

**dr. Szarka Ádám Végrehajtói Irodája**

dr. Szarka Ádám önálló bírósági végrehajtó

Adószám: 32336591-1-09

Székhely: 4100 Berettyóújfalú, Kálvin tér 8.

Személyes felfogadás: hétfő, kedd: 8-12-ig

Személyes felfogadás jogi képviselőknek: szerda: 8-12-ig



Telefon: +36-54/409-637

Telefonos felfogadás: hétfő - péntek: 8-12-ig

Hivatali kapu rövid név: VH0322MBVK

KRID azonosító: 766804391

Végrehajtó letéti számlaszáma: 11738046-20043331

Végrehajtói ügyszám(ok): 322.V.1352/2023/117

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Beret
4100 Berettyóújfalú, Kossuth L. u. 6.**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY****OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 582794 443663/ 100017469),**Gyöngyösi Roland** adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.Az alapügyben a végrehajtást **dr. Terbe Viola** közj. 51012/Ü/30363/2023/3 számú határozata alapján **dr. Terbe Viola** közj. a(z) 51012/Ü/70526/2023/2 számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, kölcsönösszeg címen fennálló **661 200 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Magyar Állam	Gyöngyösi Roland	322.BV.0004/2025	zálogjogosult bekapcsolódása	8 265 000 Ft
Forte Faktor Zrt. (20090101492,10622/1/VH)	Gyöngyösi Roland	322.V.0008/2022	díj	62 744 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (581203_440842/ 100019274)	Gyöngyösi Roland	322.V.1068/2023	kölcsönösszeg	981 098 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:Címe: **4138 Komádi, Nagysándor József u. 73.**Megnevezése: **kivett lakóház, udvar**Fekvése: **Komádi belterület**Helyrajzi száma: **386**Tulajdoni hányad: **1/2**Jellege: **lakóingatlan****Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:****Az ingatlan területe 847 m². Képzített, portmentes úton megközelíthető. Az utcafront hossza 20 m. Vezetékes víz és villany van bevezetve az ingatlanba.Kötött talajú. Kerítése: deszka és drót.****A 90 m²-es, 45 éves főépület földszintes, alapozása nincs, szigetelése nem teljes értékű, falazata téglá. Tetőszerkezete fa, héjazata cserép. Tetőtere nem beépített. Nem alapincézett. Található benne 2 szoba, konyha, folyosó, ebélfő. A helyiségek padlóburkolata beton és mozaik.****Melléképülete gazdasági épület (kamra, füstölő, tároló). Falazata téglá. közepes állapotú.****Az ingatlan tehermentesen, lakottan kerül árverésre.****Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 525 000 Ft****Árverési előleg: 52 500 Ft****Licitküszöb: 11 000 Ft****Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.****A végrehajtói letéti bankszámla száma: OTP Észak-keleti r., Berettyóújfalú, 11738046-20043331.****Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.****Az ingatlant külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni.****Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.10.17.-től 2025.12.16. 14:00-ig.****Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer**

	1. szakasz	2025.10.17.	2025.11.06. 14:00	472 500 Ft
	2. szakasz	2025.11.06. 14:00	2025.12.16. 14:00	367 500 Ft
	3. szakasz	2025.11.26. 14:00	2025.12.16. 14:00	262 500 Ft
Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legálacsonyabb vételi ajánlat összege:		

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83/b. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beküldözhető állapotban értékesítendő - a lakóingatlan felkése szerint letelepülési önkormányzatnak átvéren gyakorolható előárvverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szőő 2013. évi V. törvény (továbbiakkalban: Ptk.) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővárlástási jogot végrehajtási árverés eseten is gyakorolhatja, amitt előárvverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdonsí lappal, a végrehajtónál előtesztve igazollnája. Az árverezés során a külbönböző jogszabályokon alapuló előárvverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvenyessül. Ha az árverésen több előárvverezésre jogosult vess részt és az egyikük a legmagasabb összegű, értenyes vételi ajánlat vonatközösában gyakorolja előárvverezési jogát, a többi előárvverezésre jogosult ugyanezenösszegűvételi ajánlat vonatközösában előárvverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabbösszegűvételi ajánlatot tehet.

terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható. Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálókat figyelemre arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlanmal kapcsolatosan felhívított képfelvételei kifejezetten feljókozottak legyen, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felhívított képfelvételei kapcsolatos valamennyi igény kizár, és a képfelvételekhez jogkövetkező módon nem tűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételei elől elterel. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitálási felkérésre tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságát a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ban közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonosságának teljes körű ismertetését, a közzétett iránti intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, misztikai, állapota, minőségéről, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiról, hiányosságairól vallalt felelősséget.

Elsőre végre hajtott kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlan érintő vízmű-szolgáltatás feltételeiről vagy korlátozásairól nincs tudomása. Ebből figyelembe véve, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakosság felhívására a vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72.§ (5) bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszatartásával kapcsolatosan felmerülő díjnak a rendezését lehet követelni a vízmű-szolgáltatástól.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánosságát, díjmentesen megtekinthető.

Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető. –"Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a OTP Észak-keleti r., Berettyóújfalu, 11738046-20043331 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárát vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküzősség összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árverezőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslatlalt támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolttá teszi.

Ha az árverési vevő az árverési vételárát nem fizette meg az első árverés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árverést kell tartani. A második árverésre az első árverésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árverező nem árverezhet. Ha a további árverezés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást foganatosító bíróság őt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Ha a Vht. 155.§ (1) bek. a)-b) pontja, illetve a Vht. 156.§ szerinti árverés sikertelen volt az árverés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árverezés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbv.hu> internetcímen.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) - (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Berettyóújfalu Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatal, Járási Földhivatal, hogy a 2025.01.01. napjától hatályba lépő szabályozás okán az ingatlanárverési hirdetményt az internetes és hivatali honlapján a 60 napra tegye közzé, majd annak lejártá, és a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatás

Az árveréshez feltöltött kép kizárólag tájékoztató jellegű, így az ajánlattételt megelőzően szíveskedjenek az ingatlanról, annak állapotáról személyesen meggyőződni. A végrehajtó irodának nincs információja arról, hogy az árverés alatt álló ingatlan vonatkozásában vízkorlátozás vagy vízdíjhátralék áll-e fenn, így ajánlattétel előtt vegye fel a kapcsolatot az illetékes vízközmű-szolgáltatóval. Felhívom T. Árverezők figyelmét az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) felhasználási szabályzatának 5.2. pontjában foglaltakra, mely szerint az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljeskörű ismertetését. Felhívom továbbá T. Árverezők figyelmét, hogy az ajánlattétel előtt szíveskedjenek a fenti táblázatban megjelölt legalacsonyabb vételi ajánlatokat és az azokhoz tartozó lejáratú időt figyelembe venni. Kérem, hogy az árverésen a fentiek figyelembe véve, körültekintően szíveskedjenek részt venni.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani a végrehajtást foganatosító bíróságnak címezve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárási illeték beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Berettyóújfalu, 2025.09.26.

Tisztelettel:

dr. Simon Fanni

önálló bírósági végrehajtó-helyettes



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2025. Szeptember 2. 9.

Adó- és társadalomtudományi egyetem

2025. Szeptember 2. 9.

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Ügyintéző:	
Beérkezési időpontja:	
2025. Szeptember 2. 9.	
Eltérítési szorosítási:	
Iktatószám:	
2025. Szeptember 2. 9.	