

**dr. Szarka Ádám Végrehajtói Irodája**

dr. Szarka Ádám önálló bírósági végrehajtó

Adószám: 32336591-1-09

Székhely: 4100 Berettyóújfalú, Kálvin tér 8.

Személyes felfogadás: hétfő, kedd: 8-12-ig

Személyes felfogadás jogi képviselőknél: szerda: 8-12-ig



Telefon: +36-54/409-637

Telefonos felfogadás: hétfő - péntek: 8-12-ig

Hivatali kapu rövid név: VH0322MBVK

KRID azonosító: 766804391

Végrehajtó letéti számlaszám: 11738046-20043331

Végrehajtói ügyszám(ok): 0322.V.2259/2011/126

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Beret
4100 Berettyóújfalú, Kossuth L. u. 6.**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMEÉNY****Pannon 2005 Faktor és Hitel Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma:),**Balogh Jenő** 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 alaptügyben a végrehajtást a(z) **Berettyóújfalui Járásbíróság 15.pk.41.107/08** számú határozata alapján a(z) **Berettyóújfalui Járásbíróság** a(z) **0902-16vh0748/11** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, **KÖLCSON** címen fennálló **416 984 Ft** főkövetelés és járuléka behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Tőke
MÁV RT	Balogh Jenő	138.V.0149/2023	tartozás	17 330 Ft
InHold Pénzügyi Zrt.	Balogh Jenő	138.V.0934/2020	tartozás	47 906 Ft
INTRUM Zrt.	Balogh Jenő	138.V.0616/2021	tartozás	298 171 Ft
EOS Faktor Zrt.	Balogh Jenő	322.V.0031/2018	díj	110 704 Ft
(F11009867_7130547121_20170719_2)				
INTRUM Zrt.	Balogh Jenő	322.V.2912/2017	költség	110 685 Ft
(8321400013800_VH)				
EOS Faktor Zrt.	Balogh Jenő	322.V.0686/2018	díj	374 529 Ft
(F11147800_1001770097/2437907_20171121_2)				
INTRUM Zrt.	Balogh Jenő	322.V.0547/2019	díj	96 038 Ft
(8319800054230_VH)				
INTRUM Zrt.	Balogh Jenő	322.V.1885/2013	díj	54 818 Ft
(VH231633)				
Monostorpályi Község Önkormányzata	Balogh Jenő	322.V.1839/2016	díj	84 692 Ft
(Balogh Jenő vh.)				

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:Címe: **4135 Körösszegapáti, Bem utca 10. "felülvizsgálat alatt"**Megnevezése: **kivett beépítetlen terület**Fekvése: **Körösszegapáti belterület**Helyrajzi száma: **390**Tulajdoni hányad: **1/2**Jellege: **lakóingatlan**Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:

Tulajdoni lapon feltüntetett adatok:

kivett beépítetlen terület; összterülete 953 m².Adó- és értékbizonyítványban feltüntetett adatok:**Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok alapján az ingatlan beépítetlen területnek minősül, azonban a valóságban építmény áll rajta. Építési- és használatbavételi engedélyről információnk nincs.****A lakóház földszintes, 72 m² alapterületű.****Közművek: villany.****Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.****Az árverés beköltözhetően kerül kitűzésre figyelemmel a Vht. 141.§ (3) c) pontjára, azonban a birtokba adásra kizárólag a társtulajdonos vonatkozásában esetlegesen kitűzött eredményes árverés esetén kerülhet sor.****Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 2 000 000 Ft****Árverési előleg: 200 000 Ft****Licitküszöb: 40 000 Ft****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: OTP Észak-keleti r., Bereityóufalu, 11738046-20043331.
Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben fel a végrehajtási úgyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktertorsorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.
Az ingatlan külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni.

Vételei ajánlatátétel időtartama: 2026.02.05.-tól 2026.04.06. 17:00-ig.
Vételei ajánlatátétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> interneten a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

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

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legálacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2026.02.05.	2026.02.25. 17:00	1 800 000 Ft
2. szakasz	2026.02.25. 17:00	2026.03.17. 17:00	1 400 000 Ft
3. szakasz	2026.03.17. 17:00	2026.04.06. 17:00	1 000 000 Ft

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlatátétel 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 arálított értéket-e érvenyes 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 licitáció (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további árverési Rendszer a licitációt automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirtelmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirtelmény 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 felvesse szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonosok az előárverezési jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonosok kíván tulajdonosok az előárverezési jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonosok kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 nappal nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtási előárverezési igazolvánnyal, az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok közötti sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezési jogosult vesz részt és az együttes a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezési jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlan megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti terhek terheli. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlan terhelhet 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. Együtt a jelen hirtelményben 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 terheltségére a végrehajtó felelőssége nem kerülnek.

E körben az ingatlan harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtó felelőssége nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható. Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálókat figyelmét arra, hogy az árverési hirtelmények nyilvántartásba az ingatlan kapcsolataiban felvett képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felvett képfelvétel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételről elterhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelőssége körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságát a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ban közzétett árverési hirtelményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre megvárható vagyontárgy adatainak felhívása nem jelenti a vagyontárgy tulajdonosságának teljes körű ismeretét, a közzétételi iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáról, minőségéről, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiról, hiányosságairól vallati felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirtelményben felhívott 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 magánokiratokkal bejelentik) illetve két(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költéséi kiegyenlítésére kerülnek, úgy a vételi ajánlatátételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitációt lezárja és ezzel az ingatlan elárverezése nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitációt lezárása érdekében intézkedni tudjon. Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás úján beajánlott, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követelésekben felül a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárás kivül - 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 ingatlan érintő vízumi-szolgáltatás felhívásáról vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízumi-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakosság

felhasználó a vízmű-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 vízmű-szolgáltatás visszaállítással kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek 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, 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 nevének 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 OTP Észak-keleti r., Berettyóújfalu, 11738046-20043331 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 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 licitkúszóból összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó 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 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 árverező 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 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> internetcímen.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményt 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 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.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) - (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Berettyóújfalu Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy a 2025.01.01. napjától hatályba lépő szabályozás okán az ingatlanárverési hirdetményt az internetes és hivatali honlapján a 60 napra tegye közzé, majd annak lejártá, és a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatás

Az árveréshez feltöltött kép kizárólag tájékoztató jellegű, így az ajánlattételt megelőzően szíveskedjenek az ingatlanról, annak állapotáról személyesen meggyőződni. A végrehajtó irodának nincs információja arról, hogy az árverés alatt álló ingatlan vonatkozásában vízkorlátozás vagy vízdíjhátralék áll-e fenn, így ajánlattétel előtt vegye fel a kapcsolatot az illetékes vízközmű-szolgáltatóval. Felhívom T. Árverezők figyelmét az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) felhasználási szabályzatának 5.2. pontjában foglaltakra, mely szerint az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljeskörű ismertetését. Felhívom továbbá T. Árverezők figyelmét, hogy az ajánlattétel előtt szíveskedjenek a fenti táblázatban megjelölt legalacsonyabb vételi ajánlatokat és az azokhoz tartozó lejáratú időt figyelembe venni. Kérem, hogy az árverésen a fentiek figyelembe véve, körültekintően szíveskedjenek részt venni.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Ht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdekeit lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtási fogság illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság bírósági eljárás illeték beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalást megbízás (bíróságon rendszeresített „sdraga csek”) használatával fizethet meg.

Berettyóújfalú, 2026.01.19.

Tisztelettel:

dr. Simon Fanni
önálló bírósági végrehajtó-helyettes