



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/ 1.623-6/2013.

**Javaslat**  
**a Salgótarján, Erzsébet tér 1. (hrsz: 3893/A/4) szám alatti nem lakáscélú helyiség**  
**értékesítésére, valamint keretbiztosítéki jelzálogjog áthelyezésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában áll a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti, 3893/A/4 helyrajzi számon lévő nem lakáscélú helyiség, melyet a korábbi években szétválasztottak. Jelenleg a helyiség egyik részét a Padinpex Kft (továbbiakban: bérlő) bérlő 14 éve (közismert nevén Svejik söröző), a másik helyiség 2012 évtől üresen áll.

A bérlő megkereste társaságunkat azzal, hogy az általa bérelt helyiséget, valamint a mellette lévő helyiséget (volt Garzon söröző) meg kívánja vásárolni.

Előterjesztőként támogatjuk a bérlő vételi szándékát tekintettel arra, hogy a jelenleg vendéglátó tevékenységre használt helyiségek környezete a funkcióbővítő városközponti rekonstrukció keretében jelentősen meg fog változni, korszerűsödik, megszépül. Az Apolló mozi tevékenysége kiteljesedik és egyféle ifjúsági centrumként fog funkcionálni, amelyhez jól illeszkedne egy igényes, korszerűsített vendéglátó egység. A Padinpex Kft. terveiben a helyiség felújítása és átalakítása is szerepel, az érvényes előírásoknak megfelelően.

Társaságunk elkészítette értébecslővel a helyiségre vonatkozó értébecslést (1. melléklet). Az ingatlan műemléki környezetben van, a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt javára 1.616 millió Ft értékig keretbiztosítéki jelzálogjog van bejegyezve, az ingatlan területe 139 m<sup>2</sup>. Mivel az ingatlan korábban szétválasztásra került, ezért az ingatlan értékét külön, mindkét helyiségre kértük megállapítani. Az értébecslés alapján a helyiségek becsült valós piaci értéke a Svejik söröző esetén nettó 8.300 e Ft, a volt Garzon söröző esetén nettó 11.300 e Ft, összesen nettó 19.600 e Ft. A vevő az értébecslésben szereplő nettó vételárat elfogadta azzal, hogy a szerződés aláírását követő 15 napon belül egy összegben megfizeti azt egy ügyvédi letéti számlára a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését követően.

A vételár reálisnak tekinthető az értékelés alapján, amely gazdasági elemzést is tartalmaz. Más megközelítésben is elfogadható az ajánlat (a jelenleg alkalmazott bérleti díj tarifákat és a ki nem adott üres helyiség fenntartását tekintve), mivel a vevő által fizetendő vételár mintegy 8-10 éves bérleti díjnak felel meg.

Az ingatlan üzleti vagyon, annak értékesítésre történő kijelölése, mivel annak értéke a 10 millió Ft-ot meghaladja, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (VI.6.) Ör. sz. rendelet 22. § (1) bekezdése alapján Közgyűlési hatáskör.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg a helyiség elidegenítése során. Mivel a helyiséget bérlik, és a bérlő kereste meg vételi szándékával a bérbeadót, ezért az ingatlan hirdetés útján történő értékesítése okafogyottá vált.

A helyiség értékesítéséhez szükséges az ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlése, mely az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelet 13. § c) pontja szerint a Közgyűlés kizárólagos hatásköre (vagyonelem biztosítékul nyújtása hitelfelvételhez vagy kötvénykibocsátáshoz). A keretbiztosítéki jelzálogjog törlésével kapcsolatosan a bankkal az egyeztetés megkezdődött.

Az nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. Ennek megfelelően a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépése előtt be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozatát arra nézve, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, támogassa a Salgótarján, Erzsébet téren található, 3893/A/4 hrsz.-ú ingatlan nettó 19.600 ezer Ft értéken történő értékesítését a bérlő részére, valamint az ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog levételét.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja, hogy a Salgótarján, Erzsébet téren található, 3893/A/4 hrsz.-ú ingatlanra a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára 1.616.000.000 Ft értékű bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlésre kerüljön.

A Közgyűlés utasítja a Közgazdasági Iroda vezetőjét, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez szükséges eljárást lefolytassa, valamint felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester  
Telek László, a Közgazdasági Iroda vezetője

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Erzsébet téren található, 3893/A/4 hrsz.-ú, 139 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant értékesítését nettó 19.600 ezer Ft vételáron, a helyiséget bérlő Padinpex Kft. részére jóváhagyja. A Közgyűlés felkéri a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvételi szerződés megkötésére. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az ingatlan tehermentessége, valamint az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogával nem kíván élni.

Határidő: 2013. december 15.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2013. november 11.

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

**in** INGATLANÉRTÉKBECSLŐ BT  
A MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

3100 Salgótarján, Alkotmány út 7.  
tel. 32/417-440, fax. 32/316-331, mobil :  
20/915-9873, email. ratkai.bela@starjan.hu  
Megrendelés száma : 82/2013.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

A 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1.sz. alatti Svejks söröző  
és a volt Garzon söröző piaci értékéről  
Hrsz.: 3893/A/4.



Készítette : Rátkai Béla EUFIM ingatlan értékelő  
Készült : 3 példányban  
Az értékbecslés fordulónapja : 2013.11.06.  
A készítés időpontja : 2013.11.07.

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap		1.sz. oldal
2. Tartalomjegyzék		2.sz. oldal
3. Érték igazolása, tanúsítvány		3.sz. oldal
4/1 Jelentés összefoglaló - 1		4.sz. oldal
4/2 Jelentés összefoglaló - 2		5.sz. oldal
5. Megbízás		6.sz. oldal
	5.1 Az értékelés célja, felhasználása	6.sz. oldal
	5.2 Értékelési alapok, az értékelt jog	6.sz. oldal
	5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya	6.sz. oldal
	5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja kiterjedése	7.sz. oldal
	5.5 A piaci érték definíciója	7.sz. oldal
	5.6 Adatszolgáltatások	7.sz. oldal
	5.7 Az ingatlan osztályba sorolása	8.sz. oldal
6. Az ingatlan bemutatása		8.sz. oldal
	6.1 Földrajzi környezet, közvetlen környezet	8.sz. oldal
	6.2 Az ingatlan ismertetése, övezeti besorolás	8.sz. oldal
	6.3 Az épület bemutatása	9.sz. oldal
	6.4 Alapterületi kimutatás	10.sz. oldal
7. Értékbecslés		11.sz. oldal
	7.1 Értékelési módszertan	11-12-13.sz. oldal
	7.2 Piaci áttekintés	14.sz. oldal
	7.3 Az ingatlan jogi értékelése	15.sz. oldal
8. Ingatlan értékbecslés összesítése		16.sz. oldal
9. Végleges következtetés		17.sz. oldal
	9.1 Alkalmazott értékelési módszerek	17.sz. oldal
10. Korlátozó feltételek		18.sz. oldal
Mellékletek :	piaci elvű értékelés számítási táblázata	1 lap
	hozam elvű értékelés számítási táblázata	1 lap
	tulajdoni lap + térképmásolat	1 – 1 lap
	alaprajzi vázlatok	3 lap
	szabályozási terv	1 lap
	bérelti szerződés	4 lap
	fotó melléklet	4 lap
	földrajzi térkép, településen belüli térkép	1 lap

### 3.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

**3100 Salgótarján, Erzsébet térr 1.sz. alatti Svejk söröző és a volt Garzon söröző értékeléséhez, folyamatos használatban  
Hrsz.: 3893/A/4.**

#### Értékbecslői nyilatkozat

Igazolom, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint ebben a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés, a mi személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésünk állásfoglalásunk és következtetésünk. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltiségünk és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Javaldalmazásunk nem függ a meghatározott értéktől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes valós piaci értékét 2013.11.06.-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben folyamatos használatban

---

**Svejk söröző : 8 300 000.- Ft**  
**volt Garzon söröző : 11 300 000.- Ft**  
**Összesen : 19 600 000.- Ft**

---

**azaz : Tizenkilencmillió- hatszázezer.- forintra becsüljük.**

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételleket, vagy fizetési megállapodást jelent. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. ( VIII.1. ) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003, 2009 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Salgótarján, 2013.11.06.



*im* Ingatlanértékelő Bt.  
3100 Salgótarján,  
Alkotmány út 7.  
Adószám: 20345372-2-12

Rátkai Béla  
EUFIM ingatlan értékelő  
névjegyzékszám : 1/2007.

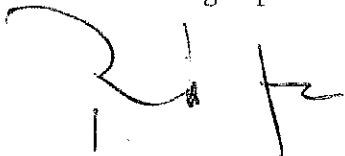
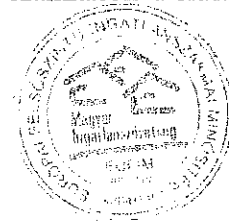
## 4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1

<b>Megbízó:</b>	Salgó Vagyon Kft. (H-3104 Salgótarján, Ipari Park, Park út 12. )
<b>Az ingatlan címe, azonosítása :</b>	3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1.
<b>Helyrajzi szám:</b>	3893/A/4.
<b>Tulajdonos, tulajdoni hányad :</b>	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban
<b>Bejegyzett jogok és terhek :</b>	Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 616 000 000.- Ft erejéig, jogosult a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
<b>Értékelés célja :</b>	A társasházi üzlet mint albetét ingatlan valós piaci értékének meghatározása folyamatos használatban, a jelen állapotban, és a jelen funkcióval, 2013.11.06. - án érvényes ingatlanpiaci helyzetben.
<b>Értékelt jog, értékelt hányad :</b>	Tehermentes tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad.
<b>Értékelési alapok :</b>	Az értékelés piaci érték alapokon készült.
<b>Értékelés felhasználása :</b>	Az önkormányzat eladási tárgyalásainak megalapozásához
<b>Ingatlan típusa :</b>	Üzlethelyiség, söröző társas üzletházban
<b>Művelési ág :</b>	Üzlethelyiség
<b>Nettó alapterület / helyiségsz. :</b>	50 + 89 = 139 m <sup>2</sup> / 16 helyiség
<b>Komfortosság / fűtési mód</b>	Összkomfortos / távfűtés
<b>Lakás állapota :</b>	Általánosan közepes és gyenge állapot.
<b>Az épület jellege / építés éve :</b>	Földszintes lapostetős épület, a garzonházak lepényrésze / kb. 1972.
<b>Épület állapota :</b>	Megfelelő, karbantartottság.
<b>Övezeti besorolás:</b>	Vt – SZ – K(66) – K
<b>Legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat:</b>	
<b>Mint üres és fejlesztésre alkalmas földterület :</b>	Az övezeti előírásoknak megfelelő célú fejlesztés.
<b>Mint beépített földterület:</b>	A jelenlegi hasznosítás.

## 4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

Az értékbecslés fordulónapja, dátuma :	2013.11.06.		
<b>AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK</b>			
Költség megközelítés, költség elvű érték :	-	-	-
Piaci hasonlító módszer :	Svejk : 6 500 000.- Ft Garzon : 11 600 000.- Ft	-	-
Közvetlen tőkésítés módszere :	Svejk : 8 300 000.- Ft Garzon : 11 300 000.- Ft	-	-
DCF analízis módszere, stratégiai érték :	-	-	-
<b>BECSÜLT VÉGSŐ VALÓS PIACI ÉRTÉK</b> A módszerek eredményeinek összehangolásával			
<b>VAGYONELEMEK</b>	<b>Méret m<sup>2</sup></b>	<b>Érték Ft</b>	<b>Fajlagos érték Ft/m<sup>2</sup></b>
Földterület, telek értéke :	-	-	-
Földterület fejlesztései értéke :	-	-	-
Svejk söröző értéke :	50	8 300 000.-	166 000.-
Garzon söröző értéke :	89	11 300 000.-	126 966.-
<b>VALÓS PIACI ÉRTÉK :</b>	<b>139</b>	<b>19 600 000.-</b>	<b>141 007.-</b>

A megállapított értékek ÁFA-nélkül értendőek. A részletes értékelő számítások a csatolt mellékletekben találhatóak !

## 5.0 MEGBÍZÁS

A Salgó Vagyon Kft. ( H- 3104 Salgótarján Ipari Park Park út 12.) megbízást adott társaságunknak, a tulajdonát képező

**3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. alatti Svejks söröző és a volt Garzon söröző, mint társas üzletházi üzlet valós piaci értékének meghatározására, folyamatos használatban**

Az értékelési megbízást elvállaltuk, és független szakértőként - független szakértői attitűddel – készítettük el. A valós piaci értéknek a folyamatos használat feltételezése alapján történő meghatározásánál abból indultunk ki, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a jelenlegi tevékenység folytatása, azaz a jelenlegi söröző üzletként hasznosított funkciót a vevő is megőrzi, és tovább folytatja. A folyamatos használat feltételezésével megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, melyet a vagyontárgy esetleges részenként, darabonként történő piaci értékesítéséből ( pl. felszámolási eljárásban ), vagy annak a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenne realizálható.

### 5.1 Az értékelés célja, felhasználása

A vizsgálatunkat azért folytattuk, hogy 2013.11.06.-i érvénnyel véleményt alkossunk az ingatlan valós piaci értékéről folyamatos használatban, nyílt piaci értékesítést feltételezve. A véleményünk az önkormányzat eladási tárgyalásainak megalapozásához lesz felhasználva.

### 5.2 Az értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad, az értékelési alapok

Az értékelés az ingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogára, és 1/1 tulajdoni hányadára irányult. Az értékelés a piaci érték alapján történt.

### 5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya

Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Tartalmazza az üzlet mint albetét értékét, valamint az üzleti funkcióhoz tartozó beépített berendezések ( beépített mosogató, + a fűtési rendszer hőleadó berendezései és szerelvényei ) értékét, valamint a közös épületrészek irodára eső 9/1000 hányadának értékét. Nem tartalmazza a mobil berendezéseket és bútortárgyakat.



## 5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése

A rendelkezésre álló irat és tervanyagok tanulmányozásával egy időben 2013.11.06. - án a helyszínen szemlét tartottunk. A helyszíni szemlét - előzetes egyeztetés alapján, a tulajdonos megbízottja biztosította, aki tájékoztatott bennünket az ingatlan állapotáról, és gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. Jelentésünk a megbízó információi alapján készült. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk. Mérgező vagy veszélyes anyagok feltárására létező, vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztünk. A területi adatokat a tulajdoni lap szerint, vettük figyelembe ami felméréssel ellenőriztünk. A helyszínen állapotrögzítő fotókat készítettünk.

## 5.5 A valós piaci érték definíciója

A valós piaci érték, egy kompetens ingatlanértékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanértékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg, folyamatos használat feltételezésével. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, azt jelenti, hogy az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, ennyiért kelhetne el az ingatlan. A piaci érték nem feltétlenül azonos az eladási árral, mivel az eladási ár alku eredményeként alakulhat ki.

A piaci érték, az alábbi alapvető feltételek mellett érvényes :

- 1./ az ingatlan tulajdonosának van eladási szándéka, de nincs kényszerűsége,
- 2./ az ingatlan szabadon kerül piacra, nyilvános meghirdetés útján,
- 3./ a hirdetésre és az adásvételi tárgyalásokra, az ingatlan típusának megfelelő, ésszerű hosszúságú idő áll rendelkezésre,
- 4./ a hirdetés, és a tárgyalások ideje alatt az érték nem változik,
- 5./ az eladó és vevő jól informált az ingatlan adottságairól és jól ismerik a piaci viszonyokat,
- 6./ az eladó és vevő egyenrangú felek, egymástól függetlenek, és a kapcsolatuk kizárólag piaci természetű,
- 7./ speciális, egyedi vevői különajánlat nincs,
- 8./ a fizetés készpénzben, vagy ennek megfelelő módon történik.

## 5.6 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, a bérleti szerződést, az üzlethelyiségek alaprajzi vázlatát mi készítettük el.

## 5.7 Az ingatlan osztályba sorolása

A tulajdonos által befektetési célból tartott jövedelemtermelő ingatlan, ahol a jövedelemtermelés bérbeadás útján valósul meg.

## 6.0 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

### 6.1 Földrajzi környezet, közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan az Észak - Magyarországi Régióban, Nógrád megyében, a megye északi részén fekvő Salgótarján Megyei Jogú városban van. Salgótarján 37 632 fős város, megyeszékhely, Budapesttől délkeleti irányban 120 km távolságra fekszik, jelentős regionális központ. A gazdasági környezete és az infrastruktúrája is ennek megfelelő szintű. Az értékelt ingatlan a város centrumában van, ahol a környezetében hasonló üzletházak, intézmények, művelődési ház konferenciaközpont, és lakóépületek vannak. A város üzletileg frekventált és nagy gyalogosforgalmú helye, a Rákóczi út mint fő utca és a vasút között fekszik. Kitűnően megközelíthető és a tömegközlekedés ideális.

### 6.2 Az ingatlan ismertetése, övezet

#### 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. ( hrsz.: 33893/A/4. )

Az értékelt ingatlan, a Svejk söröző ami jelenleg is működik és funkcionál, valamint az ingatlan másik része, a mellette fekvő és külön bejáraton megközelíthető, - műszakilag is teljesen lehatárolt - volt Garzon söröző, ami nem működik, jelenleg nem funkcionál. Salgótarján centrumában, az Erzsébet téren helyezkedik el, a garzonházak lepényrészeként kialakított földszintes és lapostetős épületben. Az üzlet bejárata az Erzsébet térről nyílik, az árufeltöltés innen történik, azaz csak egy bejárata van. Az épület társas üzletházként funkcionál. A garzonházak lepényrészén élelmiszer üzlet, söröző, pizzéria, COOP áruház funkciók vannak, azaz széleskörű üzleti tevékenység található. Üzleti forgalom szempontjából a város frekventált pontja. Az épület az 1970 években épült, a lepényrész földszintes lapostetős épület. Vasbeton pillérvázás és acél pillérvázás szerkezetű épület, téglá kitöltő falazatokkal készült. A fűtés és melegvízellátás villanybojlerekkel megoldott. A sörözőkben a nagy belmagasság kihasználása végett galériákat alakítottak ki.

### 6.3 Az épület bemutatása

Földszintes lapostetős, üzleti funkciójú épület, Építés éve : kb. 1972, folyamatos karbantartás.

Megnevezés	Alkalmazott anyag/műszaki megoldás	Állapot
Építési technológia	vasbetonvázas és acél vázas szerkezet + téglaszerkezet	megfelelő
Alapozási mód	beton sávalap és pillér alapok	megfelelő
Szigetelések	bitumenes lemez fal és padló szigetelés	megfelelő
Tetherhordó szerkezeti falak	vasbeton és acél pillér vázas szerkezet téglakitöltő falazatokkal	megfelelő
Válaszfalak	falazott téglas és gipszkarton szerkezetek,	megfelelő
Födém szerkezet	monolit vb födém, + álmennyezeti rendszer	megfelelő
Tetőzet	lapos tető	megfelelő
Tetőfedés	bitumenes lemezfedés és szigetelés	megfelelő/jó
Homlokzat, lábazat	festett beton	megfelelő
Határoló falak hőtechnikai megfelelősége	nem megfelelő	-
Homlokzati nyílászárók	acél szerkezetek	megfelelő
Belső nyílászárók	fa szerkezetek	megfelelő
Padlóburkolatok üzlettér	kő lap és kerámia	megfelelő
Padlóburkolatok egyéb h.	kerámia	megfelelő
Falburkolatok	a szükséges helyeken csempeburkolatok, egyéb helyeken festett felületek készültek	megfelelő
Fűtési mód	távűtés, lemezzradiátor hőleadókkal	megfelelő
Melegvízellátás	táv hő rendszerről	megfelelő
Berendezések	hűtők + pultok + szerelvények	megfelelő
Berendezések	wc, mosdók, mosogatók, + szerelvények	megfelelő

A sörözők műszaki állapota és a karbantartottság közepes és gyenge között változó, karbantartás jellegű felújításra szorulnak.

#### 6.4 Aapterületi kimutatás

helyiségek			nettó	redukció	redukált
			m2	%	m2
Svejk söröző					
vendégtér			41,18	100	41,18
raktár			2,25	100	2,25
wc mosdó			2,16	100	2,16
wc mosdó			1,90	100	1,90
wc			1,00	100	1,00
mosdó			1,51	100	1,51
<b>összesen :</b>			<b>50,00</b>	<b>100</b>	<b>50,00</b>
galéria			40,00	30	12,00
mind összesen :			90,00		62,00
Garzon söröző					
előtér			2,38	100	2,38
vendégtér			33,00	100	33,00
pulttér			12,30	100	12,30
raktár			21,05	100	21,05
raktár			4,10	100	4,10
mosdó			1,86	100	1,86
wc			1,25	100	1,25
mosogató			3,04	100	3,04
mosogató			3,99	100	3,99
raktár			6,09	100	6,09
<b>összesen :</b>			<b>89,06</b>		<b>89,06</b>
galéria kb.			78,00	30	23,00
mind összesen :			167,06		112,06
<b>ÖSSZESÍTŐ</b>					
Svejk söröző			50,00		50,00
Garzon söröző			89,00		89,00
<b>összesen :</b>			<b>139,00</b>		<b>139,00</b>

Az alapterület kimutatásánál jelezzük a galéria területét, az érték szempontjából azonban nem domináns, mivel az értékelésünk hozam elvű, és a funkcionáló bérleti díj a galériázott sörözőkre vonatkozik.

## 7.0 ÉRTÉKBECSLÉS

### 7.1 Értékelési módszertan

Ingyan értékelésénél adatokat kerestünk a helyi piacon olyan tényezőkre vonatkozóan, mint a szóban forgó ingatlanhoz hasonló ingatlanok kínálati és eladási árai, az építési anyagok és a munkaerő jelenlegi árai, hasonló ingatlanok bérleti díjai és működési költségei, az ingatlanbefektetések jelenlegi megtérülési rátái. Ezekből az adatokból ezután következtethetünk az értékelt vagyontárgy értékére.

A jelentésben leírt vizsgálatunkat azért folytattuk, hogy 2013.11.06.-i érvénnyel véleményt alkossunk a megnevezett ingatlan – 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. alatti üzlethelyiség művelési ágú sörözők - Valós Piaci Értékéről folyamatos használatban, nyílt piaci értékesítést feltételezve.

Az értékelés során személyesen megtekintettük a Megbízó által bemutatott ingatlanvagyont, továbbá részletesen vizsgáltuk a helyi ingatlanpiacot.

Ingyan értékének megállapítására három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható: a költség-megközelítés, az értékesítés összehasonlító megközelítés és a jövedelemtőkésítés-megközelítés. A jelenlegi esetünkben költség alapú értékelést nem készítettünk mivel az ingatlan egy társasházi albetét. A vagyontárgyak értékének becslésére elsődleges módszerként a jövedelemtőkésítést, értékesítés-összehasonlító megközelítést alkalmaztuk. A következőkben bemutatjuk ezeket a módszereket és alkalmazásukat a jelen értékelésben.

### Jövedelemtőkésítés

Bár a vagyontárgyat elsősorban a tulajdonosa használja, a várható (vagy feltételezett) bérleti jövedelem tőkésítése fontos az érték meghatározása szempontjából. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tőkésítjük a várható (hipotetikus) nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. A jövedelemnek az ily módon történő átalakítása figyelembe veszi azokat a megtérülési rátákat, amelyeket az alternatív befektetési lehetőségek kínálnak. Ha helyesen alkalmazzuk, ez a megközelítés adja a legmegbízhatóbb becslést a jövedelemtermelő képességgel rendelkező vagyontárgyak esetében.

Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke becsülhető a közvetlen tőkésítés módszerével és/vagy a diszkontált cash flow elemzéssel is. A közvetlen tőkésítés során a jövedelemtermelő vagyontárgy stabilizált egyéves nettó működési bevételét tőkésítjük (osztjuk) az általános megtérülési rátával (angol rövidítése: OAR), hogy megkapjuk a valós piaci értéket.

## Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés módszere magába foglalja a nettó működési eredmény stabilizálását normál foglaltsági és működési mutatóknál, valamint az általános tőkésítési ráta alkalmazását (angol rövidítése OAR). Az OAR jelzi a kapcsolatot az eladási ár és a vagyontárgy megfelelő nettó működési eredménye (angol rövidítése NOI) között. Ezt a kapcsolatot matematikailag a következő képlettel fejezzük ki:

OAR =	NOI
	Eladási ár

A fentiekhez hasonló egyenletet alkalmazhatunk a szóban forgó vagyontárgy tervezett, működésből származó nettó jövedelmének tőkésítésekor. Ez az egyenlet a következő:

Érték =	NOI
	OAR

A jövedelemtőkésítés során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az épületben bérbe adva funkcionáló üzleti ingatlanok bérleti díjai alapján, valamint a jelenleg funkcionáló díj alapján számítottuk ki, mivel a funkcionáló díj megfelel a piaci viszonyoknak. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáltuk a kihasználatlanság és behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítottuk át.

## Diszkontált cash-flow elemzés (DCF)

A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-ot egy meghatározott időszakra tervezzük; ezen összegek és a záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési (diszkont) rátával jelen értékre. Ezt a módszert az ingatlan jellegére tekintettel itt nem alkalmaztuk.

## Értékesítés-összehasonlító megközelítés

Az értékesítés-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált kereskedelmi vagyontárgyakat elemezzük, és fajlagos négyzetméter alapon összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat végeztünk az olyan tényező különbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja, elhelyezkedés, méret, a fejlesztések jellege, állaga és kora, jövőbeni hasznosíthatóság.

## Költség-megközelítés

A költség-megközelítési módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést és hozzá számítva a telek piaci alapon meghatározott értékét. Ezt a módszert nem alkalmaztuk, mivel az ingatlan társasházi üzlethelyiség, azaz albetétként funkcionál.

## 7.2 Piaci áttekintés

A piacelemzés során vizsgáltuk Salgótarján város centrumában a hasonló adottságú ingatlanok kínálatára és eladására vonatkozó adatokat. A vizsgálatunk az alábbi funkciójú ingatlanok kínálatára/eladására terjedt ki:

1. kereskedelmi ingatlanok, üzlethelyiségek
2. logisztikai ingatlanok,
3. raktári funkcióra alkalmas ingatlanok,

A piaci adatokat helyi ingatlanügynökségek, és az ingatlanszakma mérvadó szereplőitől, az NAV illeték adataiból, valamint a szakajtóban megjelenő információk alapján állítottuk össze.

A bérleti díj nagyságát elsősorban a bérelt ingatlan elhelyezkedése, a vagyontárgy állaga, a városközponthoz és a fontosabb főutakhoz való távolsága, illetve a rendelkezésre álló közműszolgáltatások határozzák meg.

Számos összehasonlításra alkalmas ingatlanvagyontárgy eladására és kínálatára vonatkozó adatot elemeztünk a szóban forgó vagyontárgy értékelésénél alkalmazandó fajlagos értékek becslésére.

Egy nagyvárosi, belterületi és megközelíthetőségi szempontból igen előnyös vagyontárgy esetében érdemes összehasonlítani az EU országokban lévő ipari ingatlanoknál elérhető megtérülési, ún. yield rátát. Ipari funkciójú vagyontárgyak esetében, az általános yield ráták 6,5 % és 9,5 % közötti tartományban mozognak. Az alkalmazandó általános (magyarországi) tőkésítési rátát a fenti vagyontárgyakra vonatkoztatott bérleti díjak becslése, majd azoknak a kihasználatlanság és behajtási veszteségek és a költségek miatt elvégzett 5 - 10 %-os korrekciója alapján határoztuk meg. Az értékelt ingatlan esetében számított általános tőkésítési rátákat összehasonlítottuk az ingatlanpiaci környezetben előforduló, jellemző tőkésítési rátákkal:

Elhelyezkedés	OAR tartomány	
	Alsó	Felső
EU országok	6,5%	9,5%
Magyarországi Logisztikai parkok, raktárbázisok	8,0%	15,0%

Mint a táblázatból is látható, az értékelt magyarországi ingatlan esetében az általános tőkésítési ráta tartománya magasabb, mint a hasonló európai ingatlanok esetében. Ez visszatükrözi az EU országokban viszonylag alacsonyabb kockázatot és nagyobb piaci biztonságot.

A vizsgált ingatlan konkrét adottságai (területi elhelyezkedése, az épületállomány műszaki színvonala, az ingatlan kihasználhatósága, folyamatos értékőrzése) magyarországi összehasonlítás szerint összességében az átlagosnak mondható, a további fejlesztések kockázatai is átlagosak.



### 7.3 Az ingatlan jogi értékelése

Az ingatlan, a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott 2012.01.25.-i keletű tulajdoni lap, szerint - a Salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban az ingatlan „üzlethelyiség”, megnevezéssel van bejegyezve. A helyrajzi száma 3893/A/4. A természetben 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1.sz. alatt fekszik. Az ingatlan egy része jelenleg Svejk söröző néven bérbe adva funkcionál, míg a másik része jelenleg nem működő, de korábban szintén sörözőként hasznosított ingatlanrész. Az ingatlan egy társas üzletházi albetét, azaz az épület társas üzletházként üzemel. Az ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1, tulajdoni hányadban eredeti felvétel jogcímen. A Svejk söröző bérlője, a PADINPEX Kft. a 2012. október 31.-én kelt bérleti szerződés alapján. A bérleti jogviszony, határozott időre 2017. október 31.-ig szól, amennyiben a felek nem hosszabbítják meg. A jelenleg érvényes bérleti díj a 2013. szeptember 04.-én kelt szerződésmódosítás szerint 140 000.- Ft összegre csökkent a korábbi 175 000.- Ft-ról. A közüzemi díjak és a helyi iparüzési adó a bérlőt terheli, míg a biztosítás, a helyi építményadó a bérbeadót terheli. A tulajdoni lap III. részén keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzés van 1 616 000 000.- Ft erejéig, jogosultja a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. Az üzlethelyiséghez az épület közös tulajdonából 9/1000 eszmei hányad tartozik. A megállapított piaci érték tehermentes tiszta tulajdonjogot és 1/1 tulajdoni hányadot tükröz. A helyszíni szemle során be nem jegyzett, de a valóságban létező jogokat nem észleltünk.

Megjegyezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap 2012.01.15.-i keletű, az értékmeghatározás során ezt a tulajdoni lap tartalmát vettük figyelembe. A tulajdoni lapon az ingatlan címe nem szerepel ezért a tulajdoni lap szerint nem azonosítható az ingatlan. Az ingatlan címét a bérleti szerződés adataiból rögzítettük. Az ingatlan azonosításához szükséges a társasház alapító okirat és az ehhez tartozó alaprajzok.

A helyiségeket megmértük, és összességében területek megegyeznek a tulajdoni lapon megjelölt 139 m<sup>2</sup> alapterülettel. A galéria területeket is megjelöltük. Az értékelésünk alapja a jelenleg funkcionáló és fenntartható bérleti díj jövedelem, ami galériázott sörözőre vonatkozik a Svejk söröző esetében, a Garzon söröző esetében pedig adaptáltuk ezt a díjat, az alapterületi eltérés miatt korrekcióval, mivel ez a söröző nagyobb alapterületű. Értékelésünk tehát a fenntartható nettó bérleti díj jövedelem értéké alakításán alapul és ez a módszer alkalmas arra, hogy a jelenlegi válság sújtotta piacon kialakult ártorzulásokat kiküszöböljük.

## 8.0 INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTÉSE

Az értékelt ingatlan két sörözőt tartalmaz, és Salgótarján város központjában található az Erzsébet téren. Az egyik söröző a Svejke ami jelenleg is működik és funkcionál míg a másik a volt Garzon söröző ami kb. 2-3 éven nem működik, nem funkcionál. Az ingatlan nyilvántartásban egy ingatlanként egy helyrajzi számon szerepel, ezért egy ingatlanként de két egységként értékeltük, azaz az értékeket külön – külön is kimutattuk. A sörözők elhelyezkedése jó, a jelenleg zajló ténféléjítási munkák és a filmszínház felújítása és átalakítása korszerűsítése tovább fogja emelni a hely frekvenciáját.

A jelenleg még mindig tartó pénzügyi és bizalmi válság hatása a vendéglátó helyeket is erősen érinti, mivel a fogyasztás összefügg a lakossági jövedelmekkel. A városban a hasonló adottságú sörözők jelentős része tönkrement, vagy haldoklik. Az ilyen típusú ingatlanok nehezen adhatók el és az eladási idő megbecsülhetetlen és kiszámíthatatlan, ami bizonytalanná teszi az értéket. Az illetékhivatali adatok is jelentősen torzítottak, összehasonlításra csak korlátozottan alkalmasak. A fentiek miatt a jelenleg is funkcionáló és fenntartható bérleti díjat vettük alapul az értékmeghatározáshoz, mivel ez az egyetlen módszer a jelenlegi helyzetben ami kézzelfogható és bizonyítható értéket ad.

A Salgótarjáni belvárosi és városközponti üzlethelyiségek közül, a volt Centrum Áruházban a Fő térre nyíló pavilonok, valamint a Rákóczi út ezen szakaszán az utcára nyíló üzlethelyiségek a legmagasabb értékűek, és itt jöttek létre a legmagasabb áron eladások. Fajlagosan kb. háromszor magasabbak az árak és a bérleti díjak, mint a város egyéb területein.

A válság előtt az Erzsébet tér is hasonló piaci értékszinttel rendelkezett, de jelenleg a funkcionáló bérleti díjakat és az eladási árakat valamint a kínálati árakat is vizsgálva az árak és díjak alacsonyabbak. Ez a jelenség egyértelműen a lakossági jövedelmekkel és a magas munkanélküliséggel valamint a befektetések, beruházások hiányával függ össze. A banki hitelezés is túl óvatos, de hitelt igénylő vállalkozások és befektetők száma is kevés.

A jövő évben a makrogazdaságot tekintve már várható növekedés és a legfontosabb gazdasági mutatók is biztatóak. A jelenlegi banki alapkamat 3,4 %, az infláció 1,5 % a középtávú cél 3 % a forint euró árfolyam 296,76 Ft. A jövő évben véleményünk szerint még nem érezhető javulás, legjobb esetben is stagnálás várható az ingatlanárak tekintetében.

## 9. VÉGLEGES KÖVETKEZTETÉS

### 9.1 Alkalmazott értékelési módszerek és eredmények

Alkalmazott szakértői módszerek	A módszerek eredménye Ft	Értékviszonyok %
1. Költség elvű módszer :	-	-
2. Piaci elvű módszer Svejk söröző :	6 529 400.-	
2. Piaci elvű módszer Garzon söröző :	11 622 332.-	-
3. Hozam elvű módszer Svejk söröző :	8 343 077.-	-
3. Hozam elvű módszer Garzon söröző :	11 301 631.-	
4. DCF analízis módszere :	-	-
Valós piaci érték kerekítve Svejk söröző :	8 300 000.-	-
Valós piaci érték kerekítve Garzon söröző :	11 300 000.-	-
<b>Valós piaci érték összesen :</b>	<b>19 600 000.-</b>	<b>-</b>

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, valamint az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi piaci helyzete és tendenciái alapján a végleges piaci értéket a hozam elvű módszer alapján határoztuk meg, mivel az ingatlan funkcióját tekintve ez a módszer tükrözi legjobban a piaci értéket.

Az ingatlan végleges, valós piaci értékét 2013.11.06.-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben folyamatos használatban

---

**19 600 000.- Ft**

---

**azaz : Tizenkilencmillió-hatszáz ezer.- forintra becsüljük**

Az érték készpénzt, vagy készpénzzel egyenértékű tételleket, vagy fizetési megállapodást jelent.  
A piaci érték az ingatlan egyes alkotóelemei között az alábbiak szerint oszlik meg :

Vagyonelemek	Valós Piaci Érték ( Ft )	Fajlagos piaci érték ( Ft/m <sup>2</sup> )
Telek értéke :	-	-
Telekfejlesztések értéke :	-	-
Üzlethelyiség értéke 139 m <sup>2</sup> :	19 600 000.-	141 007.-
<b>Végleges valós piaci érték :</b>	<b>19 600 000.-</b>	<b>141 007.-</b>

A megállapított érték ÁFA nélkül értendő!

## 10. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

- Nem vállalunk felelősséget a szolgáltatott jogi leírásért, vagy az ingatlanra vonatkozó jogi, vagy jogcímügyekkel kapcsolatos fenntartásokért. Az ingatlanra való jogcímet jónak és piacképesnek feltételezzük, kivéve ha ettől eltérő megállapítás történt,
- Az ingatlan értékelése mindennemű visszatartási jogtól és teherrel mentesen történt, ha csak nincs ettől eltérő megállapítás,
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk,
- A mások által szolgáltatott információkat megbízhatónak tartjuk, de pontosságukért felelősséget nem vállalunk,
- A helyszínrajzok és illusztratív anyagok csak azért vannak a jelentésbe foglalva, hogy segítsék az olvasót az ingatlan elképzelésében,
- Feltételeztük, hogy az ingatlanok, a föld alatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért, vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősséget nem vállalunk,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden, az építési övezetre és használatra vonatkozó állami és helyi környezetvédelmi előírásnak és törvénynek, hacsak az eltérés azokról nincs megállapítva, leírva, és az értékbecslési jelentésben figyelembe véve,
- Feltételeztük, hogy minden olyan hasznosításhoz amin a jelentésünkben foglalt értékbecslés alapul, minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást, vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól magántársaságtól, vagy szervezettől megszerezték, vagy az beszerezhető, illetve megújítható,
- Feltételezzük, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás,
- Az értékbecslés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanban nincs olyan anyag, ami csökkentené annak értékét. A szakvélemény készítése során nem vizsgáltuk az egészségre ártalmas, és környezetkárosító anyagok jelenlétét, ezen anyagok felismerésére nincs képesítésünk,
- Az értékelő jelentésünkben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, a megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
- Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megjelölt céltól eltérően más célra nem használható,

## PIACI ELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSA - PIACI ELVŰ ÉRTÉK

3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. alatti Svejk söröző és a volt Garzon söröző értékeléséhez.

Hasonlíttó adat jellege	Hasonlíttó ingatlan - 1	Hasonlíttó ingatlan - 2	Hasonlíttó ingatlan - 3	Hasonlíttó ingatlan - 4
Forrás / idő	NAV - illeték	NAV - illeték	ingatlan.com-com-20006505	ingatlan.com-com.20042014
Cím / azonosítás	Salgótarján, Erzsébet tér 1.	Salgótarján, Rákóczi út	Salgótarján, Rákóczi út	Salgótarján, Alkotmány út
Értékelt ingatlan	eladás	eladás	kínálat	kínálat
Nettó alapterület ( m2)	80	79	412	184
Kínálati ár / vételiár ( Ft)	11 600 000 Ft	9 930 000 Ft	58 000 000 Ft	26 500 000 Ft
Fajlagos ár (Ft/m2)	145 000	125 696	140 777	144 022

1970 évben épült, garzonházak bevezetés részeként megvalósult üzleti egység, jelenleg söröző

volt BUSZ iroda az Erzsébet téri pavilon sor felső szintjén

földszinti és utcára nyíló üzletelhelyiség kiszolgáló helyiségekkel, távfűtés távhős melegvízellátás közepes állapot

utccára nyíló üzletelhelyiség áruháza és irodai célra is alkalmas, távfűtéses közepes állapotú

utccára nyíló üzlet szépségében, jó környezetben jó állapotú

az ár jellege	eladás	0,0%	0,0%	0,0%	kínálat	-15,0%
alapterület	kiseb	-10,0%	-10,0%	-10,0%	nagyobb	10,0%
komfortosság, igény szint	hasonló	0,0%	0,0%	0,0%	hasonló	0,0%
elhelyezkedés	hasonló	0,0%	-10,0%	-10,0%	jobb	5,0%
utccára nyíló	hasonló	0,0%	0,0%	0,0%	hasonló	0,0%
műszaki állapot	hasonló	0,0%	0,0%	0,0%	jobb	-5,0%
áruftáltsági lehetősége	hasonló	0,0%	-5,0%	-5,0%	hátsó bejáraton is	-5,0%
parkolási lehetőségek	hasonló	0,0%	0,0%	0,0%	hasonló	0,0%
idő eltérés miatt	2010	-5,0%	0,0%	0,0%	2013	0,0%
galériás	nem	10,0%	10,0%	10,0%	nem	10,0%
<b>KIIGAZÍTOTT ÁR Ft/m2 :</b>	<b>130 588 Ft</b>	<b>-5,0%</b>	<b>106 842 Ft</b>	<b>-15,0%</b>	<b>133 738 Ft</b>	<b>0,0%</b>
Összes korrekció :	ok	-5%	ok	-15%	ok	0%

Piaci módszer eredménye: **18 151 710 Ft**  
Fajlagos érték Ft/m2 : 130 588

Értékelés fordulónapja : 2013.11.06.

Az eladási és kínálati adatok a jelenleg még mindig zajló világméretű válság helyi hatásait tükrözik. Salgótarján városban a volt Centrum Áruház és a környezetiében lévő F6 térségi üzletelhelyiségek kivételével az üzletelhelyiségek fajlagos piaci értékcsinálta 110 000.- Ft/m2 sávban szóródik optimálisan alapterületi, adottságoktól, adottságoktól és elhelyezkedéstől függően. Az eladási ár jelenleg mégbecsülhetetlen.




# JÖVEDELEM TÖKÉSZÍTÉSI MÓDSZER SZÁMÍTÁSA = BEFEKTETÉSI ÉRTÉK

(direkt tőkésítés)

A 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. alatti Svejk söröző és a volt Garzon söröző értékeléséhez.

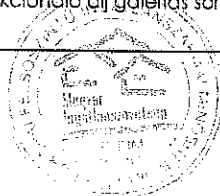
bevételei alapú értékelés

## FOLYAMATOS ÉS IDEÁLIS HASZNÁLATOT FELTÉTELEZVE I

Értékelésünk időpontjában 1 € =	296,76 Ft	MNB hivatalos 2013.11.06.			
Piaci bérleti díj értéktartománya felső EUR :	11,79	11,79	0,00	0,00	0,00
Piaci bérleti díj értéktartománya alsó EUR :	6,74	6,74	0,00	0,00	0,00
Figyelembe vett bérleti díj €/m <sup>2</sup> /hó	9,35	7,41	0,00	0,00	0,00
<b>Figyelembe vett bérleti díj Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>2 800 Ft</b>	<b>2 200 Ft</b>	<b>- Ft</b>	<b>- Ft</b>	<b>- Ft</b>
<b>Funkciók :</b>	<b>svejk söröző garzon söröző</b>				
Fizikai állapot	közepes				
Nettó terület, m <sup>2</sup>	50	89	0	0	0
<b>Nettó terület, m<sup>2</sup></b>	<b>139</b>				
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	50	89	0	0	0
<b>Bérbeadható terület, m<sup>2</sup></b>	<b>139</b>				
Bérleti szerződés lejárata, év	határozott	határozott			
Havi bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 800	2 200	0	0	0
Kihasználtság, %	80	80	0	0	0
Behajtási veszteség, %	5	5	0	0	0
<b>Realizálható bérleti díj, Ft/év</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 762 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Realizálható bérleti díj, Ft/év</b>	<b>3 022 200</b>				
Ingatlanadó, Ft/m <sup>2</sup> /év	300	300	0	0	0
Ingatlanadó, Ft/év	15 000	26 700	0	0	0
Biztosítási költség, Ft/év %	2	2	0	0	0
Biztosítási költség, Ft/év	10 000	17 800	0	0	0
Felújítási költségalap, %	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Felújítási költségalap, Ft/év	100 000	178 000	0	0	0
Karbantartási költség, %	2	2	0	0	0
Karbantartási költség, Ft/év	25 200	35 244	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	2	2	0	0	0
Management díj, Ft/év	25 200	35 244	0	0	0
<b>Működési költségek Ft/év</b>	<b>175 400</b>	<b>292 988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összes működési költség Ft/év</b>	<b>468 388</b>				
<b>Nettó bérleti díj Ft/év</b>	<b>1 084 600</b>	<b>1 469 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összes nettó bérleti díj NOI Ft/év</b>	<b>2 553 812</b>				
Piaci tőkésítési ráta, %	<b>13,00</b>				
Piaci érték, Ft	8 343 077	11 301 631	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	166 862	126 985	0	0	0
<b>Hozam elvű piaci érték Ft</b>	<b>19 644 708</b>				
Fajlagos piaci érték Ft/m <sup>2</sup>	<b>141 329</b>				
Avultatott építési költség, Ft/m <sup>2</sup>	100 000	100 000	0	0	0
Avultatott építési költség, Ft	5 000 000	8 900 000	0	0	0

Értékelés fordulónapja : 2013.11.06.

Az értékelés alapja a jelenleg funkcionáló bérleti díj, mivel a bérleti díj megfelel a piaci viszonyoknak. Figyelemmel arra, hogy az ingatlanban két egység került kialakításra, ezért az értékelést egységenként készítettük. A Garzon söröző esetében a nagyobb alapterület miatt korrigáltunk. Az értékelés elve a nettó bérleti díj jövedelem értéké alakítása, azaz tőkésítése egy az ingatlantípusnak megfelelő tőkésítési rátával amely arányban áll az ingatlanípus elvű hozamával. A galéria kialakítást tartalmazza a bérleti díj, mert a funkcionáló díj galériás sörözőre vonatkozik.



in Ingatlanértékelő Bt.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal,  
Salgótarján 3100. Májusi út 79/A PF3179.

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Méggyűlés szám: 30603/3265/2012  
2012.01.25

SALGÓTARJÁN  
Beltérület 3993/A/4 helyrajzi szám

Állományához különlap

Nem hiteles tulajdoni lap

H I R E S Z

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:  
megnevezés: téglás ház, építési száma: 3993/A/4, területi hányad: 100%, tulajdoni forma: egyéni  
helyrajzi szám: 3993/A/4  
Bejegyző határozat: 31890/1993.02.16

2. Bejegyző határozat: 31890/1993.02.16  
Tárhelyhez  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:

3. Bejegyző határozat: 31703/2006.04.14  
Műemléki környezet

H I R E S Z

1. Közlendő hányad: 1/1  
bejegyző határozat: 31890/1993.02.16  
jogviszony: Erősen kérvényes  
jogviszony: jogviszony  
név: SALGÓTARJÁNI MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Májusi út 79/A  
törzsszám: 15250994

H I R E S Z

21. Bejegyző határozat: 30212/2008.03.05  
Keretbiztosítási garanciajegy, 1 616 000 000 Ft, azaz egymillióhat-százhatvanhat-ezer Ft  
Legnagyobb összeg erejéig  
Jogviszony: az okiratban foglalt tartalommal. Egyetemlegesen terheli az okiratban megjelölt  
helyrajzi azonos ingatlanokat.  
jogosult:  
név: KAPCSKÉDELMÉ ÉS KIFELBANK ZRT. Törzsszám: 10125664  
cím: 1051 BUDAPEST N. KER. Múzeum tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

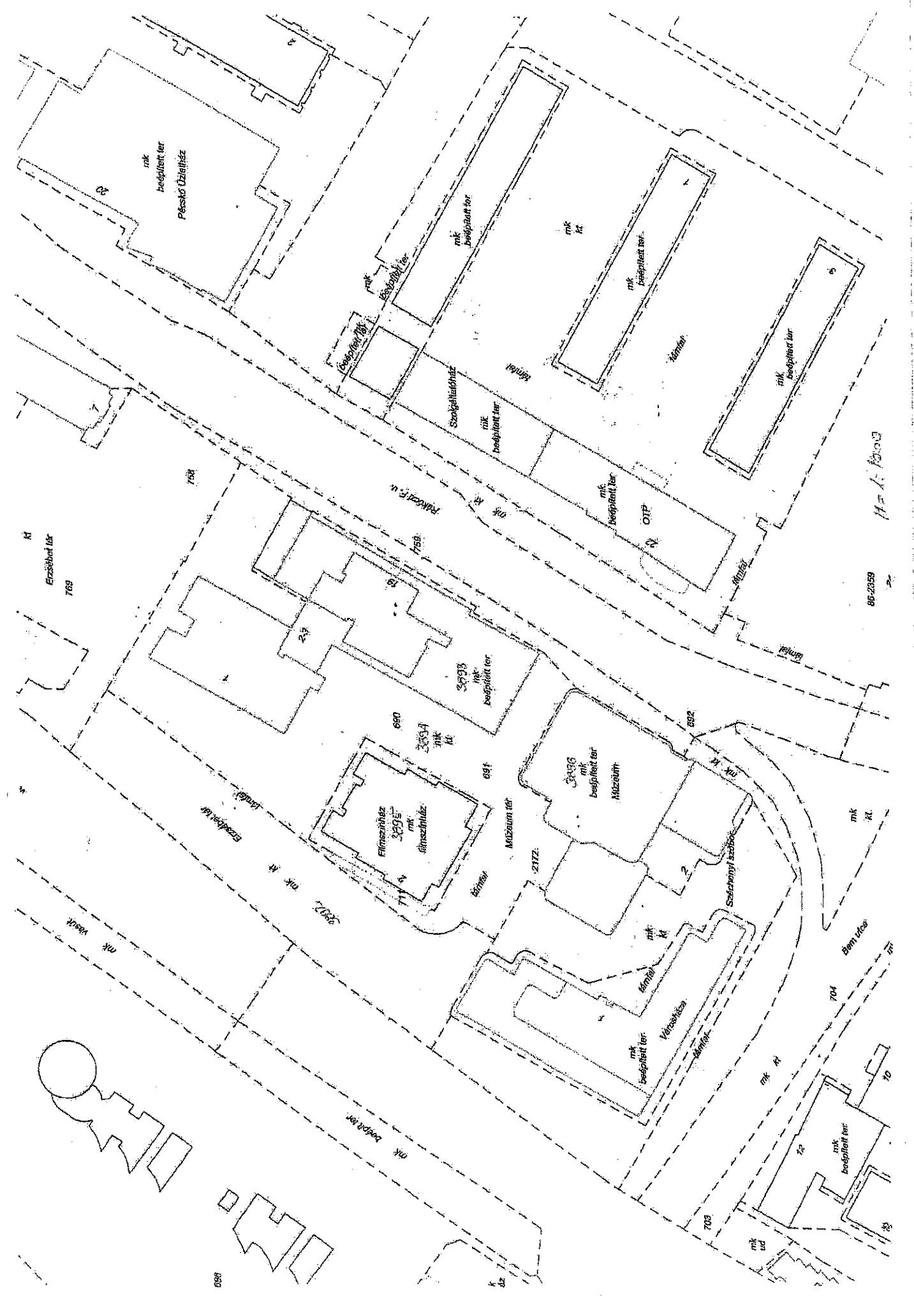
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonylat



mk  
beépített ter  
Pécskő Úszótervező

mk  
beépített ter  
Páncsél utca

mk  
beépített ter  
Múzeum ter

mk  
kt.

mk  
beépített ter

mk  
beépített ter

M  
Erzsébet tér  
769

768

Páncsél utca

769

mk  
beépített ter  
769

mk  
beépített ter  
OTP

768

769

86-2359

M. L. 1000

690

mk  
kt.

mk  
beépített ter  
691

mk  
beépített ter  
Múzeum ter

692

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

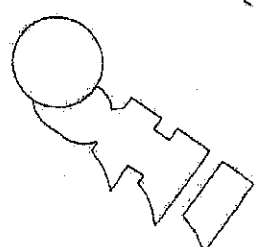
mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér

mk  
beépített ter  
Erzsébet tér



694

703

mk  
ud

mk  
beépített ter  
704

mk  
beépített ter  
704

mk  
kt.  
Bent János

mk  
kt.  
Bent János

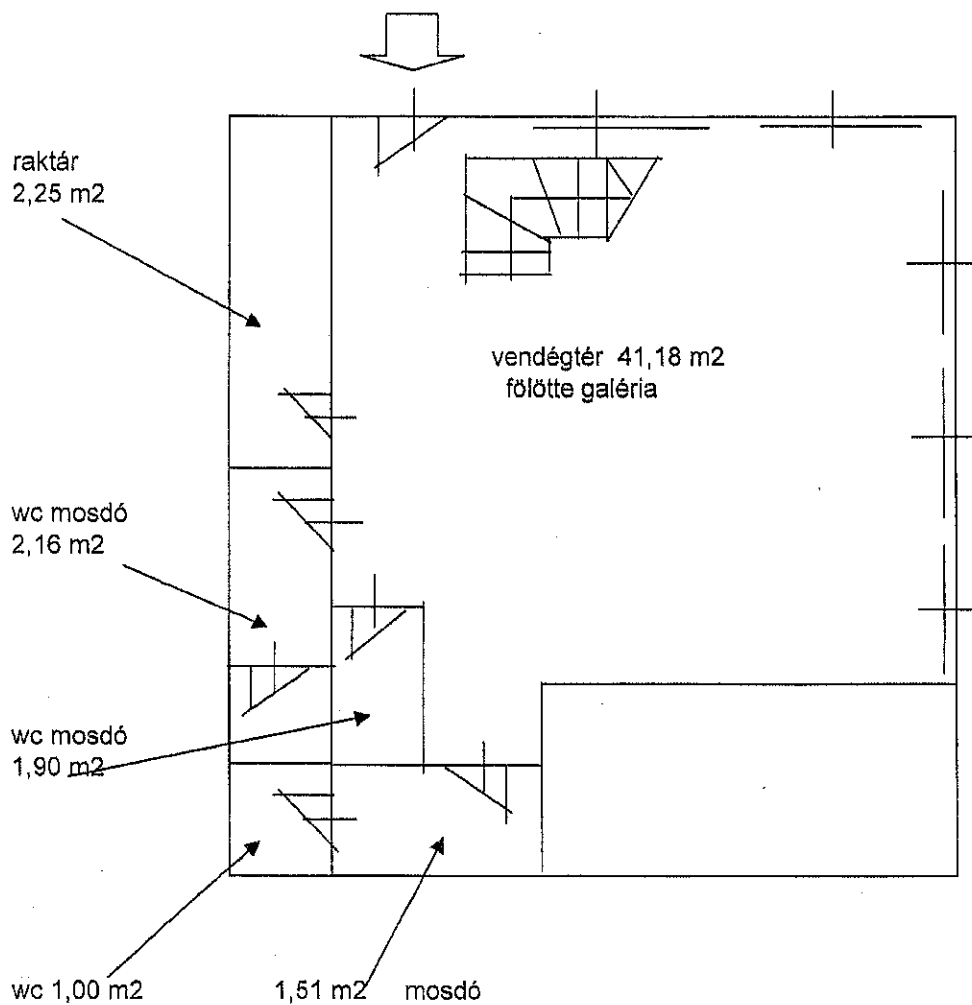
mk  
kt.  
Bent János

mk  
beépített ter  
Bent János

mk  
beépített ter  
Bent János

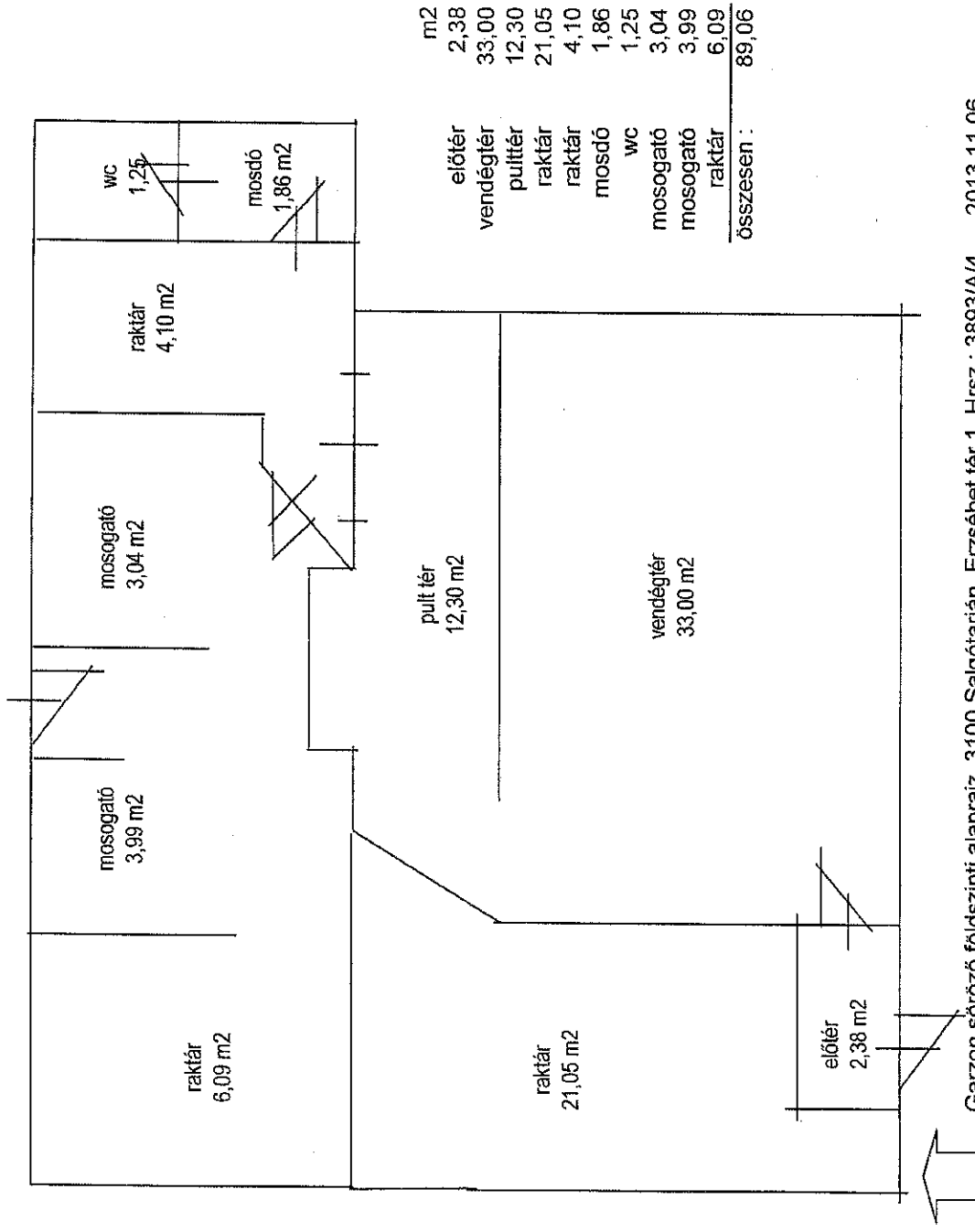
mk  
beépített ter  
Bent János





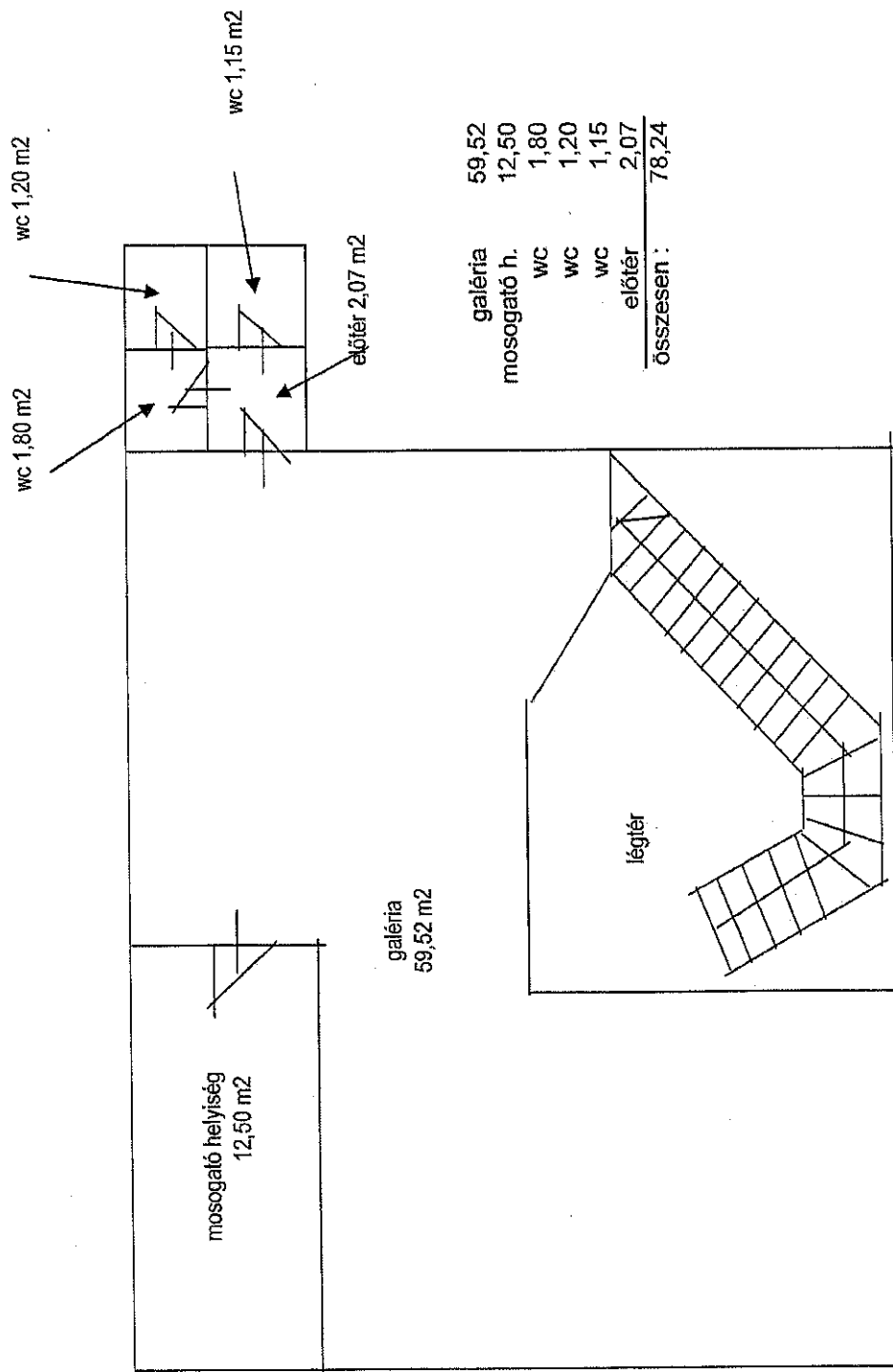
A söröző galériázott. A galéria területét a meghatározott érték tartalmazza.

	m2		m2
vendégtér	41,18	1	41,18
raktár	2,25	1	2,25
wc, mosdó	2,16	1	2,16
wc, mosdó	1,90	1	1,90
wc	1,00	1	1,00
mosdó	1,51	1	1,51
összesen :	50,00	1	50,00
galéria :	40,00	0,3	12,00
összesen :	100,00		62,00



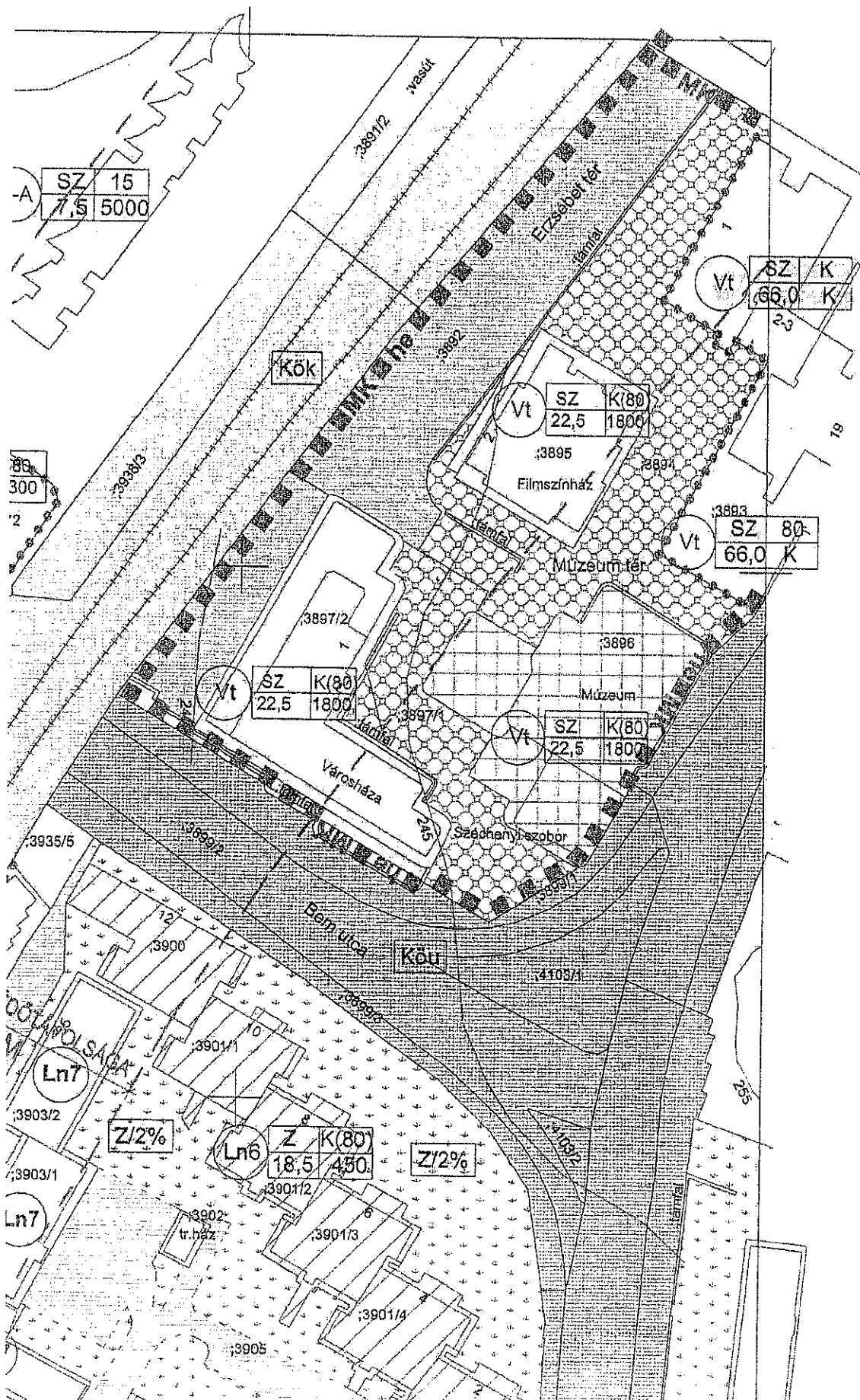
m2	
2,38	élőtér
33,00	vendégtér
12,30	pultér
21,05	raktár
4,10	raktár
1,86	mosdó
1,25	WC
3,04	mosogató
3,99	mosogató
6,09	raktár
<b>89,06</b>	<b>összesen :</b>

Garzon söröző földszinti alaprajz 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. 2013.11.06.



galéria	59,52
mosogató h.	12,50
WC	1,80
WC	1,20
WC	1,15
előtér	2,07
<b>összesen:</b>	<b>78,24</b>

Garzon söröző galéria alaprajz 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. 2013.11.06.



A	SZ	15
	7,5	5000

Vt	SZ	K
	66,0	K

Vt	SZ	K(80)
	22,5	1800

Vt	SZ	80
	66,0	K

Vt	SZ	K(80)
	22,5	1800

Vt	SZ	K(80)
	22,5	1800

Ln6	Z	K(80)
	18,5	430

Z/2%

Z/2%

Ln7

Ln7

# BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS I.

amely létrejött egyrészről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonos (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH szám: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12) nevében és megbízásából a **SALGÓ VAGYON KFT.** (3104 Salgótarján, Park-út 12., cégjegyzék szám: 12-09001813, bankszámla: OTP Bank NyRt.: 11741000-20151342-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviselőjében: Tatár Csaba ügyvezető igazgató) mint bérbeadó, a továbbiakban: Bérbeadó,

másrészről

**Padinplex Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság**

## Előzmények:

Jelen szerződés tárgyát képező helyiségre Bérbeadó, valamint a Padinplex Kft. 2005. január. 14. napján bérleti szerződést kötött melyet időközben többször meghosszabbítottak. Bérlo nevezett helyiségre 2017. október 31. napjáig terjedő határozott időtartamra érvényes jogviszonnal rendelkezik. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 179/2013. (VIII. 29.) Öh. sz. határozatával döntött a helyiség bérleti díjának csökkentéséről, mely 2013. július 1.-től a Múzeum tér felújításának várható befejezéséig, de legkésőbb 2013. december 31.-ig tartó határozott időtartamra szól. A Közgyűlés által elfogadott díjcsökkentéshez igazodva Felek az alábbiakban állapodnak meg:

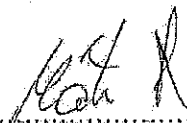
- 1.) Felek a közöttük 2012. október 31.-én létrejött bérleti szerződésnek a bérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezését 2013. július 1.-től a Múzeum tér felújításának várható befejezéséig, de legkésőbb 2013. december 31.-ig tartó határozott időre bruttó 140.000,- Ft/hóra módosítják.
- 2.) Felek rögzítik, hogy a feltétel bekövetkeztét, vagy a határozott idő leteltét követően Bérlo az eredeti bérleti szerződésben meghatározott bérleti díjat köteles bérbeadó részére megfizetni.
- 3.) A bérleti szerződés egyéb rendelkezési változatlanul hatályban maradnak.

Salgótarján, 2013. szeptember. 04. **SALGÓ VAGYON KFT.**  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Bérbeadó

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata  
nevében és megbízásából  
Salgó Vagyon Kft.  
Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató



Bérlo

Padinplex Kft.  
képviseletében  
Márton Attila  
ügyvezető

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonos (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH szám: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12) nevében és megbízásából a SALGÓ VAGYON KFT. (3104 Salgótarján, Park út 12., cégjegyzék szám: 12-09001813, bankszámla: OTP Bank NyRt.: 11741000-20151342-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviselője: Tatár Csaba ügyvezető igazgató) mint bérbeadó, a továbbiakban: Bérbeadó,

másrészről

**Dadányi Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság**

## **Előzmények:**

A Közgyűlés októberi ülésén döntött úgy, hogy a nem lakás célú, jelenleg is bérlővel rendelkező helyiségek bérleti díját (2012. november 1. napjától 2013. október 31-ig) kedvezményes bérleti díjjal illeti meg. Így jelen bérleti szerződésre a 223/2012.(X.25.) Öh. sz. határozat alapján került sor. Bérlő 2005. február 1. óta rendelkezik a helyiségre folyamatos bérleti jogviszonnyal, a legutóbbi, 2009. október. 15. napján történt módosítás 2. bekezdés 6. pontja alapján Bérbeadó előbérleti jogot biztosítva vállalta, hogy a szerződés lejártát követően 2017. október 31-ig terjedő határozott időtartamra újabb szerződést kötnek, amennyiben a helyiséget továbbra is bérbeadás útján kívánja hasznosítani. Bérlő a helyiséget jelen szerződés napjáig birtokban tartotta, tartozása nem áll fenn, új szerződés megkötésének akadályát Bérbeadó részéről nincs, így Felek az alábbi szerződést kötik.

## **I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

Jelen szerződés tárgyát képezi a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3893/1/A/4 hrsz-ú Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti, 50 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség.

## **II. A SZERZŐDÉS TARTALMA**

Bérbeadó bérbe adja; Bérlő Vendéglátói tevékenység folytatása céljára bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget 2012. november 01-től 2017. október 31. napjáig terjedő meghatározott időtartamra.

## **III. BÉRLETI DÍJ**

1. A Felek a bérleti díjat 175.000,- Ft/hó azaz Százhetvenötezer forint/hó összegben állapítják meg, amelyet Bérlő a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre köteles megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, és elfogadja, hogy jelen bérleti díj a közgyűlési határozatban foglaltak szerint 2013. október 31-ig érvényes, azt követően Bérbeadó jogosult minimum a 2009. október 15-én kelt szerződésben foglalt díjat, 250.000,- Ft-ot érvényesíteni. Abban az esetben, ha a szerződés bármely okból történő megszűnését követően Bérlő nem adja vissza a helyiséget Bérbeadó birtokába (jogcím nélkül használja), a használati díj mértéke szintén a 2009. október 15-i szerződésben foglalt díjjal egyező összeg.
2. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat határidőre nem, vagy nem teljes mértékben fizeti meg, abban az esetben a késedelembe esés időpontjától a bérbeadó a megfizetni elmulasztott összeg után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

3. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azokat a bérlő a korábbi megkötött szerződésnek megfelelően a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti.

#### IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Bérlő ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát. Bérlő a műszaki állapottal kapcsolatosan szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja.
2. A Bérlő jogosult és köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, a rendellenes használat miatt bekövetkezett minden kárért a Bérlő felelős. Bérlő jelen szerződésben vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződési előírásoknak és Bérbeadó rendelkezéseinek, valamint a szerződésben meghatározott célnak megfelelően használja.
3. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség használatával összefüggő karbantartási kötelezettségek és annak költségei a Bérlőt terhelik, e költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele.
4. Amennyiben a Bérlő a helyiséget rendeltetésellenesen használja, a helyiség állagát rongálja, vagy karbantartási kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szerződést a hónap utolsó napjára felmondani.
5. Bérlő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (11) bekezdése alapján vállalja, hogy a szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási, nyilvántartási kötelezettségeket teljesíti (szerződés IV/11. pont), valamint hogy a hasznosításban (Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként) kizárólag természetes személyek, vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
6. A Bérlő a helyiséget a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő célra csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével hasznosíthatja, az erre vonatkozóan létrehozandó külön megállapodásban rögzített feltételekkel. A helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége, az ezzel felmerülő költségek a Bérlőt terhelik. Bérlő üzleti tevékenységét csak érvényes hatósági engedélyek birtokában kezheti meg, az engedélyek késedelmeiből, érvénytelenségéből eredő veszteségét Bérbeadóra nem terhelheti. Bérbeadó a helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedély kiadásáért nem felel, szavatossági felelősséggel Bérlő felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérlő tudomásul vesz és elfogad.
7. A Bérlő a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel. A Bérlő az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a Bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti a Bérbeadótól, azok megfizetése kizárólagosan a bérlő kötelezettsége, azt Bérlő kizárólag saját üzleti kockázatára végezheti, a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem követelheti Bérbeadótól. A Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlőnél felmerült esetleges kárért sem felel.
8. A Bérlő a helyiséget albérletbe, másnak a használatába csak Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével adhatja, illetve a helyiségbe más használót csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével fogadhat be.
9. a) A bérleti jogviszony megszűnik a határozott időtartam elteltével vagy a felek megállapodásával. Jogszabályban meghatározott esetekben megszüntethető a bérleti jogviszony felmondással is.  
b) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára 15 napos határidővel felmondani, ha

- a Bérló a bérleti díj, közmű- vagy egyéb díjfizetési kötelezettségének bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
- a Bérló szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által megjelölt határidőben nem teljesíti.

c) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a hónap utolsó napjára, 15 napos felmondási határidővel felmondani, ha

- a Bérló a bérleti tárgyat vagy annak egy részét bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe adja,
- a Bérló a bérlet tárgyat nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.

d) Bérbeadó azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja a bérleti jogviszonyt, ha Bérló, vagy a hasznosításban részt vevő bármely – a Bérbeadóval közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.

10. A Bérló a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését követő 5 napon belül köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a jogviszony megszűnése napját követően használati díjat köteles fizetni, a használati díj mértéke 250.000,- Ft. A Bérló a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.
11. Bérló köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul Bérbeadót értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül és azonnali felmondást eredményez.
12. Bérlónek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik, Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.
13. Bérló köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására.
14. Jelen szerződés aláírásával Márton Attila ügyvezető nyilatkozik, hogy a PADINPEX KFT. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A társaság olyan belföldi jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melynek tulajdonosi szerkezete a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőlegezéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 3. § r) pontja szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, valamint nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak.

## V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvényt és Salgótarján Város Önkormányzata 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendeletét tartják irányadónak. Felek jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2012. október. 31

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Bérbeadó

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata  
nevében és megbízásából  
Salgó Vagyon Kft.  
Tatár Csaba ügyvezető igazgató



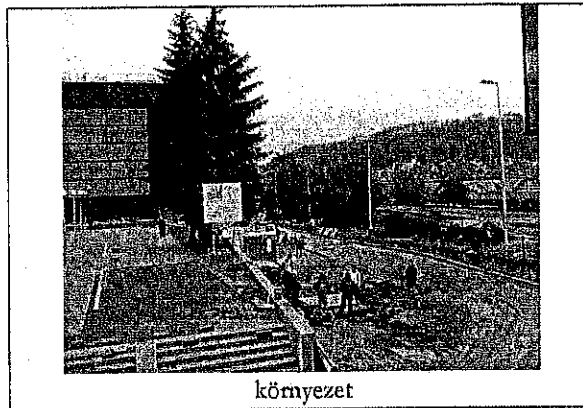
Bérló

Padinpex Kereskedelmi és Szolgáltató  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Márton Attila  
ügyvezető





épületrész homlokzata



környezet



Erzsébet tér



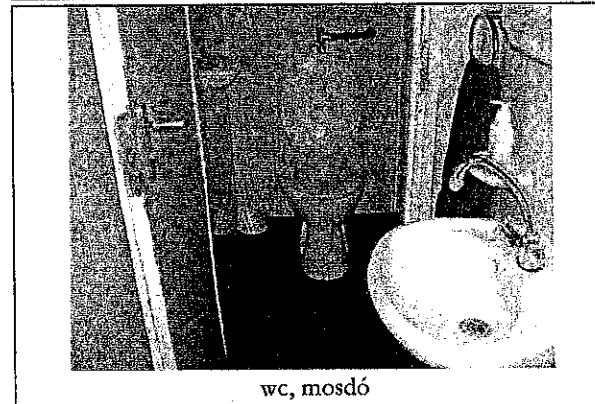
környezet



Svejk söröző homlokzata



Svejk söröző vendégtér



wc, mosdó



lépcső a galéria szintre



galéria



galéria



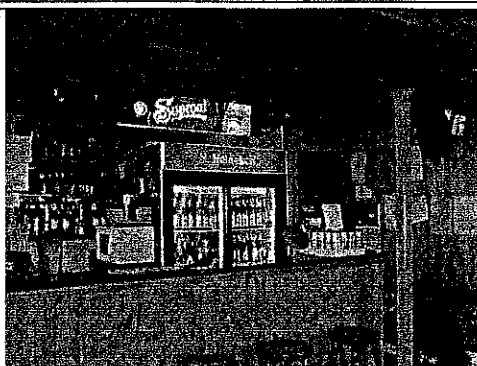
lépcső



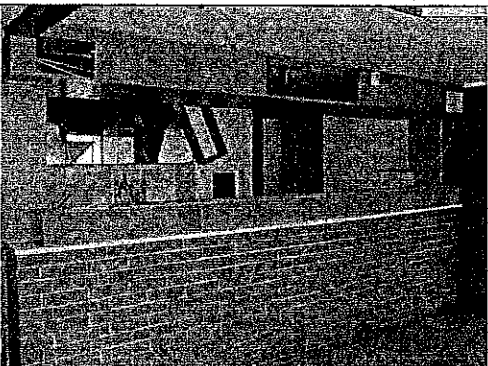
pult



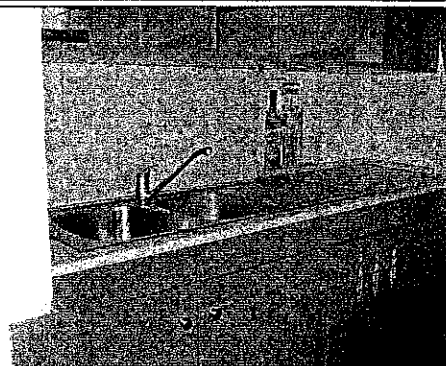
vendégtér



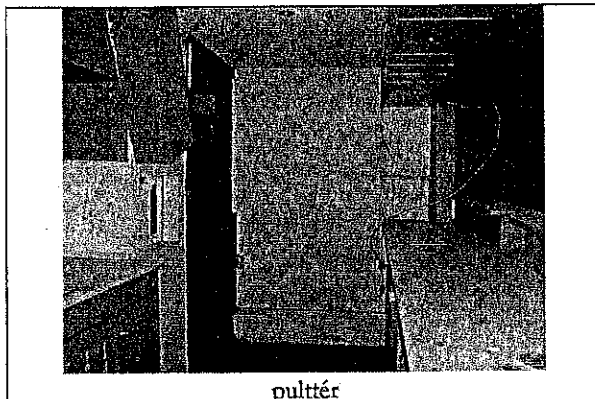
vendégtér



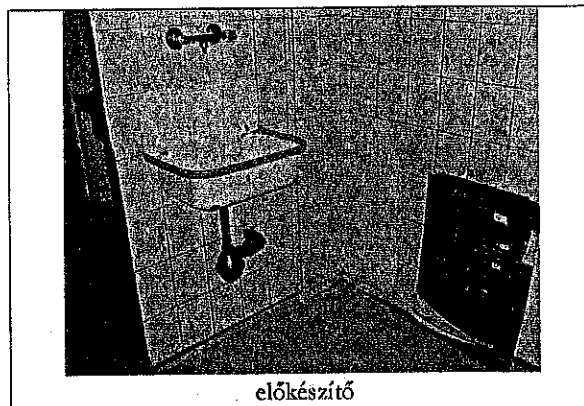
Garzon söröző pult



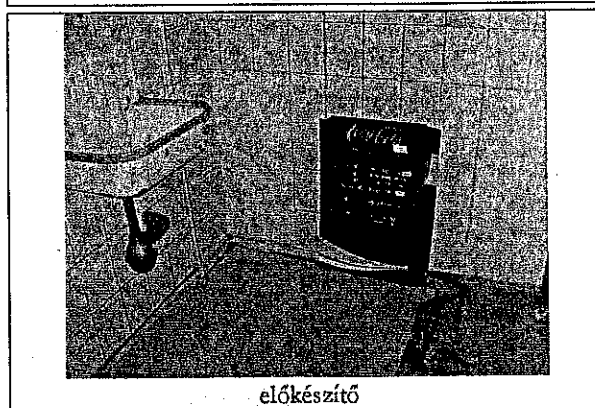
mosogató



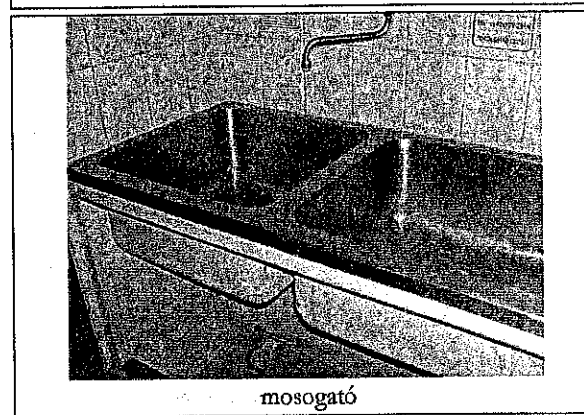
pulttér



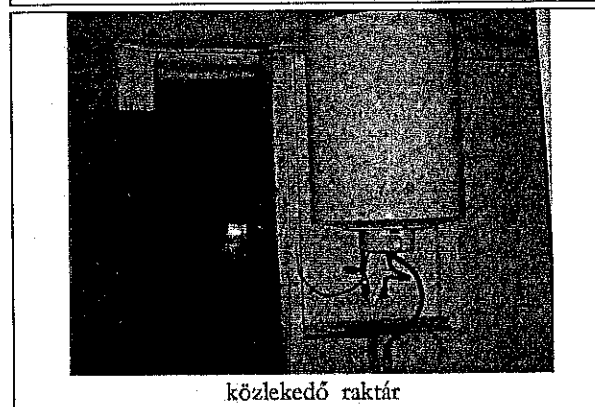
előkészítő



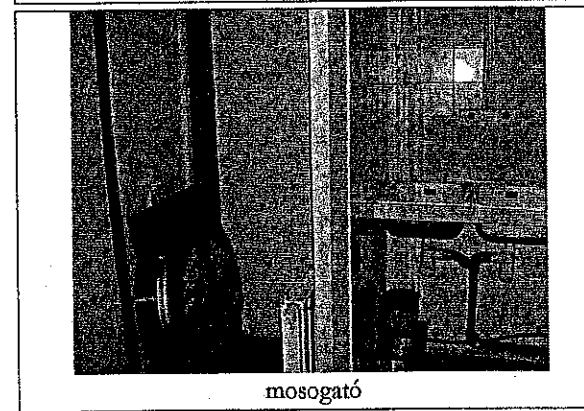
előkészítő



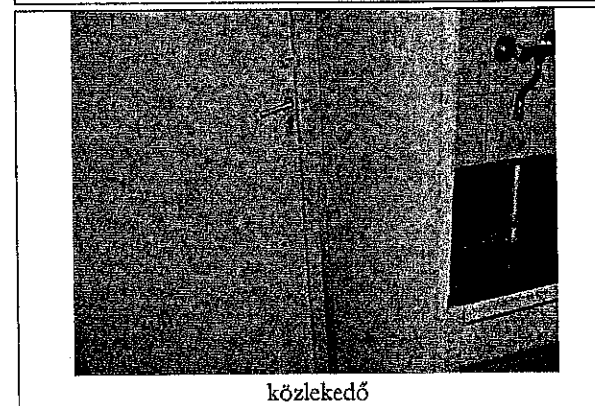
mosogató



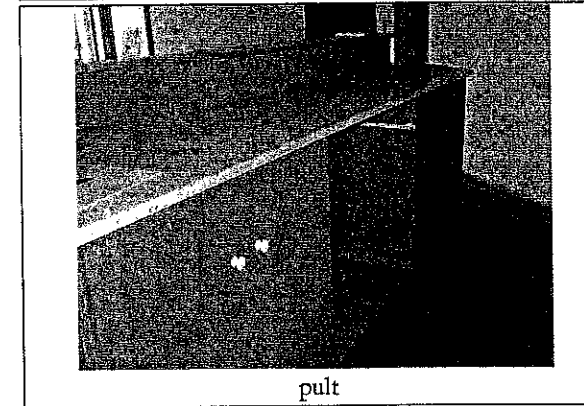
közlekedő raktár



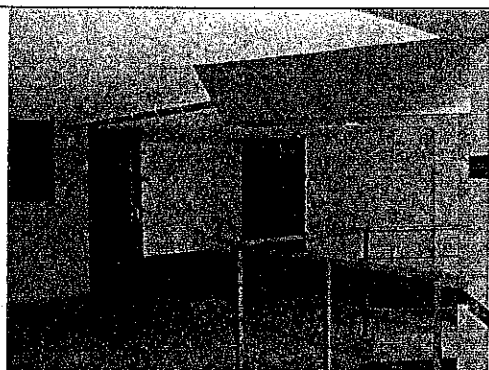
mosogató



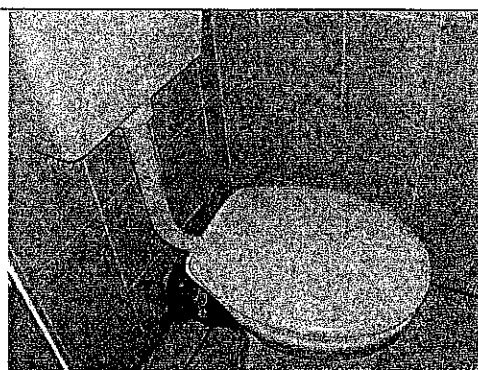
közlekedő



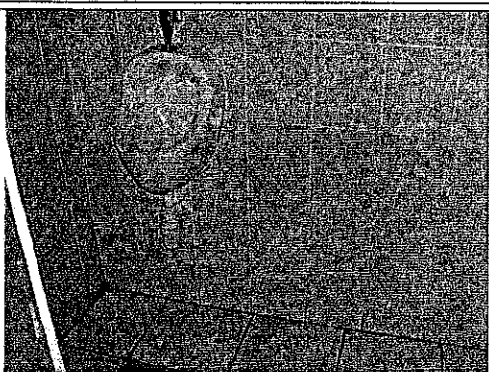
pult



Garzon söröző galéria



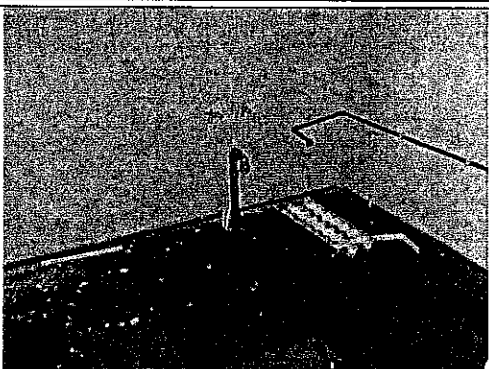
wc



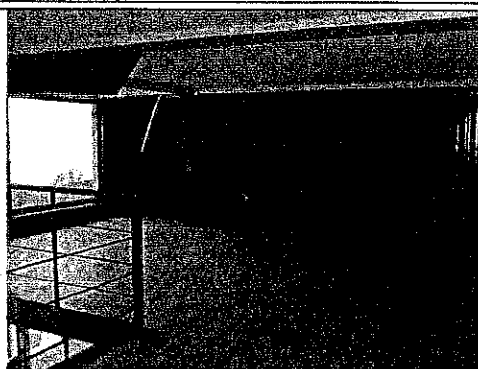
wc, mosdó



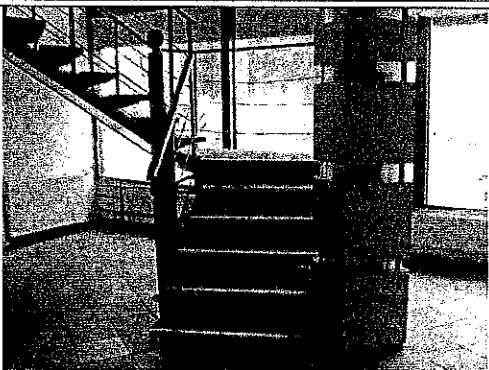
mosdó



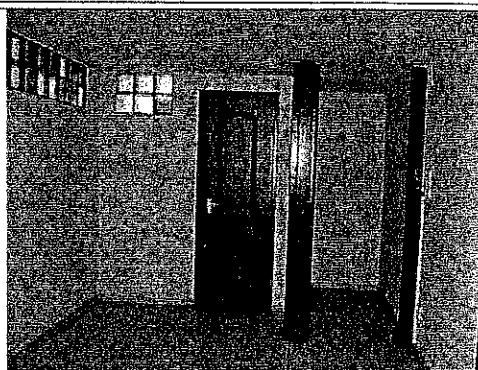
mosogató előkészítő



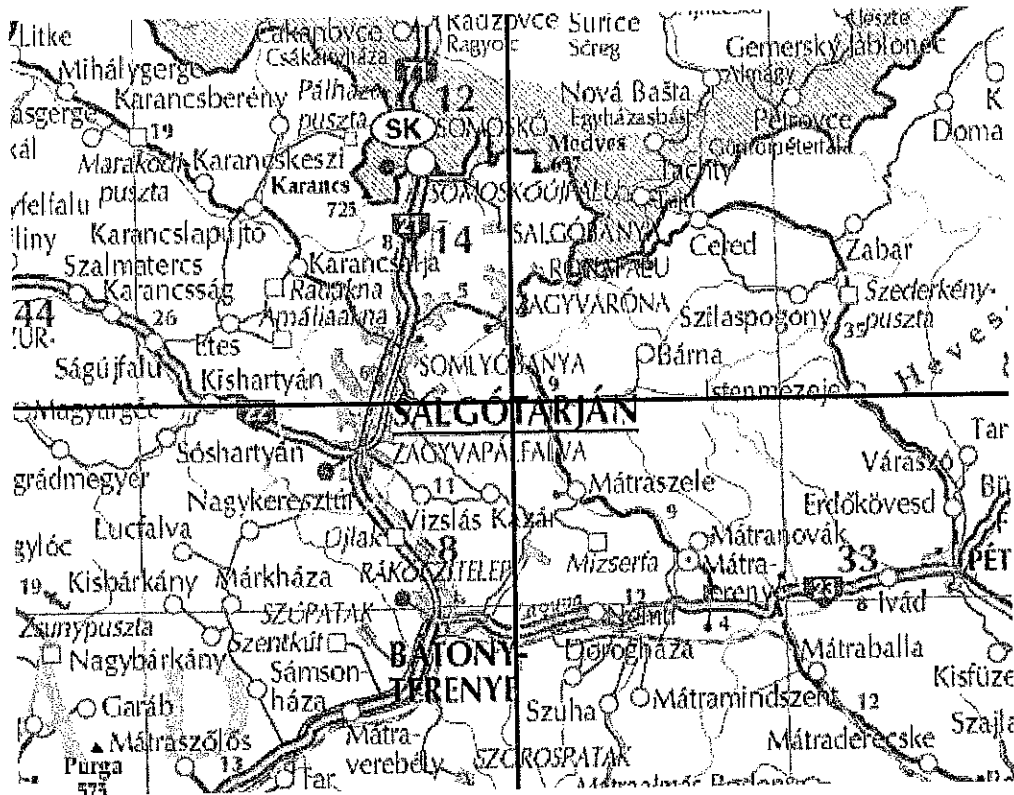
galéria



lépcső



galéria



3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1. Hrsz.: 3893/A/4. sörözők értékelése. 2013.11.06.

