ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

пл. "Възраждане" № 6
тел: 03123 / 22 21 , факс: 03123 / 24 12
http://kaloyanovo.egov.bg/
E-mail: kaloianovo@mail-bg.com

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОбС
ДО
7-ТО ЗАСЕДАНИЕ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.КАЛОЯНОВО,ПЛОВДИВСКА ОБЛ.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Вх. № 93
15.02.2024 г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Изх. № 9100-219
15.02.2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От МЛАДЕН КИЧЕВ – кмет на община Калояново

ОТНОСНО: Отдаване под наем на обособена част от недвижим имот - частна общинска собственост в село Дълго поле, община Калояново, Пловдивска област

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл.14 ал.1, ал.2 от Закона за общинската собственост, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Предвид горното и във връзка с предстоящо изтичане срока на договор за ползване под наем на общински нежилищен имот – частна общинска собственост, а именно: обособена част от недвижим имот, находящ се на първи етаж в сградата на младежки дом, построен в УПИ VII- младежки дом и читалище в кв.61 по ПУП на с. Дълго поле ЕКАТТЕ 24582, община Калояново, област Пловдив е необходимо провеждане на нова тръжна процедура за отдаване под наем.

Общината легитимира своето право на собственост върху посочения имот с АЧОС № 350 от 09.12.2013 г., вписан в Служба по вписвания – град Пловдив с вх. Рег. № 35313/10.12.2013 год., т.98, акт №137.

В съответствие с предвижданията в Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост приета с Решение № 25, взето с Протокол № 5/25.01.2024 г. на ОбС Калояново, предлагам Общински съвет – Калояново да обсъди и вземе следното проектно

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 14 ал.1 и 2 от ЗОС и чл. 17 ал.1 и 5 от НРПУРОИ на община Калояново, Общински съвет Калояново дава съгласие за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години чрез публичен таен търг на :

1.1. Ресторант с площ от 197 (Сто деветдесет и седем) кв.м., представляващ обособена част от недвижим имот, находящ се на първи етаж в сградата на младежки дом, построен в УПИ VII- младежки дом и читалище в кв.61 по ПУП на с. Дълго поле ЕКАТТЕ 24582, община Калояново, област Пловдив – частна общинска собственост **с начална тръжна цена 420.00 лв./Четиристотин и двадесет лева/без ДДС – месечен наем.**

2. Правомощия по изпълнение на решението се предоставят на кмета на Община Калояново.

С уважение,

МЛАДЕН КИЧЕВ –
кмет на община Калояново

Съгласувал:
Адв. Мария Абраше

Изготвил:
Йовка Начева, гл.спец."Общ.собственост"

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНИЯ НАЕМ НА

РЕСТОРАНТ със застроена площ 197 кв.м. –

част от 1-ви етаж на сграда „Младежки дом“ в УПИ VII-Младежки дом и читалище, кв.61 по ПУП на с.Дълго поле, община Калояново, област Пловдив

януари 2024 год.
гр.Пловдив

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Предмет на заданието : Оценка за определяне пазарния наем на част от сграда, обособена като ресторант, находящ се в с.Дълго поле, община Калояново, област Пловдив.

Възложител : Община Калояново

Изпълнител : инж.Запрянка Дякова Райчева – сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100102282 от 27 декември 2016 год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ.

Обект на оценка : Обект на оценка за наем е ***Ресторант със ЗП-197 кв.м.***, включващ зала с 44 места, обслужващ бар-плот и камина; кухня; склад; две тоалетни с предверие, представляващ част от 1-ви етаж на двуетажна сграда „Младежки дом", построена в УПИ VII-421, кв.61 по ПУП на с.Дълго поле, общ.Калояново.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на наема, която да послужи като начална тръжна цена при провеждане на процедура за отдаване под наем на описанияе обект.

Права върху недвижимия имот : Правото на собственост върху недвижимия имот се притежава от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост № 350 от 09.12.2013 год., вписан в Служба по вписванията гр.Пловдив с Акт №137, том 98, вх.рег.№35313/10.12.2013 год., дв.вх.№34066.

Използвани методи на оценка:

- *Приходен метод* - пазарната стойност на наема се формира като стойност на дохода, обезпечаващ нормалната инвестиционна възвръщаемост по текущата пазарна стойност на имота, съответстващ на вещните права на собственост и ползване върху актива.
- *Метод на пазарните сравнения* – базира се на регистрирана информация за извършени сделки с имоти, близки по качества и параметри на оценяваните. Отчитат се специфичните особености на имотите.

Резултат от оценката :

- Оценка по приходен метод - 496 лв./мес
- Оценка по метод на пазарните сравнения - 384 лв./мес

Крайна оценка на наема : 420.00 лв/мес без ДДС

Ефективна дата на оценката : 29.01.2024 год.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ : ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ на *РЕСТОРАНТ със застроена площ 197.00 кв.м.* на 1-ви етаж от сграда „Младежки дом" в УПИ VII-младежки дом и читалище, кв.61 по ПУП на с.Дълго поле, община Калояново, област Пловдив

<u>420.00 лв./мес. без ДДС</u>

Тази стойност следва да се интерпретира като НТЦ при провеждане на процедура за отдаване под наем на описания обект.

Оценител : .....
/инж.З.Райчева/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102282 от 27.12.2016 год.
Запрянка Дякова Райчева

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1.ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на задачието : Оценка за определяне пазарния наем на част от сграда, обособена като ресторант, находящ се в с.Дълго поле, община Калояново, област Пловдив.

Възложител : Община Калояново

Изпълнител : инж.Запрянка Дякова Райчева – сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100102282 от 27 декември 2016 год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ.

Оценителят декларира, че :

► имам нужната компетенцията за изготвяне на оценката ;

► съм в състояние да предоставя обективна и безпристрастна оценка :

- не съм скрила умишлено никаква важна информация;
- нямам личен интерес – сегашен или замислен за вбъдеще относно оценявания имот;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението за извършването й е зависимо от определената стойност.

► нямам участие или връзка с предмета на оценка, както и с възложителя на оценката

Обект на оценка : Обект на оценка за наем е ***Ресторант със ЗП-197 кв.м.***, включващ зала с 44 места, обслужващ бар-плот и камина; кухня; склад; две тоалетни с предверие, представляващ част от 1-ви етаж на двуетажна сграда „Младежки дом“, построена в УПИ VII-421, кв.61 по ПУП на с.Дълго поле, общ.Калояново.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на наема, която да послужи като начална тръжна цена при провеждане на процедура за отдаване под наем на описаняе обект.

База на стойността : Базата на стойността е възприета в категорията, показваща най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. Определен е **пазарния наем**, т.е. оценената сума, срещу която дадено имущество може да бъде отдадено под наем към датата на оценка от желаещ наемодател на желаещ наемател чрез сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Права върху недвижимия имот : Правото на собственост върху недвижимия имот се притежава от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост № 350 от 09.12.2013 год., вписан в Служба по вписванията гр.Пловдив с Акт №137, том 98, вх.рег.№35313/10.12.2013 год., дв.вх.№34066.

Ефективна дата на оценката : 29.01.2024 год.

Използвани методи на оценка:

- *Приходен метод* - пазарната стойност на наема се формира като стойност на дохода, обезпечаващ нормалната инвестиционна възвръщаемост по текущата пазарна стойност на имота, съответстващ на вещните права на собственост и ползване върху актива.

- *Метод на пазарните сравнения* – базира се на регистрирана информация за извършени сделки с имоти, близки по качества и параметри на оценяваните. Отчитат се специфичните особености на имотите.

Обхват на проучванията : Проучванията касаят правото на собственост на община Калояново върху частта от имота, предназначена за ресторант и предвидена за отдаване под наем.

Ограничения или забрани по отношение на проучвания или анализи, свързани с оценката не са правени.

По време на изготвяне на оценката са извършени проучвания в достатъчен обем и обхват, гарантиращи необходимата обосновка на оценката.

Проучвания отговарят на целта на оценката и възприета база на стойността.

Оценката на наема по ППЗДС е на база кв.м.полезна площ.

Информационни източници

Предоставени от Възложителя :

- Акт за частна общинска собственост № 350 от 09.12.2013 год.;
- Скица на имота, издадена от Община Калояново на 28.11.2013 год.
- Разрешение за строеж №33 от 21.05.2007 год., издадена от гл.арх.на Община Калояново за промяна предназначението на част от съществуваща сграда «Младежки дом» за нуждите на «Ресторант» в УПИ VII-младежки дом и училище , кв.61 по ПУП на с.Дълго поле, съгласно одобрени проекти по части Арх., Техн., Констр.становище, Ел., ВиК, ОВ на 21.05.2007г.
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №14/25.11.2013 год.на Община Калояново;
- Информация от интернет мрежата за предлагани под наем ресторанти в Област Пловдив;

Допускания и ограничителни условия:

- Изходната информация, сведенията, документацията, предоставена от Възложителя се приемат за надеждни и верни ;
- Информацията за реализирани сделки, съдържаща се в оценката е получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.
- Оценителят счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други подходи и методи на оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Специални допускания във връзка с оценката на наема не са направени .

Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението и публикуването на изготвената оценка : Оценката може да се ползва от Възложителя само с цел отдаване под наем. Съставителят на този доклад обръща внимание върху факта, че същият е предмет на конфиденциалност, предназначен е само за ползване от Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е други цели.

В оценката не се съдържа квалифицирана информация.

Декларация : Настоящата оценка е изготвена според Българските стандарти за оценяване, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 год.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЕЛИЩЕТО

Село Дълго поле, община Калояново е населено място от V категория (функционален тип), съгласно ЕКАТТЕ в България. Отстои на 20 км. северно от гр.Пловдив и на 40 км. южно от Карлово. Селото се намира на 500м източно от пътя Пловдив-Карлово, отклонението е от ж.п.гара Калояново, откъдето се осъществява автобусна и железопътна връзка с Пловдив, Карлово и Хисаря. На 13км е автомагистрала "Тракия", свързваща София и Бургас през Пловдив. Транспортно селището е много добре обезпечено чрез редовен автобусен и ж.п. транспорт.

По данни на ГРАО към 2022-09-15 населението му наброява 2029 човека. Село Дълго поле е самостоятелно кметство в състава на община Калояново. В селото функционират целодневна детска градина"1-ви Юни", начално училище "Христо Ботев", читалище и библиотека, пощенска станция. Първичната медицинска помощ се осъществява от индивидуална лекарска практика. Православната църква "Св. Архангел Михаил" е построена през 1925 г. и реставрирана преди 10 години. В близост до селото се намират древни могили-гробници, които все още не са разкопани.

Земеделието е поминък на голяма част от населението, обусловено от равнинния релеф, благоприятните климатични и почвени условия на Тракийската равнина.

В селото има няколко действащи фабрики и цехове, които осигуряват работа на населението. Това са фирми „ДИЕКС“ ООД за производство на мъжко и детско бельо; Производство на хляб и хлебни изделия; ЕТ"ЕДЕЛВАЙС К.М.-90" - Производство на безалкохолни напитки и боза ; "СИБИРА" ООД - Производство на зърнен дестилат и зърнен спирт; ЕТ "ПЕТЯ СТОИЛОВА"- Шивашки цех за производство на облекло ; ЕТ "ВИДОФОРМ" - Производство на бетонови изделия. На пътя Повдив-Карлово е разположен комплекс "Sara" с автосалон, автомивка, бензиностанция, ресторант и др.

В центъра са съсредоточени всички административни и търговски обекти - кметство и пощенска станция, здравен дом, парк, младежки дом с ресторант, двуетажен магазин на потребителната кооперация, спирка на автобусния транспорт, пенсионерски клуб, тотопункт, детска площадка, аптека и др. На около 400м югоизточно е триетажната сграда на училището. На около 600м западно са детска градина и църквата, голям магазин за хранителни стоки и телевизионен сервиз.

Жилищното застрояване е нискоетажно, в самостоятелни поземлени имоти. Средна възраст на сградите – 60-65 години. Сградният фонд се поддържа добре. Степен на застроеност на селището – над 70%.



Селото е с изградена инженерна инфраструктура, включваща водоснабдяване, електроснабдяване, телефонна и улична мрежа. Канализационна мрежа за отпадни

води липсва, домакинствата и стопанските обекти ползват септични ями. Голяма част от улиците са с трайна асфалтова настилка, изградени са тротоари.

Телекомуникационна инфраструктура : в селището има достъп до интернет, ефирен телевизионен сигнал. Предоставят се основните пощенски услуги – доставка на писма и колети, изплащане на пенсии, пощенски записи.

Привлекателността на населеното място е добра.

Тенденции за развитие – добри, районът остава селскостопански.

Няма данни за екологично замърсяване на района и селището.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА

Сградата на младежкия дом се намира в центъра на с.Дълго поле, до централния парк. Състои се от два етажа и изба. На 1-ви етаж освен ресторант има фоайе с височина 6м, използвано за младежки дейност, вторият етаж не се използва. Вътрешното стълбище е развито в североизточната част на сградата.

Технически данни за сградата:

ЗП- 320 кв.м.

РЗП = 320+240= 560 кв.м.

Нсв- 3.20м за първи етаж, 2.70м за втори етаж

Година на въвеждане в експлоатация - 1984

Конструкция – масивна монолитна - ивични стб основи, стб колони, греди, междуетажни плочи, плосък покрив с хидроизолация. Външно сградата е облицована с фасадни тухли, а по стб елементи - гладка вароциментова мазилка и бяла фасадна боя.

Ресторантът заема североизточната част на младежкия дом. Обособен и преустроен е като такъв през 2005 год. от наемателя, като северната част от терасата е превърната в закрита зала, а южната част е покрита тераса.

ЗП- 197 кв.м.

Разпределение : - зала с площ 135.65 кв.м. за 44 места, с Г-образна форма, с обслужващ бар и камина; - кухня с площ 35.87 кв.м. с кухненско оборудване и мивки ; - склад, отделен от кухнята чрез стена от knauff; две тоалетни с общо предверие с мивка;

Входът за ресторанта е от южната страна, а вход за зареждане има от север.

Довършителни работи : Ограждането и покривът са дървена конструкция, с дъсчена облицовка по външните стени и дървена дограма. Външна облицовка с неоформен фугиран камък. Останалите стени са с гладка мазилка и латексова боя. Носещите колони в залата и масивния бар-плот също са облицовани с камък. В кухнята и сервизните помещения - фаянсова облицовка до 2м.

Под – теракотена настилка, в залата с два цвята ; отворената тераса е с мраморни плочи.

Таван – дъсчена облицовка в залата, в останалите помещения гладка вароциментова мазилка с шпакловка и латексова боя.

Дограми – Прозорци – дървени със стъклопакет, в сервизните помещения – PVC

Врати – дървени пресовани на блажна боя

вароциментова мазилка, шпакловка и латекс; на стълбището – цокъл блажна боя; в кухненските и сервизни помещения– фаянсова облицовка до 2.0м; колони – облицовка с фугиран неоформен камък (гнайс);

Инсталации – Ел.- силова и осветителна скрита; ВиК (септична яма); Отопление /охлаждане в ресторанта – с климатик и камина на дърва

Състояние : Ресторантът е работещ, сградата се поддържа в добро състояние. От 2007 год., когато е извършено преустройството, ремонт и обновяване на интериора не е правен.

4. ОЦЕНКА НА НАЕМА

4.1. ПО *МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ*

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка,с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация. Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите, условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив. При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава", в случая „отдава по наем"), респ. пазарно търсене (цени „купува").

Този подход е приет предвид целите на оценката, приетата база на стойността, наличие на необходимите и достатъчни изходни данни и сведения за оценката, позволяващи прилагането на този подход.

За целта на оценката е анализирана наличната информация от сайтове за недвижими имоти за отдавани под наем заведения за хранене в селищата от община Калояново и съседните общини – Хисаря, Марица, Раковски, Съединение, Карлово. Откриха се само две подходящи за сравнение оферти от частни лица – за кафе-сладкарница в центъра на с.Житница и за заведение в гр.Хисаря. Оферти за обекти общинска, държавна или фирмена собственост не се откриха изобщо. Обяви в общините Марица, Раковски и Съединение няма публикувани към момента. Най-много оферти има за обекти в град Карлово.

Двете оферти са дадени в приложение.

Отчетено е доколко характеристиките на аналозите са близки до оценявания обект и цената е коригирана в зависимост от сходството в населено място и местоположението, площ, довършителни работи, начин на ползване, отстъпка от офертна цена.

Резултатите са показани в таблица.

№ по ред	Наименование	Оценяван обект : Ресторант в Младежки дом, с.Дълго поле	Аналог №1 : с.Житница, център - Кафе-Сладкарница	Аналог №2 : Заведение в Хисаря
1	Данни за имотите			
	ЗП, м2	197	250	300
	Наем, €/мес	?		600
	Наем, лв./мес		700	1173
	Цена лв/м2 РЗП, крайна	?	2.80	3.91
	Особености	зала с 44 места, кухня, склад, до парк	оборудвана зала 80 кв.м., кухня, склад, 3 входа, WC за клиенти и за персонал	Бар-дискотека, оборудвана. Луксозни довършителни работи
	Местоположение, инфраструктура	в центъра, Ел., В, септична яма, улици с асфалтова настилка. До парк	в центъра, Ел.,В, на асфалт, до парк. Без външна площ	в гр.Хисаря, Т, ВиК, асфалт
	Наемодател	Община Калояново	частно лице	частно лице
2	Корекции за разлика в :			
2.1	населеното място		-15%	-100%
2.2	Довършителни работи		0%	-30%
2.3	Площ, разлика		-53	-103
	Корекции		2%	4%
2.4	начин на ползване		кафе-сладкарница	бар-дискотека
	корекция		10%	-10%
2.5	Отстъпка от офертна цена		-10%	-10%
	Общо корекции		-13%	-146%
3	Коригирана цена		2.44	2.11
4	Коеф.на тежест		0.7	0.3
5	Претеглена стойност		1.71	0.63
6	Наем, лв/м2	2.34		
7	Наем, лв/мес	460.98	с ДДС	
		384.15	без ДДС	
	Закръглено до :	**384.00**		

4.2. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД

Решава се обратната задача на *Приходния метод на оценка на недвижим имот* - при определени пазарна стойност на имота, лихвена ставка и остатъчен експлоатационен срок се търси годишния наем.

Пазарната стойност на обособената част от сградата, преустроена за ресторант е определена по *метода на амортизираната възстановителната стойност.*

По *Метода на амортизираната възстановителната стойност* се определят разходите, необходими за идентичното възпроизвеждане на сградата към момента на оценката, т.е. определя се стойността на сградата като нова по текущи пазарни цени. Във възстановителната стойност се отразяват допълнителните разходи, необходими за създаване на еквивалентен актив – стойност на земята, инфраструктура, проектни и проучвателни работи, строителен надзор, инвеститорски контрол, други разходи и такси, печалба на строителя.

При определяне на възстановителните разходи са използвани уедрени показатели за стойност на 1 кв.м.разгъната застроена площ, действащи към деня на оценката за съответния тип конструкция. Ползвани са еталоните на СЕК от бр.7-8/2023год.на „Строителен обзор", еталон 8 – Двуетажна административно-търговска сграда, както и кн.4/2023г на „Справочник за цените в строителството", оферти на строителни фирми, цени на производители и др. Отчита се спецификата на всеки етап на строителството – груб строеж, дограми, довършителни работи, инсталации.

След определяне на възстановителната стойност се определя физическото, функционалното и икономическото остаряване на оценяваната сграда в сравнение с модерния й еквивалент.

Физическото обезценяване (овехтяване) на сградите се опредя по формулата :

$A = ½ (Te^2/T^2 н + Te/Tн)*100, \%$

където :

Те - фактическата възраст на сградата /съоръжението/

Тн - нормативна експлоатационна годност

Формулата се отнася за сгради с нормално за фактическата си възраст овехтяване.

Фактическото обезценяване – експертно, по преценка на оценителите се определя остатъчната годност в зависимост от действителното физическо състояние на сградите – напр.при по-стари сгради (в зависимост най-вече от носещата конструкция).

Функционално обезценяване – определят се разходите за отстранимите строителни повреди и недостатъци, възникнали вследствие на неправилна експлоатация на сградата, различна степен на износване на отделни елементи на строежа, качеството на вложените материали и изпълнението на СМР; отчитат се отстранимите строителни недостатъци, напр. конструктивни недостатъци, заложени още от процесите на проектиране и строителство и др.

Икономическо (стопанско) обезценяване / пазарно търсене : коефициент на експерта, базиращ се на личната преценка за стопанското обезценяване на строителната система, възможност за реализация, отдаленост, състояние на пазара на недвижими имоти в района и др.

След като се направят трите корекции спрямо възстановителната стойност се получава амортизираната възстановителна стойност.

№ по ред	Наименование	Мярка	Ресторант в Младежки дом - с.Дълго поле
1	Година на въвеждане в експлоатация		1984
2	Обща експлоатационна годност	години	80
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	40
4	Застроена площ	кв.м.	197
5	Производствена стойност в деня на огледа	лв/кв.м.	1044.00
6	Производствена стойност в деня на огледа (р.4*р.5)	лв.	205668
7	Техническо обезценяване	%	38%
8	Техническо обезценяване (р.6*р.7)	лв.	77126
9	Остатък (р.6-р.8)	лв.	128542
10	Строителни повреди и недостатъци	% от р.9	18%
11	Строителни повреди и недостатъци	лв.	23138
12	Остатък (р.9-р.11)	лв.	105404
13	Стопанско обезценяване	% от р.12	0%
14	Стопанско обезценяване	лв.	0
15	Стойност на сградата в деня на оценката (р.12-р.14)	лв.	105404
	Закръглено до		**105400**

Оценка на наема

Пазарната стойност на наема се формира като стойност на дохода, обезпечаващ нормалната инвестиционна възвръщаемост по текущата пазарна стойност на капитала, съответстващ на вещните права на собственост и ползване върху актива.

Изчислява се по формулата :

$Ni = CV/AF = CV*i / (1-1/(1+i)^n)$

където ;

Ni – брутен годишен доход

CV – пазарна стойност на имота

n – брой години, за които обектът се отдава под наем

i – норма на възвръщаемост

№ по ред	Наименование	Мярка	Стойност
1	Пазарна стойност на имота по метода на ВС	лв	105400
2	Стойност на земята	лв	0
3	Стойност на сгради и съоръжения	лв	105400
4	Обезценка от строителни недостат.и повреди	%	0
5	Приходна стойност на сгради и съоръжения	лв	105400
6	Остатъчна експлоатационна годност "n"	год.	40
7	Лихвена ставка	%	6.0%
8	Анюитетен фактор AF=(1-1/(1+r)^n)/r		15.05
9	Чист приход от сгради и сър.	лв.	7005
10	Стойност на земята (Bw) – рентираща	лв.	0
11	Норма на възвръщаемост (капитализация) "r"		6.0%
12	Размер на олихвената стойност на земята	лв	0
13	Чист годишен приход (Re)	лв	7005
14	Разходи по стопанисване и поддръжка	%	15
15	Бруто приход годишно	лв	**5954**
16	Месечен наем сграда :	лв.без ДДС	496.19
	Закръглено до :		**496**

4.3. КРАЙНА ОЦЕНКА НА НАЕМА

ТАБЛИЦА ЗА ПРЕТЕГЛЕНИТЕ СТОЙНОСТИ

Метод на оценка	Стойност	Тегловен коеф.	Претеглена стойност
Пазарни сравнения	384.00	0.7	268.80
Метод на аморт.замест. стойност	496.00	0.3	148.80
	Всичко :	1.00	417.6
		Закръглено до:	**420.00** лв/мес без ДДС

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА

РЕСТОРАНТ със застроена площ 197.00 кв.м.
на 1-ви етаж от сграда „Младежки дом“ в
УПИ VII-Младежки дом и читалище, кв.61 по ПУП на
с.Дълго поле, община Калояново, област Пловдив

420.00 лв./мес.без ДДС

Оценител : .....
/инж.З.Райчева/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102282 от 27.12.2016 год.
Запрянка Дякова Райчева

ДЕКЛАРАЦИЯ

По член 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаната инж.Запрянка Дякова Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от КНОБ,

ДЕКЛАРИРАМ :

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Аз лично или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Гр.Пловдив

Декларатор :

29.01.2024 год.

ОФЕРТА №1
https://www.imoti.com/obiava/90954947/dava-pod-naem-zavedenie-oblast-plovdiv-s-zhitnitsa?page=1&searchres=yc3sq002

Дава под Наем Заведение в област Пловдив, с. Житница, 250 кв.м, 700 лв.







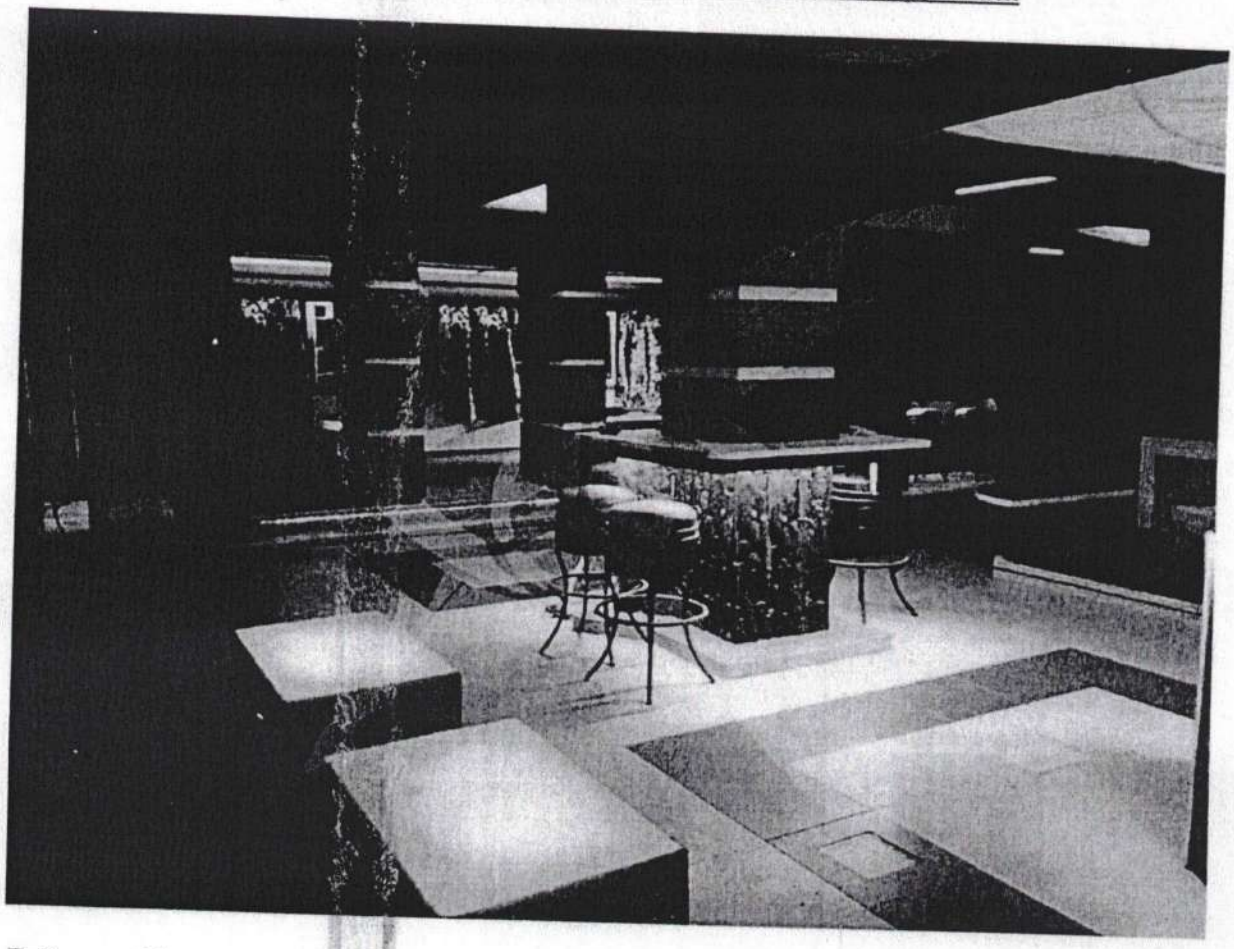


Основна информация:
*Квадратура:*250 кв.м
Етаж:-
ГАЗ:-
ТЕЦ:-
*Особености:*Обзаведен , С паркомясто
Цена: **700 лв.**
2.8 лв. на кв.м
Начислява се ДДС

Допълнителна информация:
Давам ПОд Наем-„Кафе-Сладкарница„до скоро работеща.Залата е оборудвана със маси и столове,кафе-машина,тоалетна за клиенти,площа е 80 кв.м.Склад-кухня с отделни помещения,хладилна камера,три входа отделни, тоалетни за персонала площа е 150 кв.м
Намира се в центъра на селото.

ОФЕРТА №2

https://www.olx.bg/d/ad/zavedenie-v-hisarya-143703-CID368-ID9iQQT.html



Добавена 25 януари 2024 г.

Заведение в Хисаря 143703

600 €

- бизнес
- Цена на кв.м: 2
- Квадратура: 300 кв.м
- Година на строителство: 1999 г.
- Строителство: Тухла
- Отопление: Електричество

Описание

Компания "Х" представя на Вашето внимание заведение в Хисаря.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: В близост до спирки на градски транспорт , кафенета и ресторанти, хипермаркети, малки магазини, аптеки, салони за красота и спортни клубове.
СТРОИТЕЛСТВО: Ситуирано на първи етаж.
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ: Разполага с чиста площ от 300 кв.м.
СЪСТОЯНИЕ: Предлага се обзаведен!

с. Калояново
отдел УТ

Община с.Калояново
кметство с. Калояново

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ № 33

гр/с Калояново 2007 година 05 месец 21 дата

На основание чл.142ал2 и ал.6т2 от ЗУТ се разрешава на :

1. Община Калояново-собственик
село Калояново, пл."Възраждане" №6
представлявана от инж. Александър Кръстев Абрашев - кмет ЕГН 6803174388

2. Димитър Иванов Онов-възложител ЕГН 6809184423
Град Пловдив, ул."Свобода" №25
Договор за наем от 19.04.2005 година

съгласно одобрените на основание чл.142(1) и (6) и чл. .....от ЗУТ от гл.архитект на 21.05/2007г и съгласувани инженерни проекти по части:Ар,Техн,Констр.становище, Ел, ВиК, ОиВ на 21.05/2007г проекти за:

обект: „Промяна предназначението на част от съществуваща сграда „Младежки дом" за нуждите на обект "Ресторант""
УПИ VII-младежки дом и училище, квартал 61 по ПУП на село Дълго поле.
фаза: ТИПр
категория: V-та
като: ЗПпреустр.=197.00м2 РЗП=197.00м2
Кстреха =същ.
Кбило =същ.

СТРОЕЖЪТ СЕ РАЗРЕШАВА ПРИ СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Да се изпълнят предвидените в проекта и по указание на общинската служба действия за оползотворяване на хумосния земен слой.
2. Строителството да започне след съставяне на протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво съгласно чл.157 от ЗУТ.
3. Да се премахнат сградите без режим на застрояване при започване на строителството. Разрешавам да се запазят в срок до ..... следните сгради без режим на застрояване ..... , но до завършване на строежа.
4. При липса на друга техническа възможност да поиска от техническа служба да ползва част от уличното платно съгласно съгласуван проект за ПОИС и при спазване изискванията на чл.157(5) от ЗУТ.
5. Да се изпълнят изискванията на чл.158(2) от ЗУТ.
6. Строежът може да се обитава, съответно ползва само след издаване на Разрешение за ползване или Регистриране на обекта.
7. Настоящото разрешение за строеж подлежи на обжалване па законосъобразност от заинтересованите лица по чл. 149 от ЗУТ пред Началника на РДНСК –Пловдив в 14-дневен срок от съобщението. Съгласно чл.216(3) от ЗУТ жалбите и протестите не спират изпълнението на Разрешението за строеж.

Платена такса 10.00 лв с кв.№ 966 / 21.05.2007г.

Главен архитект Община Калояново:
(арх. Петър Гигов)

Влиза в сила 12.06.2007г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

п.п. "Възраждане" № 6
тел: 03123 / 22 21 факс: 03123 / 24 12
http://www.kaloianovo.org/
E-mail: kaloianovo@mail-bg.com

На основание чл.чл. 176 а,б,в и 177, ал.3 от ЗУТ, Наредба №5/2006 година за Техническите паспорти на строежите и искане на Възложителя с вх. № 94 00-10602/25.04.2008г. и документи съгласно „Наредба №2/31.07.2003 година за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнение на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти" издавам,

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 14 / 25-11-2013 г.

ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА СТРОЕЖ V-та КАТЕГОРИЯ :

"ПРОМЯНА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЧАСТ ОТ СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА „МЛАДЕЖКИ ДОМ" ЗА НУЖДИТЕ НА ОБЕКТ „Ресторант""

находящи се в УПИ *VII-младежки дом и читалище* от квартал №61 по Подробен Устройствен План на село Дълго поле,
с административен адрес: село Дълго поле, община .КАЛОЯНОВО., област .ПЛОВДИВСКА.
с Възложител:

„ОБЩИНА КАЛОЯНОВО" село Калояново ЕИК 000471340
Кмет на община Калояново инж. Александър Кръстев Абрашев
адрес на управление: село Калояново, пл."Възраждане №6

- Акт за общинска собственост №11/ 30.08.1999г. на Общинска администрация Калояново за УПИ *VII-младежки дом и читалище* от квартал №61

при спазване на следните ограничителни условия за ползване на строежа:

....ДА СЕ ПОЛЗВА ЕДИНСТВЕНО И САМО ПО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

За спазване на посоченото ограничително условие отговорност носи възложителят на строежа.

Строежът е изпълнен като ПРОМЯНА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЧАСТ ОТ СЪЩЕСТВУВАЩ ОБЕКТ „МЛАДЕЖКИ ДОМ" ЗА НУЖДИТЕ НА **„РЕСТОРАНТ"** в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж №33/21.05.2007 година, Констативен Акт за установяване годноста за приемане на строежа и Технически паспорт за обекта, регистриран под №01/28.01.2008г. година от Община Калояново.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно договора между Възложителя и Изпълнителя, но не по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл.160, ал.3 от ЗУТ и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

Платена такса 0.00лева кв. № служебно / 2013 г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА КАЛОЯНОВО:
арх. Петър Гигов

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. АЛЕКСАНДЪР КРЪСТЕВ АБРАШЕВ
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:350
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: I
Досие: 12

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.12.2013 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС във връзка с чл. 59 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран Поземлен имот VII- младежки дом и читалище (римско седем) с площ от 6950 кв.м. (шест хиляди деветдтотин и петдесет квадратни метра), в квартал 61(шестдесет и първи) по ПУП на село Дълго поле, община Калояново, област Пловдив, ведно с построената в него 2 Масивна Сграда – младежки дом и читалище със застроена площ 314 кв.м.(триста и четиринадесет квадратни метра)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	УПИ VII- - младежки дом и читалище в кв.61 по ПУП на село Дълго поле, ЕКАТТЕ 24582, община Калояново, област Пловдив
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	От три страни улица, УПИ VIII-425 и УПИ VI-422
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	56 995.90 лв. (петдесет и шест хиляди деветстотин деветдесет и пет лева и 90 ст.)

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	170/05.03.1984 год.; 11/30.08.1999 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост"

Подпис

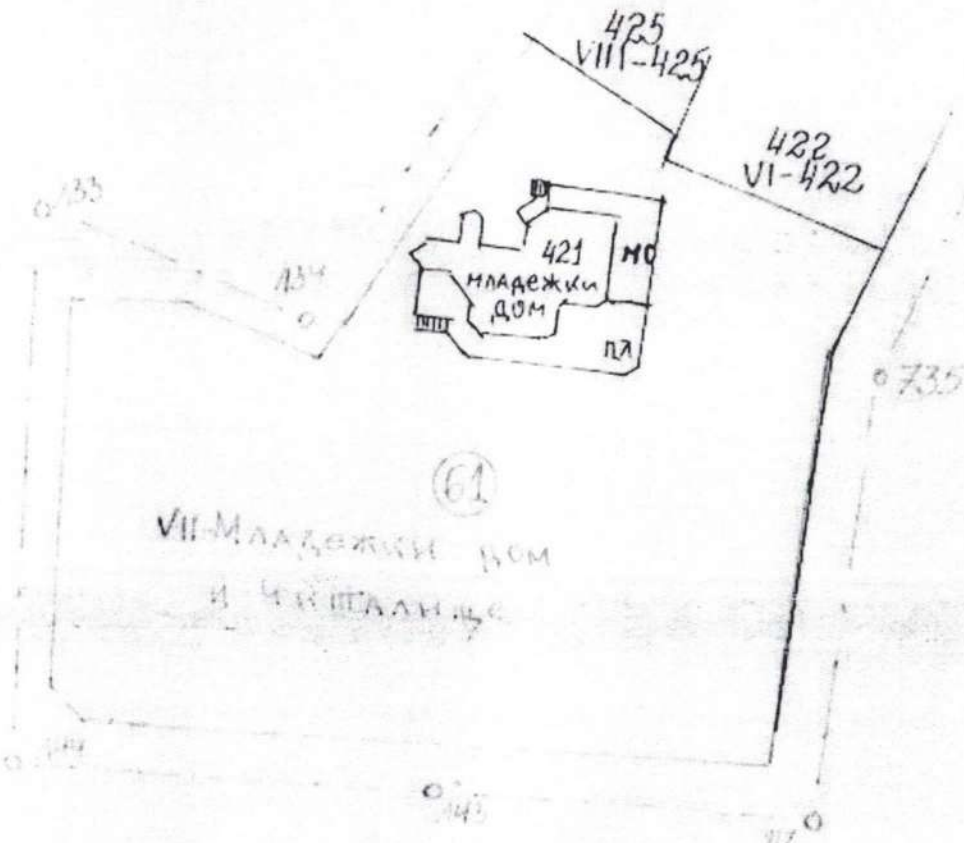
11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Към Към раздел 3 да се чете:

I- ви етаж със застроена площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра)
II - ри етаж със застроена площ от 78 кв.м. (седемдесет и осем квадратни метра)
Общо РЗП – 392 кв.м.(триста деветдесет и два квадратни метра)

СКИЦА №465.

МЯРКА 1:1000



За УПИ /ПИ/ .....

..... ив. 61

по КРП на с. Дълго поле обл. Пловд

одобрен със зап. № 41/1987г.

адрес .....

Собственици:

1. Община Калояново

по н.а. № .....

2. .....

по н.а. № .....

Скицата се издава по заявление №

да послужи за служебна

такса ..... лв. платена с кв.№ .....

УПИ VII-младежки дом и читалище - 6950 м²

ЗП - 314 м²

Пет ЗП - 78 м²

Общо ЗП - 392 м²

Копирал .....

Проверил ..... дата 28.X.2013

село Калояново дата .....2013 г.