



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BO/36/1260-2/2026  
Ügyintéző: Rusznák Tímea  
Telefon: 06-46/503-428

Tárgy: Ingatlanárverési hirdetemény  
Hiv.sz.:**240.V.1753/2023/127**  
Mell.: -

**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETÉMÉNY**

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, mint árverést lefolytató hatóság **Komjáti Miklós** adós kölcsönösszeg jogcímenen fennálló **18 550 223 Ft** követelés behajtása iránt **Polgári Bank Zrt. ( jogi képviselő: Dr. Forgács Beáta )** és társai végrehajtást kérők érdekében eljáró **Dr. Kiss Imre Ádám önálló bírósági végrehajtó** megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban **031/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben **Irota külterület** településen található ingatlan **276/55074 tulajdoni illetőségére** a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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 július hó 09. napján 09 óra 30 percre**

**BO/36/1260/2026**  
**azonosító számon**

**á r v e r é s t**

tűzők ki.

**Az árverés helye: Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály**  
**hivatali helyisége**  
**3526 Miskolc, Blaskovics utca 24**

**Az árverés azonosító száma: BO/36/1260/2026**

**Végrehajtást kérők:**

Polgári Bank Zrt.( 240.V.1753/2023)  
G.S.V. Kereskedelmi Kft.( 244.V.532/2005)  
Otp Faktoring Követeléskezelő Zrt.  
(244.V.0293/2024)

**Követelés jogcíme:**

kölcsönösszeg  
egyéb  
egyéb

**Tőke:**

2 499 170 Ft  
14 050 453 Ft  
2 000 600 Ft

**A föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:**

1. Település neve: Irota
2. Fekvése: külterület
3. Helyrajzi száma: 031/2 Hrsz.
4. Területnagysága: 29.6126 Ha
5. Aranykorona értéke: 0.00 Ak
6. Művelési ága: erdő
7. Tulajdonos neve:

<b>Komjáti</b>	<b>Miklós</b>	<b>276</b>	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kis Tóth	Ödönné	552	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Markocsán	Sándorné	552	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Bodolainé Kosztra	Katalin Eszter	222 0	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Deli	Béla	558	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Németh	Tibor Dénes	558	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Dr. Bruszik	Lajosné	334 8	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Dr. Molnár	Margaréta	558	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Soltészné Radvánszki	Edit	778 8	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Szabó	Lívia	558	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Budainé Marincsák	Gizella Irén	828	<b><u>/55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kerekes	Béla Norbert	138	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kerekes	Attila Csaba	138	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Szabó	Terézia	111 6	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Simon	Bettina	558	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Tisza	József	558	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Fodor	László	920	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kosztra	Csaba	195 3	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Garai	Bertalan	139 5	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Fodor	Antal	368	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Fodor	Gábor István	368	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kiss	Sándor	276	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Kiss	Tímea	276	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>
Krajnyákn	Emőke	558	<b><u>55074 tulajdoni hányad</u></b>

é Téglásy			
Soltész	Kristóf	239 22	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Beke	Árpádné	834	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Olajos	Lászlóné	558	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Fehér	Mihályné	558	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Szilvai	Józsefné	558	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Prekop	András Attila	167 4	<b>55074 tulajdoni hányad</b>
Almási	Péter	552	<b>55074 tulajdoni hányad</b>

8. Jogi jelleg: kárpótlás

9. Árverezett tulajdoni hányad: 276/55074

10. Felépítménye és annak jellege: nincs megadva

11. Telki szolgálat, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, zálogjog: nincs

12. A földhasználati, erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat: Soltész Kristóf

Az ingatlan becsértéke: 118 720 Ft, amely egyben a kikiáltási ár.

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 59 360 Ft

A licitküszöb összege: 2 000 Ft (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 árverési előleg: 11 872 Ft (a becsérték 10%-a)

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

Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál 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 licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének letéti számlájára.**

A letétbe 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 (kikiáltó) bemutatja, annak másolatát pedig részére átadja.

Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy az elővásárlási jogosultságuk gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel. Az elővásárlási jog jogosultjának a jogosultságot bizonyító okiratait a licit megkezdése előtt a kikiáltónak át kell adnia.

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

**Ingtalan megtekinthetőségének adatai: külső szemrevételezéssel bármikor**

**Dr. Kiss Imre Ádám Végrehajtói Irodája:** cím:3700 Kazincbarcika Jószerencsét út 10.  
KRID: 341681737

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

**Az árverezőket érintő egyéb tudnivalók:**

Az árverezés feltételeit és jogkövetkezményeit **a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási 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 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,
- „d) a Földforgalmi törvény 18 § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételnek 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 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 hatósági bizonyítvány kiállítása az ügyfél Borsod–Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal 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 árverezésén való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását igazolja.**

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

Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése átutalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen az erdőgazdasági 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 eredeti példányát részére átadja.

### **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) fővárosi és megyei 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) a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltaknak meg nem felelő személy.

### **Az árverezés további feltételei**

**Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet. Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban:Inytv.) 33.§ (2)-(3) bekezdései alapján, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézijeggyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek 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 személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell. Az árverésen az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt.

Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, de 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, valamint, 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.

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.

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.

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

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

**A R. 8. § (8) bekezdés szerint: 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.**

Az árverés eredménytelen, ha nem tettek érvényes vételi ajánlatot, a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a minimál árat, 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. **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 becsértéknek megfelelő értékesítésre kerül sor.

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árvevő részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vesz fel. Az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírásával látja el.

A jegyzőkönyvbe foglalt határozat ellen előterjesztett fellebbezéssel támadható a határozatba nem foglalt, de a jegyzőkönyv hatálya alá tartozó egyéb eljárási cselekmény is. 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 megyei földhivatal az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a mezőgazdasági igazgatási szerv határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárát utalja át az mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

Azt az előleget, amelynek visszafizetését a R. 13.§ (1) bekezdés szerint az árvevő nem igényelheti, valamint **azt a vételár-különbözetet, amelyet a 8. § (8) bekezdése szerint a fizetést elmulasztó megfizet, a mezőgazdasági igazgatási szerv átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára. Ezek az összegek a végrehajtás, a felszámolás, illetve az önkormányzati adósságrendezési eljárás értékesítési bevételeként számolhatók el.**

Az mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési vevő által megfizetett teljes vételárát átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, ezzel egyidejűleg a záradékolttal jegyzőkönyvet is megküldi a megkeresőnek. A záradékolttal 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 birtokbaadással összefüggő intézkedéseket.

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 az mezőgazdasági

igazgatási szervet. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszajár, annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell.

A R. 15. § (1) bekezdése szerint 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, e rendelet rendelkezéseit e §-ban foglalt 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 az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni, a földre az adós kivételével bármelyik – e rendelet feltételeinek megfelelő – kérelmező tulajdonostárs is árverezhet, 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, a nem adós tulajdonostárs tulajdoni hányadának kikiáltási ára az adós tulajdoni hányadára megállapított becsérték egész földrészletre vetített összegének a tulajdoni hányaddal arányos része, a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával elárverezni.

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 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 tulajdonostárs is árverezhet. A végrehajtó 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.

Miskolc, az időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán főispán  
nevében és megbízásából:

.....  
Vadász István  
osztályvezető