



Dr. Urban György helyettes bírósági végrehajtó

Cím: 1027 Budapest, Medve utca 28. I. emelet 1.

Postafiók: 1277 Budapest, Pf. 39. - Üji

Adószám: 26105552-1-41

Letéti számlaszám befizetésre: 11600006-000000002-03502248 Új!

honlap: www.drurbanugyergely.hu és <https://vh.mbvk.hu/0034/>

Végrehajtói ügyszám(ok): 034.V.0933/2022/366

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltüntetni tényszerűen)

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali

Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1., Föld

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.



2B46475

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Buda Vetus Domum Ingatlanfejlesztő Kft. végrehajtást kérő (hivatkozási száma: 2022 000051 HS),

Dr. Orbók Ádám adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében (dolgi kötelezett: **APELSO TRUST BIZALMI VAGYONKEZELŐ ZRT.**) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

A végrehajtást a(z) **Fővárosi Bíróság 27.P.20.513/2022/8** számú határozata alapján a(z) **Fővárosi Bíróság** a(z)

0100-30.Vh.400551/2022/5. számon kiállított végrehajtható okirattal rendelt el, vételár megtérítés címen fennálló **56 500,00 EUR, 29 369 200 Ft** fokozatosság és járulékok behajtása iránt.

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni nyilvántartási adatai:

címe: **8951 Gatorföld, Ády utca 9., megnevezése: Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület,**

fekvése: **GÜTORFÖLDE BELTERÜLET,** helyrajzi száma: **69.**

területi hányad: **1/1,**

jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemező tulajdonságai: **Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**

2999 m2, kb 80 m2 területű egyetemes felépítmény. Adó- és értékbecslőnyilatvány szerint:

összkomposztos ingatlan, a felépítmény téglalap alakú, fa gerendás cseréptetővel, helyiségek: konyha, fürdősz. + wc, 2 szoba,

A Fővárosi Törvényszék **21.P.20.494/2023/40.** sorzámmal, jogerős ítélete alapján a dolgi kötelezett **APELSO TRUST Zrt.** tűmi köteles, hogy a végrehajtást kérő jelen végrehajtási eljárásban az ingatlan árveréséből kielégítést keressen.

Az ingatlan tehermentesen, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kiküldési ára: **19 000 000 Ft,**

árverési előleg: **1 900 000 Ft,**

licitációs: **190 000 Ft.**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legálacsonyabb ajánlat a kiküldési ár **90/70/50%-a**, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **Erste Bank Nyrt., 11600006-000000002-03502248.**

Az átvételi megbízás közleményként minden esetben tényszerűen fel a végrehajtási ügyszámmal, az **EAR** által generált egyedi karakterizátort 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: 2026.02.01.-től 2026.04.02. 12:00-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 legálacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legálacsonyabb vételi ajánlat összege:
1. szakasz	2026.02.01.	2026.02.21. 12:00	17 100 000 Ft.
2. szakasz	2026.02.21. 12:00	2026.03.13. 12:00	13 300 000 Ft.
3. szakasz	2026.03.13. 12:00	2026.04.02. 12:00	9 500 000 Ft.

illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitámplo a Vhr. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt perccen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakaszra a vételi ajánlatételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitámplo automatikusan lezárja és közölte az árverés időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közlésételi időtartam hány százalékaiban 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 elidegeníthetőkre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő – a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak átvéresen gyakorolható előárvérezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árvéres esetén is gyakorolhatja, amit előárvérezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvérezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtással előterjesztve igazolhatja. Az árvérezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárvérezési jogok közötti sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árvéresen több előárvérezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárvérezési jogát, a többi előárvérezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvérezési 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 terheltelhethk. E körben a Vht. 137.§ (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terheltethi törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajto felelőssége kizárt illetve a végrehajto 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 haszonélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételi követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal szemben hármasított esetleges peresített vagy peren kivülli igényekért a végrehajto 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 ingatlanmal kapcsolatosan felülvizsgált képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű, mely tényt a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A felülvizsgált képfelvételről elvárható, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságát a (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: Az EÁR nyilvántartásába bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságát a regisztrált felhasználók tartoznak felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatókban az árverésre meghirdetett vagyonárny adatainak felülvizsgálata nem jelenti a vagyonárny tulajdonságainak teljes ismertetését, a közzététel iránti intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyonárny fizikai, műszaki állapotát, minőségét, továbbá a vagyonárny felhasználó által nem észlelt hibáit, hiányosságait vállalni felelősséget.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményben felüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtóval megfizeti vagy a követelés jogosultja (k) - több követelés esetén valamennyi jogosultt együttesen - a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratral bejelent(k) illetőleg két(k) az árverés elhatalasítását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitmaplót lezárja és ezzel az ingatlán elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitmapló lezárása érdekében intézkedni tudjon.

Tájékoztatom az érdeklődőket/árverezőkét, hogy a fenti bírósági végrehajtás úján behajtandó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követelésekben felül a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a gazdasági helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásom 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 ingatlant érintő vízmű-szolgáltatással felügyelvények vagy köztársasági felhatalmazó 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 rendelkezéseit alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatosan felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltatástól.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetményekben való közzétételéről. Az árverés közhírté tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapig lezárásáig történő közzétételhez (közvetélti időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétételnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánartatása a közzétételti időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az elektronikus árverési hirdetőmények 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> internetimen elérhető Elektronikus Árverési Rendszertben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlati feltételhez 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 elfogadja. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető. –"A vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszának 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 kiküldetési ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanbeszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanbeszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitáció lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

