



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyirat száma: KE/039/109-2/2026
Ügyintéző: Varga Virág

Tárgy: Árverési hirdetemény
Tel: (34) 795-142

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal földművelésügyi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya (a továbbiakban Osztályom) nevében árverést tűzök ki.
Az árverés Ferenczi és Társai Végrehajtói Irodája **264.V.0782/2014/231. ügyszámú** megkeresése alapján történik az alábbi fennálló követelések behajtása iránt.

A végrehajtást kérő:	Ügyszám:	Követelés jogcíme:	Követelés:
EOS Faktor Zrt.	264.V.0782/2014	telefonszolg. szerződés	458 339 Ft
Magyar Állam	4081487007	adótartozás	258 517 Ft
Momentum Credit Zrt.	264.V.1651/2012	Villamosenergia – szolgáltatási szerződés	105 032 FT

Hernásné Szerdahelyi Gabriella adós ellen

megindított végrehajtási ügyben tájékoztatom a feleket és az érdekelteket, hogy a követelések behajtása érdekében adós tulajdonában álló ingatlanra a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 35.§-a és a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárása keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozik.

Az árverés napja, kezdési időpontja: 2026. május 7. 8 óra 30 perc

**Az árverés helyszíne: A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal hivatali helyiségében
(2890 Tata, Új út 17. II. emeleti tanácsterem)**

Az árverés azonosító száma: KE/039/109-2/2026

Az ingatlan nyilvántartási adatai:

A település neve:	Tatabánya
Ingatlan helyrajzi száma:	0466/6 hrsz.
Ingatlan fekvése:	külterület
Az ingatlan terhelve a következőkkel:	közérdekű használati jog „vezetékjog”
Ingatlan jellege:	nem lakóingatlan
Ingatlan adósra eső nagysága:	12 000,5 m ²
Ingatlan adósra eső AK értéke:	3.12 AK
Tulajdonos neve:	Hernásné Szerdahelyi Gabriella +1 tulajdonos
Adós tulajdoni hányada:	1/2
Fennmaradó jogok:	közérdekű használati jog
Épület típus:	nincs megadva
Jogi jelleg:	nincs megadva
Ingatlan típus:	mezőgazdasági
Beköltözhető:	nem
Lakó marad:	-
Földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat, annak időtartama:	földhasználat jogcíme: saját tulajdon Hernásné Szerdahelyi Gabriella (adós)
Becsérték:	3 600 150 Ft
Árverési előleg (becsérték 10 %-a):	360 015 Ft, mely összeget az alábbi letéti számlára kell megfizetni kizárólag átutalással, a közlemény sorban feltüntetve az árverési hirdetemény ügyirat számát a befizető adóazonosítóját és a települést, helyrajzi számot
Licitdíj összege (becsérték 1%-a min. 10.000 Ft max. 100.000 Ft):	36 000 Ft, mely összeget az alábbi letéti számlára kell megfizetni kizárólag átutalással, a közlemény sorban feltüntetve az árverési hirdetemény ügyirat számát és a befizető adóazonosítóját és a települést, helyrajzi számot
Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat: (Vht. 147.§)	1 800 075 Ft

Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály
2890 Tata, Új út 17. Tel.; (34) 795-140; E-mail: fmo@komarom.gov.hu
KRID azonosító: KEMKHFMI 119377338
www.kormanyhivatalok.hu

Licitküszöb (10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a)	72 000 Ft
--	-----------

Az Osztály intézményi letéti számláját vezető Bank neve és a letéti számlaszám:

Magyar Államkincstár Bank: 10036004-00301404-20000002

Az árverési hirdetés megtekinthető a www.kormanyhivatalok.hu oldalon, a Dokumentumok, nyomtatványok (Hirdetés- agrárügyi) mappában, ugyanitt letölthető az elővásárlási jogosultság gyakorlásához szükséges nyilatkozat.

2025. január 1. napjától a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 35. § (3) bekezdés szerint, valamint a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételek alapján meg kell felelni a földművelés feltételének, ennek alapján **KIZÁRÓLAG FÖLDMŰVES TERMÉSZETES SZEMÉLY TUD RÉSZT VENNIAZ ÁRVERÉSEN.**

Egyéb tudnivalók:

A Korm. rendelet 5. § (1) A földre az árvezerhet, aki

- előlegként a föld becsértékének 10% -át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél letétbe helyezte,
- a licitdíjat megfizette,
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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,

A hatósági bizonyítvány igénylése a földszerzést jóváhagyó hatósági hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályához benyújtott kérelemmel történik.

A hatósági bizonyítványt a Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály 15 napon belül állítja ki.

(A szerzési feltételek igazolására szolgáló hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelem)

**Elérhetőség: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály**

2500 Esztergom Rudnay tér 2., telefon: 33 / 510-827

(a szükséges dokumentum letölthető a következő linkről: <https://www.foldhivatal.hu/content/view/23/27/>)

(2) Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése átutalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát, az árvezerző adóazonosítóját és a települést, helyrajzi számot az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árvezerhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv, árvezerzést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja, annak másolatát pedig részére átadja.

(Terhelési értesítőként csak a bank által lepecsételt/aláírt vagy elektronikus aláírással ellátott banki igazolás fogadható el.)

(3) A licitdíj összege a föld becsértékének 1%-a, de legalább 10 000 Ft és legfeljebb 100 000 Ft. A licitdíj a föld fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal bevétele.

(4) Nem árvezerhet és a földet árvezerzen nem szerezheti meg

- a Vht. 123. § (2) bekezdésében meghatározott személy,
- a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy,
- a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy,
- a fővárosi és vármegyei kormányhivatal, illetve az árvezerzést kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóság állományába tartozó olyan személy, aki az árvezerzést lebonyolításában, illetve az árvezerzési jegyzőkönyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásában részt vesz,
- az (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy.

(5) Ha az árvezerző egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen.

(6) Az árvevő személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árvevhet.

6. § **Ha ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árvevőről kép- és hangfelvételt készít**, az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében. A felvételek csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és az árvevési jegyzőkönyv elleni jogorvoslat elbírálására jogosult hatóság részére adhatók ki, és részükre biztosítható a felvételekbe való betekintés. A felvételt az igazgatóság 3 hónap elteltével, de legkésőbb az e rendelet alapján megindult jogorvoslati eljárás befejezéséig, törli.

7. § (1) Az árvevés megkezdésekor a kikiáltó az árvevőkkel közli a föld kikiáltási árát, ismerteti az árvevési feltételeket, ellenőrzi az árvevők árvevésre jogosultságát, felhívja a jelenlevő elővásárlásra jogosultakat, hogy jelöljék meg elővásárlási jogosultságuk mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn, továbbá felhívja az árvevőket ajánlatuk megtételére. A föld kikiáltási ára a becsérték összege.

Az elővásárlásra jogosult e jogát az árvevésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat is csatolnia kell az árvevés helyszínén és időpontjában személyesen vagy meghatalmazott útján.

(2) Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árvevés esetén földre – a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel – legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

(3) Tanya esetén legalább a kikiáltási ár 70%-ának- fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árának- megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.

(4) Ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár, illetve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árvevésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető.

(5) A licitküzőb összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a, de legalább 1.000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-a, ezer forintra kerekítve.

(6) Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – legalább a licitküzőb összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét.

(7) Az árvevő a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza.

(8) Érvényes vételi ajánlatnak a (2)–(4) bekezdése szerinti minimálárat elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül.

8. § (1) Az árvevést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek.

(2) Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárvevésre jogosultakat (a továbbiakban e §-ban együtt: elővásárlásra jogosult) elővásárlási jogosultságuk gyakorlására. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árvevés esetén is gyakorolhatja.

(3) Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja az 5. § (1) bekezdésében (árvevőkre vonatkozó) foglalt feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat (az 5. § szerint) a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja.

(4) Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát.

(5) Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra azonnal, vagyis haladéktalanul megtett nyilatkozata minősül.

(6) A föld árvevési vevője a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árvevő. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, az elővásárlásra jogosult lesz az árvevési vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, közülük az első ranghely-csoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árvevési vevő. Ha ezen első ranghely-csoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

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

(8) Ha a (7) bekezdés szerinti ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árvevő ajánlott, a fizetést elmulasztó köteles a két ajánlat közötti különbözetet 15 napon belül megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

9. § (1) **Az árvevés eredménytelen, ha**

a) nem tettek érvényes vételi ajánlatot,

b) a felajánlott vételár a megismételt árvevésben sem érte el a 7. § (2)–(4) bekezdése szerinti minimál árat,

c) az árvevési vevő az 5. § (4) bekezdése értelmében nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát,

d) az árvevési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárat.

(2) Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, amelyre az e bekezdésben foglalt eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. A megismételt árverés során a felajánlott vételár nem lehet kevesebb a 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 becsértéknek megfelelő értékesítésre kerül sor.

(3) A megismételt árverés eredménytelensége esetén az árverés sikertelen.

10. § (2) Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba.

10.§ (3) Az árverési vevőn kívüli többi árvevő részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell.

11.§ (1) A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vesz fel.

11. § (3) Az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírásával látja el.

Közös tulajdonban álló föld árverésének különös szabályai

15. § (1) Ha az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzése előtt együttesen kérik a végrehajtótól, illetve felszámolási eljárásban a felszámolótól, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árvevőzzék el, e rendelet rendelkezéseit e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az 1. § (1) bekezdés szerinti megkeresésben meg kell jelölni, ha az adós és annak tulajdonostársai együttesen kérték, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árvevőzzék el, valamint azt is, ha a tulajdonostárs hozzájárul ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron, illetve felszámolási eljárásban legalább az adós tulajdoni hányadára megállapított minimáláron árvevőzzék el.

(3) Ha az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzéséig együttesen kérik, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árvevőzzék el, akkor

a) az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni,

b) a földre az adós kivételével bármelyik – e rendelet feltételeinek megfelelő – kérelmező tulajdonostárs is árvevőzhet,

c) az árvevő tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelően arányosan csökkentett előleget köteles letétbe helyezni, és ha a földet megvette, nem kell megfizetnie a vételárnak azt a részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik,

d) a nem adós tulajdonostárs tulajdoni hányadának kikiáltási ára az adós tulajdoni hányadára megállapított becsérték egész földrésztletre vetített összegének a tulajdoni hányaddal arányos része,

e) a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával elárvevőzni.

(4) Ha a tulajdonostárs hozzájárult ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával árvevőzzék el, akkor a tulajdoni hányadra a 7. § (2)–(4) bekezdésében meghatározott mértékű legalacsonyabb vételi ajánlat tehető.

16. § (1) Ha a föld közös tulajdonát – bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján – árveréssel kell megszüntetni, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árvevőzhet.

(2) A végrehajtó az (1) bekezdés szerinti esetben az 1. § szerinti megkeresésében a legalacsonyabb vételi ajánlat összegeként a bíróság ítéletében megállapított legkisebb vételárat jelöli meg. Az így megjelölt vételárnál alacsonyabb összegben az árverésen nem tehető érvényesen vételi ajánlat.

Jelen árverési hirdetés az elkészítésétől számított 8 napon belül, a külön kézbesítési jegyzéken felsorolt jogosultak részére kézbesítésre kerül.

Tata, dátum elektronikus aláírás szerint

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából

Molnár László
osztályvezető

Záradék:

A hirdetés közzétételének napja: 2026.03.06.

A hirdetés levételének napja: 2026.05.07.