Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001
Система за управление на качеството ISO 9001:2015

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН

КМЕТ
телефон : +359 +05351 / 74 74
факс : +359 +05351 / 74 70
E-mail: obshtina@kaspichan.org

REPUBLIC OF BULGARIA
MUNICIPALITY OF KASPICHAN

Mayor's
Phone: +359 +05351 / 74 74
Fax: +359 +05351 / 74 70
E-mail: obshtina@kaspichan.org

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВХ - 206
18.09.2018 г.
срок на изпълнение

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Милена Николова Недева–Кмет на община Каспичан

ОТНОСНО: Приемане на решение за отдаване под наем на недвижим имот - публична общинска собственост

Уважаема госпожо Председател,

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

Община Каспичан е предоставила по договор за наем покривното пространство на сградата на Общинска администрация на ул."Мадарски конник" №91 град Каспичан.

Договорът за наем е сключен с „Мобилтел" ЕАД гр.София за срок до 16.06.2018 година.

По силата на договора за наем „Мобилтел" ЕАД ползва площ от 17 кв.м. в северната част на по-ниското тяло на покрива за монтиране на телекомуникационни съоръжения: базова станция, технологична кабина за базова станция, климатична и пожаро-известителна система, сигнално-охранителна система, а на високото тяло на целия покрив с площ от 220 кв.м. са разположени: 6 броя антенни мачти с антени, фидерни кабели, свързващи базовата станция с антените, заземление, гръмозащита, ел.инсталация и телефонни кабели.

Срещу правото да ползва описаните по-горе площи, наемателят заплаща месечна наемна цена в размер на 250.00 лева, съгласно сключен анекс между страните от 2010 година.

Наемателят възстановява на Общината изразходваната ел.енергия по показания на контролен електромер, монтиран на шестия етаж в сградата.

През месец май 2018 година е извършена промяна на вписаните обстоятелства в Търговския регистър за промяна на фирмата „Мобилтел" ЕАД на **А1 България ЕАД с ЕИК 131468980** със седалище и адрес на управление: град София, 1309,ул."Кукуш" №1.

Със заявление вх.№ 70-00-121/25.06.2018 година А1 България ЕАД гр.София поиска да сключим нов договор за наем.

DESIGN BY VALO © 2009

При сключване на новия договор следва да се съобразим с промяната в законодателството на Република България, а именно с новия Закон на електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура /ЗЕСМФИ/, обнародван в Д.В.бр.21 от 09.03.2018 година.

Съгласно чл.19, ал.1 от ЗЕСМФИ мрежовите оператори и операторите на електронни съобщителни мрежи имат право на достъп и/или съвместно ползване на физическата инфраструктура - общинска собственост, без провеждане на търг или конкурс, за срок до 10 години.

Предвид изложеното по-горе, предлагаме следния проект за решение:

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл.14, ал.7 и ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.19, ал.1 и чл.30, ал.1,т.1 и ал.5 от Закон на електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура, Общински съвет Каспичан приема решение за **отдаване под наем на част от сграда – публична общинска собственост,** с административен адрес: град Каспичан, ул. «Мадарски конник» № 91, актувана с Акт за публична общинска собственост № 24/ 23.07.1997 година, представляваща:

- Покривна площ от 17 кв.м. в северната част на по-ниското тяло на покрива и покривна площ на високото тяло на покрива от 220 кв.м. от сграда публична общинска собственост, с административен адрес: град Каспичан, ул.“Мадарски конник“ №91, сграда с идентификатор 36587.502.571.1 по кадастралната карта на град Каспичан.

2. На основание чл.19, ал.1 от Закон на електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура отдаването под наем да се извърши **без провеждане на търг или конкурс.**

3. На основание чл.14, ал.8 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Каспичан определя **месечната наемна цена**, предложена от лицензиран оценител, в размер на **470.00 лева** /четиристотин и седемдесет лева/ **без ДДС.**

4. На основание чл.30, ал.1,т.1 и ал.5 от Закон на електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура /ЗЕСМФИ/, Общински съвет – Каспичан предоставя правомощия на Кмета на община Каспичан да сключи договор за наем **за срок от 5 /пет/ години, считан от датата на подписване, с мрежовия оператор А1 България ЕАД с ЕИК 131468980 със седалище и адрес на управление: град София, 1309,ул.“Кукуш“ №1.**

Предложил:
Милена Тактакова
Гл. експерт „Общинска собственост”

Вносител:
Милена Недева
Кмет на община Каспичан

Съгласувал:
Радостина Механджийска
Юрисконсулт на община Каспичан

DESIGN BY VALO © 2009

25.06.18

ОБЩИНА
л. код 9930 Каспичан
Входящ и дата 70-00-121
25.06.18г
Срок на изпълнение

A1 България ЕАД
103206
25.06.2018

25.06 2018г.
На вниманието на
Милена Недева
Кмет
Община Каспичан

Относно: Намерение за сключване на договор за наем на помещение собственост на Община Каспичан.

Уважаема Госпожо Недева,

С настоящето писмо бихме искали да потвърдим намеренията си за сключване на нов договор за наем на помещение в поверената ви Община с цел разполагане на наше оборудване.
Досега действащия договор е изтекъл на 18.06.2018 и по наша вина не е подновен своевременно.

Моля да ни извините за забавянето, взели сме необходимите мерки, при потвърждение от Община Каспичан да придвижим документите за подпис в най кратки срокове,

С уважение,

Светлана Иванова
Регионален мениджър Зона Изток
Корпоративни продажби

A1 България ЕАД
5
103206

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

инж.Красимира Вълчева Димова
сертификат N 100100666/ 14.12.2009 г.

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА НАЕМНА ЦЕНА НА ПОКРИВНО ПРОСТРАНСТВО,ПОЛЗВАНО ОТ МОБИЛЕН ОПЕРАТОР В АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ГР.КАСПИЧАН

Обект/и на оценката: ***Покривно пространство***

Местонахождение: *Гр.Каспичан, ул.Мадарски конник №91*

Собственик: *Община Каспичан по АОС №24/23.07.1997год.*



Дата на възлагане на оценката:	Дата на оценката Дата на предаване	Пазарна адекватност
04.08.2018	11.07. 2018	11.01.2019

I.Р Е З Ю М Е

Вид на оценката: *Отбелязва се с Х*

Първоначална оценка Х Актуализация

Възложител:

Общинска администрация гр.Каспичан

Оценявани активи: Покривно пространство на сградата на Общинска администрация гр.Каспичан, ул.Мадарски конник №91 .

Представени документи:

- Акт за публична общинска собственост № 24/ 23.07.1997 год.
- Схема на покрива с изчислена площ на ползване от мобилен оператор
- Протокол за състоянието на покрива на Общинска администрация гр.Каспичан от 19.06.2018 год.

Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация предоставена им от възложителя .

Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна наемна цена, като първоначална за отдаване под наем отнесена към датата на оценката.

Дата на оценката: Датата към която се отнася и е валидно становището за стойността – 11.07.2018 год.

Стандарт за стойността:

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарен наем - оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Изискани методи при настоящата оценка:

- *Метод на вещната стойност;*
- *Получаване на наема чрез метода на приходната стойност*

Резултати от оценката:

Окончателно становище за Справедлива пазарна месечна наемна стойност към датата на оценката:

470 (четиристотин и седемдесет) лева / без ДДС

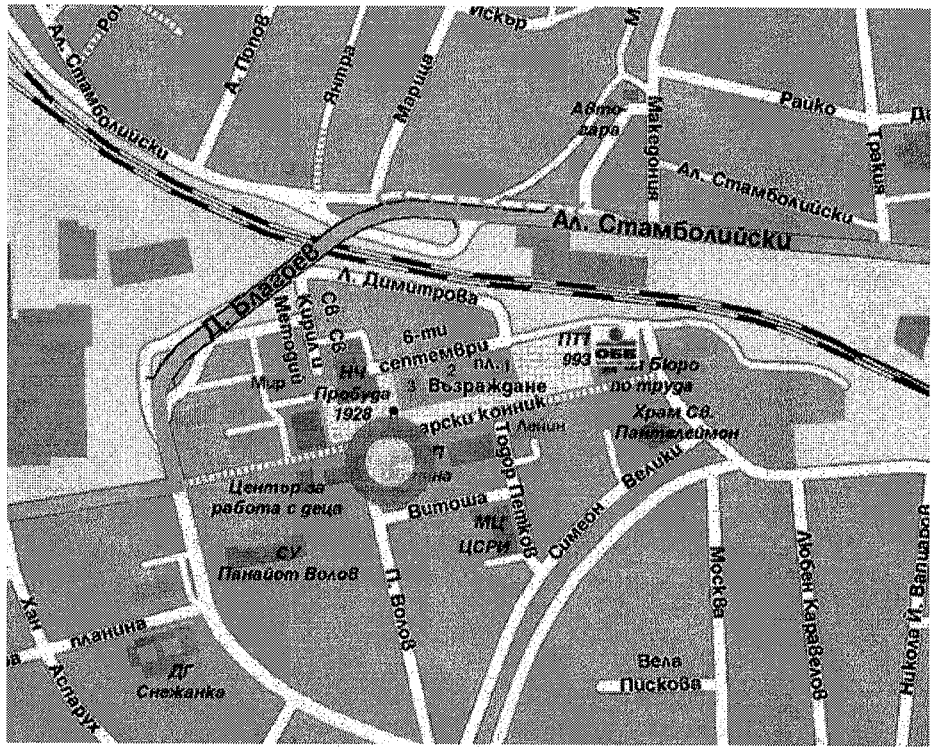
II.ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценявания недвижим имот се намира в централната градска част на гр. Каспичан, на ул. Мадарски конник., на пешеходната зона. Представлява част от покривното пространство на Административната сграда на Общинската администрация.

Главно предимство на района е съществуващата отлична транспортна достъпност.

Поддържане на района - Много добро;
Привлекателност на района - Отлична;
Тенденции за развитие на района: Отлично;
Тенденции на развитите на пазарните цени имотите на района: Нарастващи;
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид в района: Ограничено;



КООРДИНАТИ:

43°18'48.4"N 27°09'23.9"E

43.313440, 27.156644

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

При извършения оглед на място на обекта за оценка се констатира, че оценявания имот се намира в пететажна масивна сграда с магазини. Част от покривната плоча с площ 220 кв.м. се ползва от мобилен оператор за разполагане на телекумуникационни съоръжения и разполагане на необходимото оборудване.

Правен статут:

- *Имотът е описан подробно в акт за публична общинска собственост №24 /23.07.1997г.*

Коментар: *Представените документи удостоверяват собственост на Община Каспичан върху оценявания имот*

3.ОПИСАНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

Характеристика на сградата:

Вид и предназначение:	*Пететажна масивна сграда с партерен етаж, със застроена площ 386 кв.м*
Година на изграждане	*1987г.*
Обща експл. годност	*80 години*
Остатъчна годност	*49 години*
Конструкция	*монолитна стоманобетонна скелетна носеща конструкциа*
Покрив	*плосък, стоманобетонен, с хидроизолация*

Параметри на оценявания имот:

Използвана площ от покрива на сградата: *220 кв.м.*

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ

1. Определяне на вещната стойност на обекта

Метод на "Вещната стойност"

Подобекти		част от покрив адм.сграда
Текуща година	*год*	2018
Год. на построяване	*год*	1987
РЗП	***м2***	220.00
Стойност за изграждане на кв.м.	*евро*	237
Стойност на имота	*евро*	52 195
Стойност на имота - инвестиционна	*евро*	**52 195**

Обща експлоатационна годност	*год*	80
Възраст към датата на оценката	*год*	31
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	*%*	26.88%
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	*евро*	14 031
Обезценка поради експлоатация	*%*	5%
Обезценка поради експлоатация	*евро*	2 610
Икономическо обезценяване	*%*	5%
Икономическо обезценяване	*евро*	0
Актуална стойност на имота	*евро*	35 553
Вещна стойност на недвижимия имот		**35 553**
спадат се незавършено стр-во по таблица № или разходи за ремонт		
Вещна стойност на недвижимия имот / евро /		**€ 35 553**

Използван е еталан от Стройексперт СЕК
като за получаване на стр. ст. на кв.м. неса извършени корекции по категориите "стандарт"

2.ИЗВЕЖДАНЕ НА МЕСЕЧНИЯ НАЕМ НА ЧАСТТА ОТ ПОКРИВА:

1.	СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА	**690541 лв**
2.	ОСТАТЪЧНА ГОДНОСТ	49 год
3.	ЛИХВЕНА СТАВКА	10%
4.	ЛИХВЕН ФАКТОР	9,9063
5.	ЧИСТ ГОДИШЕН ПРИХОД	7 020 лв
6.	РАЗХОДИ ПО СТОПАНИСВАНЕТО 20%	1 404 лв
7.	БРУТО ГОДИШЕН ПРИХОД	5 616 лв
8.	**МЕСЕЧЕН НАЕМ**	**468лв**

ОПРЕДЕЛЕН МЕСЕЧЕН НАЕМ ЗА ПОКРИВ - 470 лв

Окончателно становище за справедлива пазарна наемна стойност към датата на оценката:

470(четиристотин и седемдесетет) лева без ДДС

Срок на пазарна адекватност: 6 месеца или до дата 11.01. 2019 год.

11.07.2018 г

оценител:.....
/ инж. Кр.Димова/

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и **11.07.2018 год.**. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до **11.01.2018 год.**, след която дата установените стойности следва да се актуализират.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено и от страна собственика – Възложителя и оценителите – Изпълнителя, едновременно.
- Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устна получена при огледа информация имаща отношение към тази пазарна оценка са предоставени от Възложителя/собственика/, счетат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите със служители на Възложителя, представител на Собственика и в дена на огледа на обекта , при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;
- Списание „Строителен Обзор" за обосноваване на цени СМР – Еталон;
- Действащи **Български стандарти за оценяване (БСО)**, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

<u>Декларация на оценителите:</u>

- ✓ Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларират, че нямат търговски интерес към резултатите от същата, нямат свързаност с лицата собственик, кредитоискател и възложител, и че ще опазват търговската тайна и спазват конфиденциалност относно фактите станали им известни в процеса на работа;
- ✓ Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването й е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертизата материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката сме приложили най-доброто от професионалните на знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което Изпълнителят – оценителите на поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено

оценител:.....
/ инж. Кр.Димова/

изготвен съгласно чл.36 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ КАСПИЧАН

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община): .....

(име,презиме,подпис и печат)

/Н. НИКОЛОВ/

Вх.р. 4281

Вписано в Службата по вписванията при Новоразарския районен съд

26.08.03 изд.под № 96 том XIII дело-2621

партида 3821

Съдия по вписванията: [подпис]

регистър.....

картотека.....

досие (РЗ).....

АКТ No 24

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

публична собствен.

(ПУБЛИЧНА,ЧАСТНА)

на недвижим имот,находящ се в град Каспичан, Варненска област

ул. "Г. Димитров" № 91 "Мадарски конник" №9

1.ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	23.07.1997 год. град Каспичан
2.На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	На основание чл.2,ал.2, т.2 от Закона за общ.собств. общински от 15.05.1990г.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА -характер: (къща,апартамент,дворно място,п-л и др.); -размер; (целият имот или ид.част е общинска собственост) (обща пл.-застр.,незастр.) (площ в кв.м.,етажност, конструкция,година на построяване);	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на общинска администрация град Каспичан масивна сграда на пет етажа + партер със застроена площ от 386 кв.м. построена през 1987г.
4.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име,адрес):	АПК "Хан Аспарух град Каспичан
5.СЪСОБСТВЕНИЦИ (име,адрес):	ИНХАРС - ЕООД град Шумен - АДС №148/21.09.1990г. Петина Григорова Русева ЕГН 6910138773 Постоянен адрес гр.Шумен
6.No и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	АДС № 159/18.09.1991 год. отдържавен със зап. № К-08-00-004/04.02.1993 год.на М-во на ф-сите
7.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр.,район,кв.,парцел,пл. No,местност,ж.к.,ул. No, бл.,вх.,ап.ет.)	град Каспичан, квартал 22, парцел I-"Административна сграда "
8.ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани,мазета):	от север-ул."Г.Димитров ;от изток-парц.II-568; от юг-парц.VI-569 и парц.VII-570 и от запад-ул."П. Волов"
9.ЦЕНА НАИМОТА:	364189.00 лева

10.От кого се СТОПАНИСВА и УПРАВЛЯВА имота: .....

.....

-основание: .....
(заповед No,дата)

11.ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ: .....

.....

-основание (заповед No,дата): .....

-за срок от .....до .....

-вид .....
(възмездно,безвъзмездно,**концесии**)

12.ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за: .....

.....

-на кое лице .....

-основание (заповед No,дата) .....

-вид (възмездно,безвъзмездно) .....

13.ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ

-на кого .....

-основание (заповед No,дата) .....

14.ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с имота:
На основание нотариален акт № 192 т.II, дело 187 от 2005 г."ИНХАРС"
(замяна,продажба,делба и др.)
ООД гр.Шумен продава собственията си недвижим имот представляващ книжарница със застроена площ 178,27 кв.м. в първи етаж от сграда построена в УПИ I от кв.22 по плана на град Каспичан
(заповед No,дата)

15.ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО .....

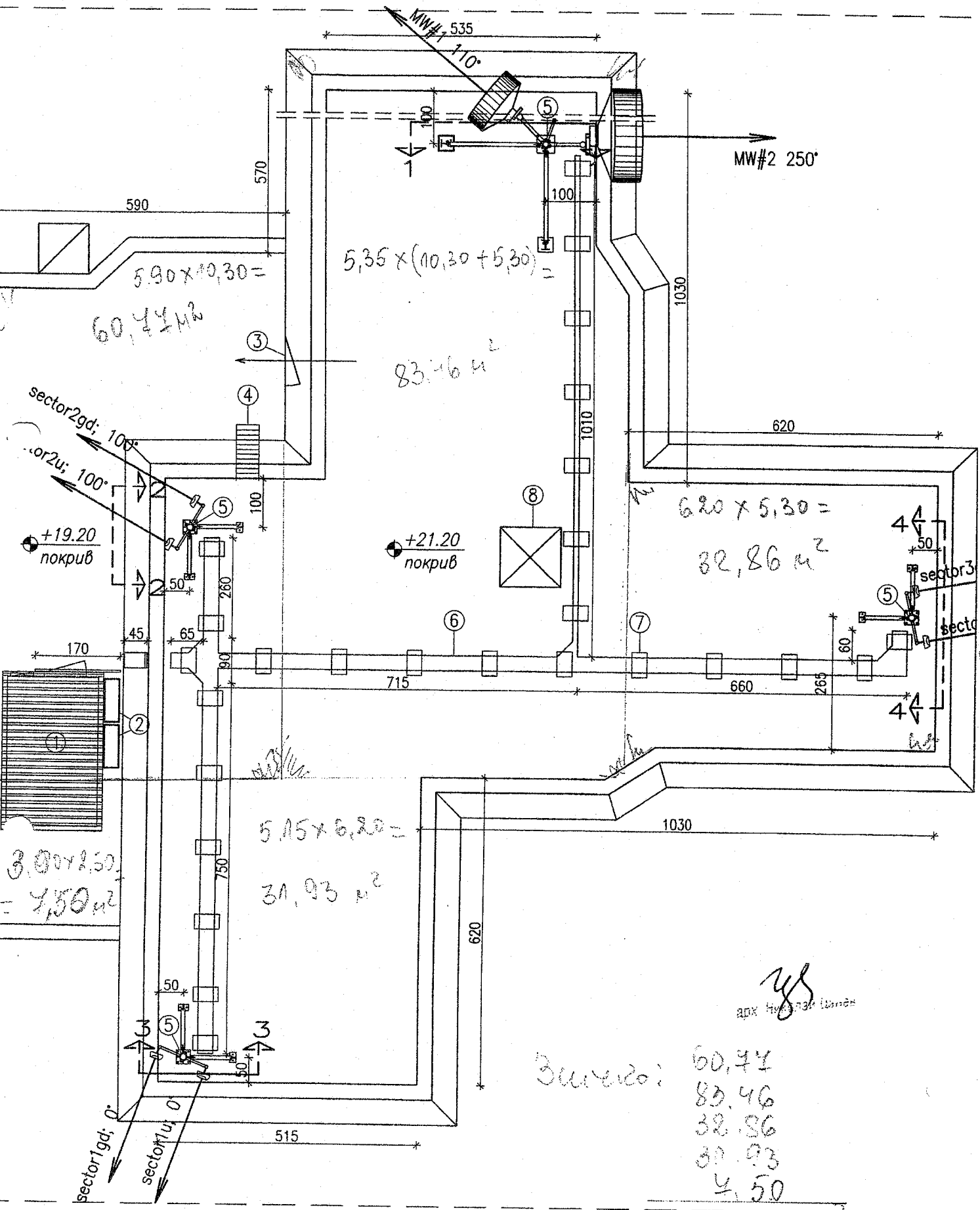
.....на основание.....

.....

16.АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност): Милена Ангелова Тантакова-специалист "Общински имоти" община Каспичан (подпис)

17.ЗАБЕЛЕЖКА:

Покрив



Общо:
60,77
83,46
32,86
31,93
4,50
214,52 м²

Общо: 220 м².