

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ЗА УЧАСТИЕ**

в Процедура за отдаване под наем

м. Април 2015г.

ОБЯВА

„Информационно обслужване“ АД - клон Търговище

ОБЯВЯВА:

Процедура за отдаване под наем

На помещение № 12 с обща площ 42 кв. м (четиридесет и два квадратни метра), представляващи част от недвижим имот (административна сграда), собственост на „Информационно обслужване“ АД, находяща се в гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51, етаж 1.

За срок от 3(три) години.

Начална месечна наемна цена – 166.74 лева без ДДС, формирана на база 3.97 лв. на кв. м. без ДДС.

Изисквания към кандидатите: да нямат задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Търговище и към НАП

Изисквани документи за участие:

- предложение (по образец);
- декларация за липса на задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Търговище и към НАП (по образец).

Получаване на документация за участие: до 12.00 ч. на 20.04.2015г. в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Търговище, на адрес: гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51, ет. 3, стая 303.

Подаване на предложенията: до 17.00 часа на 20.04.2015г. като предложения ще се подават в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Търговище на адрес: гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51, ет. 3, стая 303.

Извършване на оглед - по заявка на телефон 0601 66722

Срок за извършване на оглед – до 17:00 часа на 17.04.2015 г.

Отваряне на предложенията – 10.00 часа на 21.04.2015г., в сградата на „Информационно обслужване“ АД клон Търговище на адрес: гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51.

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 Търговище не по-рано от един месец преди датата на подаване на предложението.

Договорът се сключва в писмена форма съгласно приложения в документацията образец с нотариална заверка на подписите, като разходите са за сметка на наемателя.

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 Търговище;
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:.....

До

„Информационно обслужване“ АД

клон Търговище

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 на в процедура за отдаване под наем, обявена от „Информационно обслужване“ АД – клон Търговище

ПРЕДЛАГАМ:

Да наема помещение N: 12 с обща площ 42 кв. м (четиридесет и два квадратни метра), представляващи част от недвижим имот (административна сграда), находяща се в гр.Търговище, бул. “Митрополит Андрей” № 51, етаж 1, което ще използвам за

За срок от 3 /три/ години.

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

Съгласен/ съгласна съм даключа 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 Търговище 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 моя сметка.

Подпис:.....

/...../

Скица на поземлен имот № 3285/31.07.2008 г. на поземлен имот с идентификатор 73626.506.486

СМЕТНО-КАДАСТРОВИ



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

УЛ. БРАУНОВА № 1
1000 СОФИЯ, БЪЛГАРИЯ
ТЕЛЕФОН: 974 60 00
ТЕЛЕФАКС: 974 60 01
Е-МАЙЛ: CADASTRO@BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
- ТЪРГОВИЩЕ

СКИЦА № 3285 / 31.07.2008 г.
НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 73626.506.486

гр. Търговище, общ. Търговище, общ. Търговище, по кадастрална карта,
одобрен за изповед № РД-18-18 / 17.06.2005 г. на ИД на АК

Адрес: БЕЗ ДАННИ

Площ: 1809 кв.м

Трайно предназначение: Урбанизирана

Вид на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)

Стар идентификатор: Няма данни

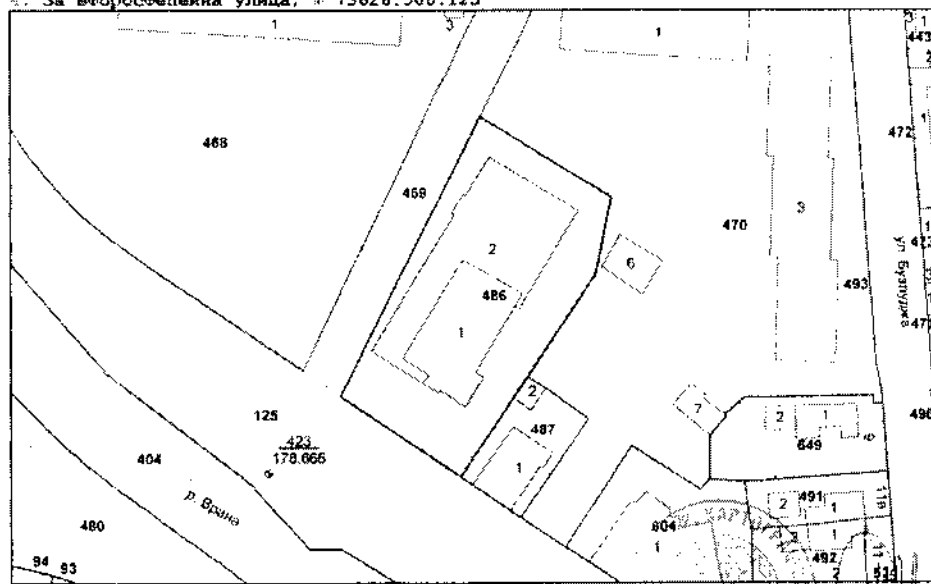
Собственици:

1. ДЪРЖАВАТА, БУКСТАБ няма, адрес: гр.Търговище

Акт за частна държавна собственост (при първоначална регистрация) №2523,
дат. на 14.12.2001 от, тж, ред. дело
... И.Ч. .../...

Вид обекти:

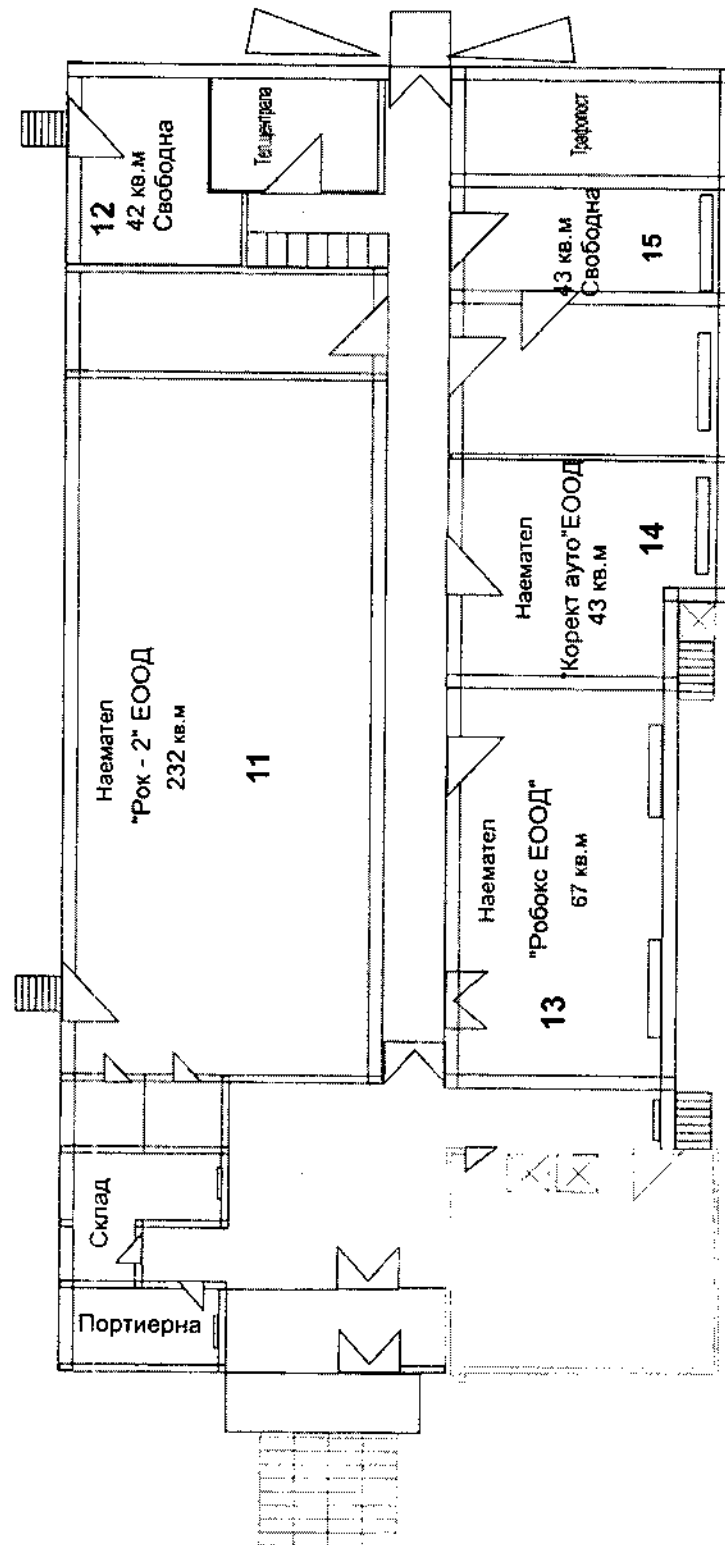
1. Комплексно застрояване, № 73626.506.470
2. Ниско застрояване (до 10 м), № 73626.506.487
3. За второстепенна улица, № 73626.506.469
4. За второстепенна улица, № 73626.506.125



Изработил: *[Signature]*
Ф. Салимов

Началник на службата по кадастр.: *[Signature]*
инж. Т. Бочвар

“СКИЦА
НА СВОБОДНИТЕ И ЗАЕТИ ПОМЕЩЕНИЯ
ИО“АД КЛОН ТЪРГОВИЩЕ „БУЛ.“МИТРОПОЛИТ АНДРЕЙ“ 51, ЕТАЖ 1



ДОГОВОР
№ /2015 г.
за наем

Днес2015 г. в гр. Търговище между:

„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ“ АД - клон Търговище, със седалище и адрес на управление: гр. Търговище, бул. Митрополит Андрей № 51, ЕИК 8316417910036 представляван от Ивелина Димитрова Дамянова - директор на клон, наричан по-долу за краткост **„Наемодател“**, от една страна,

и

....., със седалище и адрес на управление: гр., ул., 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. Търговище, бул. Митрополит Андрей № 51, а именно:

1.1. Недвижим имот, помещение, /Помещение №12/, с обща площ 42 кв.м. (четиридесет и два квадратни метра), представляващо част от недвижим имот - сграда, находяща се в гр. Търговище бул. "Митрополит Андрей" № 51, етаж 1.

2. Наемателят се задължава да ползва предоставените му, съгласно т. 1 от настоящия договор, помещения за, в съответствие с предмета си на дейност.

3. Договорът се сключва за срок от (.....) години и влиза в сила от2015 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 използва предоставените под наем помещения с грижа на добър стопанин по предназначението съгласно т. 2 от настоящия договор;

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

5.3. 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;

5.4. 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;

5.5. 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;

5.6. 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;

5.7. Да съобщава незабавно на Наемодателя за всички повреди и посегателства от трети лица върху наетите помещения;

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

5.9. Да освободи и предаде на Наемодателя наетите помещения във вида, в който ги е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване, при изтичане срока на договора, както и при евентуалното му предсрочно прекратяване.

5.10. Да организира за своя сметка и отговаря за почистването и поддържането в добър вид на наетите помещения, санитарни възли и коридори.

5.11. Да спазва и прилага изискванията на нормативните актове в страната за безопасни и здравословни условия на труд в наетите помещения, 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.

5.12. 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 помещенията, обект на настоящия договор, без изричното писмено съгласие на Наемодателя;

6.2. Да извършва реконструкции, преустройства и подобрения на наетите помещения, 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 наетите помещения, стопански инвентар и оборудване, според договореното предназначение.

9. Наемодателят се задължава:

9.1. Да предостави отдаваните под наем помещения, стопански инвентар и оборудване, 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 наетите помещения, стопански инвентар и оборудване;

9.3. Да организира обезпечаването на обща охрана на сградата, в която се намират наетите съгласно т. 1 от настоящия договор помещения, както и контролиран пропускателен режим в същата;

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

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

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

9.7. 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 помещенията 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, 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 наетите помещения в размер на лв. (словом) без включен ДДС, за обща площ (словом) кв. м.

12. При влизане в сила на законови и подзаконовни 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 – BG25 CECB 9790 10A6 2265 00

BIC – BIC КОД: CECBBSF

При Банка - ЦКБ АД – клон Търговище

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, телефон и вода, охрана, 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. 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 двумесечния 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 наетите помещения и да изнесе от тях изцяло своите вещи.

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 отдадените

под наем помещения 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 изменян 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. 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:

/...../

Изх. № 52-23-13/06.04.2015

СПРАВКА

към процедура за избор на наемател в „Информационно обслужване“ АД – клон Търговище

Описание на имота: Недвижим имот, представляващ помещения /Помещение № 23/ с обща площ 19 кв. м. в сградата на „Информационно обслужване“ АД – клон Търговище, етаж II.

Определянето на цената за отдаване под наем на имота за извършване на услуги е съгласно базисните наемни цени на Община Търговище:

Умножават се коефициентите за зона II при помещение над партера на масивна сграда 1.20 и корекционния коефициент за услуги 2.00

$$/1.2 \times 2.00/ = 2.40$$

Крайната цена при отдаване под наем на общинско имущество за извършване на услуги при Община Търговище е 2.40 лева на кв. м. Полезна площ без включен ДДС.

Цената, определена от лицензиран оценител, е 3.47 лева за 1 кв. м. полезна площ без включен ДДС.

Директор на клон:


/Ивелина Дамянова/

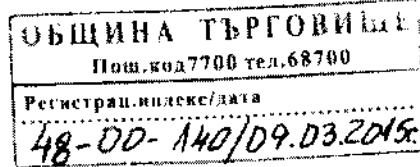


ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

7700 Търговище, пл. Свобода
Телефон: +359 601/687 00; факс: +359 601/620 57, 622 12
e-mail: obshtina@targovishte.bg; www.targovishte.bg



ДО
„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ” АД –
КЛОН ТЪРГОВИЩЕ
БУЛ. „МИТРОПОЛИТ АНДРЕЙ” № 51
ГРАД ТЪРГОВИЩЕ 7700



Вх. № 08-00-51/09.03.2015г.

Във връзка с Ваша молба с вх. № 48-00-139/09.03.2015 г., приложено Ви изпращаме Таблица с базисни наемни цени (лв./кв.м. за месец), съгласно Наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество на Общински съвет – Търговище, в сила от 01.01.2013 г., валидни и за отчетната 2015 г.

Приложение: съгласно текста.

С уважение,

ДИЯН ДЕЧЕВ
Заместник-кмет на Община Търговище



ТАБЛИЦА

Базисни наемни цени (лв./кв.м за мес.) съгласно Наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество в сила от 01.01.2013 г.

Вид на имота	Зона						Корекционни коефициенти			
	1	2	3	4	5	6	Пр-во	Услуги	Търговия и офиси	Склад
1. Помещение на партера на масивна сграда	4.80	2.40	0.78	0.66	0.60	-	1	2	4	1,5
2. Помещение над/под партера на масивна сграда	2.40	1.20	0.39	0.33	0.30	-	1	2	4	1,5
3. Помещение във временна постройка от нависолен тип	4.08	2.04	0.663	0.561	0.51	-	1	2	4	1,5
4. Терен за поставяне на преместваемо съоръжение	3.00	1.44	0.42	0.36	0.30	-	1	2	4	1,5
5. Селскостопански сгради, навеси и съоръжения	-	-	-	-	-	0,12	1	1,5	2	1

I зона – пл. "30 януари", ул. "В. Левски", пл. "Свобода", пл. "Независимост", пространството между ул. "В. Левски", ул. "Гладстон" и ул. "Ц. Симеон", пространството между ул. "В. Търново", ул. "Ц. Симеон" и ул. "Скобелев", ул. "Бр. Миладинови" (от ул. "В. Левски" до ул. "Хр. Ботев"); бул. "Сюрен" (от бул. "Тр. Китанчев" до бл. 28); районите около жп гара и автогара.

II зона – пространството между ул. "Гански", ул. "Костенджа", ул. "В. Левски", ул. "Скопие", ул. "Мадара", бул. "Митр. Андрей" и ул. "Славейков"; базар "Запад 1", ул. "Раковски".

III зона – ул. "К. Данаджиев" (от ул. "Гански" до ул. "Тр. Игнатиев"); бул. "Ц. Освободител" (от ул. "Тр. Март" до ул. "Гирин"); бул. "Ал. Стамболийски" (от бул. "Митр. Андрей" до бул. "Тр. Китанчев"); базар "Вароша"; ул. "Тр. Март" (от бул. "Ц. Освободител" до бул. "Тр. Китанчев").

IV зона – останалата част на гр. Търговище: кв. "Въбел", кв. "Бря", с. Разбойна; местността "Парка".

VI зона – поземлени имоти намиращи се извън строителни граници.

Наредбата е приета с Решение № 2 по Протокол № 30/08.11.2001 г. на Общински съвет - Търговище и влиза в сила от 01.01.2002 г. Допълнение и изменение с Решение № 4 по Протокол № 10/26.06.2008 г. на Общински съвет - Търговище считано от 01.09.2008 г. Допълнение с Решение № 6 по Протокол № 19/20.12.2012 г. на Общински съвет - Търговище и влиза в сила от 01.01.2013 г.

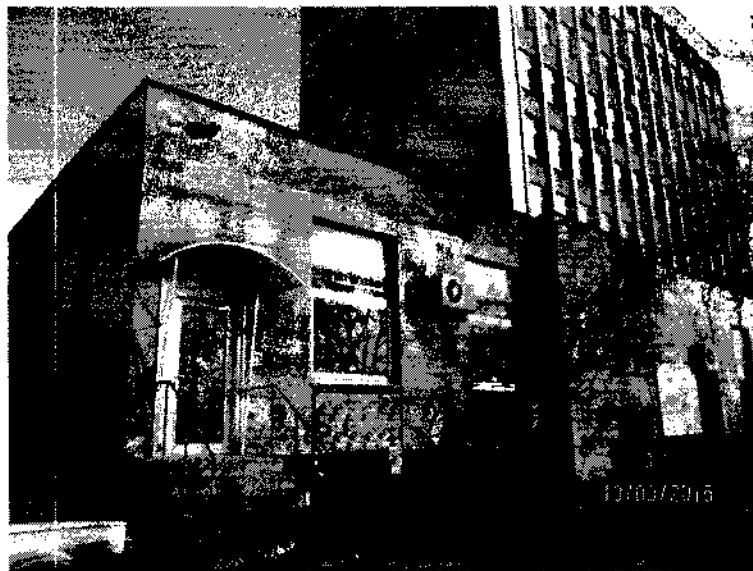
Пламен Петров, директор дирекция "ИПХД"



ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРЕН НАЕМ

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОМЕЩЕНИЕ № 12
със светла площ от 42 кв.м. на партерен етаж
в СГРАДА с ид. 73626.506.486.1 в гр. Търговище,
бул. „Митрополит Андрей” № 51

Собственост на:
„Информационно Обслужване” АД



ОЦЕНИТЕЛ:
“КОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” ЕООД
гр. Търговище
ул. „Христо Ботев” 9
Пламена Тасева
0884 928 142
e-mail: taseva_plamena@abv.bg

Март 2015 г.
Търговище

I. ОБЩИ ДАННИ.

Обект на оценка: ПОМЕЩЕНИЕ № 12 със светла площ от 42 кв.м. намиращо се на партерен етаж в СГРАДА с ид. 73626.506.486.1 в гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51

Възложител на разработката е „Информационно Обслужване“ АД, клоп Търговище

Изпълнител на задачата е „УНИВЕРСАЛ ИНЖ - ТАСЕВИ И С-ИЕ“ СД, гр. Търговище. Дейностите по оценката са извършени от Пламена Станчева Тасева, сертифициран оценител от КНЮБ и притежаваща Сертификат № 100-10-1018/14.12.2009 г. – за оценка на недвижими имоти. Копие на сертификата е приложено към доклада.

Предназначението на настоящата документация е да послужи на Възложителя при стартиране на тръжна процедура за отдаване под наем на помещението.

Оглед на имота е извършен на: 13.03.2015 г.

Определянето на наема е към ефективна дата 17.03.2015 г.

Оценката е валидна до шест месеца от посочената дата, ако няма рязка смяна на пазарните условия.

Избор на метод при определяне на размера на наема. Приложен е Метод на пазарните аналози.

Ограничителни условия

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

- Екипът, който участва в оценката, 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 шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1, от ЗНО.

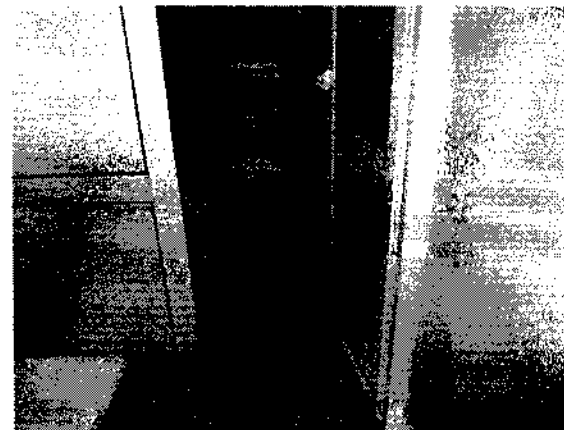
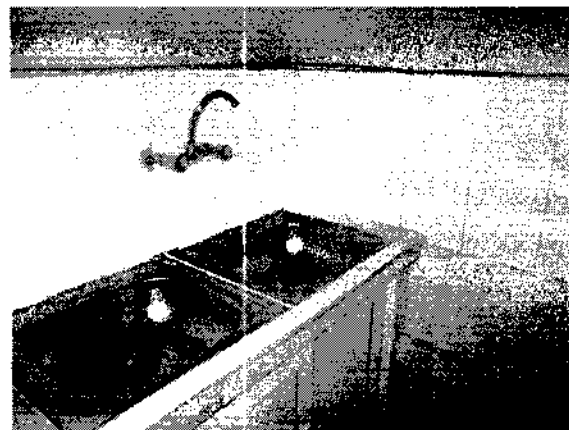
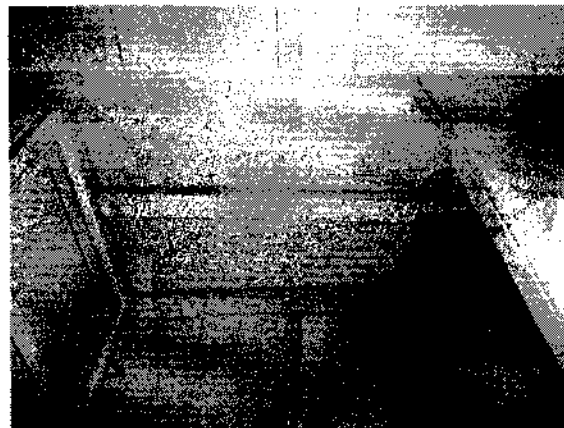
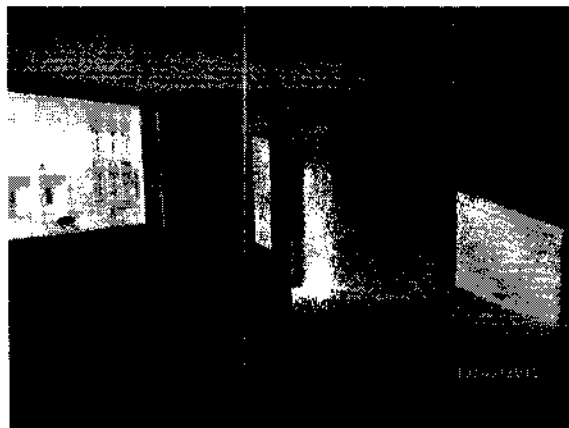
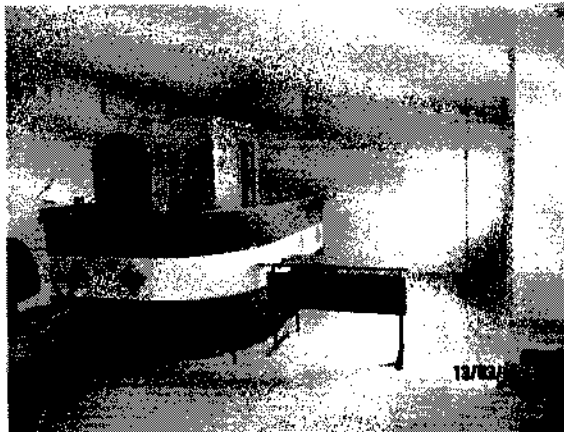
Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- АЧДС № 2523 от 14.12.2001 г.;
- Скица на поземлен имот № 3285/31.07.2008 г.;
- Схема на архитектурно разпределение на обособената част;
- Подробен оглед;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

Оценяваният имот се намира в гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51 и заема част от партерния етаж. Сградата е известна като „Изчислителният център“ и е една от точките, използвани за ориентир в града. Местоположението на сградата е много добро за развитие на стопанска дейност, тъй като е разположена на кръстовище с повишен автомобилен и пешеходен поток. Намира се в зона „първа“ на града.



Сградата, в която е разположен обекта, предмет на отдаване под наем, е осеметажна и е с предназначение за административно-търговска дейност и услуги.

Обекта на настоящата оценка е разположен на партера, в северната част на сградата и е със самостоятелен вход от северозапад. Състои се от едно помещение. Посредством леки преградни стени са обособени тоалетна и малък офис. Помещението е водоснабдено и с канализация.

Довършителните работи са: под – теракот; стени – латекс; тавани – латекс; дограма – алуминиеви врати и прозорци с еднократно остъкляване.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на наема въз основа на наеми на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до определяне на пазарен наем на обекта, като се използва информацията за размера на наема на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни или аналогични на оценявания по местонахождение, предназначение, форма, планова обезпеченост, достъп. За да бъде избран даден имот за еталон, неговият наем трябва да е известен - това може да бъде информация от вече отдадени обекти или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания).

Пазарният множител е отношение между пазарния наем на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният, в случая, може да бъде площ. Оценителят е използвал за пазарен множител стойността на наема за един квадратен метър от имота. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.2. Определяне на наема

За изготвяне на настоящата оценка, оценителят извърши проучване на пазара за отдаване под наем на подобни имоти. Използвани са оферти за отдаване под наем на имоти, обявени във вестник „Търговишки пазар“ и вестник „Знаме“. Аналоговата цена е коригирана с коефициенти за местоположение и за вид, състояние и площ на имотите.

Изчисленията са дадени в следващите таблици:

Таблица за определяне стойността на единичната аналоговата пазарна стойност

Местоположение и описание на сравнимите имоти	Офертна цена (лв./месец)	РЗН етради (кв.м.)	Наем на еградите	
			на 1м ² (лв./кв.м.)	С приспадането ДДС (лв./кв.м.)
АНАЛОГ 1	180	40	4,50	3,75
АНАЛОГ 1. Запад 1, разработен хранителен магазин. Площ 40 кв.м. Наем 180 лв. Вестник "Търговишки пазар" брой 2/06.02.2015 г. http://www.imoti-viktoria.com				
АНАЛОГ 2	200	60	3,33	2,78
АНАЛОГ 2. Кв. Борово око, помещение за складова дейност, теракот. Площ 60 кв.м. Наем 200 лв. Вестник "Търговишки пазар" брой 2/06.02.2015 г. http://www.imoti-viktoria.com				
АНАЛОГ 3	200	35	5,71	4,76
АНАЛОГ 3. Център, две помещения по 35 кв.м., самостоятелни, ново строителство, площ 35 кв.м. Наем 200 лв. Вестник "Търговишки пазар" брой 2/06.06.2015 г. http://www.imoti-viktoria.com				

Сравнителни характеристики	Дименсии - границы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стойност на пазарен аналог	лв./м ²	3,75	2,78	4,76
Местоположение	(+0.30/-0.30)	-0,05	0	-0,10
Подобрения	(-0.15/-0.15)	0,1	0,15	0,1
Състояние	(+0.15/-0.15)	0	0,1	-0,1
Големина	(+0.30/-0.30)	0	0	0
Други дворти подобрения	(+0.20/-0.20)	0	0	0
Сравнителна стойност от конкретният пазарен аналог с отчетени разлики в характер	лв./м ²	3,94	3,47	4,29
Тегловен коефициент за всеки пазарен аналог		30%	30%	40%
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	лв./м ²	1,18	1,39	1,29

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	3,90	лв./м ²
Площ на помещение № 14	42,00	кв.м.
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	164	лв.
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	84	EUR.

ОБЕКТ	Площ	МЕСЕЧЕН ПАЕМ
ПОМЕЩЕНИЕ № 12 на партерен етаж в сграда с ид. 73626.506.486.1 в гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей“ № 51	42 кв.м.	164 лв./месец без ДДС

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В резултат на направените проучвания и изчисления е определена справедлива пазарна стойност на месечен наем на: **НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОМЕЩЕНИЕ № 12** на партерен етаж в сграда с ид. 73626.506.486.1 в гр. Търговище, бул. „Митрополит Андрей” № 51, с площ от 42 кв.м., собственост на: **Информационно Обслужване АД**, в размер на:

164 лв./месечно без ДДС,
равняващи се на 84 €/месечно без ДДС.

Определеният размер на наема следва да се интерпретира като най-вероятен пазарен наем и да се предложи като първоначален при провеждане на търг за отдаване или при преговори с потенциални наематели.

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

(Пламена Гасева)

17.03.2015 г.
гр. Търговище

гр. Търговище
ул. "Христо Ботев" № 9
тел. 0601/8 56 57
0884 92 81 42

ПРИЛОЖЕНИЯ

УЧЕНИЦИТЕ ПО СТОДЕЛНО
КАДАСТРОВИТЕ И КАДАСТРИ

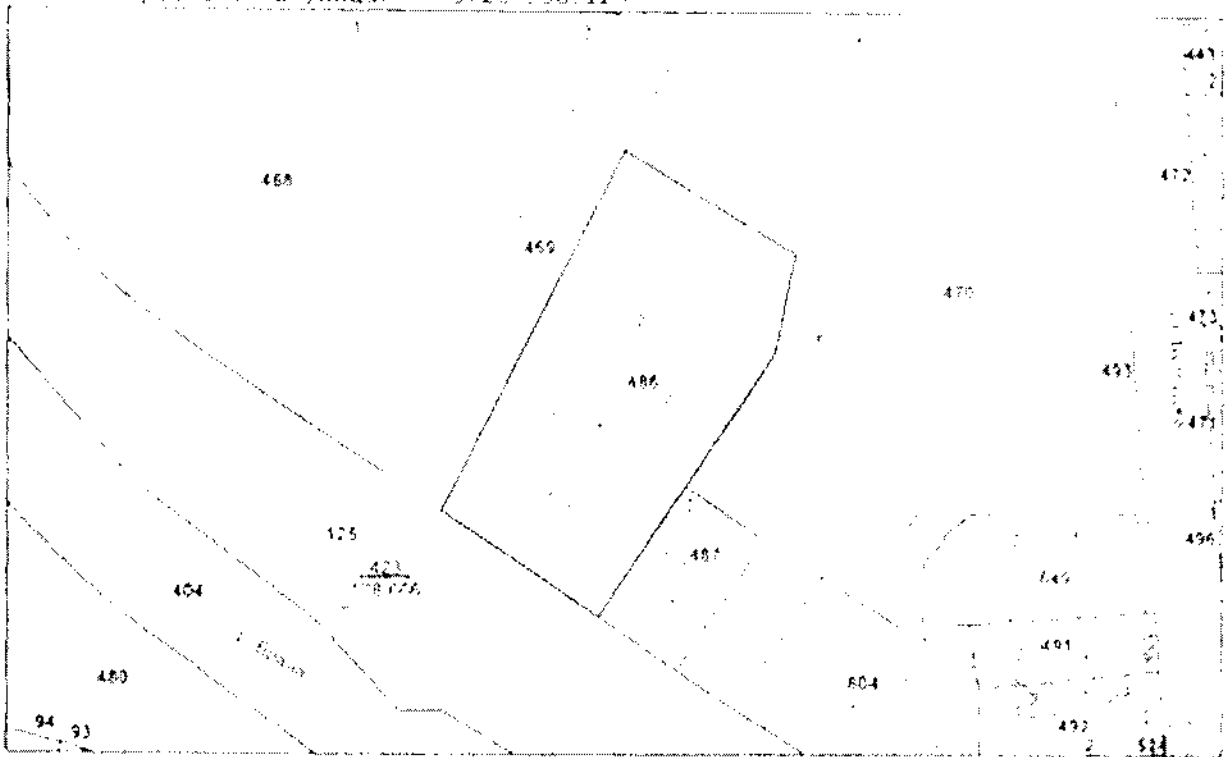
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
- ТЪРГОВИЩЕ
СКИЦА № 3285 / 31.07.2008 г.
НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 73626 506 486

гр. Търговище, Търговище, Търговище
RD-18-18 17.06.2006 ИД на АУ
БЕЗ ДАННИ
1809
Урбанизация
Ниско застрояване (до 10 м)
Няма данни

ИПЪРКАТА няма, гр. Търговище

Акът за частна държавна собственост (при първоначална регистрация) №2423
14.12.2001

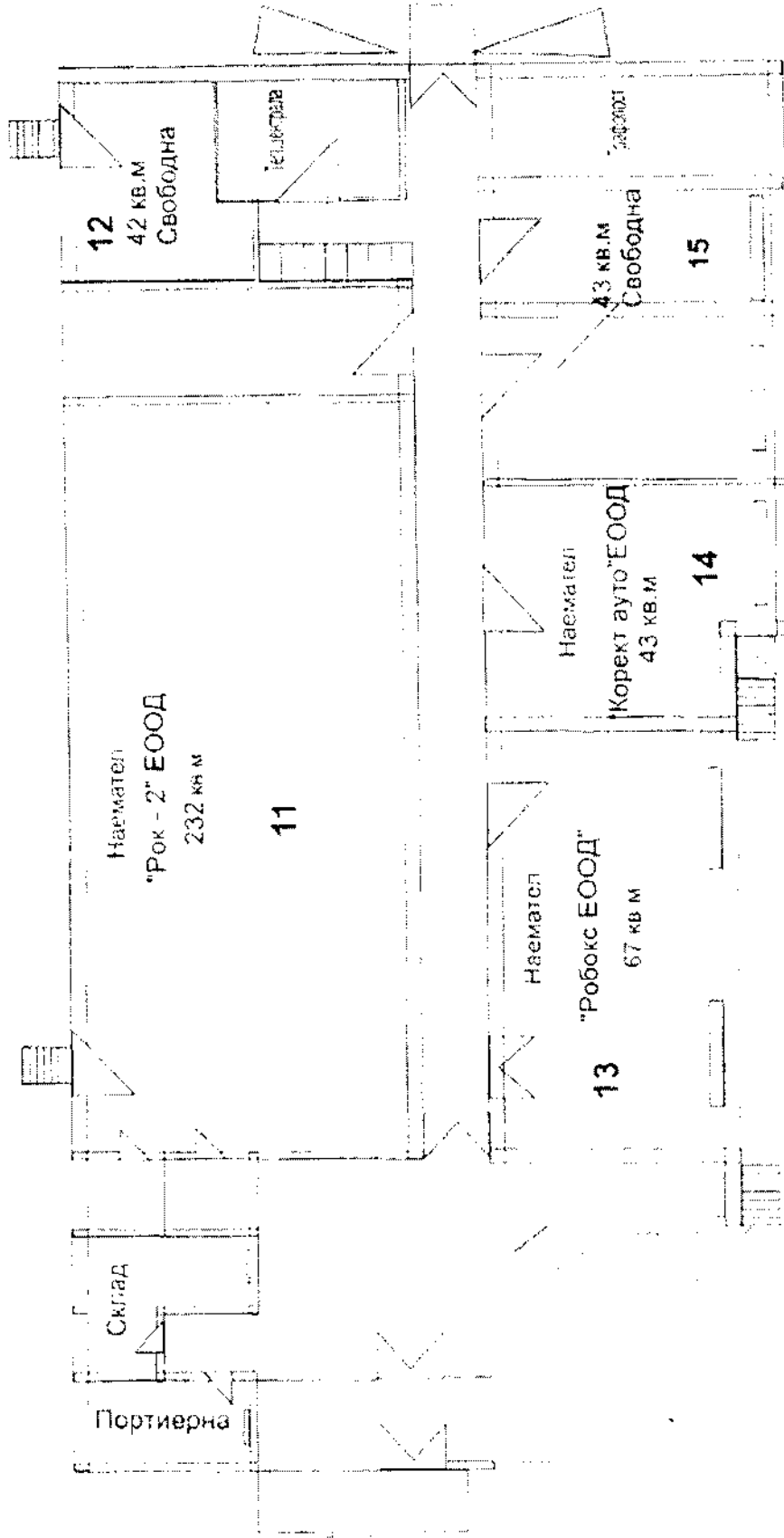
- Комплексно застрояване, № 73626.506.470
- Ниско застрояване (до 10 м), № 73626.506.487
- За второстепенна улица, № 73626.506.469
- За второстепенна улица, № 73626.506.125



Handwritten signature and date: 31.07.2008

Handwritten signature and date: 31.07.2008

"СКИЦА"
НА СВОБОДНИТЕ И ЗАЕТИ ПОМЕЩЕНИЯ
ИО "АД КЛОН ТЪРГОВИЩЕ, БУЛ. МИТРОПОЛИТ АНДРЕЙ" 51, ЕТАЖ 1





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ И ВАЛУАТОРИ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100101018 от 14 декември 2009 год.

ПЛАМЕНА СТАНЧЕВА ТАСЕВА

родена на 23 януари 1961 год. в гр. Кубрат, община Кубрат

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11511 от 08.07.2008 год. от Агенцията за приватизация

*За помещение
№ 12*

Зн. Г. Г. Г.

Председател на Камарата
Председател на Камарата