

Ferenczi és Társai Végrehajtó Iroda

dr. Ferenczy Kristóf Zoltán bírósági végrehajtó
Cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/C. fszt.
1675 Budapest Pf.: 4.
e-mail: vh.0264@mbvk.hu
ferenczyvh1819@gmail.com
Telefon: 06(1)-720-2046 H-P: 8-12
számlasz: MBH Bank Nyrt.
10103173-47175800-02000000.



Adószám: 13700913-2-43
Cégjegyzékszám: 01-18-0...
Hivatali kapu rövid név: VHU204MBVK
KRID: 360686378
Ügyfélregisztrációs szám: 1181 Budapest Üllői út 433. szám alatti címen:
Hétfő, keddi: 08.00-12.00
Ügyfélfogadás jogi képviselőknél a 1095 Budapest Mester
utca 83/C. fszt. alatti címen: szerda: 08.00-12.00.
A végrehajtási ügyekről a 1095 Budapest Mester
utca 83/C. fszt. alatti címen: szerda: 08.00-12.00.
A végrehajtási ügyekről a 1095 Budapest Mester
utca 83/C. fszt. alatti címen: szerda: 08.00-12.00.

Végrehajtói ügyszám(ok): 264.V.2419/2017/224

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály (Budafoki út)
1111 Budapest, Budafoki út 59.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY



Defactoring Zrt. végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma: 126610_VH_2),
Tuskés Károly Béla 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. Gálné dr. Kómonczy Viktória közjegyző 21012/Ü/30683/2015/4** számú határozata alapján **dr.
Gálné dr. Kómonczy Viktória közjegyző a(z) 21012/Ü/70838/2017/2** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el,
kölcsönösszeg címen fennálló 1 179 844,00 Ft főkövetelés és járulékal behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Követelés címe	Törke
Intnum Zrt. (8403600002850_VH)	Tuskés Károly Béla	264.V.1357/2021	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	106 647,00 Ft
Intnum Zrt. (8403500013210_VH)	Tuskés Károly Béla	264.V.0900/2021	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	63 864,00 Ft
Intnum Zrt. (8403500013380_VH)	Tuskés Károly Béla	264.V.0893/2021	TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS	46 885,00 Ft
MMK Magyar Követelések Zártkörűen Működő Részvénytársaság (JMK E02000012)	Tuskés Károly Béla	264.V.1716/2010	Zálogjogosult bekapcsolódása	csak vh.költség

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **1196 Budapest, Jahn Ferenc utca 118. fszt. 1., megnevezése: Társasházi lakás,**
fekvése: **Budapest XIX. kerület belterület, helyrajzi száma: 167189/0/A/1.**
tulajdoni hányad: 1/4,
jellege: lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Személyi tulajdonban lévő, belterületi fekvésű, megközelíthetősége kiépített,
pormentes úton lehetséges.**

Az ingatlan rendeltetése: lakás.

Az épület földszintes, készültégi foka 100%, alapozása beton, falazata téglá, tetőszerkezete cserépfedő.

A lakás alapterülete 65 m², összközműves.

Az ingatlan érték megállapítása külső szemle alapján történt.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal terhelt, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kiküldési ára: **6 093 750,00 Ft,**
árverési előleg: **609 375,00 Ft,**
licitációs díj: **122 000,00 Ft.**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszban tehető legalacsonyabb ajánlat a kiküldési ár 90/80/70%-a, melynek összegeit
illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt, 10103173-47175800-02000000.**

Az áttutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi
karakter sorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

Az ingatlant külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett
időpontban lehet megtekinteni.

A hirdetményben szereplő fényképfelvétel csak tájékoztató jellegű, kérem minden esetben lehetőség szerint személyesen
győződjön meg az ingatlan állapotról.

Véteeli ajánlattétel időtartama: 2025.03.31.-től 2025.05.30. 16:00-ig.

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

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

	Kezdő időpont:	Be fejező időpont:	Legalacsonyabb véteeli ajánlat összege:
1. szakasz	2025.03.31.	2025.04.20. 16:00	5 484 375,00 Ft.
2. szakasz	2025.04.20. 16:00	2025.05.10. 16:00	4 875 000,00 Ft.
3. szakasz	2025.05.10. 16:00	2025.05.30. 16:00	4 265 625,00 Ft.

Az árverés (licitálás) a véteeli ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában véteeli ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy alóított értékezt-e érvényes véteeli 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 licitáció 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 véteeli ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a véteeli ajánlattételtől számított öt percel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitációt 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 telepítési 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 nappal 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 véteeli ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű véteeli ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű véteeli ajánlatot tehet.

Az árverési véteeli 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 szerinti az ingatlant terhelheti törvényen alapuló hasznélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló hasznélvezeti 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 hasznélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára bejegyzett tények az árverési vételet követően törleszté nem kerülnek.

E körben az ingatlan 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 ingatlammal kapcsolatban feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tényt a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételéhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elutasítása 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 valódiságáért 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 tulajdonságainak teljes körű ismeretét, a közzétételt iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáért, hiányosságáért vállalt felelősséget.

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

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajlandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követelésről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásn kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő víznyű-szolgáltatás feltűgtesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában víznyű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a víznyű-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 víznyű-szolgáltatás visszállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a víznyű-szolgáltató felé.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírté tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitáció lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) 3/12

tűződik. Nem tekinthető közvéletlennek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, dímentesen megtekinthető.

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattételi időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcimen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (E.ÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezói minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználói jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer Rendszerkezelőként történő használatának feltételei rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatinak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtóval kérhető. "Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszának bejegyzését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az előző végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kiküldési ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtóval letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt. 10103173-47175800-02000000 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 licitapló 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 licitaplóban. 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 licitkiszóbszám összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitapló nyilvános és dímentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árverező, mint árverési vevő a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó iródjában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előleget elveszt. Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverési jogorvoslatlat 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, előleget elveszt.

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 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 kilönbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megfizetni. Ha nem fizette meg, a végrehajtást foglaltatott bíróság őt a kilönbözet 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 licitapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásból az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitaplót.

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.mbvk.hu> internetcimen.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerinti a becsérték ismételi megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételi megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételen 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 ismételi 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 végrehajtóval kell benyújtani a végrehajtási foglaltatott bíróságnak címzve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Irv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft. amennyit az Irv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Ponttól indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárás illeték beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszerezett „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

HATÓSÁGI FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt, valamint megkeresem a(z) 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 lejáta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kiűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Budapest, 2025.03.27.

Tisztelettel:

dr. Fülöp Klaudia

Önálló bírósági végrehajtó-helyettes