



BORSOD-ABAÚJ-ZEMLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BO/36/429-7/2026

Ügyintéző: Rusznák Tímea

Telefon: 06-46/503-428

Tárgy: Ingatlanárverési hirdetmény

Hiv.sz.: **021.V.0169/2024/59**

Mell.: -

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY
ISMÉTELT

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, mint árverést lefolytató hatóság **Filadelfi Mihály jogutódai: (1) Filadelfi Áron- jogutód, (2) Filadelfi Mihályné – jogutód , (3) Filadelfi Mihály András – jogutód adós kölcsönszerződés és egyéb jogcímenek fennálló 11 313 323 Ft követelés behajtása** iránt a **AxFina Hungary Zrt.(jogi képviselő: Huszár Tímea). és társai végrehajtást kérők** érdekében eljáró **Dr. Kádár Petra Pálma Végrehajtói Irodája** megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban **3166 helyrajzi** számon nyilvántartott, természetben **Sajószentpéter zártkert** településen található ingatlan **1/6+1/6+1/6=3/6 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 június hó 23 napján 10 óra 30 percre

BO/36/429/2026
azonosító számon

i s m é t e l t e n 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/36/429/2026

Végrehajtást kérők:

AxFin Hungary Zrt. 021.V.0169/2024
Dunacorp Faktorház Zrt. 021.V.0576/2019
Intrum Zrt. 021.V.2431/2014
EOS Faktor Zrt.

Követelés jogcíme:

kölcsönszerződés
kölcsönösszeg
kölcsönösszeg
tartozás

Tőke:

7 235 506 Ft
219 068 Ft
758 472 Ft
3 100 277 Ft

A föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:

1. Település neve: **Sajószentpéter**
2. Fekvése: **zártkert**
3. Helyrajzi száma: **3166 hrsz.**
4. Területnagysága: **3937 m²**
5. Aranykorona értéke: **:8.9 Ak**
6. Művelési ága: **szőlő**
7. Tulajdonosok neve: **Filadelfi Mihály András 1/6 tulajdoni hányad**
Filadelfi Áron 1/6 tulajdoni hányad
Filadelfi Mihályné 1/6 tulajdoni hányad
Filadelfi Mihályné 3/6 tulajdoni hányad
8. Felépítménye és annak jellege: **nincs megadva**
9. Jogi jelleg: **nincs megadva**
10. Árverezett tulajdoni hányad: **1/6+1/6+1/6=3/6**
11. Telki szolgálat, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, zálogjog:
Jelzálogjog 500 000 Ft és járulékaik erejéig az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt. Békés Megyei Igazgatósága javára.
12. A földhasználati, erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat: **nincs**
13. Egyéb: **Széljegyzetben A Kutas és Ollári Végrehajtói Iroda az MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak végrehajtási jog bejegyzését kéri.**

Az ingatlan becsértéke: **900 000 Ft, amely egyben a kikiáltási ár.**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: **450 000 Ft.**

A licitküszöb összege: **18 000 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 forintba kerekítve.)

Az árverési előleg: **90 000 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-felszámolási 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.**

Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban

Dr. Kádár Petra Pálma önálló bírósági végrehajtó elérhetősége:

cím: 5600 Békéscsaba Széchenyi utca 5 1 em. 5.
levelezési cím: 5601 Békéscsaba Pf: 98
e-mail: vh.0021@mbvk.hu

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 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 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 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) 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 kézzel, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségeket 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 minimálarat elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül.

Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat nem utalta át határidőben, az árverést a R. 8. § (7) bekezdése szerinti következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező 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 árverező 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 vételárat. 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 árverező 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 Vármegyei földhivatal az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a mezőgazdasági igazgatási szerv határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárat 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 árverező 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 vételárat 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 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 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 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