

## Patona és Társa végrehajtó iroda

Patona Péter

önálló bírósági végrehajtó

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



2030 Érd, Bajcsy - Zs

Levél cím: 2035 Érd, P

Tel: 06-23 / 414-32

Email: patona.peter@patona-vh.hu

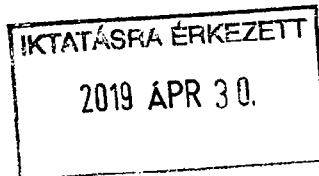
weboldal: www.patona-vh.hu



Végrehajtói ügyszám(ok): **282.V.3033/2014/216**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.



### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2019 APR 30.
Szám:	XIII/1004-1/2013
Előszám:	Valléklet: <i>Kovács Gábor</i>

KDB Bank Európa Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma: 1351-HAL-20080T834),

Varga Ágnes Julianna adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekeltet, 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. Barbalics Miklós közjegyző 11064/Ü/1499/2014.** számú határozata alapján **Dr. Barbalics Miklós közjegyző a(z) 11071/Ü/1955/2014.** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, kölcsöntartozás címen fennálló **878 482,00 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</u> <u>jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Otp Faktoring Követeléskezelő Zrt. (295127_107172, 98769402)	Varga Ágnes Julianna	282.V.1822/2013	kölcsönösszeg	5 019 939,00 Ft
KDB Bank Európa Zrt.	Varga Ágnes Julianna	282.V.0938/2019	zálogjogosult bekapcsolódása	48 239 253,00 Ft

### Az ingatlan nyilvántartási adatai:

címe: **2040 Budaörs, Kismartoni utca 91.,**  
megnevezése: **kivett lakóház és udvar,**  
fekvése: **Budaörs belterület, helyrajzi száma: 3533**  
tulajdoni hányad: **1/1,**  
jellege: **lakóingatlan.**



20190430-1432-019428-0-00

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **kivett lakóház és udvar, alapterület(m'):1679 négyzetméter.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: kivett lakóház és udvar, alapterület(m'): 1679 négyzetméter. Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján: kivett lakóház és udvar; szolgalmi jog: vezetékjog a VMB-54/2012 engedélyszámú, (20705) Budaörs 2. sz. 0,4 kV vezetékrendszerre vonatkozóan 2 négyzetméter területre az ingatlan területéből az Elmű Hálózati Kft. javára; egybébejegyzés: vételi jog 2013. február 6. napjáig a BG Magyarország Ingatlanfinanszírozási Zrt. javára; az illetékes önkormányzat által kiállított adó- és értékbecslésben foglaltak szerint: az ingatlan belterületi fekvésű; kiépített, pormentes úton megközelíthető; rendeltetése: lakóház (aljában: garázs). 1960-ban épült, átlagos állapotú lakás. Szintek száma: földszint + alagsor, készültségi foka: 100 %. Tetőszerkezet anyaga: pala; falazata: tégl, illetve egy részen kő; alapozása: beton. Pincézett (tárolásra). Helyiségei: földszint: szoba, konyha- étkező, fürdőszoba, nappali; emelet: előtér, 2 félshoba, 1 szoba, fürdőszoba, konyha, étkező. Közművesítettsége: vezetékes víz, gáz, villany, szennyvízelvezetés. Fűtés: gázcirkó.

**Az ingatlan becsértéke a Budaörsi Járásbíróság 1402-15.Vh.1.784/2017/10. számú végzésében foglaltakra tekintettel eltérően megállapítva az illetékes önkormányzat által közöltektől.**

A bíróság által kirendelt ingatlanszakértő szakvéleményében foglaltak alapján:

#### Az ingatlan és elhelyezkedése

Az értékelendő belterületi ingatlan Budaörs Kamaraerdő részén található, a domboldalban. A Kismartoni utca szilárd burkolatú, a Torockó utca felől folyamatosan emelkedik. Az utca bár kétsávos, de egyik oldalát jellemzően a parkoló autók foglalják el. A környezet családi házakkal beépített.

A környék infrastrukturális ellátottsága jónak mondható. A környék lakossági ellátása különböző szintű intézményekkel, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel ellátott. Budaörs belvárosának, illetve a bevásárló központoknak a távolsága ~ 3-5 kilométer, a tömegközlekedési megálló távolsága pedig 1.000 méteren belüli. Az ingatlan Budapest központjától ~ 10-15 kilométerre található.

A körbekerített, közbenső elhelyezkedésű lejtős telek keskeny, téglalap alakú ingatlan, amelynek utcához közel eső részén, oldalhatáron állóan található a lakóépület. A telek hátsókerti része nem beépített, növényzettel, több gyümölcsfával beültetett. Az előkert fákkal beültetett, így az épület az utca felől jelentős mértékben takart. Személygépkocsi megállása közvetlenül az ingatlan előtt az utcán, illetve a garázsban biztosítható.

A keskeny, hosszú telek hossza a 100 métert is meghaladja. Az ingatlan övezeti besorolása Lke-4/SZ.

#### A felépítmény

A telken egy, az 1970-es években épült kétszintes (pince + földszint), falazott szerkezetű lakóépület található, ácsolt magastetős kialakítással, a. c. pala fedéssel. A lakóépület pinceszintjén egy garázs is kialakításra került, amelynek bejárata a Kismartoni utca felől van. A lakószint bejárata gyalogosan a garázs lejáraton, majd egy járdán és fedett teraszon keresztül közelíthető meg.

A lakóépület földszinti lakószintje a Kismartoni utca szintjével közel azonos magasságban található, ahol előszoba, nappali és két lakószoba, fürdőszoba, wc, konyha helyiségek kerültek kialakításra. A szint hasznos alapterülete: 63 négyzetméter. A földszinhez a bejárati részen egy nagyobb méretű fedett terasz csatlakozik, amelynek alapterülete 29 négyzetméter. A teraszt acélszerkezetű, műanyag lemezfedésű szerkezet fedi le.

A pince szinten három tároló és egy garázs helyiség került kialakításra. A szint hasznos alapterülete 48 négyzetméter. A két szint között belső lépcső nem került kialakításra. Az épület korrigált hasznos alapterülete 96 négyzetméterben határozható meg.

A padlóburkolatok jellemzően csaphornyos-, illetve laminált fapadló burkolatúak, a fürdőszoba kerámia padlóburkolatú.

Az ablakok fa nyílászárók. A hátsó kert felőli egyik ablak kétszárnyú erkélyajtóra lett cserélve, de hozzá lépcső vagy terasz nem csatlakozik. Az ingatlan víz, villany, csatorna, gáz ellátottságú. A fűtést gázcirkó biztosítja radiátorokon keresztül, a melegvízellátást villanybojler.

A szakértői szemle szemrevételezése alapján az épület összességében közepes - jó műszaki állapotot képvisel, de egyes szerkezeti részek javítása, felújítása indokolt (pl. vakolatok, ablakok stb.)

Az ingatlan *telki szolgalmi joggal terhelt*en kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke **beköltözhetően: 35 000 000,00 Ft**,  
árverési előleg: **3 500 000,00 Ft**,  
licitküzőb: **350 000,00 Ft**.

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

Az ingatlanra a kikiáltási ár **legalább 100%-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: 2019.05.13.-tól 2019.07.12. 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 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 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 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 licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvevőt, 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 vételárát 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 árvevők 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 hirdetésben 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 hirdetések nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árvevőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetések nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

*Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (2) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Érdi 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 az Érdi Járásbíróság-ot, az illetékes Budaörs Város Polgármesteri Hivatal-át és a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály-át, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze 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.**

Érd, 2019.04.29.

**Stier Zoltán**  
önálló bírósági végrehajtó-helyettes