

**dr. Fiedler Bálint Ernő Végrehajtói Irodája**  
**dr. Fiedler Bálint Ernő önálló bírósági végrehajtó**



Tel./fax: 0656951909,06

Szellemileg aláírta: Simon Beáta

Szj

Fogadónap: hétfő-kedd.

Jogi képviselőknek: szerda: 08:00-12:00

Telefonos tájékoztatás ideje: hétfőtől-péntek: 08.00-12.00

Hivatali kapu: DRFIEDLER

KRID azonosító: 263330309

Letéti számla: 10404508-45051548-40040000

Ügyfélfogadás: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 4. 2. emelet 217. ajtó  
Székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 4. 2. emelet 217. ajtó  
Levelezési cím: 5001 Szolnok Pf.106  
Adószám: 27307458-1-16

**Végrehajtói ügyszám(ok): 037.V.0543/2022/215** (csatolt ügy(ek):003/.V.2171/2010 Intrum Zrt.(hivsz:8294400003910), 0037.V.0545/2011 OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt.(hivsz:OU-ÉA-FK-07-452-0042), 037.V.1697/2017 InHold Zrt.(hivsz:INH12966 ÁBEL ZOLTÁN vh), 037.V.1949/2017 EOS Faktor Zrt.(hivsz:F10129506\_C51114-001\_20170620\_2), 037.V.1367/2023 NAV Jász-Nagykun Szolnok Vármegyei Adó-és Vámigazgatósága(hivsz:Adóazonosító: 8434873117), 037.V.1520/2023 EOS Faktor Zrt.(hivsz:F11662090\_825370002631\_20231024\_2))

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)



Szolnoki Járási Földhivatal  
5001 Szolnok, Pf. 8.

## INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**ARGENTA FAKTOR Zrt. végrehajtást kérő** (hivatkozási száma: Ábel Zoltán BCMU05018553 BAF2 BS VH F),

**Ábel Zoltán 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.

Az alapügyben a végrehajtást **dr. Takács Gábor közjegyző 14039/Ü/30965/2020/3** számú határozata alapján **dr. Takács Gábor közjegyző a(z) 14039/Ü/70363/2022/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, **HITELSZERZŐDÉS** címen fennálló **463 898 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Tőke
Intrum Zrt. (8294400003910)	Ábel Zoltán	0037.V.2171/2010	kölcsönösszeg	227 630 Ft
OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (OU-ÉA-FK-07-452-0042)	Ábel Zoltán	0037.V.0545/2011	kölcsöntartozás	1 132 708 Ft
EOS Faktor Zrt. (F10129506_C51114-001_20170620_2)	Ábel Zoltán	037.V.1949/2017	KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	317 250 Ft
InHold Zrt. (INH12966 ÁBEL ZOLTÁN vh)	Ábel Zoltán	037.V.1697/2017	BANK/HITELKÁRTY SZERZŐDÉS	331 500 Ft
NAV Jász-Nagykun Szolnok Vármegyei Adó-és Vámigazgatósága (Adóazonosító: 8434873117)	Ábel Zoltán	037.V.1367/2023	ADÓTARTOZÁS	2 158 004 Ft
EOS Faktor Zrt. (F11662090_825370002631_20231024_2)	Ábel Zoltán	037.V.1520/2023	távközlési szolgáltatási szerződés	289 005 Ft

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

címe: **5000 Szolnok, Szellő utca 39/c**, megnevezése: **kivett lakóház, udvar**,  
fekvése: **Szolnok Belterület**, helyrajzi száma: **10314**.  
tulajdoni hányad: **1/1**,  
jellege: **lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Kivett lakóház, udvar 568 m2 területen adó- és értékbizonyítvány szerint: főépület alapterülete 85 m2., Közművesítettége: víz ,villany, csatorna, gáz.Épület falazata téglá, tetőszerkezete manzárdtető+bitumenes zsindeley tetőfedés.**

**Az ingatlanról készült fénykép tájékoztató jellegű.**

**A közműszolgáltatókkal kötendő szerződések saját szabályozásuk alapján történik, arra a végrehajtási eljárás nem terjed ki.**

**Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közös hasznélvezeti joggal terhelt, lakottan kerül árverésre.**

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára **lakottan : 20 600 000 Ft**,

árverési előleg: **2 060 000 Ft**,

licitkűszöb: **206 000 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. 499 Szolnok, 10404508-45051548-40040000.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot 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: 2025.03.28.-tól 2025.05.27. 16:00-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:**

	<b>Kezdő időpont:</b>	<b>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2025.03.28.	2025.04.17. 16:00	20 600 000 Ft.
<b>2. szakasz</b>	2025.04.17. 16:00	2025.05.07. 16:00	20 600 000 Ft.
<b>3. szakasz</b>	2025.05.07. 16:00	2025.05.27. 16:00	20 600 000 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 a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes 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 licitnapló 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 perccel belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetés a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetés nem volt elérhető a felhasználók számára

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítéstíre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - 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 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 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.

Az árverési vétel 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 szerint az ingatlant terhelheti 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. Egyúttal jelen hirdetésben 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 teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal 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 hirdetések nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tény a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása 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 valóságáért a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetésekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel 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 hirdetésben feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja több követelés esetén valamennyi jogosult együttcsen – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelenti(k) illetőleg 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 követelésről 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!

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

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetésnek az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés