

Dr. Martinák Katalin Végrehajtói Irodája  
Dr. Martinák Katalin önálló bírósági végrehajtó  
Cím: 6500 Baja, Hattyú u. 1. Pf.56  
Adószám: 27872107-1-03  
Cg.sz.: 03-18-000013  
kin.okmány: SZTFH/740/145/2022  
Letéti számla: HU54 10402513-49535751-55531013  
**Személyes ügyfélfogadás:**  
Kedd,Szerda: 08.00-12.00

### Kizárólag jogi

Elektronikusan aláírta: Dr. Martinák Katalin

Sajó

Csütörtök: 08.00  
Tel.: 79/427-005,  
Hétfőtől-Péntekig  
08.00-tól -12.00-ig  
Elektronikus ügyintézés: epapir.gov.hu  
Hivatali kapu rövid név: VH0257MBVK  
Weblap: <https://vh.mbyk.hu/0257/>

Másolat készítés időpontja: 2026. MAJ. 07.  
Másolat készítő neve: H. M. Mezei

### Végrehajtói ügyszám(ok): 0257.V.0235/2011/192

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1. (Baja)	
Érk. dátuma: 2026 MAJ. 07	Érk. száma:
Ikt. dátuma:	Ikt. szám: 59 3511
Melléklet: db:	Előrel. száma: Ügyintéző:

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Baja)  
6500 Baja, Árpád tér 1.



### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 18.19/55),

**Fischer Tiborné jogutódai: (1).Simon Tibor-jogutód, (2).Fischer Diána-jogutód** adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekeltet, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 159.§. (4) bekezdése alapján árverést tűzök ki. Az árverés kifizetésére a korábban közzétett folyamatos árverezés iránti hirdetményre vételi ajánlatot tevő árverező felhasználói nevének és jelszavának aktiválásával, 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.

Az alapügyben a végrehajtást **dr.Ankáné dr. Augusztin Éva** számú határozata alapján **dr.Ankáné dr. Augusztin Éva** a(z) **14012/Ü/70043/2011** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, tartozás címen fennálló **4 518 731 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>
Alfa Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Fischer Diána	494.V.1009/2022	tartozás	1 511 657 Ft
TKK Talentis Központi Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (18.19/55)	Simon Tibor	0257.V.0236/2011	KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	5 140 502 Ft
Intrum Zrt. (821220000126_VH)	Simon Tibor	0257.V.1416/2013	kölcsönszerződés	501 000 Ft

### Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **6447 Felsőszentiván, Május u. 22.**, megnevezése: **kivett lakóház, udvar és egyéb épület**,  
fekvése: **Felsőszentiván**, helyrajzi száma: **877**.  
tulajdoni hányad: **1/1**,  
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **Belterületi lakóház**.Az épület alapterülete **80 m2**,építésének éve **1910**.Falazata **vályog**.,szigetelése **nincs**.Tetőszerkezet anyaga **fa-cserép**.Helyiségek:**2 szoba,konyha, fürdőszoba,WC**.Padlóburkolata **szalagparketta,padlószőnyeg**.Fűtési mód **hagományos**.Közművesítetttsége **víz,villany,gáz**., -

*A fogyasztási helyet lejárt határidejű vagy vitatott díjtartozás terhelheti, amely a vízközmű-szolgáltatóval való szerződéskötés akadályát képezheti.*

**Az ingatlan tényleges állapotáról és elhelyezkedéséről mindenki saját felelősségére győződjön meg.**

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

Az ingatlan becsérteke/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: **K&H Bank Zrt. 251 Baja, 10402513-49535751-55531013**.

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: 2026.05.19.-tól 2026.07.18. 11:00-ig.**

**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:**

	<b>Kezdő időpont:</b>	<b>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2026.05.19.	2026.06.08. 11:00	3 000 000 Ft.
<b>2. szakasz</b>	2026.06.08. 11:00	2026.06.28. 11:00	3 000 000 Ft.
<b>3. szakasz</b>	2026.06.28. 11:00	2026.07.18. 11:00	3 000 000 Ft.

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

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

vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137.§ (1) bekezdése szerinti terhek terhelhetik.

Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az vántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó zárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetésnyben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az hajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog(ok)ról. Az vántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem égrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

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

n az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetésnyen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti elés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű al bejelenti(k) illetőleg kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan előárverezésére nem kerül sor.

zdesben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

n az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követelésről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatók azonban a ilyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is tik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

ajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról ása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72.§ és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a

arveres.mbvk.hu internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvezetői rendszerben történő belépésre az árvezetők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árvezetők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvezetőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvezetők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvezető 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 árvezetők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árvezetőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árvezető az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a K&H Bank Zrt. 251 Baja, 10402513-49535751-55531013 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvezető ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvezetőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvezető, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói névnek 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 árvezető vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

#### **A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tevő árvezetőt, 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 árvezető 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 árvezetőkönre 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.mbvk.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 ismételten 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.

*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 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 jegezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Baja, 2026.05.06.

**Késmárki Norbert**  
önálló bírósági végrehajtójelölt