

# Árverési Hirdetmény

A(z) Q-Tron Reorganizációs és Felszámoló Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-976513, székhely: 1184 Budapest, Erkel Ferenc utca 1., levelezési cím: 1276 Budapest, Pf. 1347), mint a(z) EL-CO TECH Kft fa „f.a” (cégjegyzékszám: 13-09-065450, székhely: 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.) Budapest Környéki Törvényszék **11.Fpk.416/2023/38.** sz. végzése által kijelölt felszámolója, a Cégközlönyben 2026. március 19. napján megjelent árverési hirdetménynek megfelelően

## nyilvános árverés

útján, az alábbi feltételekkel értékesíti az adós **ingatlanát.**

### **Az árverés adatai:**

Az árverés helye: az Elektronikus Értékesítési Rendszer (EÉR) által biztosított online felület (<https://eer.sztfh.hu/arveres/A4517103>)

Az árverés kezdete: 2026. április 7. 14 óra 00 perc

Az árverés vége: 2026. április 17. 14 óra 00 perc

Eljárás újra meghirdetéseinek száma: 2

Kikiáltási ár (minimálár): nettó 132 500 000 forint. (a becsérték 50%-a)

A kikiáltási ár csökkentését az érdekeltek írásban nem ellenezték.

### Licitlépcső:

1 millió forintig: nettó 5 000 forint

1 millió forint és 5 millió forint között: nettó 30 000 forint

5 millió forint és 20 millió forint között: nettó 50 000 forint

20 millió forint és 200 millió forint között: nettó 200 000 forint

200 millió forint és afelett: nettó 500 000 forint

Árverési előleg összege: nettó 8 150 000 forint

Az árverési előleg megfizetésének módja, határideje: Az árverés érvényességi feltétele az árverési előleg megfizetése az adós UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000068-67990005 számú bankszámlájára, legalább az árverési hirdetményben megjelölt kezdőidőpontjától számított második nap. Az árverési előleget ezen időpontig nem teljesítő személy az értékesítésben nem vehet részt. Az árverési előleg összege a hirdetményben megjelölt fizetési számlára történő beérkezéskor minősül megfizetettnek. Elveszíti az árverési előleget az árverező, ha az árverés azért eredménytelen, mert senki nem tett legalább a kikiáltási árnak megfelelő licitet, továbbá az árverés nyertese, ha a szerződés az árverés nyertesének érdekkörében felmerülő okból nem jött létre, vagy az árverés nyertese a vételárat az előírt határidőben nem fizeti meg. A felszámoló a vissza nem utalt árverési előleg összegét az értékesítési bevétel részeként számolja el.

Az árveréssel kapcsolatos egyéb közlemény: A befizetések és a szabályzatokban előírt feltételek nem teljesülése esetén a szabálytalanul eljáró licitálót az értékesítő az értékesítésből kizárja és részére az árverési előleget visszautalja. Az értékesítő akkor aktiválja az elektronikus értékesítési rendszer licitálóként történő használatához szükséges felhasználói azonosítót, ha az árverési előleg a fentiekben meghatározott időpontig megfizetésre kerül. A nyertes licitálónál az árverési előleg beszámításra, a többi licitáló részére a befizetett árverési előleg az eredményhirdetést követő 8 napon belül kamatmentesen visszautalásra kerül. Amennyiben az

eladó a nyertes licitáló felróható magatartása miatt nem tudja vele az adásvételi szerződést megkötni, akkor a licitáló az árverési előleget elveszíti. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése után a licitáló nyertes felróható magatartása miatt az adásvételi szerződés nem teljesül (pl. az árverési nyertes határidőre nem fizeti meg a vételárat), akkor az árverési előleget biztosítékot elveszíti. A felszámolónak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyona vonatkozó adatok alapján - elővásárlásra jogosultról nincs tudomása.

## **A felszámolónak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyona vonatkozó adatok alapján - elővásárlásra jogosultról nincs tudomása.**

### **Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak):**

Adós 1/1 tulajdonában áll a Gödöllő belterület 6192/26 helyrajzi számú kivett irodaház, egyéb épület megnevezésű 2610 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlan címe: 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.

Az árverésen szereplő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 265 000 000 forint.

Az árverésen szereplő vagyontárgy(ak) minimálára összesen: nettó 132 500 000 forint.

A minimálár csökkentését az érdekeltek írásban ellenezték.

1. tétel: Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) megnevezése: beépítetlen terület

Típus: irodaépület

Területe: 2610 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: részben közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: nettó 265 000 000 forint

Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 265 000 000 forint.

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

Tulajdonos neve, címe: EL-CO TECH Elektromos-Kommunikációs Technológiák Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" (cégjegyzékszám: 13-09-065450, székhely: 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.)

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs /felszámolónak nincs tudomása.

Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész):

- vezetékjog, 62 m<sup>2</sup> nagyságú területre, a VMB-210/2010. engedélyszámú Gödöllő 0,4 kV-os 6.sz. vezetékhálózat (20021) javára Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

- jelzálogjog, 714 000 000 FT, azaz hétszáztizennégymillió forint keretösszeg erejéig Egyetemleges a gödöllői 6192/36 és 6192/38 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoggal Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6.

- elidegenítési és terhelési tilalom utalás szerinti jelzálogjog biztosítására Utalás: III/19 Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6.

- Felszámolási eljárás, A felszámolás kezdő időpontja: 2024.08.15 Név: Q-TRON REORGANIZÁCIÓS ÉS FELSZÁMOLÓ KFT. Jogosult címe: 1121 BUDAPEST, Árnyas út 3. B. ép. 1. em.

Az ingatlan alapadatai, általános bemutatása

Az ingatlan címe: 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.

Helyrajzi száma: 6192/26

Telek terület: 2 610 m<sup>2</sup>

Bérlő: nincs

Bérleti szerződés időtartama, lejárat: nincs

Környező ingatlanok hasznosítási formája: lakó, ipari és kereskedelmi ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése: település DNY-i részén

Megközelíthetősége: szilárd burkolatú úton

Közművesítettség: részlegesen közművesített

Kerítettség: kerített

Hasznosítás jelenlegi formája: telephely (irodaház, raktár)

Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás: jelenlegi

Környezetszennyezésre vonatkozó információk: nem vélelmezhető

Egyéb értéket befolyásoló körülmény: nincs

Az épület adatai (Iroda épület)

Az épület becsült építési éve: 1990-es évek vége

Az utolsó felújítás éve: 2020 (bővítés)

Alapozás, szigetelés: beton sávalap, bitumenes szigetelés

Felmenő falazat, födémek: vb. födém, téгла falazat

Tetőszerkezet, héjalás: fa szerkezetű magastető, cserép fedés

Külső felületek: hőszigetelt vakolat, színezett

Belső felületek: festett, csempézett falburkolat

Nyílászáró szerkezetek: műanyag szerkezetű ablakok, hőszigetelt üvegezéssel, fa szerkezetű ajtók

Padlóburkolatok: kerámia járólap

Fűtés: gáz kombikazán (radiátor, padló), levegős hőcserélő

Melegvíz: gáz kombikazán

Egyéb gépészet: hűtő-fűtő klíma, riasztó, kamera

Közművesítettség, komfortfokozat: részlegesen közművesített

Alapterület: (redukált) 688 m<sup>2</sup>

Igényszint általában: jó

Fizikai állapot (%): 85 %

Az épület adatai (Melléképület)

Az épület becsült építési éve: 1970-es évek

Az utolsó felújítás éve: 2015. kazán csere

Alapozás, szigetelés: beton sávalap, bitumenes szigetelés

Felmenő falazat, födémek: téгла falazat

Tetőszerkezet, héjalás: fa szerkezetű magastető, hullámpala fedés

Külső felületek: vakolt, színezett

Belső felületek: vakolt, festett falburkolat

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű ablakok, hőszigetelt üvegezéssel, fa szerkezetű ajtók

Padlóburkolatok: beton

Fűtés: gáz kondenzációs, radiátor

Melegvíz: gáz kondenzációs

Egyéb gépészet: -

Közművesítettség, komfortfokozat: összközműves, összkomfortos

Alapterület: (redukált) 117 m<sup>2</sup>

Igényszint általában: közepes

Fizikai állapot (%): 70 %

Az értékelt ingatlanon 2 db épület található, egy hagyományos építésű iroda épület és egy szintén hagyományos építésű melléképület (raktár). A tulajdoni lap szerint kivett irodaház,

egyéb épület megnevezésű ingatlan. Az épületek funkciójuknak megfelelő kialakításúak és műszaki állapotúak.

Az iroda épületről alaprajzot kaptunk, a melléképületről azonban nem. Az értékelés során az iroda épületnél a kapott alaprajzot vettük figyelembe. A melléképület esetében a térképmásolaton szereplő alapterületből indultunk ki.

Az iroda épület esetében az emeleti-fedetlen teraszt 30%-os korrekcióval vettük figyelembe. Az így kapott (iroda összesen) 688 m<sup>2</sup> redukált alapterületekkel számoltunk az értékelés során. A térképmásolat alapján a melléképület (10m x 13m), ami bruttó terület a külső és belső falakkal együtt. Az így kapott 130 m<sup>2</sup> területet, -10%-kal korrigáltuk. Az így kapott 117 m<sup>2</sup> redukált alapterületekkel számoltunk az értékelés során.

Az értékelt ingatlan jelenleg egy telephelyként funkcionál a 6192/38 hrsz-ú ingatlannal.

Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 265 000 000 forint.

1. tétel: Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) megnevezése: Irodaház, egyéb épület

Típus: iroda

Területe: 2 610 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: részlegesen közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: nettó 265 000 000 forint

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Gödöllő

Ingatlan fekvése: belterület

Helyrajzi szám: 6192/26

Ingatlan postai címe: 2100 Gödöllő, Repülőtéri ÚT 11.

Művelési ág: kivett

Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: irodaház, egyéb épület

Területnagyság: 2 610 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): Irodaház, egyéb épület

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

Tulajdonos neve, címe: EL-CO TECH Elektromos-Kommunikációs Technológiák Korlátolt

Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs /felszámolónak nincs tudomása.

Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész): - vezetékjog, 62 m<sup>2</sup> nagyságú területre, a VMB-210 /2010. engedélyszámú Gödöllő 0,4 kV-os 6.sz. vezetékhálózat (20021) javára Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18. - jelzálogjog, 714 000 000 FT, azaz hétszáztizennégymillió forint keretösszeg erejéig Egyetemleges a gödöllői 6192 /36 és 6192/38 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoggal Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6. - elidegenítési és terhelési tilalom utalás szerinti jelzálogjog biztosítására Utalás: III/19 Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6. - Felszámolási eljárás, A felszámolás kezdő időpontja: 2024.08.15 Név: Q-TRON REORGANIZÁCIÓS ÉS FELSZÁMOLÓ KFT. Jogosult címe: 1121 BUDAPEST, Árnyas út 3. B. ép. 1. em.

Ingatlan állapota: átlagos

Az ingatlan(ok) megtekinthetőségének helye, ideje, egyéb közlemény: Az értékesítésre kerülő vagyontárgy megtekinthetőségéről érdeklődni az EÉR rendszeren keresztül lehet egyeztetéssel az árverési előleg befizetésének határidejéig.

Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 265 000 000 forint.

**1. tétel:** Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) megnevezése: kivett irodaház egyéb épület

Típus: iroda

Területe: 2 610 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: részlegesen közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: nettó 265 000 000 forint

### **Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:**

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Gödöllő

Ingatlan fekvése: belterület

Helyrajzi szám: 6192/26

Ingatlan postai címe: 2100 Gödöllő, Repülőtéri ÚT 11.

Művelési ág: kivett

Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: irodaház egyéb épület

Területnagyság: 2 610 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): kivett irodaház egyéb épület

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

Tulajdonos neve, címe: EL-CO TECH Elektromos-Kommunikációs Technológiák Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs /felszámolónak nincs tudomása.

Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész): - vezetékjog, 62 m<sup>2</sup> nagyságú területre, a VMB-210 /2010. engedélyszámú Gödöllő 0,4 kV-os 6.sz. vezetékhálózat (20021) javára Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18. - jelzálogjog, 714 000 000 FT, azaz hétszázötvennégy millió forint keretösszeg erejéig Egyetemleges a gödöllői 6192 /36 és 6192/38 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoggal Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6. - elidegenítési és terhelési tilalom utalás szerinti jelzálogjog biztosítására Utalás: III/19 Név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V.KER., Szabadság tér 5-6. - Felszámolási eljárás, A felszámolás kezdő időpontja: 2024.08.15 Név: Q-TRON REORGANIZÁCIÓS ÉS FELSZÁMOLÓ KFT. Jogosult címe: 1121 BUDAPEST, Árnyas út 3. B. ép. 1. em.

Ingatlan állapota: átlagos

Az ingatlan(ok) megtekinthetőségének helye, ideje, egyéb közlemény: Az értékesítésre kerülő vagyontárgy megtekinthetőségéről érdeklődni az EÉR rendszeren keresztül lehet egyeztetéssel az árverési előleg befizetésének határidejéig.

ÁFA fizetésre vonatkozó szabályok: Az ingatlan értékesítése az ÁFA tv. 86.§ (1) bekezdés alapján mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól.

**Vételár megfizetésének módja, határideje:** A vagyontárgy vételárának megfizetése banki átutalással történhet. A vételár megfizetésének határideje a szerződéskötéstől számított 15 nap.

**Részletfizetési lehetőség:** nincs

**A szerződéskötés határideje:** A nyertes licitálóval a szerződést az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köti meg az eladó az árverési kiírásban foglaltak szerint. A szerződéskötés feltétele EÉR rendszer üzemeltető számára történő a vételár 1%-a mértékű jutalék fizetési kötelezettség megfizetése, amely nem része a vételárnak. Az eladó által megjelölt ügyvéd munkadíja a vételár 1,5%+ÁFA mértékű jutalék fizetési kötelezettség megfizetése, amely nem része a vételárnak.

**A vagyontárgy elszállításának, átvételének módja, határideje:** A felszámoló a garancia kizárásával a vagyontárgy tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen adja át. A vagyontárgy birtokba és tulajdonba adásának feltétele a vételár teljes összegének megfizetése.

**A felszámoló hirdetménnyel kapcsolatos egyéb közleménye:** A felszámoló a garancia kizárásával a vagyontárgy tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen adja át. A vagyontárgy birtokba és tulajdonba adásának feltétele a vételár teljes összegének megfizetése. A felszámolási eljárásban az ingatlan harmadik alkalommal történő értékesítésére kerül sor. A Cstv 38. § alapján az elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, a visszavásárlási, vételi jog és a zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. A felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő, adós vagyonaival kapcsolatos végrehajtási eljárásokat a végrehajtást foganatosító bíróságnak (hatóságnak) haladéktalanul meg kell szüntetni. Az adós vagyontárgyain fennálló végrehajtási jog a felszámolás kezdő időpontjában megszűnik. A vagyontárgy tehermentesen kerül értékesítésre. A vételárba hitelezői igény beszámítására nincs lehetőség. A 237/2009. (X.20.) Korm.rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti értesítés megtörtént. A 237/2009. Korm. rend. 2. § (2) bekezdés szerinti feltétel fennáll.

**A Céglönybeli figyelmeztetés szövege:** A jelzálogjog jogosultja ragaszkodik ahhoz, hogy a társaság tulajdonát képező 3 darab ingatlan együttesen kerüljön meghirdetésre. Jelen ingatlant ismét a becsértéken kívánja értékesítésre kiírni.

A 237/2009. Korm. rend. 2. § (2) bekezdés szerinti feltétel fennáll.

A fenti vagyontárgyról készített tender füzet az alábbi linken érhető el: <https://eer.sztfh.hu/arveres/A4517103/tetelek.pdf>