

ОБЯВА

„Информационно обслужване“ АД - клон Враца

ОБЯВЯВА:

Процедура за отдаване под наем

на недвижим имот, представляващ част от незастроен терен с площ 100 кв.м (сто квадратни метра), предназначен за паркинг към административна сграда, собственост на „Информационно обслужване“ АД – клон Враца, находяща се на адрес: гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135, представляващи част от поземлен имот № 12259.1008.205 от Кадастралната карта на гр. Враца.

Теренът е предназначен за разполагане на временен обект /павилион/ за храна, обработвана на скара, продажба на бутилирани напитки.

За срок от 1 /една/ година.

Начална месечна наемна цена – общо 300.00 лева без ДДС, формирана на база 3.00 лв. на кв. м. без ДДС.

Изисквания към кандидатите:

- Да нямат задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Враца и към НАП.

- Да притежават разрешително от Областна дирекция по безопасност на храните – гр. Враца за разполагане на временен обект по целево предназначение.

- Да не се нарушават целостта на настилките, зелените площи и прилежащи пътеки.

- Да изготвят идеен проект, където да се опишат:

1. Изграждане на вентилационна система за отвеждане на пушеците, съгласно релевантните технически и законови изисквания. Проектът следва да предвижда отвеждането на пушеците над височината на сградата „Информационно обслужване“ АД - клон Враца.

2. Отделяне на отдаденият недвижим имот, чрез поставянето на временни съоръжения като декоративни бетонови изделия, декоративна растителност и/или други подходящи временни материали.

В проекта следва да се опише разположението на павилиона, разположението на временните съоръжения, като чадъри, места за хранене, места за спиране на автомобили и др. В проекта следва да се съобрази осигуряването на достъп към вътрешния и към източния паркинг на сградата и главната улица.

Идейният проект, следва да бъде изпълнен в срок до 20 дни от датата на сключване на договор за наем.

Изисквани документи за участие:

- предложение (по образец);
- декларация за липса на задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Враца и към НАП (по образец).
- Идеен проект, който да описва:

1. Изграждане на вентилационна система за отвеждане на пушеците, съгласно релевантните технически и законови изисквания. /Проектът следва да предвижда отвеждането на пушеците над височината на сградата „Информационно обслужване“ АД - клон Враца/.

2. Отделяне на отдаденият недвижим имот, чрез поставянето на временни съоръжения като декоративни бетонови изделия, декоративна растителност и/или други подходящи временни материали.

В проекта следва да се опише разположението на павилиона, разположението на временните съоръжения, като чадъри, места за хранене, места за спиране на автомобили и др. В проекта се съобрази осигуряването на достъп към вътрешния и към източния паркинг на сградата и главната улица.

Получаване на документация за участие: до 15.00 ч. на 07.04.2015 г. в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Враца, на адрес: гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135, стая 15.

Подаване на предложенията: до 17.00 часа на 08.04.2015 г. като предложения ще се подават в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Враца на адрес: гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135, стая 15.

Извършване на оглед - по заявка на телефон 092/640121.

Срок за извършване на оглед – до 15.00 ч. на 07.04.2015 г.

Отваряне на предложенията – 10.00 часа на 09.04.2015 г., в сградата на „Информационно обслужване“ АД клон Враца, на адрес: гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135.

Критерий за оценка на предложенията – „най-висока предложена цена“.

Преди сключване на договор за наем, избраният за наемател кандидат представя удостоверения за липса на задължения, издадени от НАП и от Община Враца, не по-рано от един месец преди датата на подаване на предложението. Договорът се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите, като разходите са за сметка на наемателя.

Образец

ДЕКЛАРАЦИЯ

От
/име, презиме, фамилия/
С лична карта №....., издадена на от МВР -
ЕГН с постоянен адрес:.....
представляващ със седалище гр.
ул., ЕИК/ БУЛСТАТ.....

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

.....:
(име на фирма/ СНЦ/ физическо лице)

1. Няма неизпълнени задължения към НАП;
 2. Няма неизпълнени задължения към Община Враца;
 3. Няма неизпълнени задължения към "Информационно обслужване" АД включително и към клоновете му.
- Известна ми е наказателната отговорност по чл.313 от НК за деклариране на неверни данни.

Дата:

ДЕКЛАРАТОР:.....

Образец

До

„Информационно обслужване“ АД –

клон Враца

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Подписаният..... ЕГН..... с лична карта №....., издадена на от в качеството си на представляващ фирма/СНЦ....., със седалище: гр. ул. ЕИК/ БУЛСТАТ, във връзка с участието ми в процедура за отдаване под наем, обявена от „Информационно обслужване“ АД – клон Враца

ПРЕДЛАГАМ:

недвижим имот – част от незастроен терен – 100 кв.м (сто квадратни метра), предназначен за паркинг към административната сграда с адрес бул.“Христо Ботев” № 135, представляващ част от поземлен имот № 12259.1008.205 от Кадастралната карта на гр. Враца, който ще използвам за разполагане на временен обект /павилион/ за храна, обработвана на скара, продажба на бутилирани напитки.

За срок от 1 /една/ година.

Месечна наемна цена – (.....) лв. без ДДС, определена на база (.....) лв. на кв.м. без ДДС.

Съгласен / съгласна съм да сключа договор за наем при условията на настоящото предложение и при следните допълнителни условия:

- преди сключване на договор да представя удостоверения за липса на задължения, издадени от НАП и от Община Враца, издадени не по-рано от един месец преди датата на подаване на предложението.

- Идеен проект, който да описва:

1. Изграждането на вентилационна система за отвеждане на пушеците, съгласно релевантните технически и законови изисквания. /Проектът предвижда отвеждането на пушеците над височината на сградата „Информационно обслужване“ АД - клон Враца/.

2. Отделянето на отдаденият недвижим имот, чрез поставяне на временни съоръжения като декоративни бетонови изделия, декоративна растителност и/или други подходящи временни материали.

Проекта описва разположението на павилиона, разположението на временните съоръжения, като чадъри, места за хранене, места за спиране на автомобили и др., като в проекта се съобразява осигуряването на достъп към вътрешния и към източния паркинг на сградата и главната улица.

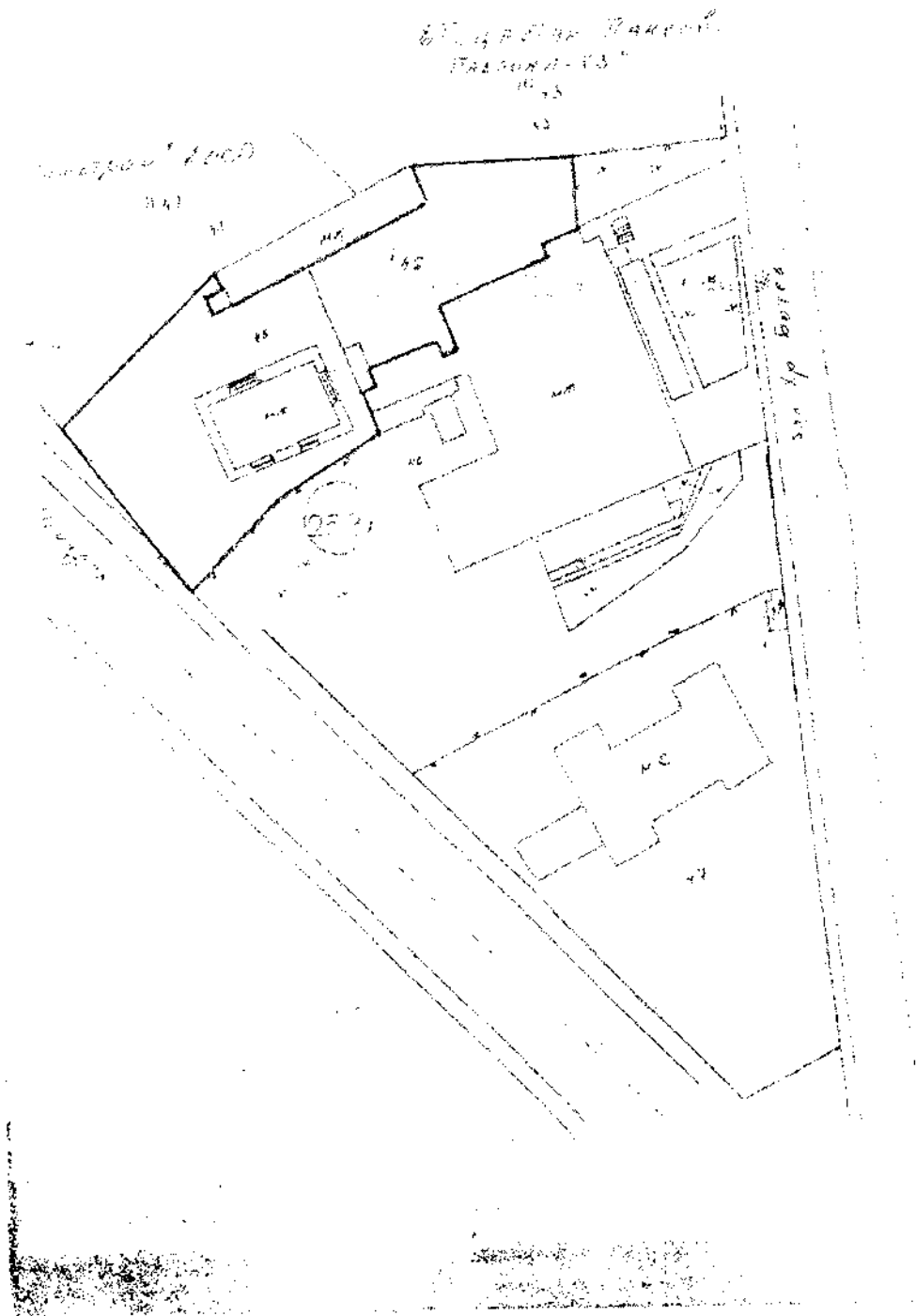
Идейният проект ще бъде изпълнен в срок до 20 дни от датата на сключване на договора.

- договорът се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите, като разходите са за моя сметка.

Подпис:.....

/...../

Скица на поземлен имот № 12259.1008.205



ДОГОВОР

№ / 2015 г.
за наем

Днес 2015 г. в гр. Враца между:

„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ“ АД - клон Враца, със седалище и адрес на управление: гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135, ЕИК 831641791 0143, представляван от Диляна Иванова Давидкова - директор на клон, наричан по-долу за краткост **„Наемодател“**, от една страна,

и

..... със седалище и адрес на управление: ЕИК
....., представлявано от, наричано по-долу за краткост **„Наемател“**, от друга страна

се подписа настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно и възмездно ползване част от собствения си недвижим имот, находящ се в гр. Враца, бул. „Христо Ботев“ № 135, а именно:

1.1. Недвижим имот, представляващ част от незастроен терен с площ 100 кв.м (сто квадратни метра), предназначен за паркинг към административна сграда, собственост на „Информационно обслужване“ АД – клон Враца, находяща се на адрес: бул. „Христо Ботев“ № 135, представляващ част от поземлен имот № 12259.1008.205 от Кадастралната карта на гр. Враца.

2. Наемателят се задължава да ползва предоставения му имот, съгласно т. 1 от настоящия договор, в съответствие с предмета си на дейност, както и съгласно приложения идеен проект, неразделна част от договора, за разполагане на временен обект /павилион/ за храна, обработвана на скара, продажба на бутилирани напитки,.

3. Договорът се сключва за срок от **1 (една)** година и влиза в сила от 2015 г.

4. Наемодателят може да предостави на Наемателя за временно и възмездно ползване стопански инвентар и оборудване.

4.1. За предоставените стопански инвентар и оборудване между страните двустранно се подписва приемо-предавателен протокол, в който по вид и брой се описват отделните предоставени за ползване единици от стопанския инвентар и оборудването.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

5. Наемателят се задължава:

5.1. Да изпълни предложенията по идейния проект до 20 дни от датата на сключване на настоящия договор.

5.2. Да използва предоставеният под наем имот с грижа на добър стопанин по предназначението съгласно т. 2 от настоящия договор и приложения идеен проект, неразделна част от договора, в който са обозначени местата за разполагане на павилиона, местата за хранене, местата за спиране на автомобили като се осигури достъп до вътрешния и източен паркинг на сградата и главната улица.

5.3. Да изгради вентилационна система за отвеждане на пушеците, на височина над височината на сградата на „Информационно обслужване“ АД – клон Враца и да постави филтри за улавяне на мазнините.

5.4. Да отдели наетия имот чрез поставяне на временни съоръжения, като декоративни бетонови изделия, декоративна растителност и/или други подходящи временни материали.

5.5. Да не нарушават целостта на настилките, тревните площи и прилежащите пътеки.

5.6. Да заплаща наемната цена в уговорения размер и в сроковете и по начина, уговорен в настоящия договор;

5.7. При сключване на настоящия договор да плати на Наемодателя депозит в размер на един месечен наем по т. 11. и месечни разходи за консумативи /ел. енергия, ВиК, охрана, пожароизвестяване и др./ в размер на лева без ДДС;

5.8. Да спазва изискванията за пожарна безопасност, като не променя проектираната и изградена електрическа инсталация в съответствие с изискванията на предмета на дейност, и не включва допълнителни мощности, които да предизвикат нейното претоварване;

5.9. Да спазва установените от Наемодателя вътрешен ред за ползване на сградата и пропускателен режим за достъп в сградата, като се запознае със съответната Заповед, срещу подпис;

5.10. Да не допуска увреждането на наетия имот от когото и да било - свои служители, клиенти и др., като всички неблагоприятни последици от евентуалното увреждане ще бъдат за негова сметка;

5.11. Да съобщава незабавно на Наемодателя за всички повреди и посегателства от трети лица върху наетия имот;

5.12. Наемодателят не носи отговорност за повреда на стопанския инвентар, оборудването, материалите и продукцията, намиращи се в наетия имот в резултат на природни бедствия, наводнения, пожар и др. такива. За покриване на тези щети Наемателя трябва да сключи Застраховка.

5.13. Да освободи и предаде на Наемодателя наетия имот във вида, в който ги е приел, като се вземе предвид нормалното изхабяване, при изтичане срока на договора, както и при евентуалното му предсрочно прекратяване.

5.14. Да организира за своя сметка и отговаря за почистването и поддържането в добър вид на наетия имот.

5.15. Да спазва и прилага изискванията на нормативните актове в страната за безопасни и здравословни условия на труд в работни помещения и технически съоръжения, както за работещите при него, така и за намиращите се по друг повод лица с оглед запазване на живота, здравето и трудоспособността им.

5.16. Наемателят сам носи отговорност при осъществяване на дейността си в наетия имот за осигуряването на здравословни и безопасни условия на труд и противопожарна охрана, в съответствие с нормативните изисквания в страната.

6. Наемателят няма право:

6.1. Да преотдава имота, обект на настоящия договор, без изричното писмено съгласие на Наемодателя;

6.2. Да извършва реконструкции, преустройства и подобрения на наетия имот, извън посоченото в идейния проект по т. 2, без да е получил за това изричното писмено съгласие на Наемодателя.

7. За получаване на съгласие по т. 6.2. от този договор Наемателят е длъжен да представи за одобрение на Наемодателя съответните проекти за реконструкциите, преустройствата и подобренията, които Наемателят възнамерява да извърши. Към проектите се прилага разчет за ориентировъчната стойност на разходите за извършването им.

7.1. След извършване на реконструкциите, преустройствата или подобренията Наемателят да представи на Наемодателя акт образец 19 за извършените строителни работи.

7.2. Наемодателят извършва преглед на представената му окончателна стойност в 10-дневен срок, считано от датата на депозирането при него на акт образец 19.

7.3. В случай, че окончателната стойност на извършените строителни работи надхвърля с повече от 25 % (двадесет и пет на сто) ориентировъчната стойност, за която е дадено съгласието по т. 7.1., Наемодателят има право да признае като направени разходи по строителните работи, за които се дължи прихващане по т. 7.5., единствено сума в размер до ориентировъчната стойност по т. 7.1. завишена с 25 % (двадесет и пет на сто).

7.4. Приемането на подобренията от страна на Наемодателя се извършва с протокол, в който се описват подобренията и се посочва стойността на всяко от тях, която е призната от Наемодателя на основание представените документи за направени разходи.

7.5. Стойността на направените подобрения и начина на изплащането им се определя в допълнително споразумение към настоящия договор, при спазване на предходните точки.

8. Наемателят има право безпрепятствено да ползва наетия имот, според договореното предназначение и идеен проект, неразделна част от договора.

9. Наемодателят се задължава:

9.1. Да предостави отдаваният под наем имот, предмет на настоящия договор, във вид и състояние, които отговарят на ползването, за което са наети;

9.2. Да осигури на Наемателя спокойното ползване на наетия имот

9.3. Да плаща дължимите данък сгради и такса смет, включително и за отдадените под наем помещения;

9.4. Да предоставя информация за местонахождението на наетите и ползвани от Наемателя помещения;

9.5. Да разпределя и префактурира на Наемателя припадащата му се част от разходите за консумативи, и такса смет;

9.6. При прекратяване на договора да върне на Наемателя депозита по т. 5.3., в случай че няма нанесени вреди на имота и са платени всички дължими суми по договора.

10. Наемодателят има право:

10.1. Да получава в уговорените срокове наемната цена.

10.2. След изтичането срока на договора да получи имота във вида, в който ги е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване.

10.3. Да бъде допускан до имота с оглед упражняването на контрол за поддържането му в добро състояние и за използването според уговореното предназначение и приложения идеен проект, неразделна част от договора, не по-често от веднъж месечно, след предварително съгласуване с Наемателя на деня и часа на огледа.

III. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

11. Наемателят заплаща на Наемодателя месечна наемна цена за наетия имот в размер на лв. (словом) без включен ДДС, за обща площ 100.00 (сто) кв.м.

12. При влизане в сила на законови и подзаконови нормативни актове, по силата на които за Наемодателя възниква задължение за отдаване под наем на собствените му недвижими имоти на цени, не по-ниски от определените в съответните нормативни актове, наемната цена по т. 11, в случай, че същата е под определения минимум, се счита за договорена в размер на установения с нормативните актове минимум. Задължението на Наемателя за заплащане на променения в съответствие с предходното изречение размер на дължимата наемна цена възниква, считано от датата на влизане в сила на съответните нормативни актове. В тези случаи Наемодателят се задължава да уведомява писмено Наемателя за настъпилата промяна.

13. Плащането на наемната цена съгласно предходните точки се извършва до 10-то число на всеки календарен месец в брой в касата на Наемодателя или чрез банков превод по указана от него сметка, както следва:

IBAN –

BIC –

При Банка -

13.1. При превеждане на дължимите суми по предходната точка по банков път, за дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

14. Наемателят се задължава да заплаща за своя сметка всички, направени от него консумативни разходи за електрическа енергия, вода, , както и припадащата му се част от такса смет. Консумативните разходи и такса смет не са включени в наемната цена.

14.1. Размерът на направените от Наемателя консумативни разходи по предходната точка, в случаите на общото им отчитане за сградата като цяло, се определя пропорционално на наеманата от Наемателя площ спрямо общата площ на цялата сграда.

14.2. Сумите се заплащат в брой на касата на Наемодателя или по банков път по указана от Наемодателя сметка в срок от 5 (пет) дни след представяне от Наемодателя на Наемателя на съответните фактури.

14.3. При превеждане на дължимите суми по предходната точка по банков път, за дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

IV. САНКЦИИ

15. При забава на плащанията на наемната цена по т.11 от настоящия договор за повече от 10 работни дни, Наемателят дължи на Наемодателя неустойка за забава в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети на сто) на ден върху размера на просроченото плащане за целия период на забавата, но не повече от 50 % (петдесет на сто) от размера на просроченото плащане.

15.1. При забава на плащанията по т. 14 от настоящия договор Наемателят заплаща върху размера на неизплатените в срок суми за всеки отделен вид услуга наказателна лихва в размер равняващ се на ОЛП + 10 пункта надбавка.

16. Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение за всички вреди, причинени през време на ползването на вещта, освен ако докаже, че тези вреди се дължат на причина, за която той не отговаря.

V. ОБЩИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

17. Договорът се прекратява:

17.1. Незабавно, ако наемателят не изпълни идейния проект, в срок до 20 дни от сключването на настоящия договор. 17.1. С изтичането на срока, за който е сключен;

17.2. По взаимно съгласие между страните, с писмено споразумение, уреждащо всички последици помежду им, произтичащи от предсрочното прекратяване на договора;

17.3. При закъснение на заплащането на наема с повече от 20 (двадесет) дни незабавно с писмено уведомление от Наемодателя до Наемателя. В този случай Наемодателят няма задължение за спазване на предизвестителен срок;

17.4. Предсрочно, с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните, отправено до насрещната страна;

17.5. Без предизвестие в случай, че за която и да е от страните по него бъде открито производство за обявяване в несъстоятелност или за обявяване в ликвидация;

17.6. При настъпването на форсмажорни обстоятелства.

17.6.1. За настъпването на форсмажорните обстоятелства страните си дължат надлежно уведомяване. В този случай се предоставя най-малко едномесечен срок за уреждане и приключване на отношенията във връзка с прекратяването на договора.

18. В случай на предсрочно прекратяване на договора, ако не е спазен едномесечния срок на предизвестие, страната, поискала прекратяването му, дължи на другата страна обезщетение в размер, равен на наема за срока на неспазеното предизвестие.

19. При прекратяване на договора Наемателят е длъжен незабавно да освободи наетия имот и да го приведе в първоначалния му вид.

19.1. В случай, че Наемателят не изпълни задължението си по предходната точка, Наемодателят има право след изтичането на 20 (двадесет) дневен срок, считано от датата на прекратяването на настоящия договор, едностранно да възстанови владението си върху отдадения под наем имот и да се разпорежда с вещите на Наемателя, както намери за добре, без да му дължи за това каквито и да било обезщетения.

20. Наемателят се задължава да информира незабавно Наемодателя за всички промени, настъпили в търговската му регистрация, както и да му съобщи незабавно за настъпването на събитията по т. 17.5.

21. Страните се споразумяват да решават всички възникнали във връзка с приложението на настоящия договор спорни въпроси по доброволен път, а когато това е невъзможно да отнасят спорните въпроси за решаване пред компетентния за това съд.

21.1. Разрешаването на възникнали правни спорове ще става пред компетентния за това съд, като страните по взаимно съгласие с настоящия договор и на основание чл. 117, ал.2 от ГПК се договарят че компетентния съд по подсъдност ще бъде в гр.София, независимо от това къде е регистрирана страната ответник по спора и къде са нейното седалище и адрес на управление.

22. Настоящият договор може да бъде изменен и допълван единствено чрез двустранно подписани от страните по него споразумения.

23. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и на действащото в страната законодателство.

24. Наемателят се задължава при подписването на настоящия договор да представи на Наемодателя:

24.1. Копие от нотариално заверено пълномощно, ако договора се подписва от пълномощник.

Приложения, представляващи неразделна част от настоящия договор:

1. Схема на отдавания под наем имот;

2. Идеен проект

3. Приемо-предавателен протокол, представляващ опис на вида и състоянието на имота при предаването на имота на наемателя.

Настоящият договор се изготви и подписа с нотариална заверка на подписите в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните. Разходите за нотариална заверка са за сметка на Наемателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

/...../

/...../

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ТАРИФА

За определяне на началния размер на месечния наем за
1 кв. м. при предоставяне на помещения, терени и места – приета
с Решение № 159/2012 г. от Общински съвет – Враца

Помещения в масивни сгради					Павилиони, бараки, мазета, тавани					Терени и места за стопански нужди				
Център I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона	Център I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона	Център I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона
ТРГОВИЯ И ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ (пв/1-кв.м./мес.)														
8.00 лв	7.00 лв	6.00 лв	4.00 лв	3.50 лв	5.00 лв	4.00 лв	3.50 лв	3.00 лв	2.50 лв	3.00 лв	2.75 лв	2.50 лв	2.25 лв	2.00 лв
ПРОДАЖБА НА ВЕСТНИЦИ И СПИСАНИЯ (пв/1-кв.м./мес.)														
										25.00 лв	24.00 лв	23.00 лв	22.00 лв	21.00 лв
ПРОДАЖБА (КАФЕ, ЗАКУСКИ, ТОПЛИ И СТУДЕНИ НАПИТКИ) ОТ ВЕНДИНГ МАШИНА (пв/1-кв.м./мес.)														
										50.00 лв	45.00 лв	40.00 лв	20.00 лв	15.00 лв
ОФИСИ, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ДЕЙНОСТИ И УСЛУГИ (пв/1-кв.м./мес.)														
6.00 лв	4.50 лв	4.00 лв	3.50 лв	3.00 лв	4.00 лв	3.75 лв	3.50 лв	3.25 лв	3.00 лв	3.50 лв	3.25 лв	3.00 лв	2.75 лв	2.50 лв
Други: Банкови, валутни, застрахователни, казарни и финансови дейности (пв/1-кв.м./мес.)														
20.00 лв	19.00 лв	18.00 лв	17.00 лв	16.00 лв										
ДЕЙНОСТ В ОБЩЕСТВЕНА ПОЛЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНА ОТ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ														
3.00 лв	2.50 лв	1.00 лв	0.75 лв	0.50 лв										
ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНСКИТЕ РЪКОВОДСТВА НА ПОЛИТИЧЕСКИТЕ ПАРТИИ														
<i>Наем за предоставяне на помещения да се определя съгласно чл.32 от ЗПТ (размера на акордизационните отчисления като към тях се добавят и експлоатационните разходи ако има такива)</i>														
ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНСКИТЕ РЪКОВОДСТВА И СИНДИКАЛНИТЕ ОРГАНИЗАЦИИ														
0.30 лв./1кв.м./месец														
Паркинги (пв/1-кв.м./мес.)														
					а/ открити паркинги до 500кв.м.					0.80 лв				
										0.80 лв				
										0.80 лв				
										0.80 лв				
										0.80 лв				

		6/ закрити паркинги									
		в/ открити паркинги над 500 кв. м.									
		Паркиннг-места – (лв./1-бр/мес.)									
		Гаражи (лв./1-кв.м/мес.)									
3,75 лв	3,50 лв	3,25 лв	3,00 лв	2,75 лв	1,20 лв	1,20 лв	1,20 лв	1,20 лв	1,20 лв	1,20 лв	
ЗА СЪРЪЩЕЗАЩИТНИ УСТРОЙСТВА ПРЕД МАГАЗИНИ И ЗАВЕДЕНИЯ ЗА ХРАНЕНЕ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ											
		1,00 лв						0,95 лв	0,90 лв	0,85 лв	0,80 лв
		7,50 лв.						6,00 лв.	6,00 лв.	5,00 лв.	5,00 лв.

- I - зона: прилежащите имоти на бул. "Никола Войводов", включително площад "Суми", ул. "Джашев" в отсечката от бул. "Христо Ботев" до ул. "Стоян Калъчев", ул. "Търговска", бул. "Христо Ботев" в участъка от бул. "Втори юни" до бул. "Мито Орозов", ул. "Ангели", ул. "Стефанаки Савов" и пл. "Христо Ботев".
- II - зона с граници: бул. "Мито Орозов", ул. "Околчица", ул. "Братя Миладинови", ул. "Димчо Дебелянов", ул. "Васил Кънчев", бул. "Христо Ботев", ул. "Остри връх", източен бряг на река Лева, ул. "Стара планина", ул. "Родети", околновръстен полигон, Скакленско дере и ул. "Скакля", ул. "Торфи Анастолов", ул. "Спортна", ул. "Васил Кънчев".
- III - та зона с граници: околновръстен полигон, път за кв. Бистрица, ул. "Миландев", ул. "Васил Кънчев", ул. "Странджата", бул. "Мито Орозов", околновръстен полигон, ул. "Никола Вапцаров", ул. "Шипка", ул. "Христо Самарненски", ул. "Васил Кънчев", Медковски дол, ул. "Васил Атанасов", околновръстен полигон.
- IV - та зона с граници: останалата част от селищната територия, ограничена с околновръстния полигон, включително кв. Бистрица, кв. Кулата и нови жилищни терени.
- V - та зона с граници: включваща останалата част от селищната територия на Община Браца.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**За определяне на справедлива пазарна стойност за месечен наем
на недвижим имот/обект**

**Незастроен терен в п.н. с идентификатор 12259.1008.205 по
Кадастралната карта
с на гр.Враца,
Община Враца, Област Враца.**

март 2015 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

*** РЕЗЮМЕ**

*** ДОКЛАД**

I. Диференциране на заданието

1. Обект на оценката
2. Възложител
3. Изпълнител
4. Предназначение и приложение на оценката
5. Период, дата и валидност на оценката
6. Стандарт на стойността
7. Ограничаващи условия
8. Информационни източници

II. Оценка на недвижимия имот

1. Методология на оценяване
2. Оценка по метода на "Приходна стойност"
3. Оценка по метода на "Сравнителна стойност"

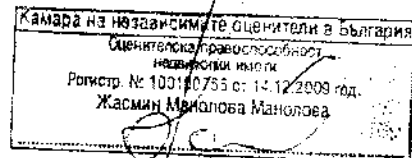
III. Заключение

РЕЗЮМЕ

за резултатите от експертна оценка

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:	
Вид на имота	Част от поземлен имот /незастроен терен, предназначен за паркинг/ към административна сграда с адрес ул. Христо Ботев №135, гр. Враца
Местонахождение	гр. Враца, ж.к. Река Лева, кв. 17, УПИ XV.205 по действащия Регулационен план на гр. Враца – п. и. с идентиф. 12259.1008.205 по Кадастралната карта с на гр. Враца, Община Враца, Област Враца
Характеристика на района, в който попада обекта	Населено място функ. тип - I ^{на} (по ЕКНМ) Зона - II ^{ра} , Условия на обитаване: *обектите на социалната инфраструктура - изградени; *инженерна инфраструктура: водопровод-изграден; канализация-изградена; електрификация - изградена; телефонизация- изградена; централно парно отопление- изградено; улична мрежа-изградена с трайна настилка;
Характеристика на обекта	* Незастроен терен - Част от поземлен имот *Технически параметри: полезна площ за 1 ⁰⁰ кв.м. *Физическо състояние – добро с подход към главен път, подходящ за паркинг и търговска дейност.
Вещно правен режим	ДМА на "ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ" АД, съгласно АДС №3033/1971 и АДС №6680/1992 г. и скица от Кадастралната карта на гр. Враца.
ОЦЕНКА /стойност на наема/:	
МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ ЗА ОБЕКТА	* Метод на „Приходна стойност“ – 3.30 лв., с тежест 50%; * Метод на „Сравнителна стойност“ – 2.75 лв., с тежест 50%;
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ ЗА 1 КВ.М. ОТ ОБЕКТА	3⁰⁰ ЛВ./КВ.М. без ДДС
Валутен курс към датата на оценката:	1.95583 лв./EURO
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	31.03.2015 г.
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	"ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ" АД
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Жасмин Манолова Манолова - Лицензиран оценител на недвижими имоти, Сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100756/14.12.2009 г.,

ИЗГОТВИЛ:



ДОКЛАД

за резултатите от експертна оценка

I. ДИФЕРЕНЦИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ ЗА ОБЕКТ - Част от поземлен имот /незастроен терен/ към административна сграда с адрес ул."Христо Ботев" №135, гр.Враца – п.н. с идентификатор 12259.1008.205 по Кадастралната карта, Община Враца, Област Враца.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ" АД

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж Жасмин М. Манолова - Лицензиран оценител на недвижими имоти, Сертификат за оценителска провоспособност с рег.№100100756 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ, въз основа на Лиценз №4208/08.09.1995 г. от АП София.

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПРИЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

Определяне на справедлива пазарна стойност за месечен наем за 1 кв.м. от обекта, с цел да послужи при отдаване на обекта под наем.

5. ПЕРИОД, ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

- * период на извършване на огледа и оценката - м.март. 2015 г.
- * дата на изготвяне на доклада - 31.03.2015 г.
- * валидност на оценката - 6 месеца

6. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Оценката и писменият доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти подлежащи на приватизация и стандартите за бизнесоценяване, възприети от Агенцията за приватизация. Възложителят изисква, а изпълнителя е изготвил "Справедлива пазарна стойност" на наема за имота, съобразена със съществуващите към момента на нейното формиране пазарни условия. Определената с настоящата оценка пазарна стойност на наема за обекта е извършена по реда и в съответствие с изискванията на НООП. Оценителят е избрал метод на сравнителна стойност и метод на приходната стойност, както и комбинация на горните методи.

7. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

8. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Използваните информационните източници са следните:

- Документи за собственост –АДС №3033/1971 и АДС №6680/1992 г. и скица от КК;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Извършено е проучване на пазара – информация и от: Агенция за недвижими имоти; предложенията в Интернет; Сайт на Община Враца;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

ЦОЦЕНКА

1. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

След обстоен анализ на всички фактори, влияещи върху настоящата стойност, потенциала на обекта по отношение начина на бъдещото използване и перспективите за развитие, в съответствие със стандартите на бизнес оценяването СБО-1 и СБО-9, оценителят прие като най-удачни методите на "Приходна стойност"/СБО-7/ и "Сравнителна стойност" или т.н. на „Пазарните анализи” /СБО-6/.

2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА "ПРИХОДНА СТОЙНОСТ"

Текущата наемна стойност на един имот може да бъде определена, като стойността на имота се декапитализира, за да се превърне в годишен приход към настоящия момент. Чистият доход от недвижим имот се получава като разлика от приблизителен годишен доход и разходите по стопанисване на имота.

Стойността на наема се определя по формулата:

$$EW = [RE : P] \times 100 , \text{ където:}$$

EW е пазарната стойност на обекта към датата на оценката.;

RE е чистият годишен приход от наем, получен като разлика между brutния приход и разходите за стопанисване. Тези разходи включват:

- административни разходи за персонала, свързани с управлението на недвижимия имот и за контрол и проверка, включително на годишен баланс;
- производствени разходи, свързани с експлоатацията на недвижимия имот без амортизационни отчисления;
- разходи за ремонт;
- риск за отпадане на наема - намаляване прихода от:
 - неизплатени суми от наема;
 - разходи по съдебни дела, прекратяване на наемни отношения и др.;
 - разходи за данъци и такси.

V - фактор на възвращаемост /множител на капитализация/ Настоящата стойност на вечната рента се определя като се раздели годишния доход на нормата на възвращаемост.

$$V = RE / p , \text{ където}$$

p – лихвен процент на недвижим имот,

Резултатите от изчисленията по метода на "Приходната стойност" са, както следва:

Показатели	Мярка	Стойност
*Стойност на обекта, изчислена при 70 лв./кв.м.	лв.	70.00
*Лихвена ставка (P)	%	7%
*Годишен приход от наем	лв.	49.00
*Разходи за стопанисване при 20%	лв.	9.90
*Чист годишен приход (RE)	лв./кв.м.	39.20
*Месечен наем	лв./кв.м.	3.27
*Стойност на месечен наем по м-д на "Приходна стойност"	лв./кв.м.	кръгло 3.30
*Стойност на наем по метод на "Приходна стойност"	EUR	кръгло 1.69

ПРИЕТА ПРИХОДНА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА МЕСЕЦ

3³⁰ лв./кв.м.

3. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА "СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ"

Стойността на месечния наем за обекта е изведена като е изхождано от наемните цени на такива имоти, които съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот. За целта е направено проучване на отдадените под наем имоти, предложенията в агенциите за недвижими имоти, Тарифата на Община Враца, както и база данни събрани от оценителя. Отклонението на средно претеглената стойност е отразено с корекционен коефициент Кк, отчитащ факторите за местоположение; вид и състояние на имота и Кц, отчитащ пазарните условия за района.

Пазарни аналози	Цена лв.	Площ м2	Цена лв./м2	Коефициент офертна цена	Коефициент местопол	Коефициент вид и състояние	Коригир. пазарна цена лв./м2
2. Терени и места за стопански нужди във II-ра зона по Тарифа на Община Враца	2,75	1,00	2,75	1,00	1,00	1,00	2,75

ПРИЕТА СРАВНИТЕЛНА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА МЕСЕЦ:
2.75 лв./кв.м.

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направените оценки по приложените методи образуват приложно поле, в чийто рамки се търси крайната оценка като са приети тежестни коефициенти спрямо стойностите по различните методи.

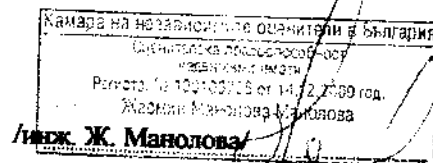
Използван метод	Стойност в лв./кв.м.	Тежестен коефициент
"Приходна стойност"	3.30	0.50
"Сравнителна стойност"	2.75	0.50
Пазарна стойност на месечен наем: 3.00 лв./кв.м.		

На основание извършените огледи, проучвания, изчисления и експертни заключения, както и резултатите от приложените методи на оценката, в т.ч. състоянието на пазара, **ОЦЕНИТЕЛЯТ ПРЕДЛАГА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ ЗА 1 КВ.М. ОТ ОБЕКТ - Част от поземлен имот /незастроен терен/ към административна сграда с адрес ул."Христо Ботев" №135, гр.Враца - п.и. с идентификатор 12259.1008.205 по Кадастралната карта, Община Враца, Област Враца, в размер на:**

3.00 лв./кв.м. без ДДС

Оценителят не е в трудово-правни отношения с възложителя и няма отношение към имуществото, предмет на оценката. Изготвена е обективна пазарна оценка, която отговаря на обема, състоянието и пазарните условия на такъв вид недвижими имоти в района. Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката.

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ:



март 2015 год.