

Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajtói Irodája

Dr. Nagy Ádám Dávid önálló bírósági végrehajtó
5100 Jászberény, Dózsa György út 38.
Levélcím: 5101 Jászberény, Pf.: 168.
Kinevezési okirat: SZTFH/3284-78/2023
Adószám: 32336216-1-16
Hivatali kapu azonosító: **VH0301MBVK**
VIEKR azonosító: **VHI-0334**



Ügyfélfogadás

Elektronikusan aláírta:
Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajtói Irodája

Szabó

Kizárólag jogi képviselő: szerda: 08.00-12.00

Általános telefonos tájékoztatás:

hétfő-péntek: 08.00-12.00

Telefon: **06-57/ 562 900**

Letéti számlaszám:10104260-02386900-03003004

Végrehajtói ügyszám(ok): 301.V.0524/2025/97 (egyetemes ügy(ek):301.V.0523/2025 OTP Faktoring

Követeléskezelő Zrt.(hivsz:1000307110))

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Jászberényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály

5100 Jászberény, Ady Endre u. 34.



MEGKERESÉS
(árverés tényének bejegyzéséhez)

A(z) Bíróság által 54011/N/61/2025 számú határozata alapján a végrehajtást elrendelő Bíróság által kiállított 54011/N/61/2025 számú végrehajtható okirat szerint a(z) OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (címe: 1138 Budapest, Váci út 135-139) végrehajtást kérőnek (hivatkozási száma: 1000307110), Virág Joachim adós (címe: 5130 Jászapáti, Jászkapitány utca 10.) ellen folyamatban lévő végrehajtási ügyében:

Tisztelt Cím!

Mellékelten megküldöm a 2026.07.21 napon kelt és 301.V.0524/2025/96 hirdetményt. Kérem szíveskedjenek az árverés kitűzésének tényét tulajdoni lapra felvezetni, és a hirdetményt a honlapján elérhetővé tenni.

Adósok adatai:1/2+1/2 tulajdoni hányad

Virág Joachim:

(lakcím 5130 Jászapáti, Jászkapitány utca 10., születési/leánykori név Virág Joachim, születési hely,idő Vác , 1994.05.25., anyja neve Kovács Erika, állampolgársága magyar személyiség:-940525-2617)

Virágné Farkas Alexandra:

(lakcím: 5130 Jászapáti, Jászkapitány utca 10. születési/leánykori név Farkas Alexandra születési hely,idő Jászberény 1998.05.14. anyja neve:Zsuzses Valéria Mária állampolgársága magyar személyiség:2-980514-4540)

Tájékoztatam továbbá T. Címet, hogy a Vht. 45/A. §. (1) bekezdése értelmében a végrehajtást fogantató bíróság 500.000Ft-ig terjedő rendbírsággal sújti az adóst és a végrehajtási eljárásban közreműködésre kötelezett személyt, szervezetet, ha a végrehajtásból eredő, jogszabályban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 162. §-a alapján az önálló bírósági végrehajtó eljárása is - mini polgári nemperes eljárás - a bíróság eljárásával azonos, és a hatáskörében tett intézkedés mindenre nézve kötelező.

Jászberény, 2026.07.21.

Nagné Dr. Szabó Andrea
önálló bírósági végrehajtó-helyettes

Dr. Nagy Ádám Dávid Végrehajtói Irodája
Dr. Nagy Ádám Dávid önálló bírósági végrehajtó
5100 Jászberény, Dózsa György út 38.
Levélcím: 5101 Jászberény, Pf.: 168.
Kinevezési okirat: SZTFH/3284-78/2023
Adószám: 32336216-1-16
Hivatali kapu azonosító: VH0301MBVK
VIEKR azonosító: VHI-0334



Ügyfelfogadás: 5100 Jászberény, Dózsa György út 38.
Hétfő: 08.00-12.00 Kedd: 08.00-12.00
Kizárólag jogi képviselő: Szerda: 08.00-12.00
Általános telefonos tájékoztatás:
hétfő-péntek: 08.00-12.00
Telefon: **06-57/ 562 900**
Letéti számlaszám: 10104260-02386900-03003004

Végrehajtói ügyszám(ok): 301.V.0524/2025/96 (egyetemes ügy(ek): 301.V.0523/2025 OTP Faktoring
Követeléskezelő Zrt.(hivsz:1000307110))
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: 1000307110),
Virág Joachim és Virágné Farkas Alexandra adósok 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 a(z) **Bíróság 54011/N/61/2025** számú határozata alapján a(z) **Bíróság a(z) 54011/N/61/2025** számon
kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, **KÖLCSÖNTARTOZÁS** címen fennálló **2 208 723 Ft** főkövetelés és járulékal behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Sigma Faktoring Zártkörűen Működő Részvénytársaság (69538 VH)	Virág Joachim	301.V.0078/2023	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	49 404 Ft
Inhold Zrt. (INH181713 vh)	Virág Joachim	301.V.0508/2023	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	60 371 Ft
Sigma Faktoring Zártkörűen Működő Részvénytársaság (79360 VH)	Virág Joachim	301.V.0638/2023	FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS	5 837 Ft
OTP Faktoring Zrt. (650867_493967/ 100029798)	Virág Joachim	301.V.0063/2025	kölcsönösszeg	2 486 107 Ft
MVM Émász Áramhálózati Kft. (7705219645 Virág Joachim vh)	Virág Joachim	301.V.1533/2025	egyéb pénzkövetelés	1 934 324 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (1000307110)	Virágné Farkas Alexandra	301.V.0523/2025	KÖLCSÖNTARTOZÁS	2 208 723 Ft
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Családtámogatási és Társadalombiztosítási Főosztály	Virágné Farkas Alexandra	301.BV.0007/2026	zálogjogi bekapcsolódás	715 000 Ft
FÖNIX Faktor Követeléskezelő zártkörűen működő Részvénytársaság (32300061)	Virágné Farkas Alexandra	301.V.1134/2025	díj	153 229 Ft
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Családtámogatási és Társadalombiztosítási Főosztály	Virág Joachim	301.BV.0008/2026	zálogjogi bekapcsolódás	715 000 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **5130 Jászapáti, Jászkapitány utca 10**, megnevezése: **kivett lakóépület, udvar**,
fekvése: **Jászapáti belterület**, helyrajzi száma: **3048**.
tulajdoni hányad: **1/2+1/2=1/1**,
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **269 m2 területen gáz szilikát falazatú épület kb 40 éves, állapota: gyenge, tetőzete fa és cserép. Fűtése hagyományos, közművek: vezetékes víz, villany, csatorna.**

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.
EREDMÉNYES ÁRVERÉS ESETÉN A KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓKKAL KÖTENDŐ ÚJ SZERZŐDÉSEK A SZOLGÁLTATÓK SAJÁT SZABÁLYOZÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNIK.A VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁS ERRE NEM TERJED KI.

Az ingatlanról készült fényképfelvétel csak tájékoztató jellegű. Az árverésen történő részvétel esetén az ingatlan személyes szemrevételezése ajánlott.

KÉREM A TISZTELT ÉRDEKLŐDŐKET, HOGY AJÁNLTÁTTÉTEL ELŐTT AZ INGATLANRÓL SZEMÉLYESEN GYŐZŐDJENEK MEG!

A vízszolgáltatási szerződésre a Pécsi Törvényszék 2.Gf.20.032/2019/6. ítélete irányadó.
Tájékoztatom a feleket arról, hogy a Kúria BH 2019/307. számú jogesetben kimondta, hogy nem kötelezhető a víziközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyen lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos vagy eredeti szerződésmóddal (árverés

útján) szerezte meg.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **3 000 000 Ft**,
árverési előleg: **300 000 Ft**,
licitkűszöb: **60 000 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100/100/100%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10104260-02386900-03003004**.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktersorozatot 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: 2026.07.31.-től 2026.09.29. 09:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2026.07.31.	2026.08.20. 09:00	3 000 000 Ft.
2. szakasz	2026.08.20. 09:00	2026.09.09. 09:00	3 000 000 Ft.
3. szakasz	2026.09.09. 09:00	2026.09.29. 09:00	3 000 000 Ft.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásaiba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelenti(k) illetőleg kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan előárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett

Kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Jászberény, 2026.07.21.

Nagyné Dr. Szabó Andrea
önálló bírósági végrehajtó-helyettes