



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyirat száma: KE/039/260-2/2026

Ügyintéző: Topos Mercédész

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 Dr. Protzner András Végrehajtói Irodája **111.AV.0016/2024/62. ügyszámú** megkeresése alapján történik az alábbi fennálló követelések behajtása iránt.

A végrehajtást kérő:	Ügyszám:	Követelés jogcíme:	Követelés
NAV Veszprém Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága	111.V.0016/2024	adótartozás	5 376 546 Ft
Overdraft Hungary Zrt.	111.V.0561/2017	bérleti díj	146 258 Ft
Euroleasing Zrt.	111.V.1061/2017	lízingszerződés	545 863 Ft
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.	111.V.0750/2018	kölcsönszerződés	4 067 260 Ft

Gfellner Attila Mihály 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. június 18. 10 óra 00 perc

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

Az árverés azonosító száma: KE/039/260-2/2026

Az ingatlan nyilvántartási adatai:

A település neve:	Bokod
Ingatlan helyrajzi száma:	1339 hrsz.
Ingatlan fekvése:	zártkert
Ingatlan megnevezése:	kert és gazdasági épület, szőlő
Az ingatlan terhelve a következőkkel:	tehermentes
Ingatlan jellege:	nem lakóingatlan
Épület típus:	gazdasági épület
Ingatlan adósra eső nagysága:	1957 m ²
Ingatlan adósra eső AK értéke:	2,98 AK
Tulajdonos neve:	Gfellner Attila Mihály
Adós tulajdoni hányada:	1/1
Földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat, annak időtartama:	nincs
Haszonélvezeti jogok:	nincs
Fennmaradó jogok:	minden jog törölhető
Jogi jelleg:	-
Ingatlan típus:	mezőgazdasági
Beköltözhető:	igen
Lakó marad:	nincs ilyen személy
Az ingatlan megtekinthetősége:	külső szemrevételezéssel bármikor, belülről közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban
Becsérték:	400 000 Ft
Árverési előleg (becsérték 10 %-a):	40 000 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):	10.000 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.§)	200 000 Ft
Licitküszöb (10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a)	8 000 Ft

Az árverési hirdetmény megtekinthető a <http://www.kormanyhivatalok.hu> oldalon, a dokumentumok, nyomtatványok (árverési hirdetmények) 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 földművesség feltételének, ennek alapján KIZÁRÓLAG FÖLDMŰVES TERMÉSZETES SZEMÉLY TUD RÉSZT VENNI AZ ÁRVERÉSEN.

Egyéb tudnivalók:

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

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

b) a licitdíjat megfizette,

c) 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 árverező 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 árverezhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv, árverezést 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 árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg

a) a Vht. 123. § (2) bekezdésében meghatározott személy,

b) a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy,

c) a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy,

d) a fővárosi és vármegyei kormányhivatal, illetve az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóság állományába tartozó olyan személy, aki az árverés lebonyolításában, illetve az árverési jegyzőkönyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásában részt vesz,

e) az (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy.

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

(6) Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet.

6. § Ha ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverésről kép- és hangfelvételt készít, az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében. A felvételek csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és az árverési 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 árverés megkezdésekor a kikiáltó az árverezőkkel közli a föld kikiáltási árát, ismerteti az árverési feltételeket, ellenőrzi az árverezők árverezésre 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 árverezőket ajánlatuk megtételére. A föld kikiáltási ára a becsérték összege.

Az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen 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 árverés helyszínén és időpontjában személetesen vagy meghatalmazott útján.

(2) Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezerési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés 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 árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető.

(5) A licitküszöb 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 licitküszöb összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét.

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

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

8. § (1) Az árverést 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 előárverezésre 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 árverés esetén is gyakorolhatja.

(3) Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja az 5. § (1) bekezdésében (árverezőkre 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 árverési vevője 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 vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, közülük az első ranghely-csoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha ezen első ranghely-csoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

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

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

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

a) nem tettek érvényes vételi ajánlatot,

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

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

d) az árverési 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 árvezzék 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 árvezzék 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 árvezzék 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 árvezzék 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 árvevő lehet,

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 elárvevni.

(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 árvezzék 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 árvevő lehet.

(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.

Kelt, Tata, az elektronikus időbélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából

Molnár László
osztályvezető

Záradék:

A hirdetés közzétételének napja: 2026. 04. 16.

A hirdetés levételének napja: 2026.06.18.