



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/36/00632-2/2026  
Ügyintéző: dr. Tatár Beatrix Margit  
Telefonszám: (96) 896-072  
Árverési azonosító: FM/632/2026

### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében mezőgazdasági igazgatási szervként eljárva – **Dr. Udvary Sándor Végrehajtói Irodája (a továbbiakban: Megkereső) 290.V.0879/2025/73** ügyszámú megkeresése szerint **Ábrahám Roland adós** ellen megindult végrehajtási eljárásban tájékoztatja a feleket és érdekelteket, hogy a fennálló követelés behajtása érdekében az adós tulajdonában álló ingatlanra a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi 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 (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében jelen árverési hirdetményben árverést tűz ki.

**Az árverés helye: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal**

**9028 Győr, Arató utca 5.**

**Az árverés ideje: 2026. május 19. (kedd) 9 óra**

**Az árverés azonosító száma: FM/632/2026**

Agrárügyi Főosztály  
Földművelésügyi Osztály  
9028 Győr, Arató utca 5. - 9002 Győr Pf.: 234 - Telefon: +36 (96) 896-070  
E-mail: [foldmuvelesugy@gyor.gov.hu](mailto:foldmuvelesugy@gyor.gov.hu) - KRID: 140166961 - [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Végrehajtás kérő neve	Ügyszám	Főkövetelés jogcíme	Főkövetelés összege
OTP Faktoring Zrt. (1100025052)	290.V.0879/2025	kölcsöntartozás	7 696 794 Ft
MBH Bank Nyrt. (C89217177922-VH)	290.V.1156/2022	egyéb pénzkövetelés	74 700 Ft

A föld ingatlan nyilvántartási és földhasználati adatai:

Település neve:	<b>Sopron</b>
A föld fekvése:	<b>külterület</b>
Helyrajzi szám:	<b>0352/2</b>
Művelési ág:	<b>szántó</b>
Terület h/m <sup>2</sup> :	<b>2636 m<sup>2</sup></b>
Kataszteri jövedelem:	<b>12,84</b>
Tulajdonos adós neve:	<b>Ábrahám Roland</b>
Árveréssel érintett tulajdoni hányad:	<b>1/3</b>
Ingatlant terhelő jogok:	<b>közérdekű használati joggal terhelten gázvezetéki szolgalmi jog magassági építési korlátozás</b>
Ingatlan jellege:	<b>nem lakóingatlan</b>
Földhasználat és annak időtartama:	<b>nincs bejegyzett földhasználat</b>
Ingatlan típusa:	<b>mezőgazdasági</b>
Beköltözhető:	<b>igen</b>
Lakó marad:	<b>nincs ilyen személy</b>
Az ingatlan jellemző tulajdonságai:	<b>Az illetékes polgármesteri hivatal által kiállított adó és értékbecslési irattal szerint gondozatlan, fás-bokros terület. Sopron és Kópháza között húzódó vasútvonal mellett elhelyezkedő ingatlan. Az 1994. évi LIII. tv 147. §. alapján nem lakóingatlan.</b>

Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: **külső szemrevételezéssel bármikor**. Az értékesítésre kerülő ingatlan nem lakóingatlan, melyre a tulajdonostársnak előárverezési joga van.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára:	1 000 000 Ft
<b>Árverési előleg:</b>	<b>100 000 Ft</b>
<b>Licitdíj összege:</b>	<b>10 000 Ft</b>
Licitkészőb:	20 000 Ft
Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege:	500 000 Ft
<b>A letéti bankszámla száma:</b>	<b>10033001-00299633-21000005</b>

## **Az árverésen történő részvétel feltételei [Kormányrendelet 5. § (1)]**

1.) Az **árverési előleg** (a föld becsértékének 10%-a) letétbe helyezését **és a licitdíjat külön-külön utalással** kell teljesíteni úgy, hogy **az árverést megelőző munkanap 12 óráig** az összegek a letéti számlán jóváírásra kerüljenek! A közlemény rovatban az árverés azonosító számát (FM/632/2026) fel kell tüntetni! A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásokról szóló – **a bank hivatalos helyiségében kiállított, a bank hivatalos bélyegzőjével és legalább egy banki alkalmazott saját kezű aláírásával ellátott**, - 30 napnál nem régebbi keltezésű eredeti banki igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a vármegyei kormányhivatal árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja.

2.) A Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló – 30 napnál nem régebbi – **hatósági bizonyítvány** csatolása.

**A Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdése értelmében, a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételnek megfelel, vagy az ingatlanban legalább 3 éve tulajdonos földműves tulajdontárs és azt - az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti – 30 napnál nem régebbi – hatósági bizonyítvánnyal – igazolja.**

A hatósági bizonyítvány **igénylése** a vármegyei kormányhivatal **földhivatali főosztályához benyújtott kérelemmel** történik. A hatósági bizonyítvány kiadására irányuló kérelemben meg kell jelölni a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontja szerinti adatokat, továbbá az árverezésre kerülő föld fekvésének települését és helyrajzi számát, valamint a szerzéssel érintett tulajdoni hányadot. A hatósági bizonyítvány a föld tulajdonjogának megszerzésére nem jogosít, csak a hatósági bizonyítványban megjelölt föld végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő árverezésén való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását igazolja.

3.) A Földforgalmi törvény **13–14. §-a** szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő, 30 napnál nem régebbi – **nyilatkozatok** csatolása.

4.) Közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt - 30 napnál nem régebbi - **nyilatkozat** arról, hogy a Kormányrendelet 5. § (4) bekezdésben foglalt **kizárási okok nem állnak fenn**.

5.) Az árverésen részt vevő személy **személyazonosításra alkalmas iratát, lakcímkártyáját és adókártyáját** köteles a kikiáltó részére bemutatni.

**A Kormányhivatal felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét** arra, hogy az elővásárlási jogosultságuk gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel! Az elővásárlási jog jogosultjának a jogosultságát bizonyító okiratait a licit megkezdése előtt a kikiáltónak át kell adnia.

[Kormányrendelet 2. § (2) m); 8. § (3); Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés 4. mondata]

Az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében a Kormányhivatal a Kormányrendelet 6. §-ában foglaltak szerint **kép-és hangfelvételt** készít az árverésről, ha ahhoz **valamennyi megjelent írásban hozzájárul** [Kormányrendelet 2. § (2) n); 6. §].

**Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a bírósági végrehajtásról szóló** 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 123. § (2) bekezdésében meghatározott személy, a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy, *a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló* 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy, a vármegyei kormányhivatal földhivatali főosztály és a földművelésügyi osztály, 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, a Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy [Kormányrendelet 5. § (4)]. Erről közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozat megtétele szükséges. Ezt az árverés helyszínén és időpontjában igazolni kell. Ha az árverező egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen. Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet. [Kormányrendelet 5. § (5)(6)]

A 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (a továbbiakban: Inyvtv.) 36. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, a meghatalmazást az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus úrlapon kell megszerkeszteni és hitelesíteni, ha a) az ügyleti meghatalmazás korlátozást nem tartalmaz, b) az ügyleti meghatalmazás az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott valamely korlátozást tartalmazza, c) az ügyleti meghatalmazás a b) pont szerinti korlátozáson kívül egyéb korlátozást is tartalmaz.

179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 108. § (1)-(1a) bekezdései szerint, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írja alá, az ügyleti meghatalmazást a (2) és (3) bekezdésben meghatározott tartalommal, ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon kell létrehozni, és azt a jogi képviseletet ellátó közjegyző, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos, illetve a 115. § (2), (3) és (5) bekezdésében meghatározott személy előtt személyes jelenléttel, minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével kell hitelesíteni. Az (1) bekezdés szerinti, ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon létrehozott ügyleti meghatalmazást a jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet jogosult képviselője a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy előtt papíralapon írja alá, természetes személy meghatalmazó pedig papíralapon is aláírhatja; ez esetben a jogi képviselő vagy a 115. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személy a papíralapú ügyleti meghatalmazást elektronikus okirattá alakítja, és az oldalhű elektronikus másolatot tölti fel az

ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerbe. Az Inyvtv. 36. § (3) bekezdése szerint az írásra vagy olvasásra képtelen, illetve a magyar nyelvet nem értő személy jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre, ha a jognyilatkozat megfelel a 35. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt feltételeknek.

**A 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (2) szerint az Inyvtv. 36. §-át, abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.**

**Az árverésen** az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt. [Kormányrendelet 5. § (7)]

**Érvényes vételi ajánlat:** Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat; kivétel egyrészt tanya esetén legalább a kikiáltási ár 70%-ának 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; másrészt, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár, illetve a 237/2009. (X. 20.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető. [Kormányrendelet 7. § (2)-(4)]

**A licitküszöb** összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a, de legalább 1000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-a, ezer forintra kerekítve. Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – legalább a licitküszöb összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét. Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza. [Kormányrendelet 7. § (5)-(7)]

**Elővásárlási jogosultság:** 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 kikiáltó részére átadja. Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra haladéktalanul megtett nyilatkozat minősül. 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 ranghelycsoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha ezen első ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

**Az árverés eredménytelen**, ha nem tettek érvényes vételi ajánlatot, a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a minimálárát, az árverési vevő a jogszabályban foglaltak alapján nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát, az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárát. Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, melyre az alábbiakban foglalt eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a vármegyei kormányhivatal 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. A megismételt árverés eredménytelensége esetén az árverés sikertelen. [Kormányrendelet 9. § (1)-(3)] Az árverési vevő **letétbe helyezett előleg**ét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árverező részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. [Kormányrendelet 10. §(2)-(3)]

**Árverési jegyzőkönyv:** A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vesz fel. Az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírásával látja el. Ha az árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntés ellen jogorvoslattal nem élnek, vagy valamennyi azzal kapcsolatban megindított jogorvoslati, illetve döntés-felülvizsgálati eljárás befejeződik, az árverés nem eredménytelen és a földhivatali főosztály az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a földművelésügyi osztály határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárát utalja át a kormányhivatal letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, **előlegét elveszti**. Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárát nem fizeti meg határidőben, úgy a következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri az árverést. Ha a ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a fizetést elmulasztó árverező köteles a két ajánlat közötti **különbözetet megfizetni**. A vármegyei kormányhivatal az árverési vevő által megfizetett teljes vételárát átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, ezzel egyidejűleg a záradékolt jegyzőkönyvet is megküldi a megkeresőnek. A **záradékolt jegyzőkönyv** alapján felszámolási eljárásban a felszámoló, önkormányzati adósságrendezési eljárásban a pénzügyi gondnok köti meg az árverési vevővel a földtulajdon átruházására vonatkozó szerződést, és megteszi a vevő részére történő birtokba adással összefüggő intézkedéseket. [Kormányrendelet 11. § (1), (3); 13. § (1), (3)-(4)]

**Az árverés megtartásának akadályai:** Ha az adós a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek tényéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni a vármegyei kormányhivatalt. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszajár, annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. [Kormányrendelet 14. § (1), (3)-(4)]

**Közös tulajdonban álló föld árverésének különös szabályai:** 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 árverezzék el, a Kormányrendelet rendelkezéseit a 15-16. §§-ban foglalt, alábbiakban részletezett eltérésekkel kell alkalmazni. 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 árverezzék 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 árverezhet, c) az árverező 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 földrészletre 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 elérvezetni. Ha a tulajdonostárs hozzájárult ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértéknél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával árverezzék el, akkor a tulajdoni hányadra a 7. § (2)-(4) bekezdésében meghatározott mértékű legalacsonyabb vételi ajánlat tehető. 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 – e rendelet feltételeinek megfelelő – tulajdonostárs is árverezhet. A Kormányrendelet 15. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakat megfelelően alkalmazni kell a 15. § (1) bekezdés szerinti esetben is.

A végrehajtó a Kormányrendelet 15. § (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. [Kormányrendelet 15. § (1), (3)-(4); 16. §]

**A hirdetmény közzétételére és az árverés tényének feljegyzésére irányuló megkeresések:**

A Kormányhivatal megkeresi Sopron Város Polgármesteri Hivatal (9400 Sopron Fő tér 1.) jegyzőjét, az önkormányzat **honlapján történő közzététel** céljából, a végrehajtást foganatosító és a föld fekvése szerint illetékes **Győri Törvényszék** (9021 Győr, Szent István út 6.) a törvényszék **honlapján történő közzététel** érdekében, továbbá a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály **Ingyatlan-nyilvántartási Osztály 4-et** (9400 Sopron, Új utca 26.; továbbiakban Osztály), hogy az ingatlanárverési hirdetményt **az ingatlanügyi hatóság honlapján** az árverést megelőzően legalább 30 napon át, és legalább az árverést megelőző 5.

napig **tegye közzé**, majd annak lejártá, és a **közzététel** kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi Osztályhoz - **kizárólag elektronikus úton (hivatali kapu rövid név: JH08GYOFM)** - küldje vissza.

A Kormányhivatal intézkedik az árverési hirdetmények az internetes honlapján történő közzétételéről.

A Kormányhivatal felhívja az Osztályt, mint illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 81. § (1) bekezdése** alapján az **árverés tényét jegyezze fel** az ingatlan-nyilvántartásba.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Tóth Balázs h.**  
osztályvezető

**A Hirdetmény közzétételének napja:**

**A Hirdetmény levételének napja:**