GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/36/01323-10/2026
Ügyintéző: dr. Kalmár Dorottya
Telefonszám: (96) 896-072
Árverési azonosító: FM/1323/2026.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY
MEGISMÉTELT ELJÁRÁSBAN

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében mezőgazdasági igazgatási szervként eljárva – **Dr. Udvary Sándor Végrehajtói Irodája (Dr. Udvary Sándor állandó helyettes dr. Csiszár Éva helyett) 060.V.1075/2024/133** ügyszámú megkeresése alapján **Bartalos Ervin György 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 *megismételt* árverést tűz ki.

Végrehajtást kérő neve	Ügyszám	Főkövetelés jogcíme	Főkövetelés összege
OTP Faktoring Zrt. (1000298139)	060.V.1075/2024	Kölcsönszerződés	4 274 012 Ft

Az árverés helye: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
9028 Győr, Arató utca 5.
Az árverés ideje: 2026. december 10. (csütörtök) 10:00 óra
Az árverés azonosító száma: FM/1323/2026.

A föld ingatlan nyilvántartási és földhasználati adatai:

Település neve: **Pázmándfalu**

A föld fekvése: **zártkert**

Helyrajzi szám: **3069**

Területnagyság: **1093 m²**

Aranykorona érték: **2,75 AK**

Művelési ág: **szőlő/gazdasági épület**

Tulajdonos neve: **Bartalos Ervin György**

Árveréssel érintett tulajdoni hányad: **1/1**

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kalmár Dorottya

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.2.12'

Másolatkészítési szabályzat:

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége:
https://www.kormanyhivatal.hu/hu/gyor-moson-sopron/masolatkeszitesi-szabalyzat

Másolatkészítés időpontja:

2026.10.09. 10:19:11

Záradék megjegyzés:

.....

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.10.09 10:19:12
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Kalmár Dorottya

Ingatlant terhelő jogok: a bejegyzett jogok az ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát nem terhelik

Földhasználat és annak időtartama: adós tulajdoni hányadára nincs bejegyzett földhasználó

Ingatlan jellege: nem lakóingatlan

Ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: megközelíthetősége földes úton, nem beépíthető, közmű nincs

Ingatlan típusa: mezőgazdasági

Lakó marad: nincs ilyen személy

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 412 500 Ft

Árverési előleg: 41 250 Ft

Licitdij összege: 10 000 Ft

Licitküszöb: 8 000 Ft

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 206 250 Ft

A letéti bankszámla száma: 10033001-00299633-21000005

Az árverésen történő részvétel feltételei [Földforgalmi törvény 35. §, Kormányrendelet 5. §]

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/1323/2026) 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 megyei 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 megyei 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 megyei 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 akadálya 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: Inytv.) 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 űrlapon 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 űrlapon 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 űrlapon 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

Inytv. 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 Inytv. 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 minimálárat, 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, melyre az alábbiakban foglalt eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a megyei 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 előlegét 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 vételárat utalja át a kormányhivatal letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, **előlegét elveszti.** Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat 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 megyei 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 birtokba adással összefüggő intézkedéseket. [Kormányrendelet 11. § (1), (3); 13. § (1), (3)-(4)]

Az árverés megtartásának akadálya: 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 megyei 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 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 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 Pázmándfalu Polgármesteri Hivatal (9085 Pázmándfalu, Fő u. 64.) jegyzőjét a közös önkormányzati hivatal, és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzatok honlapján történő közzététel céljából, a végrehajtást foganatosító és a föld fekvése szerint illetékes járásbíróság területén működő **Győri Törvényszéket** (9021 Győr, Szent István út 6.) a törvényszék honlapján történő közzététel érdekében, továbbá a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1-et (9021 Győr, Városház tér 3.; 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 lejárta, és a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Osztályhoz - ***kizárólag elektronikus úton (hivatali kapu rövid név: JH08GYOFM)*** - küldje vissza.
A Kormányhivatal intézkedik az árverési hirdetménynek 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, 2026. október 9.

Dr. Kálmán János kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Tóth Balázs
osztályvezető
62.

A Hirdetmény közzétételének napja:

A Hirdetmény levételének napja: