



ОБЩИНА БЕРКОВИЦА

пл. "ЙОРДАН РАДИЧКОВ" № 4, ТЕЛ. 0953/ 88404, факс 0953/88405

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЕРКОВИЦА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА
ПК 3580 ОБЛ. МОНТАНА
ИЗХ. № ГЗСОС 70.00-673 (12)
18.11.2022

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Атанас Георгиев,
Зам.- Кмет на Община Берковица

ОТНОСНО: Участие в процедура за отдаване под наем чрез търг, на част от недвижим имот, частна държавна собственост, предоставен за управление на ДП НКЖИ - ЖПС Враца, находящ се в района на жп гара Берковица - ПИ № 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица, необходим на община Берковица за автобусна спирка и открита площ за достъп.

Уважаеми дами и господа общински съветници,

Във връзка с установена необходимост от обособяване на автобусна спирка на територията на ПИ 03928.514.258 по КК на гр. Берковица, собственост на Държавата, чрез НК „Железопътна инфраструктура“ и на база на разменената съгласувателна кореспонденция между община Берковица и ДП НКЖИ – ЦУ София, с вх. № ГЗСОС 70 00 -673-/5/ от 04.07.2022 г., в която е изложено становище:

„В района на железопътна гара Берковица, ДП НКЖИ –ЖПС Враца разполага със свободна площ от 689,80 кв.м (паркинг пред приемното заведение) както и разтоварище, представляващи част от ПИ с идентификатор **03928.514.258** по КККР на гр. Берковица, за който има съставен АЧДС № 3930/28.09.2018г. от област Монтана. На посочената площ от 689,80кв.м, могат да спират преминаващите автобуси, така че да не се затруднява движението на останалите МПС в района. По отношение на разтоварището, същото би могло да се използва за маневриране на автобусите, но след съгласуване на бъдещите действия с ДП НКЖИ.

В отговор, ДП НКЖИ не възразява да бъде обособена площ за автобусна спирка в района на жп гара Берковица за обслужване на населението на общината, и в случай, че община Берковица проявява интерес да и бъде предоставена чрез заплащане на месечен наем, сме съгласни да бъде организирана среща между представители на двете страни, на която да бъдат обсъдени детайлите.

Информирам Ви, че предоставянето под наем на недвижими имоти или части от същите се осъществява на основание чл.16, ал.5 (чл.19, ал.2) от Закона за държавната собственост и глави III и V от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, а именно чрез провеждане на тръжна процедура след одобрение на заповед за откриване на търга от Министъра на транспорта и съобщенията, при определена от независим оценител начална тръжна месечна наемна цена.

Условията на търга, определени в заповедта се публикуват в два национални ежедневника, както и на интернет страницата на ДП НКЖИ най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявление за участие. След обявяване на търга за отдаване под наем на имота, всеки желаещ да участва в него, може да закупи тръжни документи и да се запознае, както с условията за провеждането му, така и с проекта на договора за наем.“

От ДП НКЖИ ни е представена Пазарна оценка за определяне на начална тръжна месечна наемна цена за отдаване под наем на: *Обект: „Открита площ -197,00 кв.м, от които 15кв.м (площ №1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ- навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ №2) открита площ за достъп“ с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илиев“, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица), от независим оценител, в размер на 139,00 лв без ДДС.*

Във връзка с гореизложеното предлагам на Общински съвет – Берковица да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 1, предложение трето от ЗОС, Общински съвет - Берковица дава съгласие за – участие на Община Берковица, в процедура за отдаване под наем чрез търг по реда на чл.19, ал.2 от Закона за държавната собственост и Правилника за прилагане на закона - за част от недвижим имот, частна държавна собственост, предоставен за управление на ДП НКЖИ - ЖПС Враца, находящ се в района на жп гара Берковица - ПИ № 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица, необходим на община Берковица - **за автобусна спирка и открита площ за достъп**, с начална тръжна цена: **за открита площ – 197 кв.м. от които 15 кв.м. за поставяне на преместваем обект по чл.56 от ЗУТ – навес с оградни стени за автобусна спирка и 182 кв.м. – открита площ за достъп**, с местонахождение: гр. Берковица, ул.“Хаджи Петър Илиев“, в района на ж.п. гара Берковица, представляващ ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица, с начална тръжна месечна наемна пазарна цена **139 лева без ДДС, за срок от 5 години.**

2. Възлага на Кмета на Община Берковица да извърши всички необходими фактически и правни действие за провеждане и участие в процедурата, съгласно изискванията на Закона за държавната собственост и Правилника за прилагане на закона.

Приложение:

1. Писмо-отговор с вх. № ГЗСОС 70 00 -673-/5/ от 04.07.2022 г.
2. Пазарната оценка от 26.10.2022г. – от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД
3. Актуална извадка от КК на гр. Берковица одобрена със Заповед РД-18-84/09.09.2008г.

С уважение,

Атанас Георгиев
Зам.-Кмет на община Берковица
Съгл. Заповед №РД -15-943/16.11.2022г.



Съгласувал юрист:
/

Изгот.
инж. Борислава Йорданова – гл. специалист „ИК“

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



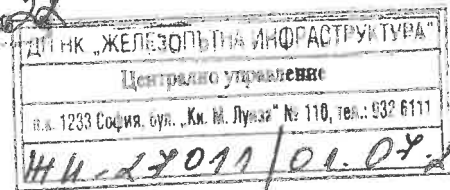
ДП „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ЖЕЛЕЗОПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА“



бул. „Мария Луиза“ №110, София 1233
тел.: (+359 2) 932 6485
факс: (+359 2) 932 3839

www.rail-infra.bg
t.stovnov@rail-infra.bg

Изх. № ГЗОС 70 00-673/5)
04.07.22



ДО
Г-ЖА ДИМИТРИНКА КАМЕНОВА
КМЕТ НА
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА
Адрес: гр. Берковица, обл. Монтана,
пк 3500, пл. „Йордан Радичков“ № 4

На Ваш изх. № ГЗОС 7000-673/3/18.052022 г.
На вх. № ЖИ – 24894/17.06.2022 г.

Относно: Уведомление – покана от община Берковица за обособяване на нова автогара, на територията на жп гара Берковица.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КАМЕНОВА,

Във връзка с постъпило Ваше уведомление - покана за заявяване на интерес от страна на ДП НКЖИ за евентуално предоставяне на автогарова услуга в района на жп гара Берковица при условията на Наредба № 3 от 03.11.1999 г. за обществен превоз на пътници и товари на територията на Република България, Ви уведомявам следното:

По смисъла на чл. 9, ал. 3 и ал. 4 от Закона за железопътния транспорт (ЗЖТ) ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“ е основен управител на железопътната инфраструктура и управлява предоставеното ѝ имущество - публична и частна държавна собственост, предоставено от държавата за изпълнението на предмета ѝ на дейност с решение на Министерския съвет.

Съгласно чл. 10, ал. 4 и ал. 5 от ЗЖТ ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“ не може да извършва дейност като железопътен превозвач, освен за технологични нужди. Също така не може да участва в търговски дружества, които да извършват железопътен превоз, поради което не попада в хипотезата на превозвач по условията на Наредба № 33.

В т. 2 на ал. 1, чл. 10 от ЗЖТ, е записано, че: „Предмет на дейност на компанията е извършване на дейности по развитието, ремонта, поддържането и експлоатацията на железопътната инфраструктура“, поради което ДП НКЖИ като управител на железопътната инфраструктура поддържа гаровите си райони и междугария с участието на държавата чрез финансиране от държавния бюджет, инфраструктурни такси, приходи от търговска дейност, кредити, средства по програми на ЕС и приходи от услуги по Ценовата листа.

В района на железопътна гара Берковица, ДП НКЖИ – ЖПС Враца разполага със свободна площ от 689,80 кв.м (паркинг пред приемното здание) както и разтоварище, представляващи част от ПИ с идентификатор 03928.514.259 по КККР на гр. Берковица, за който има съставен АЧДС № 3930/28.09.2018 г. от област Монтана.

На посочената площ от 689,80 кв.м, могат да спират преминаващите автобуси, така че да не се затруднява движението на останалите МПС в района. По отношение на разтоварището същото би могло да се използва за маневриране на автобусите, но след съгласуване на бъдещите действия с ДП НКЖИ.

Излагайки Ви горното, ДП НКЖИ не възразява да бъде обособена площ за автогара в района на жп гара Берковица за обслужване на населението на общината, и в случай, че община Берковица проявява интерес да и бъде предоставена чрез заплащане на месечен наем, сме съгласни да бъде организирана среща между представители на двете страни, на която да бъдат обсъдени детайлите.

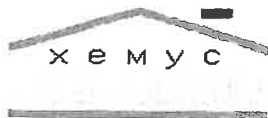
Информирам Ви, че предоставянето под наем на недвижими имоти или части от същите се осъществява на основание чл. 16, ал. 5 (чл. 19, ал. 2) от Закона за държавната собственост и глави III и V от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, а именно чрез провеждане на тръжна процедура след одобрение на заповед за откриване на търга от министъра на транспорта и съобщенията, при определена от независим оценител начална тръжна месечна наемна цена.

Условията на търга, определени в заповедта се публикуват в два национални ежедневника, както и на интернет страницата на ДП НКЖИ най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие. След обявяване на търга за отдаване под наем на имота, всеки желаещ да участва в него, може да закупи тръжни документи и да се запознае, както с условията за провеждането му, така и с проекта на договора за наем.

С уважение,

д-р инж. Златин Крумов
Генерален директор





ПАЗАРНА ОЦЕНКА

за определяне на начална тръжна месечна наемна цена за отдаване под наем на:

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илчев”; в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

26.10.2022

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на начална тръжна месечна наемна цена за отдаване под наем на Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илиев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

Възложител: ДП НКЖИ

Оценител: Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне на наемна цена

Използвани методи на оценка:

- Метод на посредственото сравнение;
- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

Дата на извършен оглед на обекта: 24.10.2021г.

Дата на оценката: 26.10.2022

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца

1.2. 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 недвижим имот, 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 собственика на имота 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.

1.3. Специални условия

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

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илиев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

В близост до обекта се намират обществени сгради и обекти.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, водопровод, пътища с трайна настилка, канализация/.

Районът на оценявания обект е с изграден водопровод, канализация, ел.захранване и пътища с настилка от асфалтобетон.

Транспорт

Транспортната достъпност до района на обекта е добра.

2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи ДП НКЖИ е собственик на оценявания обект.

2.3. Техничко икономически характеристики

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценявания обект:

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

3.1. Описание на метода

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на обекта въз основа на цената на съпоставими 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 оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните обекти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби 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 пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде полезна (използваема) площ, застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧНИЯ НАЕМ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

4.1. Описание на метода.

Резултатът от оценка на обекта по метода на капитализиране на бъдещите приходи от наем, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарната стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния приход, получен при отдаване под наем на недвижимия имот.
- Определяне месечна наемна стойност на имота по подхода на приходите.

4.2. Определяне на пазарната стойност на обекта по Метод на посредственото сравнение с цел извеждане на месечна наемна стойност на обекта по Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

Избран е Метод на посредственото сравнение, като метод за извеждане пазарната стойност на недвижимия имот, с цел извеждане на месечна наемна стойност на обекта по Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

Изчисленията за определяне пазарната стойност на оценявания обект по метод на посредственото сравнение са представени в следните таблици:

	Обект	Офертна цена	Корекционен коефициент-пазарна реализация	Корекционен коефициент-вид и състояние	Корекционен коефициент-местонахождение	Площ (кв.м.)	Коригирана стойност	Коригирана стойност на 1 кв.м.
1.	гр. Берковица	36 000 лв.	95%	100%	100%	800	34 200 лв	42,75 лв
2.	гр. Берковица	135 000 лв.	95%	100%	100%	3000	128 250 лв	42,75 лв
3.	гр. Берковица	63 000 лв.	95%	100%	100%	1400	59 850 лв	42,75 лв
								42,75 лв

	Пазарна стойност на земята:	Измер.	Стойност	Стойност
1	Площ	кв.м	15,00	182
2	Пазарна стойност	лв./кв.м	42,75 лв	42,75 лв
3	Корекционен коефициент		2	2
3	Пазарна стойност	лв	1 283 лв	15 561 лв
4	Пазарна стойност	EUR	660 €	7 960 €

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илчев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

5. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Крайната оценка на обекта представлява стойност, претеглена от резултатите получени по два метода. Оценителският екип предлага теглови коефициенти на оценките на базата на метода на посредственото сравнение и метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, съответно: 0,9; 0,1. Получената по този начин крайна пазарна оценка за определяне на наемната цена на обекта е съответно:

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1	Метод на посредствените сравнения	138 лв	€ 71	0,9
2	Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем	148 лв	€ 76	0,1

БАЗА НА СТОЙНОСТТА	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарен наем/ месечна стойност	139 лв	€ 71	1.95583

В т.ч.

15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по 11 лв

чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка

182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп 128 лв


МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ НА:

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илиев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)

139 лв

Сто тридесет и девет лв.

Всички стойности са без включен ДДС!

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
на  Ивков
2009 г.

Експерт-оценител:

Цанко Спасовски

Сертификат №100100473/14 де. 2009 г.

От Камара на независимите оценители

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независим оценители

Рег. № 904600051 от 16.11.2020 г.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения

Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Земеделски земи и трайни насаждения

Поземлени дялове в горски територии

„Хемус Консулт“ ЕООД ЕИК 110035006

За „Хемус Консулт“ ЕООД - град Тр.

Цанко Спасовски

Сертификат №904600051 /16 ноември 2020 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите оценители

26.10.2022

Обект: „Открита площ - 197,00 кв.м, от които 15,00 кв.м (площ № 1) за поставяне на преместваем обект по чл. 56 от ЗУТ - навес с оградни стени за автобусна спирка и 182,00 кв.м (площ № 2) открита площ за достъп”, с местонахождение гр. Берковица, община Берковица, област Монтана, ул. „Хаджи Петър Илиев”, в района на жп гара Берковица (ПИ с идентификатор 03928.514.258 по КККР на гр. Берковица)



ККС 2005 479202



Жагындагы үзөңгүлөк аялдамалардын үчүн Биримдикке, 19906/19906

ШП1070
373,214

ШП131
373,089

258

ЖИТ Гага Бөркөнтө

1/8