

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Иван Колев

заместник-кмет на Община град Добрич

ОТНОСНО: Предоставяне за вземздно ползване на терен за монтиране на базова станция на GSM оператор в землището на град Добрич

Уважаеми дами и господа общински съветници,

С договор за вземздно право на ползване Община град Добрич е предоставила терен на Космо България Мобайл ЕАД за изграждане на базова станция на II-ри GSM оператор в землището на град Добрич

Със заявление с вх. № 70-00-1907/09.10.2012 година от Интраком България ЕАД, упълномощен представител на Космо България Мобайл ЕАД отправят отново предложение за стартиране на процедура за ползване на общинския терен, представляващ имот с идентификатор 72624.176.52 в границите на землището на град Добрич. Имотът е частна общинска собственост, представляващ пустееща необработваема земеделска земя, актуван с АОС № 4927 от 28.03.2013 година

С оглед на гореизложеното предлагам на Общински съвет да вземе следното

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 39, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС и чл.63, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет град Добрич дава съгласие да се учреди вземздно право на ползване върху 400.00 кв.м, представляващи част от недвижим имот частна общинска собственост с идентификатор 72624.176.52. Имота е актуван с АОС № 4927 от 28.03.2013 година, с трайно предназначение – пустееща необработваема земя.

Правото на ползване се учредява за монтиране на базова станция на GSM оператор, за срок от 10 години, чрез провеждане на търг с тайно наддаване, с начална тръжна цена 234.00 лева на месец без ДДС, определена от независим оценител.

2. Възлага на Кмета последващите съгласно закона действия по изпълнението.

С уважение,

ИВАН КОЛЕВ

Зам. –кмет на Община град Добрич



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

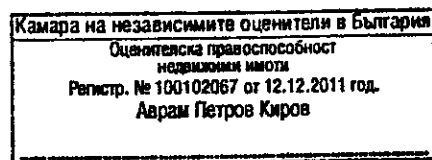
за определяне на справедливата пазарна стойност за отдаване
под наем на част от недвижим имот – земеделска земя ПИ с
идентификатор 72624.176.52 по КК, на гр. Добрич

АПРИЛ 2013г.

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

1.Крайна оценка на имота:	234.00 лв/месец
2.Площ на площадката:	400.00кв.м.
3.Площ на учредено право на преминаване	220.00кв.м
4.Ефективна на дата на оценката :	12 април 2013 год.
5.Срок на валидност на оценката:	шест месеца
6.Възложител:	Община гр.Добрич
7.Оценител:	инж.Аврам Петров Киров

Оценител:



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността
 1. Справедлива пазарна стойност.
- III. Използвани методи на оценка.
 1. Метод на сравнителната стойност
 2. Метод по приходния подход
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка.
- VI. Оценка по метода на Сравнителната стойност.
- VII. Оценка по метода на Приходния подход
- VIII. Окончателна стойност на имота.
- IX. Допускания и ограничителни условия.

I. ОБЩА ЧАСТ

Предмет на настоящата оценка е определянето на справедливата пазарна стойност на правото на собственост, ползване и разпореждане върху оценявания недвижим имот.

Цел на оценката - определяне цената за наем на част от имот с учредено право на ползване.

Оценката се извършва от инж.Аврам Петров Киров ,сертификат N100102067/12.12.2011г. издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти.

Представени документи и информационни източници:

- Измерванията и огледите, извършени от оценителя;
- Акт за Общинска частна собственост № 4927/28.03.2013г.,вписан от Службата по Вписванията гр.Добрич като Акт № 20,том VIII,вх.рег.3554 от 29.03.2013г.;
- Скица № 3630/06.03.2013г
- Информация от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в."Имоти"."imot.bg"/
- Информация от арендатори за дадена рента през 2012г.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Справедлива пазарна стойност – най –вероятната цена на,която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на право на ползване върху конкретния обект чрез частен договор към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на сравнителната стойност** – определяне на стойността на имота при пряко сравнение на оценявания обект с реализираните наемни цени на обекти със сходни характеристики в период близък до датата на оценката.
2. **Метод на приходния подход** – определяне на стойността на земята по метода на дисконтирания прогнозен паричен поток.
3. **Дата на провеждане на огледа** 09.04.2013г.
4. **Дата на изготвяне на оценката** 12.04.2013г.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените документи, собственик на оценявания имот е Община гр.Добрич..

Имотът представлява:

- **Поземлен имот с идентификатор 72624.176.52** , с площ **10 366кв.м**,намиращ се в землището на гр.Добрич.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценяваният имот се намира в землището на гр.Добрич,той има трапецовидна форма с начин на трайно ползване „пустееща необработваема земя”-III кат.Района се използва само за посев на селскостопански култури.

Имотът отстои: от населено място на 130м.,от път IVкл.-330м. и от Общински център на 130м.

Съседи:72624.176.51;72624.176.1;72624.176.34;72624.176.57 и 72624.176.36.

Частта от имота,която се предоставя за ползване от ОБЩИНА гр.ДОБРИЧ на „КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ”представлява:

- площадка с размери 25м/16м,която е с площ от 400.00кв.м.;
- учредено право на преминаване/обслужващ път/ с размери 55м/4м/измерени графично/,което е с площ от 220.00кв.м.

VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ.

Методът се основава на осреднена офертна цена на аналогични на оценявания имот в района на същия.В резултат на проучванията се установи че за подобни имоти са осъществени и предлагани цени за наем от порядъка на 0.32лв/кв.м до 0.55лв/кв.м за един месец. За оценявания имот приемам средна наемна цена за 1 кв.м на месец-0.44лв.

$$Ц = 660\text{кв.м} \times 0.44\text{лв} = 290.40\text{лв.}$$

Ц

VII. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО ПРИХОДЕН ПОДХОД

Оценката на земята по приходния метод,метод на дисконтирания прогнозен паричен поток.Той се използва за прогнозен период –”n” години ,получената рента през първата година-**R** лв/дка,ежегодния ръст на рентите -**g**% и норма на възвращаемост в прогнозния и извън прогнозния период-**r**%

За конкретни случаи ще използваме само получената рента през последната земеделска година ,която **R=90.00лв/дка**,ежегоден ръст на нарастване на рентата-**g=3%**

Имотът се отдава за 10годишен период. Намериме какъв брутен приход се получава от рента за тези години от един декар рентираща земя.От там ще намерим средния годишен приход и съответно месечен за единица площ.

№ по ред	Години	Прогноза за поземлена рента при ръст 3%,лв.
1	2012	90
2	2013	92.70
3	2014	95.48
4	2015	98.35
5	2016	101.30
6	2017	104.33
7	2018	107.46
8	2019	110.69
9	2020	114.01
10	2021	117.43
11	2022	120.95
Общо		1 062.70

Цср.=Цо/n-лв/дка, където:

Цо-общо получена сума от рента-лв.;

Цср.-средна цена за година-лв.;

n-брой години за отдаване под наем

Цср/год.=1062.70 / 10 =106.27лв/дка =0.106лв/кв.м-за една година

Цср/мес.=0.009лв/кв.м

Ц=660кв.м x 0.009лв =5.94лв/мес.

VIII. ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка, претеглени с избрани съответни тегловни коефициенти.

За метода на сравнителната стойност е приет тегловен коефициент 0.8, тъй като използваните аналози от реални оферти близки до датата на настоящата оценка имат качества на пазарни свидетелства. Метода на приходния подход присъства с коефициент 0.2

Методи на оценка	Стойност, лв	Тегловен коеф.	Претеглена ст-ст, лв
Метод на пазарните аналози	290.40	0.8	232.32
Метод на приходния подход	5.94	0.2	1.19
Справедлива пазарна стойност към момента			233 51

ИЗВОД:

При така направените изчисления и допускания определям справедлива пазарна стойност за отдаване под наем на част от недвижим имот с идентификатор №72624.176.52,находящ се в землището на гр.Добрич , частна общинска собственост, на 234/двеста тридесет и четири) лева. за месец.

IX. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ.

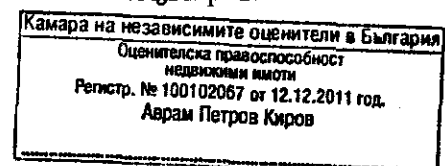
- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 12/04/2013г. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 12/10/2013г., след която дата установените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Оценката представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост на Възложителя.
- Съгласно чл.6, ал.3 от ЗНО "Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя". Следователно, изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.
- Спазени са действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО №№1-8 По ПМС 113 в сила от 11/06/2002 и Закона за независимите оценители

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата и няма свързаност с лицата собственик, кредитонскател и възложител;
- ✓ При извършване на оценката съм приложил професионалните си знания и опит и не съм укривал умишлено съществени факти .

Оценител:

/А.Киров/





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ДОБРИЧ

9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, acad_dobr@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№ 3630 / 06.03.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.176.52

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15 / 12.05.2005г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот:

Площ: 10366 кв.м

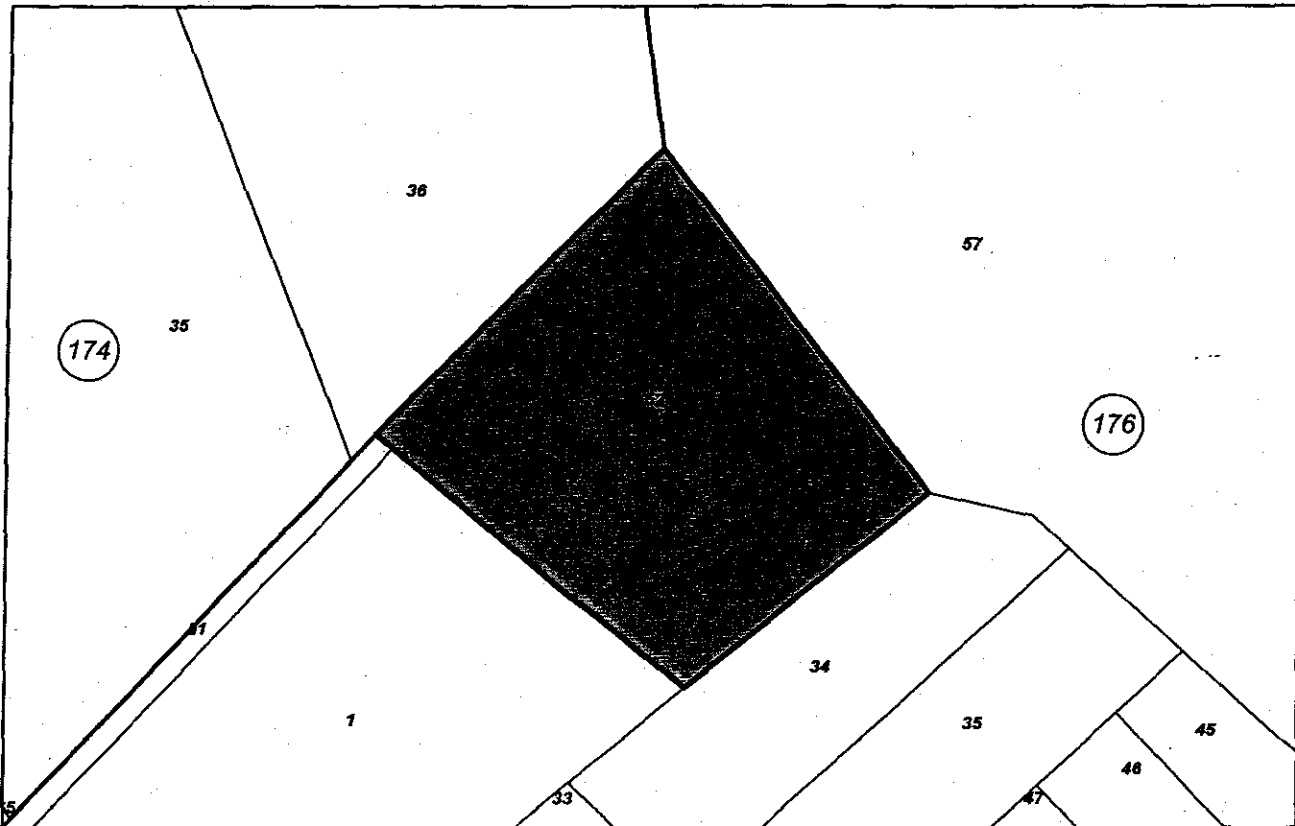
Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение

Съседи: 72624.176.51, 72624.176.1, 72624.176.34, 72624.176.57, 72624.174.36

Номер по предходен план: 177

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Липсва информация

Скица № 3630 / 06.03.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 99-2835 / 06.03.2013 г.



/Славка Николова/



Носители на други вещни права:

1. 130460283, "КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ" ЕАД

Право на ползване

Ид. част 400 кв.м.

Други № 13 том XVIII от 27.04.2004г., издаден от ОБЩИНА гр.ДОБРИЧ

Скица № 3630 / 06.03.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 99-2835 / 06.03.2013 г.



/Славка Николова/