval megvásárolni.

Ha az adós a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek ténylegéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni az adós részéről, annak igazgatási szervét. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszatér, annak visszatartásáról 8 napon belül intézkedni kell.

Az adós részéről a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek ténylegéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni az adós részéről, annak igazgatási szervét. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszatér, annak visszatartásáról 8 napon belül intézkedni kell.

Az adós részéről a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek ténylegéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni az adós részéről, annak igazgatási szervét. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszatér, annak visszatartásáról 8 napon belül intézkedni kell.

Az adós részéről a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek ténylegéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni az adós részéről, annak igazgatási szervét. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszatér, annak visszatartásáról 8 napon belül intézkedni kell.