



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK

A honlapon történő közzététel napja: 2025. július 09.

A honlapon történő közzététel vége: 2025. szeptember 09.

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály (továbbiakban: FM Osztály) a **Dr. Vékás Szilvia Végrehajtói Irodája (1203 Budapest, János utca 57. – képviselőre jogosult: Dr. Mogyorósi Viktória önálló bírósági végrehajtó-helyettes, VH ügyszám: 041.V.0044/2006/205.)** megkeresése alapján, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 35. §-a, valamint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítés szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet rendelkezési alapján, az alábbiakban megjelölt földrészlet értékesítésére vonatkozóan,

árverést tűz ki.

Az árverés azonosító száma: FM/141/2025.

Az árverés ügyiratszám: PE/FM/01280-2/2025.

Ügyintéző: Lestyan Andrea

**Az FM Osztály számlaszám: PVKH Agrárügyi Főosztály
10023002-00302223-20000002**

**Az árverés helye: Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor utca 1.**

Az árverés ideje: 2025. szeptember 09. 14:00 órai kezdettel

Adós neve: Koczó Erzsébet jogutódai: Horváth Tamás és Pál Ferenc Imre jogutód adósok

Végrehajtást kérő neve, hivszám	Főkövetelés jogcíme, ügyszám	Főkövetelés összege
Díjbeszedő Holding Zrt. (J 282755/1)	041.V.0044/2006 DIJTARTOZÁS	142 205 Ft
Társasház Hadriánus u. 3.	235.V.2796/2012 TÁRSASHÁZI KÖZÖS KÖLTSÉG	781 777 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F594255/3)	041.V.0533/2018 díj	52 413 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10264044 57231278 20200218 2)	041.V.0916/2020 díj	8 593 Ft
Q13 Pénzügyi Zrt. (27289/1vh)	041.V.0430/2022 kölcsönösszeg	1 000 000 F
Zöldfa U.1-3 Társasház Tulajdonosi Közössége (22.PK.58.393/2008/1)	041.V.1365/2009 KÖZÖS KÖLTSÉG + MELLÉKMÉRŐ CSERE	294 372 Ft
Intrum Zrt. (180694 HORVÁTH TAMÁS VH)	041.V.3936/2014 kölcsönösszeg	2 114 423 Ft
FÖNIX Faktor Követeléskezelő Zrt. (51110738)	041.V.1378/2020 kölcsönösszeg	69 816 Ft

A föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:

Település	Tápióbicske
Fekvés	külterület
Helyrajzi szám	0404/13
Terület nagysága	1 ha 9259 m ²
Aranykorona értéke	24.45
Művelési ág (alrészlet szerinti bontásban)	a) kivett tanya b) szántó

Telki szolgálat/ közérdekű használati jog/ haszonélvezeti jog/ zálogjog:

- **Jelzálogjog 18 000 000 FT kölcsön erejéig** (jogosult: Narinder Sohanpal, Jogosult még : Toks Taylor)
- **Vezetékjog 144 m2 területre vonatkozóan** (jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT)

Bejegyzett földhasználat, annak időtartama: Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 37. §-ban foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Az ingatlan lényeges sajátosságai: lakóingatlan.

Tulajdonosok neve:	Tulajdoni hányad:
Horváth Tamás	1/2
Pál Ferenc Imre	1/2

Földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege: lakóház, tanya. *Kiépített, pormentes úton megközelíthető. főépület rendeltetése hétvégi ház, földszintes, alapozása beton, szigetelése teljes értékű, falazata téglá, készültségi foka 80%. Kora 30 év, állapota gyenge. Tetőszerkezete fa, cserép fedéssel. Nincs alapincézve. Alapterülete 100 m2, helyiségei: 2 szoba, 1 félszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdőszoba, 1 előszoba. padlóburkolat: beton. Fűtése hagyományos. Az adó és értékbizonyítvány alapján lakatlan és lakhatatlan.*

Tulajdonos neve/a földön fennálló tulajdonjognak, árverés útján értékesítésre kerülő tulajdoni hányada:	<u>Horváth Tamás 1/2 + Pál Ferenc Imre 1/2</u> összesen: 1/1
Becsérték:	4 500 000 Ft
Árverési előleg:	450 000 Ft
Licitdíj összege:	45 000 Ft
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:	2 250 000 Ft
Licitkülönb összege:	90 000 Ft

2025. január 01. 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 a nem földműves természetes személy nem tud részt venni az árverésen.

Az árverésen történő részvétel feltétele, hogy az árverező rendelkezzen az alábbi dokumentumokkal: • hatósági bizonyítvány • jognyilatkozat • befizetés igazolás • <u>elővásárlási jogosultságot igazoló dokumentum (amennyiben nem hozza az árverező az árverésre az igazolásokat, az általa megjelölt elővásárlási ranghelyet nem áll módunkban figyelembe venni)</u>
--

A földre az árverezhet, aki:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló, valamint a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételeknek megfelel, és azt – az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti **hatósági bizonyítványt (a vármegyei/fővárosi földhivatali osztály állítja ki)**.
 - o Pest vármegyei ingatlanok esetében a hatósági bizonyítványt a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.)**
 - o Budapesti ingatlanok esetében a hatósági bizonyítványt **Budapest Főváros Kormányhivatala, Földhivatali Főosztályánál (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)**

A hatósági bizonyítvány iránti kérelem az alábbi linken érhető el:

<https://kormanyhivatalok.hu/medianezer/9589>

- a Földforgalmi törvény 13-14. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – **nyilatkozatokat** csatolja.

A nyilatkozat minta az alábbi linken érhető el:

<https://kormanyhivatalok.hu/medianezer/9589>

- **előlegként a 450 000 Ft-ot** legkésőbb az árverés megkezdése előtt, az FM Osztály 10023002-00302223-20000002 sz. számlájára letétbe helyezte. Az összeg letétbe helyezésének úgy kell történnie, hogy az összeg az árverés időpontját megelőzően az FM Osztály számlájára megérkezzen. A közlemény rovatban az árverés azonosító számát és a befizetés jogcímét (árverési előleg) fel kell tüntetni. A letétbe helyezés tényéről szóló banki terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a kikiáltónak be kell mutatni, annak másolatát részére át kell adni, és
- **a licitdíjat**, 45 000 Ft-ot banki átutalással megfizette az árverés megkezdése előtt az FM Osztály 10023002-00302223-20000002 sz. bankszámlájára. A licitdíj a 191/2014. Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján 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. A licitdíjat olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően az FM Osztály bankszámlájára megérkezzen. Az átutalás közlemény rovatában az árverés azonosító számát és a befizetés jogcímét (licitdíj) fel kell tüntetni. Az átutalás tényéről szóló banki terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a kikiáltónak be kell mutatni, annak másolatát részére át kell adni.

A Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdése alapján a föld árverése esetén az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Az (1) bekezdés szerinti eljárás során a föld árverésen kívüli eladásának és a végrehajtást kérő általi átvételének nincs helye. **Az árverésen az vehet részt**, aki a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti - *az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen 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 tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal, az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, valamint a 13-14. §-ban foglalt esetekben a teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatokat csatolja. **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 személyesen vagy meghatalmazott útján.**

Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja a 191/2014. (VII. 31.) Korm. rendelet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja.

Felhívom az árverezők figyelmét, hogy amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat nem utalja át határidőben, az árverést a következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri. Ebben az esetben a fizetést elmulasztó köteles a két ajánlat közötti különbözetet 15 napon belül megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

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.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 35. § (6) bekezdése szerint:

Felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntését, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 60 napon belül köteles a becsértéket a végrehajtó, illetve a felszámoló részére átutalni."

Ugyanezen jogszabályi hely (7) bekezdése szerint: végrehajtási eljárás esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy az árverés sikertelen, az árverést lefolytató mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a végrehajtót a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerinti folyamatos árverezési hirdetmény közzététele érdekében. Ha a föld tulajdonjogára vételi ajánlat érkezik, a végrehajtó árverés lefolytatása érdekében ismételt megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet."

A jogszabály előírásainak megfelelően az árverés kép- és hangfelvételen rögzítésre kerülhet.

A földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény árverezők számára történő megtekintésének lehetősége, módja, feltételei: a megkereső nyilatkozata alapján a tulajdonossal (bentlakóval) egyeztetett időpontban.

Az árveréssel kapcsolatos egyéb kérdésekben a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

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

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: *Inytv.*) 2. § (1) – (2) bekezdésére való tekintettel a jelen árverési hirdetménnyel **felhívom az illetékes földhivaltalt** (Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 8. – 2760 Nagykáta, Dózsa György u. 9.) annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Inyvhr.*) 21. § 31. bekezdésére, valamint az Inyvhr. 81. § (1) bekezdésére való tekintettel az árverés kitűzésének tényét a **Tápióbicske külterület 0404/13** helyrajzi számú földrészlet tulajdoni lapjára jegyezze be. Kérem továbbá, hogy a Rendelet 4. § (4) bekezdése szerint, árverési hirdetményt a **honlapján legalább 30 napra és legalább 2025. szeptember 09-ig közzétenni** szíveskedjék. Kérem továbbá, hogy a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a hirdetményt elektronikus úton Hivatalom 315317179 KRID azonosító számú Hivatali Kapu fiókjába visszaküldeni szíveskedjen.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítés szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdés d. pontjára alapján **megkeresem az illetékes törvényszéket, - amelynek a területén a végrehajtást foganatosító bíróság és a föld fekvése szerint illetékes járásbíróság működik -** annak érdekében, hogy a Rendelet 4. § (4) bekezdése szerint, árverési hirdetményt a **honlapján legalább 30 napra és legalább 2025. szeptember 09-ig közzétenni** szíveskedjék. Kérem továbbá, hogy a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a hirdetményt elektronikus úton Hivatalom 315317179 KRID azonosító számú Hivatali Kapu fiókjába visszaküldeni szíveskedjen.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítés szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § d. pontjára, a 4. § (1) bekezdés b. pontjára, valamint a 4. § (4) bekezdésére alapján jelen hirdetménnyel **megkeresem a föld fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőt** annak

érdekében, a Rendelet 4. § (4) bekezdése szerint, árverési hirdetményt a **honlapján legalább 30 napra és legalább 2025. szeptember 09-ig közzétenni** szíveskedjék. Kérem továbbá, hogy a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a hirdetményt elektronikus úton Hivatalom 315317179 KRID azonosító számú Hivatali Kapu fiókjába visszaküldeni szíveskedjen.

Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

Czeplédi Attila
osztályvezető