

**dr. Szarka Ádám Végrehajtói Irodája**

dr. Szarka Ádám önálló bírósági végrehajtó

Adószám: 32336591-1-09

Székhely: 4100 Berettyóújfalú, Rákóczi utca 20.

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 számlaszáma: K&H Bank Zrt.,
10410400-00000190-15738154**Végrehajtói ügyszám(ok): 322.V.1847/2022/119**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Beret
4100 Berettyóújfalú, Kossuth L. u. 6.**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY****OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 557584_426586/100005501),**Rézműves István** 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. Greschner Aliz közj. 43013/Ü/30353/2022/3** számú határozata alapján **dr. Greschner Aliz közj. a(z) 43013/Ü/70605/2022/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, kölcsönösszeg címen fennálló **343 438 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)

Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Töke
EOS Faktor Zrt. (F11497895_400091985_20191211_2)	322.V.0488/2020	dij	152 062 Ft
INTRUM Zrt. (8368800006600_VH)	322.V.2007/2020	kölcsönszerződés	71 564 Ft
MediCredit Zrt. (medicredit_AB305D_152617_VH)	322.V.0271/2022	bankszámlaszerződés	25 453 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (557585_427802/100004972)	322.V.2226/2022	kölcsönösszeg	503 034 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F682167/1)	322.V.1371/2024	telefonszolg.szerződés	81 645 Ft
Magyar Állam	322.BV.0010/2023	bekapcsolódás	2 800 000 Ft (csak költségek)

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:Címe: **4123 Hencida, Arany János utca 25. A ép. / 4123 Hencida, Arany János utca 25/A.**Megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**Fekvése: **Hencida belterület**Helyrajzi száma: **316/2**Tulajdoni hányad: **1/2**Jellege: **lakóingatlan****Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:****Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: Az ingatlan területe 844 m². Képzett, pormentes úton megközelíthető. Vezetékes víz és villany van bevezetve az ingatlanba. Kötött talajú. Kerítése vas és beton.****A kb. 110 m²-es főépület földszintes, 100%-os készültségi fokú. Alapozása van, szigetelése nincs, falazata téglá. Tetőszerkezete fa, héjazata cseréptető. Tetőtere nem beépített, nem alapincézett. Található benne 2 + fél szoba, fürdőszoba, WC, nappali - konyha. Szobák padlóburkolata laminált padló, a többi helyisége csempe. Fűtése hagyományos. Vezetékes víz és villany van bevezetve az ingatlanba.****A földhivatali nyilvántartás alapján "kivett beépítetlen terület", a valóságban a földrészleten lakóház található. Használatbavételi engedélyt a tulajdonos nem tudja bemutatni.****Az ingatlan tehermentesen, lakottan kerül árverésre.****Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 2 100 000 Ft****Árverési előleg: 210 000 Ft****Licitkiszöb: 42 000 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: K&H Bank Zrt., 10410400-00000190-15738154.****Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi**

karakterizátorokat és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.
Az ingatlan külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2026.03.21.-től 2026.05.20. 16:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetemen 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:
2026.03.21.	2026.04.10. 16:00	1 890 000 Ft
2026.04.10. 16:00	2026.04.30. 16:00	1 470 000 Ft
2026.04.30. 16:00	2026.05.20. 16:00	1 050 000 Ft

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi 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 meghatározott minimál áron vagy aróított értekezeti-érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom a felkelt, 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 licitálop a Vht. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, továbbí ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakaszra a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitálopot 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 LXXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beklótozható állapotban értékesítendő - a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakoroalható elővártarvezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővártarvezési jogot végrehajtási ártverés esetén is gyakoroalhatja, amit előártarvezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván elővártarvezési jogot gyakoroalni, e jogát kizárólag 30 nappal nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a klótozó jogszabályokon alapuló előártarvezési jogok közötti sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előártarvezésre jogosult vesz részt és az egyklótozó legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakoroalja előártarvezési jogát, a többi előártarvezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előártarvezési jogot nem gyakoroalhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlan megsezerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti terhek terhethetik. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlan terhelhetetlően 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 felelősséget kizárja. Elyttal jelen hirtelményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás folytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tehermentesítésére feljegyzett tények az árverési vételt követően törésre nem kerülnek. E körben az ingatlanmal szemben hármas személyi(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtó felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kitéjezetten felhívja a licitálopok figyelmét arra, hogy az árverési hirtelmények nyilvántartásba az ingatlanmal kapcsolatban felhóított képfelvetel kitéjezetten tájekoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felhóított képfelvetellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvetellekhez jogkövetkezmény nem tájeződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvetellel elíthet. Az ingatlan megtekintése a szemrevételezésre a licitálop felelősséget körtbe tartozik és annak elmulasztása a licitálop és árverési íróvó terhére esik. Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásába bejegyezett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználó tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ban közzétett árverési hirtelményekben és árverésokról szóló egyéb tájekoztatásokban az árverésre meghórtított vagyontárgy adatainak felíntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonosságának teljes körű ismertetését, a közzétételt a végrehajtó vagy részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotaért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáért, hiányosságáért vállal felelősséget.

Tájékoztatom az adós, hogy amennyiben a jelen hirtelményben 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 magánokiratba bejelentke) illetőleg kért(ek) a végrehajtó a licitálopot lezárja és ezzel az ingatlan elártarvezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitálop lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon. Tájékoztatom az érdeklőzőket/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás újában behajtandó, az érdekesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követelésekben felírt a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásn kívül - a tulajdonjogot sezerző árverési íróvó is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

Eljáró végrehajtó kitéjezetten felhívja az árverési íróvó figyelmét arra, hogy az ingatlan értéke az ingatlan-nyilvántartásról vagy korlátozásról nincs tudomása. Ertől figyeltetni az árverési íróvó, mint az ingatlan vonatkozásában vizmü-szolgálatért igénybe íróvó tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vizmü-szolgálatáról szóló 2011. évi CXC. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 72. § (5) bekezdése és egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezéseit alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vizmü-szolgálatért visszállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vizmü-szolgálatról felírt.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetésemnek 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 árvezerzői minőségben történő belépésre az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói névnek és jelszavának megadásával. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árvezerzőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árvezerzők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árvezerző 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 árvezerzők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árvezerzőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árvezerző az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árvezerési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a K&H Bank Zrt., 10410400-00000190-15738154 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvezerző ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvezerzőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvezerző, 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 licitkiszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árvezerző vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvezerzőt, mint árvezerési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árvezerési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árvezerési vevő köteles a teljes vételárát az árvezerési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árvezerést 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 árvezerési vevő az árvezerési vételárát nem fizette meg az első árvezerés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árvezerést kell tartani. A második árvezerésre az első árvezerésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árvezerző nem árvezerzhet. Ha a további árvezerés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árvezerési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árvezerési 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 árvezerés sikertelen volt az árvezerés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árvezerés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árvezerési hirdetmények nyilvántartásából az árvezerési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárvezerésről (az árvezerzőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árvezerés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árvezerési 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 árvezerése iránti hirdetményét az elektronikus árvezerési 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 árvezerés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árvezerési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árvezerés befejezését követően sikertelen árvezerés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) - (2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Berettyóújfalui Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy a 2025.01.01. napjától hatályba lépő szabályozás okán az ingatlanárvezerési 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 árvezerés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatás

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

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

Berethyótfalu, 2026.03.05.

Tisztelettel:

dr. Simon Fanni
önálló bírósági végrehajtó-helyettes