

Patona és Társa végrehajtó iroda

Patona Péter

önálló bírósági végrehajtó

Felfogadás: hétfő 9.00-12.00 és 12.30-18.00 óráig
csütörtök 10.00-12.00 és 12.30-16 óráig

2040 Budaörs, Baross utca 165/2.

Levél cím: 2040 Budaörs, Pf.: 85.

Tel: 06-23 / 414-321 Fax: 06-23 / 232-063

2018 JÚN 13.



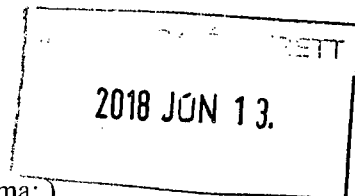
20180613-0856-029400-0-00

Végrehajtói ügyszám(ok): **282.V.2582/2014/386**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Iroda

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

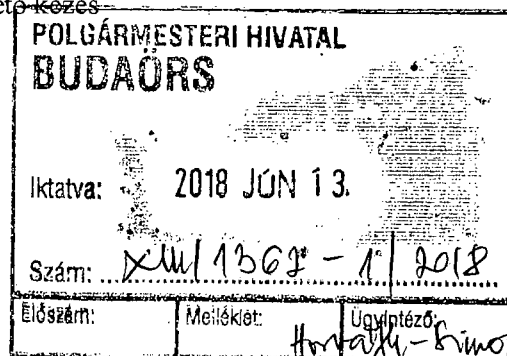
Intesa Sanpaolo Securitisation Vehicle S.R.L. végrehajtást kérő (hivatkozási száma:),

Bíró Péter 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.

A végrehajtást Dr. Cserjés Mátyás László közjegyző 11085/Ü/327/2013. számú határozata alapján Dr. Cserjés Mátyás László közjegyző a 11085/Ü/388/2014. számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsöntartozás címen fennálló 41 567 615,00 Ft főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő</u> <u>(hivatkozási szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Követelés jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
BOHEMIAN FINANCING Zrt.	Bíró Péter	282.V.0836/2018	zálogjogosulti bekapcsolódás	3 125 050 337,00 Ft
Sberbank Magyarország Zártkörűen Működő Rt.	Bíró Péter	282.V.0388/2015	kölcsöntartozás	35 673 961,00 Ft
Takács Péter	Bíró Péter	282.V.3256/2014	kölcsöntartozás	370 000,00 EUR (112 184 000,00 Ft)
BOHEMIAN FINANCING Zrt. (273/2016/R/K/32)	Bíró Péter	282.V.1074/2015	kölcsöntartozás	300 000 000,00 Ft
Medicredit Zrt. (medicredit_AAB20A_23777_V H)	Bíró Péter	282.V.0269/2016	díjtartozás	700 931,00 Ft
Commerzbank Zrt.	Bíró Péter	282.V.1726/2015	kölcsöntartozás / készfizető-kezes	24 998 510,00 Ft

Az ingatlan nyilvántartási adatai:címe: 2045 Törökbálint, Világos utca 3.,
megnevezése: **kivett lakóház és udvar**,
fekvése: Törökbálint, belterület, helyrajzi száma: 2116/20.
tulajdoni hányad: 1/2 (II/5.),
jellege: lakóingatlan.Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **kivett lakóház és udvar, alapterület(m²): 1402 négyzetméter.** Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján: kivett lakóház és udvar, **telki szolgalmi jog: vezetékjog a VMB-171/2011 engedélyszámú (18017) Budaörs, 20kV-os vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 95 négyzetméterre az ingatlan területéből; zár alá vétel tényének bejegyzése a Budai Központi Kerületi Bíróság 17. Bny. 2434/2015/3. számú végzése (másodfokú határozat: Fővárosi Törvényszék, 22. Bnf. 11.975/2015/2.) alapján; perindítás tényének bejegyzése a Budapest Környéki Törvényszék I. G. 40.916/2015/2-I: számú végzése alapján;** az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbizonyítványban foglaltak szerint: az ingatlan magántulajdonú; belterületi fekvésű; aszfaltos úton megközelíthető; közművesítettsége: vezetékes víz-csatorna, gáz,

villany; az ingatlan kerítéssel körbekerített, kertes lakóház; övezeti besorolás: Lke-3; fa- és cseréptető; a ház alapterülete: kb. 240 négyzetméter; az épület normál állapotú.

Az ingatlan becsértéke a Budaörsi Járásbíróság 1402-16.Vh.452/2016/34. számú végzésében foglaltakra tekintettel eltérően megállapítva az illetékes önkormányzat által közöltektől.

A bíróság által kirendelt ingatlanszakértő szakvéleményében foglaltak alapján:

Az ingatlan elhelyezkedése:

Az értékelendő belterületi ingatlan Törökbálint Tükörhegy részén, közel sík területen található. A Világos utca szilárd burkolatú és viszonylag kisebb forgalmú. Az ingatlan bejárata a Kőér utca felől van, mely szintén szilárd burkolatú. A közvetlen környezet infrastrukturális ellátottsága közepesnek mondható. A környék lakossági ellátása különböző szintű intézményekkel, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel ellátott. A közelben (~ 5 kilométerre) találhatóak a budaörsi bevásárlóközpontok. A környezet jellemzően nemrégiben épített családi házakkal beépített. Az ingatlan körbekerített, az utca felőli kerítései falazott szerkezetűek, acélszerkezetű közbenső részekkel és nagyméretű, távműködtetésű acélszerkezetű kapuval. A személybejáronál kaputelefon került kiépítésre. Parkolás telken belül egy többállásos garázsban, illetve korlátozott számban az ingatlan előtt az utcán is biztosítható. A kert rendezett állapotú, mind a két utca felőli kerítés mellett örökzöld sövény sor található.

A felépítmény

A telken egy kb. 25 éve épült háromszintes lakóépület található, amely falazott szerkezettel, ácsolt magastetős kialakítással, cserép fedéssel készült. Kb. 12 éve az épület pinceszintjéhez egy többállásos garázs és télikert épült hozzá. A vizsgált épület földszintjén 2 lakószoba, nappali-konyha-étkező, közlekedő, fürdőszoba, gardrobe helyiségek találhatóak. A tetőtérben, amely egy belső lépcsőn közelíthető meg négy lakószoba, fürdőszoba és gardrobe helyiség található. A tetőszintről közelíthető meg a tetőterasz, amelynek közepén egy jacuzzi került elhelyezésre. a tetőtér helyiségeiben több helyütt láthatóak beázás nyomai, amelynek oka vélhetően a tetőterasz vízszigetelési problémájára vezethető vissza. A pincészintről különböző funkciójú helyiségek találhatóak, közvetlen kapcsolattal a garázshoz.

Az épület korrigált hasznos alapterülete ~ 340 négyzetméter.

A lakás ablakai műanyag szerkezetűek, jó állapotúak. A vizes helyiségek kerámia, a lakószobák jellemzően fapadló burkolatúak.

Az ingatlan víz, villany, gáz, csatorna ellátottságú. A fűtést gázkazán biztosítja, padlófűtésen keresztül. A földszinten a nappaliban egy kandalló került megépítésre.

A szakértői szemle szemrevételezése alapján az épület összességében jó-újszerű műszaki állapotot képvisel, azonban a tetőtér beázásainak megszüntetése akár jelentősebb, költségesebb kivitelezési munkát is igényelhet.

Az ingatlan telki szolgalmi joggal, zár alá vétel tényével és perfeljegyzéssel terhelten kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke **lakottan: 43 995 000,00 Ft,**

árverési előleg: **4 399 500,00 Ft,**

licitküszöb: **440 000,00 Ft.**

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **Budapest Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003.**

Az ingatlanra a kikiáltási ár legalább **50%**-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Az ingatlant **külső szemrevételezéssel** bármikor, **belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban** lehet megtekinteni.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2018.06.15.-től 2018.08.14. 17:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

Az **EÁR** felhasználási szabályzatának 11.1 pontja alapján az árverezői azonosító adott árverési tételhez történő aktiválásának feltétele - a Vht-ben az árverésen árverezőként történő részvételhez meghatározott egyéb feltételek teljesítésén túl - az árverési előlegnek az árverést lefolytató végrehajtó letéti számlájára való befizetése vagy átutalása és az aktiválási kérelem felhasználói kezelőfelületen keresztül történő továbbítása.

Az **EÁR** felhasználási szabályzatának 11.4 pontja alapján az aktiválási kérelem benyújtásának határideje a licitnapló lezárása előtti 3. munkanap. Később benyújtott aktiválási kérelem teljesítése nem garantálható.

A késedelmes benyújtás következményei az árverezőt terhelik.

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 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.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen 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) 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 elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

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 ajánlattételi időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EAR) 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 lezárását 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 **Budapest Bank Nyrt., 10103173-40142023-01000003** 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 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 ajánlattételi 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 hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára.

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 a különbözet megfizetését határidőben elmulasztja, újabb árverés kitűzésére kerül sor! Ha a további árverés 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!

Tájékoztatom adóst, hogy a Vht. 154/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján: "Az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek az árveréstől számított 30. napig, ha a végrehajtó ennél hosszabb határidőt adott a vételár megfizetésére, eddig az időpontig, jogorvoslat előterjesztése esetén pedig az erről szóló határozat rendelkezése szerint a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. napig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni, és biztosítani, hogy a végrehajtó átadja azt az árverési vevőnek." A Vht. 154/B. § (1) bekezdésében foglaltak alapján: "Ha az adós a kiköltözési kötelezettségének a 154/A. § (1) és (5) bekezdésben foglalt határidőben eleget tett, és az ingatlant kiürített állapotban, az árverési hirdetményben feltüntetett tartozékokkal együtt átadja az árverési vevőnek, az ingatlan kiürítését, de legkésőbb a kiköltözési határidő lejártát követő 8 napon belül előterjesztett kérelmére megilleti: a) az 5 millió forint alatti árverési vételár esetén annak 1%-ának, b) 5 millió forint és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 50 000 forint és az 5 millió forint feletti rész 0,5%-ának, c) 10 millió Ft és azt meghaladó összegű árverési vételár esetén 75 000 forint és az a 10 millió forint feletti rész 0,25%-ának megfelelő összeg."

Ha az első árverés sikertelen, ismételt árverés kitűzésére kerül sor az árverés sikertelenségének megállapítását követő 3 hónapon belül.

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.

Tájékoztatom, hogy intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Budaörsi Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Itv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján megkeresem a Budaörsi Járásbíróság-ot, az illetékes Törökbálint Polgármesteri Hivatal-át és a PMKH Erdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Földhivatali Osztály-át, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdető tábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függesse 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 árverés kitűzésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Budaörs, 2018.06.05.

