

dr. Deme Mária Végrehajtói Irodája

dr. Deme Mária önálló bírósági végrehajtó
Cím: 2030 Érd, Szabadság tér 12.
Levélcím: 2031 Érd, Pf.: 5.
Adószám: 27310632-1-13
Tel.: 06 23/747-333
Email: vh.0282@mbvk.hu
Hivatali kapu: PATONAVH, KRID 740629772
Letéti számlaszám: 10103173-40142023-01000003



Személyes ügyfélfogadás:

hétfő: 08:00 - 12:00
kedd: 08:00 - 12:00
csütörtök: 10:00 - 12:00

Személyes ügyfélfogadás kizárólag jogi képviselők részére:

csütörtök 08:00 - 10:00

Telefonos ügyfélfogadás:

munkanapokon 08:00 - 12:00

Végrehajtói ügyszám(ok): 282.V.3614/2020/164

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

1139 Budapest, Béke tér 1.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

MKK Magyar Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság végrehajtást kérő (hivatkozási száma: JSFH08000574), **Erdei Antal** 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.) 159.§. (5) bekezdése alapján árverést tűzök ki. Az árverés kitűzésére a korábbi folyamatos árverezés iránti hirdetmény közzétételét követő 3 hónap elteltével, a **végrehajtást kérő kérelmének megfelelően**, a nevezett jogszabályhely (1) bekezdésében foglaltak szerint került sor. A Vht. 159.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint jelen árverésre az első árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A végrehajtást **Skardelliné dr. Farbakya Andrea közjegyző 352/2007.** számú határozata alapján **Skardelliné dr. Farbakya Andrea közjegyző a(z) 14018/N/336/2020** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsön címen fennálló **22 475 818,00 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **2038 Sósút, Ady Endre utca 28.**, megnevezése: **Kivett lakóház, udvar,**

fekvése: **Sósút, belterület,** helyrajzi száma: **193.**

tulajdoni hányad: **1/2 (II/9.),**

jellege: **lakóingatlan (ikerház egyik lakása)**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **kivett lakóház, udvar, alapterület(m'):488,**

Az ingatlanról készült képfelvétel tájékoztató jellegű.

Az ingatlan adatai az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbizonyítványban (2022) foglaltak alapján: az ingatlan személyi tulajdonú, belterületi fekvésű, kiépített úton megközelíthető, közforgalmi közlekedéstől való távolsága: kb. 10 méter, a telek a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, az utcafront hossza: kb. 8 méter, a telek talajának minősége: kötött, az udvar elhanyagolt állapotú, a ház közös udvarú, osztatlan közös tulajdonú telken áll, az ingatlanon álló ikerházban két különálló lakás került kialakításra, külön bejárattal, egymástól teljesen elszeparáltan, az értékbecslés tárgyát képező házrész az udvar hátsó részén áll (28/b. jelű lakás), a főépület 100 %-os készültégű, emeletes, beton alapozású, szigetelése nincs, a falak felvizesedtek, téglafalazatú, a tető felújításra szoruló állapotú, bitumenes zsindely fedésű, a ház kb. 20 éves, közepes műszaki állapotú, alapincézve nincs, alapterülete: ~ 90 négyzetméter + 50 négyzetméter, a lakás helyiségei: 2 szoba, 1 fűszoba, konyha+ebédlő+nappali, fürdőszoba, wc, a bejáratnál fedett terasz, az emeleti részen nyitott terasz található, a szobák burkolata: laminált padló, a mellék helyiségek burkolata: járólappal, fűtése: egyedi kandalló a nappaliban, a többi helyiségben villanyfűtés, közművesített: vezetékes víz, villany; a melléképület egy sósúti mészőfalazatú garázs, mely tárolóként funkcionál, rossz műszaki állapotú, bontásra érett.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonú; azonban a 2004. november 15. napján kelt használati megállapodás alapján az ingatlanon két önálló családi ház került kialakításra, melyek egymástól teljesen elkülönülnek, külön bejárattal rendelkeznek, az egyik lakóházrész teljes egészében az adós tulajdonát képezi.

Az ingatlan **tehermentesen, beköltözhetően** kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **20 000 000,00 Ft,**

árverési előleg: **2 000 000,00 Ft,**

licitkűszöb: **200 000,00 Ft.**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/90/90%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003.**

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: 2026.02.06.-tól 2026.04.07. 18:00-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:

előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvevő ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvevőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvevő, 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 vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árvevő vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tevő árvevőt, 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 vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal 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 indokolta teszi.

Ha az árverési vevő az árverési vételárat 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 árvevő nem árvevő. Ha a további árverés 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 árvevőzés 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 árvevőkre 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 árvevőzése 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 árvevőzés 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.

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 beszédési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Hatósági felhívás

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt, valamint megkeresem az illetékes Polgármesteri Hivatalt és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Érd, 2026.01.23.

Tisztelettel:

dr. Frankovics-Rusz Alexandra
önálló bírósági végrehajtó-helyettes