

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/83/03655-2/2025
Ügyintéző: Luzsinszki Anikó
Telefon: 42/594-123

Tárgy: Ingatlanárverési Hirdetmény
Hiv. szám: -
Melléklet: -

INGATLANÁRVERÉSI HIRDET MÉNY

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya (cím: 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33. telefonszám: 42/594-123, letéti számla száma: 10044001-00299695-20000002), mint mezőgazdasági igazgatási szerv a TTK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt. és társai végrehajtást kérők megkeresése alapján Kiss-Juhász Sándor Lászlóné és Kiss-Juhász Sándor László jogutódai: (1) Nyárádi Lászlóné, (2) Kiss-Juhász Bernadett, (3) Kiss-Juhász Gergő (4) Kiss-Juhász László (5) Papp Miklósné adósok elleni végrehajtási eljárásban 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 az alábbi ingatlan árverést tűzöm ki.

Végrehajtási ügyek:

végrehajtást kérő	adós	hiv. szám	főkövetelés jogcíme	főkövetelés összege
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász Sándor Lászlóné	132.V.1159/2014	kölcsönösszeg	2.621.180,- Ft- és járuléakai
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász Bernadett	132.V.1160/2014	kölcsönösszeg	2.621.180,- Ft- és járuléakai
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Bernadett	132.V.1674/2014	telefonszolg. szerződés/díj	32.961,- Ft- és járuléakai
Horváth Zoltán	Papp Miklósné	0132.V.0031/2009	elmaradt közüzemi ktsz és albérlési díj	571.306,- Ft és járuléakai
Intrum Zrt.	Papp Miklósné	042.V.0345/2020	tartozás	38.602,- Ft- és járuléakai
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Papp Miklósné	132.V.1158/2014	kölcsönösszeg	2.621.180,- Ft- és járuléakai

végrehajtást kérő	adós	hiv. szám	főkövetelés jogcíme	főkövetelés összege
Közüntézményeket Működtető Központ	Papp Miklósné	042.V.1380/2020	tartozás	115.075,- Ft- és járulékal
Közüntézményeket Működtető Központ	Papp Miklósné	042.V.1526/2022	tartozás	98.110,- Ft és járulékal
Intrum Zrt.	Papp Miklósné	042.V.1004/2016	tartozás	75.762,- Ft- és járulékal
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász László	132.V.1157/2014	kölcsönösszeg	2.621.180,- Ft és járulékal
Inhold Zrt.	Kiss-Juhász László	132.V.1655/2021	telefonszolgáltat. szerz.	147.101,- Ft- és járulékal
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász László	132.V.1686/2022	kölcsönösszeg	170.980,- Ft és járulékal
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász László	132.V.0369/2023	kölcsönösszeg	257.146,- Ft és járulékal
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.1250/2014	telefonszolg. szerz.	144.249,- Ft és járulékal
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.1161/2014	kölcsönösszeg	2.621.180,- Ft és járulékal
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132..V.0153/2014	kölcsönösszeg	103.357,- Ft és járulékal
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.0256/2014	kölcsönösszeg	65.428,- Ft és járulékal
Argenta Faktor Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.1670/2017	kölcsönösszeg	1.050.000,- Ft és járulékal
EOS Faktor Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.0706/2018	távközlési szolg. szerz.	35.608,- Ft és járulékal
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Gergő	132.V.0720/2014	kölcsönösszeg	210.819,- Ft és járulékal

végrehajtást kérő	adós	hiv. szám	főkövetelés jogcíme	főkövetelés összege
Intrum Zrt.	Nyárádi Lászlóné	132.V.1014/2015	telefonszolg. szerződés/díj	210.682,- Ft és járulékai
Dunacorp Faktorház Zrt.	Nyárádi Lászlóné	132.V.0388/2023	bankkártya/hitelkártya szerz.	64.948,- Ft és járulékai
Intrum Zrt.	Kiss-Juhász Sándor László	0132.V.0493/2013	kölcsönösszeg	321.686,- Ft és járulékai
Legal Rest Zrt.	Kiss-Juhász Sándor Lászlóné	132.V.1210/2018	internet szolgáltatási szerződés/díj	102.996,- Ft és járulékai
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt.	Kiss-Juhász Sándor László	0132.V.0154/2012	kölcsönösszeg	387.301,- Ft és járulékai

település neve, föld fekvése, helyrajzi száma, területnagysága, aranykorona értéke:

Nyíregyháza külterület 0126/37 hrsz.; 1223 m²; 2,65 AK

az árverésre kerülő tulajdoni hányad: **20/20**

alrészlet szintű bontásban a művelési ága: **gyümölcsös és gazdasági épület**

tulajdonos neve: **Kiss-Juhász Bernadett 2/20, Papp Miklósné 3/20, Kiss-Juhász László 3/20, Kiss-Juhász Gergő 2/20, Kiss-Juhász Bernadett 2/20, Nyárádi Lászlóné 2/20, Kiss-Juhász László 2/20, Papp Miklósné 2/20, Kiss-Juhász Gergő 2/20**

telki szolgálat, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, zálogjog: **vezetékjog bejegyzés 0,4 kV-os közcélú légvezetésekre és kábelre 29 m² -re jogosult: OPUS Titász Áramhálózati Zrt. (III/4); Jelzálogjog 3.000.000,- Ft azaz hárommillió Ft erejéig a II/2 sorszám alatti engedményezés jogcímen jogosult: TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zrt. (III/19)**

földhasználati nyilvántartásba, ill. erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat és időtartama: -

széljegy:-

a föld lényeges sajátosságai-

a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege: **gazdasági épület**

az épület, építmény megtekinthetőségének lehetősége, annak módja és feltételei: **külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban.**

a föld becsértéke: **7.000.000,- Ft**

árverési előleg összege: **700.000,- Ft**

licitdíj összege: **70.000,- Ft**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: **3.500.000,- Ft**

A licitküszöb összege: **140.000,- 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 Ft-ra kerekítve)

Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, 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.

Az árverésről, **ha valamennyi megjelent írásban hozzájárul**, a Sz.Sz.B.VM.-i Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási-felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet 6. §-ában foglaltak szerint **kép- és hangfelvételt** készít az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében.

A letéti bankszámla száma: Magyar Államkincstár 10044001-00299695-20000002 számlaszám

Az ingatlant bármikor meg lehet tekinteni.

Árverés helye: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztályán, 4400 Nyíregyháza, Kótaji út 33.

Árverés ideje: 2025. július 23. 09:00 – tól.

Kérjük az árverezőket, hogy az árverés megkezdését megelőzően a szükséges adminisztráció és az okmányok ellenőrzésének elvégzése érdekében a megjelölt időpont előtt 30 perccel jelenjenek meg. Az árverés azonosító száma: SZ/83/03655/012/37 (átutalási közleményben feltüntetendő).

Tájékoztatás

A mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet alapján **földre az árverezhet, aki előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a Kormányhivatalnál letétbe helyezte, a licitdíjat megfizette**, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 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 bizonyítvánnyal – igazolja**, továbbá a Földforgalmi törvény 13–15. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – **nyilatkozatokat csatolja**. A hatósági bizonyítvány igénylése a Földhivatali Főosztályhoz (4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) benyújtott kérelemmel történik. A Földhivatali Főosztály hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az ügyfél földművesnek minősül vagy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát megszerezheti, továbbá megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak. 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 Földhivatali Főosztály 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 árverés időpontját megelőzően megérkezzen a Kormányhivatal letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a Kormányhivatal árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja. Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a Vht. 123. § (2) bekezdésében meghatározott**

személy, a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy, a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy, a Kormányhivatal, az Földhivatali Főosztály, 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, az (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy. 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. 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 kézjeggyel, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségei szerint kell kiállítani. 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. (3) Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben a 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 adósságrendekezési 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 licitkűszöb 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 licitkűszöb 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 - 30 napnál nem régebbi - 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 minimál árat, az árverési vevő a jogszabályban foglaltak alapján nem szerkezheti meg a föld tulajdonjogát, az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárat. Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, melyre az e bekezdésben foglalt eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a 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. 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 Földhivatali Főosztály az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a Kormányhivatal határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárat utalja át a Kormányhivatal letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. A Kormányhivatal 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 a Kormányhivatalt. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszajár, annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. 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 elérverezni. 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.

Megkeresés

Megkeresem **Nyíregyháza Vármegyei Jogú Város Jegyzőjét, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, valamint a Nyíregyházi Törvényszéket**, hogy a csatolt ingatlanárverési hirdetményt az árverést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig szíveskedjen közzé tenni a honlapján. A közzététel tényéről a mezőgazdasági igazgatási szervet értesíteni szíveskedjen. Megkeresem az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inyvt. 26. § (1) bekezdése alapján az árverés tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Nyíregyháza, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Román István

főispán

nevében és megbízásából

Luzsinszki Anikó

Digitálisan aláírta: Luzsinszki Anikó
Dátum: 2025.05.21 11:44:16 +02'00'

Luzsinszki Anikó

igazgatási szakügyintéző