

## 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 „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/A4518593>)

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

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

Eljárás újra meghirdetéseinek száma: 1

Kikiáltási ár (minimálár): nettó 112 700 000 forint. (a becsérték 70%-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 4 530 000 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 vagyonára vonatkozó adatok alapján - elővásárlásra jogosultról nincs tudomása.

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

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

Adós 1/1 tulajdonában áll a Gödöllő belterület 6192/38 helyrajzi számú kivett udvar, iroda, öltöző és raktár csarnok épület megnevezésű 4 625 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlan címe: 2100 Gödöllő, 6192/38 hrsz.

Az árverésen szereplő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 161 000 000 forint.

Az árverésen szereplő vagyontárgy(ak) minimálára összesen: nettó 112 700 000 forint.

A minimálár csökkentését az érdekeltek írásban nem ellenezték.

1. tétel: Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) megnevezése: udvar, iroda, öltöző és raktár csarnok épület

Típus: iroda- és raktárépület

Területe: 4625 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: részben közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: nettó 161 000 000 forint

Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 161 000 000 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, 257 m<sup>2</sup> nagyságú területre, Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184.,

- jelzálogjog, 714 000 000 FT, azaz hétszáztizennégy milliárd forint keretösszeg erejéig Egyetemleges a gödöllői 6192/36 és 6192/26 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: 6192/38

Telek terület: 4 625 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 és raktárépület)  
Az épület becsült építési éve: 2000-es évek eleje  
Az utolsó felújítás éve: -  
Alapozás, szigetelés: beton sávalap, bitumenes szigetelés  
Felmenő falazat, födémek: fa födém fedett, téglafalazat, nyitott szín  
Tetőszerkezet, héjalás: fa szerkezetű magastető, cserép fedés, fedett nyitott szín, (acél vázszerkezet, hullámpala fedés)  
Külső felületek: vakolat, színezett  
Belső felületek: vakolt, festett falburkolat  
Nyílászáró szerkezetek: alu szerkezetű ablakok, egyrétegű és hőszigetelt üvegezéssel, fa szerkezetű ajtók  
Padlóburkolatok: kerámia járólap, beton  
Fűtés: gáz kombikazán (radiátor), levegős hőcserélő  
Melegvíz: gáz kombikazán  
Egyéb gépészet: hűtő-fűtő klíma, riasztó  
Közművesítettség, komfortfokozat: részlegesen közművesített  
Alapterület: (redukált) 359 m<sup>2</sup>  
Igényszint általában: jó  
Fizikai állapot (%): 70 %

Az értékelt ingatlanon 1 db épület található, egy hagyományos építésű iroda-raktár épület. A tulajdoni lap szerint kivett udvar, iroda, öltöző és raktár csarnok épület megnevezésű ingatlan. Az épület funkciójuknak megfelelő kialakítású és műszaki állapotú. Az épületről alaprajzot kaptunk. Az értékelés során a kapott alaprajzot vettük figyelembe. A nyitottfedett szint 50%-os korrekcióval vettük figyelembe. Az így kapott (összesen) 359 m<sup>2</sup> redukált alapterületekkel számoltunk az értékelés során. Az értékelt ingatlan jelenleg egy telephelyként funkcionál a 6192 /26 hrsz-ú ingatlannal. A közműveket erről az ingatlanról kapja.

Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: nettó 161 000 000 forint.

**1. tétel:** Az árverésre kerülő vagyontárgy(ak) megnevezése: kivett udvar, iroda, öltöző és raktár csarnok épület  
Típus: ipari ingatlan  
Területe: 4 625 m<sup>2</sup>  
Állapota: átlagos  
Közművesítettség foka: részlegesen közművesített  
Tehermentes: nem  
Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1  
Becsérték: nettó 161 000 000 forint

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

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Ingatlan fekvése: belterület

Művelési ág: kivett

Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: udvar, iroda, öltöző és raktárcsarnok épület

Területnagyság: 4 625 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): kivett udvar, iroda, öltöző és raktárcsarnok épület

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

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, 257 m<sup>2</sup> nagyságú területre, Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184., - jelzálogjog, 714 000 000 FT, azaz hétszáztizennégymillió forint keretösszeg erejéig Egyetemleges a gödöllői 6192/36 és 6192/26 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 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 második 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 vagyonnal 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 Céglőnybeli figyelmeztetés szövege:** A jelzálogjog jogosultja ragaszkodik ahhoz, hogy a társaság tulajdonát képező 3 darab ingatlan együttesen kerüljön meghirdetésre.

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/A4518593/tetelek.pdf>