

Dr. Czinner Eszter Valéria Végrehajtói Irodája

Dr. Czinner Eszter Valéria önálló bírósági végrehajtó

Cím: 9022 Győr, Liszt Ferenc utca 21.

Levelezési cím: 9001 Pf. 699

Hivatali kapu: VH0019MBVK

Adószám: 26399575-1-08

Letéti számlaszám: 10103379-15432526-01000009



Tel: 96/316-940; Fax: 96/311-480;

Telefonos Félfogadás: Munkanapokon 8-12;

E-mail: vh.0019@mbvk.hu

Személyes Félfogadás: kedd,csütörtök.: 8-12

Kizárólag jogi képviselők részére: Sze.: 8-12

Kinevezési okirat száma: XX-IFFO/ID2413/2018

Végrehajtói ügyszám(ok): 019.V.0472/2022/195

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

GYMSMKH Földhivatali Főosztály

Ingatlan-nyilvántartási Oszt. 1.

9021 Győr, Városház tér 3.



INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Momentum Credit Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma:),

Czelter Norbert 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.§. (4) bekezdése alapján árverést tűzök ki. Az árverés kitűzésére 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.

A végrehajtást **dr. Szöllősiné dr. Székely Stefánia közjegyző Ük.894/2007.** számú határozata alapján **dr. Zeltner Gábor közjegyző** a(z) **21015/N/248/2021** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, tőketartozás címen fennálló **14 501 805 Ft** főkövetelés és járulécai behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **9028 Győr, Farkas Márton utca 13/a.**

megnevezése: **lakás**

fekvése: **GYŐR BELTERÜLET**, helyrajzi száma: **1749/2/A/1**

tulajdoni hányad: **1/1**

jellege: **lakóingatlan**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: A Győri Járásbíróság 2023.09.12. napján kelt 0801-53.Vh.306/2023/18. számú végzésével állapította meg a Győr belterület 1749/2/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 9028 Győr, Farkas M. u. 13/A. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsértékét akként, hogy beköltözhető forgalmi értéke 88.000.000,- (nyolcvannyolcmillió) Ft, lakott forgalmi értéke 61.600.000,- (hatvanegymillió-hatszáz ezer) Ft. A Győri Törvényszék a 2024.02.07. napján kelt 2.Pkf.50.583/2023/2. számú végzésében az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta.

A bíróság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által 2023.04.27. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint:

A) Ingatlan elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan egy társasházi lakás, amely egy osztatlan közös tulajdonú telken helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan Győr Megyei Jogú Város déli részén, a közkedvelt Szabadhegy városrészben a település központjától 3 km-re délre, hasonló építésű családi és ikerházak között, kertvárosias környezetben a várost kelet-nyugati irányban átszelő József Attila úttól 200m-re található. Szilárd burkolatú úton megközelíthető személygépkocsival. Távolsági autóbusz pályaudvar 3 km-re, helyi járatú autóbusz megálló 500 m-en belül, vasútállomás kb. 3000 m. M1 autópálya lehajtó kb. 3 km. Kereskedelmi egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola, stb. 1000 m-en belül elérhető.

B) Telek leírás: telek területe 341 m², nettó alapterülete: 162,27 m². Komfortfokozat: összkomfortos. Az ingatlan kertvárosias lakóövezetben fekszik. A telek körbekerített szabályos négyszög alakú. Víz, szennyvíz, villany, gáz közműves mind a telek, mind az ingatlan. Sík egyenletes terület, közepesen gondozott. A minimális telekméret 700 m². Maximum 2 szintes épület építhető. A telek területe a minimális telekméretet nem éri el.

C) Az építmény jellemzői: Az épület 2005-ben épített, földszintes + tetőtérbeépítéses. Építés módja: falazóblokkos; Alap: vasbeton sávalap; Födém: monolit vasbeton; Fal: P38 téglá; Tető, héjalás: fa tetőszerkezet, bitumenzsindely fedés; Nyílászárók: műanyag szerkezetben hőszigetelő üvegezéssel, külsőtokos műanyag redőnyel; Épület állapota, hibái: az épületen szerkezeti repedések és talajnedvesség nyomai nem láthatók; Fűtés: központi fűtés gázüzemű kazán; Melegvíz: gázüzemű kombi kazán; Gépészet állapota: korának megfelelő;

Felépítmény: parkolás: utcán, épületen belül, kertben.

Az értékelt ingatlan földszint + tetőtérbeépítéses, falazóblokkos technológiával épült ikerház délkeleti lakása. Gondozott, nappali 1 + 2 szoba, konyha-étkező, fürdő, WC, közlekedő és egyéb helyiségekből áll. Az aljzatburkolatok - kerámia, laminált parketta - állapota jó. A falak festettek, a vizes helyiségek csempézettek. Alaprajzi elosztása jó, elkülönül a nappali és a háló zóna. Tájéolása benapozása jó. Összességében jó benyomást kelt. A tervektől eltérő az alaprajzi elosztása. A számított alapterülete a tulajdoni lapon megjelölnél nagyobb.

A lakóház területe: 118 m², garázs: 17 m².

Helyiségek: földszint - kerámia padlóburkolattal jó állapotban:

- szélfogó (nettó alapterület: 5,79 m²),
- WC (nettó alapterület: 2,46 m²),
- kamra (nettó alapterület: 1,55 m²),
- konyha-étkező (nettó alapterület: 17,47 m²),
- nappali (nettó alapterület: 37,53 m²),
- tároló (nettó alapterület: 2,32 m²),
- garázs (nettó alapterület: 16,50 m²),
- fedett bejárat (nettó alapterület: 6,00 m²),
- terasz (nettó alapterület: 14,40 m²),

tetőtér:

- 3 szoba (laminált padlóburkolattal jó állapotban szobák nettó alapterület: 13,16m²; 11,18m²; 7,29m²),
- fürdő (kerámia padlóburkolattal jó állapotban - nettó alapterület: 8,12 m²),
- gardrób (laminált padlóburkolattal jó állapotban - nettó alapterület: 3,51 m²),
- háztartási helyiség (kerámia padlóburkolattal jó állapotban - nettó alapterület: 2,97 m²),
- gardrób (laminált padlóburkolattal jó állapotban - nettó alapterület: 0,46 m²),
- közlekedők (laminált padlóburkolattal jó állapotban - nettó alapterület: 11,56 m²).

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

A fényképfelvétel tájékoztató jellegű ajánlattétel előtt győződjön meg személyesen az ingatlanról.

Árverezői azonosítók aktiválása az EÁRFSz 10. pontja alapján: a licitnapló lezárása előtti 3 munkanappal érkező azonosítók esetében van lehetőség.

Amennyiben a tárgyi ingatlant végrehajtás alá nem adott vízközmű tartozás terheli, úgy az sikeres árverés esetén a befolyt vételárból nem kerül kiegyenlítésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **88 000 000 Ft**

árverési előleg: **8 800 000 Ft**

licitküszöb: **880 000 Ft**

A Vht. 160. § (2) bekezdése, valamint 147. § (2) bekezdés a)-c) pontja alapján 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: **MBH Bank Nyrt. Győri fiók, 10103379-15432526-01000009.**

Az ingatlant **külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre**

egyeztetett időpontban lehet megtekinteni.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.27.-től 2025.04.28. 11:00-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	2025.02.27.	2025.03.19. 11:00	79 200 000 Ft.
2. szakasz	2025.03.19. 11:00	2025.04.08. 11:00	61 600 000 Ft.
3. szakasz	2025.04.08. 11:00	2025.04.28. 11:00	44 000 000 Ft.

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén 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 árverés 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.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetőmelyen 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) illetve 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 behajtható, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követeléséről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatók azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket - külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetőmelynek az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetőmely közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az elektronikus árverési hirdetőmelyek nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az 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 MBH Bank Nyrt. Győri fiók, 10103379-15432526-01000009 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 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 vételárát vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetőmely a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetőmely nem volt elérhető a felhasználók számára.

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tevő 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 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 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 árvevő nem árvevő. Ha a további árvevés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árvevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árvevési 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 árvevés sikertelen volt az árvevés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árvevés iránti hirdetemény kibocsájtására kerül sor.

Az Elektronikus Árvevési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árvevési hirdetemények nyilvántartásából az árvevési hirdeteményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárvevésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árvevés tartása) az Elektronikus Árvevési Rendszerben az elektronikus árvevési hirdetemények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

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.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján **megkeresem a(z) GYŐRI JÁRÁSBÍRÓSÁG**ot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, **hogy az ingatlanárvevési hirdeteményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függeszse ki, majd annak lejártá, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árvevés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

Győr, 2025.02.05.

dr. Czinner Eszter Valéria
önálló bírósági végrehajtó