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
8-ТО ЗАСЕДАНИЕ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.КАЛОЯНОВО,ПЛОВДИВСКА ОБЛ.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Вх. № 122
18.03.2024 г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Изх. № 9100-374
18.03.2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От МЛАДЕН КИЧЕВ – кмет на община Калояново

ОТНОСНО: Актуализация на Годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост за 2024 година и даване на съгласие за отдаване под наем на част от недвижим имот публична общинска собственост в село Ръжево, Община Калояново, Пловдивска област

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Калояново е постъпила докладна записка с вх. № 1000- 11 от 05.01.2024 год. от кмета на село Ръжево, община Калояново, област Пловдив – Видол Петров с предложение за отдаване под наем на помещение – публична общинска собственост, находящо се на втори етаж в сграда с идентификатор 63553.501.349.1 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет) с ЗП 451 кв.м., брой етажи 3 за култура и изкуство, построена в Поземлен имот с идентификатор 63553.501.349 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана с площ : 2017 кв.м. (Две хиляди и седемнадесет кв.м.), актуван с АПОС № 170/ 16.05.2012 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост „Свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години след решение на общинския съвет".

Въз основа на чл. 8, ал. 9, т. 2 от Закона за общинската собственост, Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам имотът да бъде включен в нея.

Предвид гореизложеното предлагам Общинският съвет да вземе следното

ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ:

1.На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 8 ал. 9 от ЗОС, Общински съвет Калояново дава съгласие за актуализация на приетата Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Калояново приета с Решение № 25, взето с Протокол № 5/25.01.2024 г. на ОбС Калояново и добавя в раздел III -3 б "Под наем":

1.1. Помещение с площ 17.80 кв.м., находящо се на втори етаж в сграда с идентификатор 63553.501.349.1 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет) с ЗП 451 кв.м., брой етажи 3 за култура и изкуство, построена в Поземлен имот с идентификатор 63553.501.349 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана с площ : 2017 кв.м. (Две хиляди и седемнадесет кв.м.) по кадастралната карта и кадастралните

регистри на с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници на ПИ: 63553.501.9535; 63553.501.9530; 63553.501.9527

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 14 ал.7 от ЗОС и чл. 13 ал.1 и 2 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 :

2.1. Помещение с площ от 17.80 кв.м., находящо се на втори етаж в сграда с идентификатор 63553.501.349.1 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет) с ЗП 451 кв.м., брой етажи 3 за култура и изкуство, построена в Поземлен имот с идентификатор 63553.501.349 (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана с площ : 2017 кв.м. (Две хиляди и седемнадесет кв.м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК с начална тръжна цена 45.00 лв./Четиридесет и пет лева/ без ДДС – месечен наем.

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

С уважение,
МЛАДЕН КИ
кмет на общ

Съгласувал:
Адв. Мария А

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

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

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

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ОБЛА

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

АКТ N:170
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие: 10

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.05.2012 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 от ЗОС, чл.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **63553.501.349** (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана с площ : **2017** кв.м. (Две хиляди и седемнадесет кв.м.), ведно със сграда **63553.501.349.1** (шест три пет пет три точка пет нула едно точка три четири девет) с ЗП **451** кв.м., брой етажи **3**- сграда за култура и изкуство
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	63553.501.9535; 63553.501.9530; 63553.501.9527
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	29714.30 лв./Двадесет и девет хиляди седемстотин и четиринадесет лева и тридесе ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	3; 4/31.08.1999 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	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ

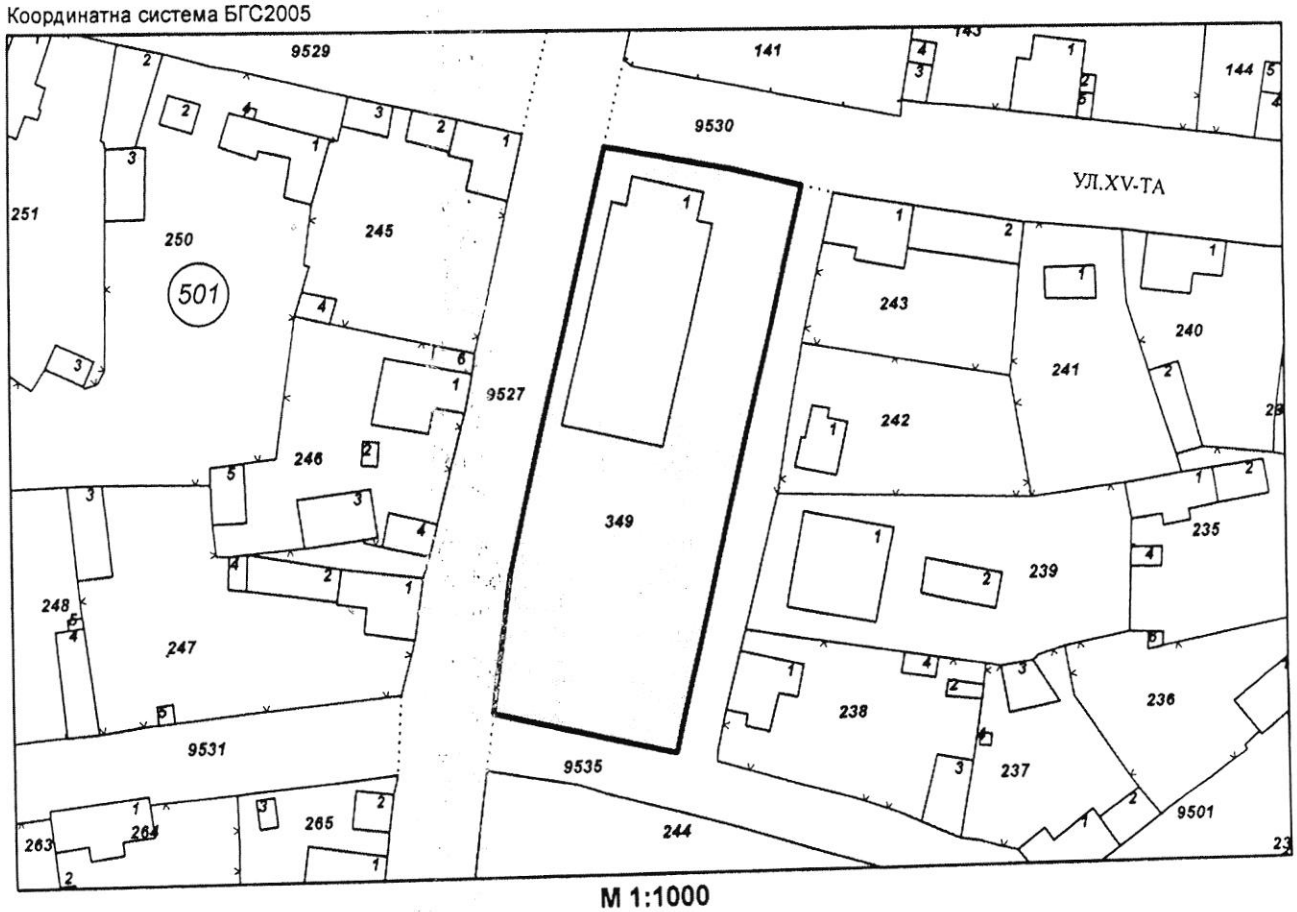
4000, УЛ. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-92989-26.02.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор **63553.501.349**

С. **Ръжево**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **с. Ръжево, п.к. 4169**
Площ: **2017 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**
Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**
Съседи: **63553.501.9535, 63553.501.9530, 63553.501.9527**

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Скица **№ 15-92989-26.02.2016 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-55653-25.02.2016 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

Собственици:
1. **000471340, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 168 том 29 рег. 10785 от 18.05.2012г., издаден от Служба по вписванията гр.Пловдив

Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **63553.501.349.1:** застроена площ **451 кв.м.**, брой етажи **3**, предназначение: **Сграда за култура и изкуство**

Скица **№ 15-92989-26.02.2016 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-55653-25.02.2016 г.**

/инж. Нина Видолова/

ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНИЯ НАЕМ

НА

ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ОФИС С ПЛОЩ 17.80 КВ.М.

находящо се на втори етаж от сграда с идентификатор

63553.501.349.1 по КККР на с.Ръжево община Калояново

със ЗП 451 кв.м. – Сграда за култура и изкуство

март 2024 год.
гр.Пловдив

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Предмет на заданието : Оценка за определяне на пазарния наем на обособена част от имуществото на Община Калояново.

Възложител : Община Калояново

Обект на оценка : *Помещение за офис с площ 17.80 кв.м.*, находящо се на втори етаж (в югоизточната част) от триетажна масивна монолитна сграда с идентификатор 63553.501.349.1 - „Сграда за култура и изкуство“ със застроена площ 451 кв.м., построена в ПИ с идентификатор 63553.501.349 по КККР на с.Ръжево, общ.Калояново, обл.Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, трайно предназначение на територията :Урбанизирана, с площ 2017 кв.м., при граници : 63553.501.9535, 63553.501.9530, 63553.501.9527.

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

Права върху недвижимия имот и движимите вещи: Правото на собственост върху поземления имот и построената в него сграда се притежава от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост №170 от 16.05.2012г. на Община Калояново, вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – Пловдив с вх.рег.№10785 от 18.05.2012г., акт №168, том 29.

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 за отдаване под наем на имоти, близки по качества и параметри на оценяваните. Отчитат се специфичните особености на имота.

Резултат от оценката :

ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА *Помещение за офис с площ 17.80 кв.м.*, находящо се на втори етаж (в югоизточната част) от триетажна масивна монолитна сграда с идентификатор 63553.501.349.1 по КККР на с.Ръжево, общ.Калояново, обл.Пловдив със застроена площ 451 кв.м. - Сграда за култура и изкуство

70.00 лв./мес. без ДДС

2.53 лв./кв.м.

Ефективна дата на оценката : 12.03.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ : .....
/ инж.З.Райчева /

Запрянка Дякова Райчева
.....

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1.ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на заданието : Оценка за определяне на пазарния наем на обособена част от имуществото на Община Калояново, обл.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; сертификат за оценител на недвижими имоти №10186 /2002 год. от ФДРЗ – София;

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 : *Помещение за офис с площ 17.80 кв.м.*, находящо се на втори етаж (в югоизточната част) от триетажна масивна монолитна сграда с идентификатор 63553.501.349.1 - „Сграда за култура и изкуство“ със застроена площ 451 кв.м., построена в ПИ с идентификатор 63553.501.349 по КККР на с.Ръжево, общ.Калояново, обл.Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, трайно предназначение на територията :Урбанизирана, с площ 2017 кв.м., при граници : 63553.501.9535, 63553.501.9530, 63553.501.9527.

Права върху недвижимия имот: Правото на собственост върху поземления имот и построената в него сграда се притежава от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост №170 от 16.05.2012г. на Община Калояново, вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – Пловдив с вх.рег.№10785 от 18.05.2012г., акт №168, том 29.

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

База на стойността : 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.

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.

Ефективна дата на оценката : 12.03.2024 год.

Обхват на проучванията : Проучванията касаят предвидената за отдаване под наем част от сграда. Не съществуват ограничения или забрани по отношение на проучвания или анализи, свързани с оценката.

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.

Информационни източници

Предоставени от Възложителя данни за обекта - Акт за частна общинска собственост №170 от 16.05.2012 год.; Скица на ПИ 63553.501.349, издадена от СГКК-гр.Пловдив на 26.02.2016 год.

Информация за стойността на СМР от изданията на СЕК - Справочник за цените в строителството, бр.4/2023г и Строителен обзор, кн.7-8/2023г.

Данни за извършени продажби от община Първомай на поземлени имоти в с.Градина и други села от общината.

Наеми на помещения, отдадени под наем за различни дейности, от общините Марица – Пловдив, Хисаря и Асеновград, информацията за които е намерена в интернет и официалните сайтове на общините.

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 класифицирана 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 Ръжево, община Калояново е селище от седма категория, съгласно ЕКАТТЕ в Република България. Разположено е на 3 км.пътно разстояние източно от републикански път Пловдив – Карлово, след с.Черноземен. Отстои на около 12.5 км североизточно пътното разстояние до общинския център с.Калояново, на 31 км. северно от областния център гр.Пловдив и на около 35 км южно до гр. Карлово.

В центъра на селото са съсредоточени църква, поща, кметство, читалище, магазин, кръчма.

По данни на ГРАО към 15.12.2023 год. населението наброява 233 човека. В селото няма действащи детска градина и училище. **Медицинско обслужване** се предлага от общопрактикуващи лекари в с. Ръжево Конаре на около 3.5 км южно. Там се намират и най-близките детска градина и основно училище, а в Пловдив са най-близките болници, средни и висши училища. В с.Ръжево функционира Народно читалище „Съзнание 1921“, със сравнително голяма библиотека и киносалон към него. Селото не е самостоятелно кметство в състава на община Калояново, има кметски наместник.

Основната дейност в селото и района е земеделието. В селото има земеделска кооперация. На територията на селото няма фирми, развиващи производствена дейност. Действаща е една фирма - ЕКО ферма за производство на биотор, на площадката на бившето училище.

Жилищното застрояване е ниско етажно, в самостоятелни парцели. Сградният фонд е задоволително поддържан.

Инженерната инфраструктура на селището включва водопроводна, електрическа, телефонна мрежа с покритие на мобилните оператори и улична мрежи. Централна канализация няма, имотите са с локални ями. Централните улици са с асфалтобетонова настилка в добро състояние. Изградени са тротоари, улично осветление, зелени площи. Второстепенните улици са без асфалтобетонова настилка, без тротоари.

Транспортната достъпност на селището е добра. Редовен автобусен транспорт свързва селото с околните населени места и областния град. На около 3 км, в с.Черноземен се намира жп гара по линия Пловдив - Карлово.

Няма данни за екологично замърсяване на селището. В него няма стопански или производствени обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда или производства, свързани със специален надзор по опазване на същата.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА

Сграда за култура и изкуство с.Ръжево

Сградата се състои от 2-етажно и 3-етажно тяло. В нея се помещава и Кметство – с.Ръжево, Пощенска станция.

Технически данни :

Застроена площ : 451 кв.м.

3-етажно тяло – 40 кв.м.

2-етажно – 411 кв.м.

Разгъната застроена площ – 942 кв.м.

Изба – под цялата сграда

Светла височина на етажите : Нсв= 3.0 - 3.30 м, за киносалона Нсв=6.50м.

Кота +/-0= 1.00 е над ниво терен, с тераса на юг, към парка на селото

Конструкция – монолитна стоманобетонова - стоманобетонови колони, греди и подови конструкции

Година на изграждане – 1962 год.

Груб строеж :

Основи – стб ивични

Носещи елементи – стб колони, греди и плочи

Ограждане – тухлена зидария 25 см

Преградни стени - тухлена зидария до и над 1/ 2 тухла

Покрив – стб плоча, дървена скатна покривна конструкция, външно отводняване; Сградата е с две вътрешни монолитни стълбища

Помещения :

Първи етаж – фоайе, киносалон със сцена, две гримьорни със самостоятелен вход от изток; 2 стаи за кметство, клуб с.Ръжево, складови помещения, пощенската служба

Втори етаж – фоайе, балкон към киносалона, библиотека, хранилище, бивши стаи на пощенски служба;

Довършителни работи :

Под – Във фоайета, стълбища и коридори – монолитна мозайка; в зрителната зала и кабинетите – естествен паркет ;

Стени – вътрешни - гладка варова мазилка с латекс ; в киносалона – ламперия фурнировани плоскости до 2,0м и гипсови елементи; по стълбищата – цокъл блажна боя ;

- външни – гладка мазилка и фасадна боя ; цокъл мита бучарда;

Таван – гладка мазилка върху стб плоча, с гипсови орнаменти в зрителната зала

Дограма : - прозорци – за 1-ви етаж сменена PVC-дограма бяла, всички останали – дървени двукатни на блажна боя;

- врати – 2 бр.входни двукрили PVC, други външни – метални, всички вътрешни – дървени таблени;

Инсталации : Ел, В и К (септична яма); отопление – на твърдо гориво и климатик.

Друго - Сградата е с вътрешна тоалетна - монолитна мозайка, без фаянсова облицовка

Констатации при огледа : Носещата конструкция е в добро състояние, без видими повреди и деформации. Покривът е в добро състояние, ремонтиран 2016г. Довършителните работи за двата етажа са в добро състояние; помещения, които на се използват са за освежаване. Прозорците са подменени през 2011 и 2020г. Като цяло сградата е добре поддържана.

Сградата е построена преди 1987 год., поради което конструкцията й не е оразмерявана за действието на земетръсни сили съгласно действуващите норми и правила за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони /НППССЗР – 1987 год./ и на Наредба 2 за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони от 2007 год.

Довършителните работи за оценяваното помещение са :

- подова настилка : естествен паркет, не лакиран
- стени и тавани – гладка варова мазилка с латексова боя; гипсови орнаменти по тавана, цокъл блажна боя до 1.00м.

Дограми : врата – двукрила таблена

- прозорци – 2 бр.дървени двукатни

Инсталации: само Ел.

Състояние : Добро, може да се ползва.

4. ОЦЕНКА НА НАЕМА

4.1. 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 помещението находящо се на втори етаж на сградата 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 кн.7-8/2023год.на „Строителен обзор“, еталон 07 – Пететажна административна 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 :

Te - фактическата възраст на сградата /съоръжението/

Tн - 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.

Сградата е построена преди 1987 год. и не отговаря на действащите норми за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони, което е отразено в оценката й чрез коефициента за строителни повреди и недостатъци.

Пазарната стойност на сградите е равна на амортизираната възстановителна стойност. Оценителят се базира на хипотезата, че стойността на остатъчната полезност на сградите е равна на пазарната им стойност.

Пазарната стойност на рентиращата земя е определена по метода на пазарните сравнения.

Към датата на изготвяне на оценката в специализираните сайтове за недвижими имоти се откриха две обяви за парцели в с.Ръжево, на цена 19 22 €/кв.м.

Анализирани са резултатите, постигнати при проведени търгове през 2023 год. за продажба на парцели в различни селища на Община Калояново.

Отчитайки местоположение, площ, изградена инфраструктура, транспортна достъпност и предназначението на имота, определям пазарна стойност на земята 20.00 лв/кв.м. без ДДС.

Определяне наема по Метода на приходната стойност
на помещение на 2-ри ет. от Сграда за култура и изкуство с.Ръжево

№ по ред	Наименование	Мярка	Стойност
1	Година на въвеждане в експлоатация		1962
2	Обща експлоатационна годност	години	100
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	38
4	Застроена площ	кв.м.	17.8
5	Производствена стойност в деня на огледа	лв/кв.м.	1225
6	Производствена стойност в деня на огледа (р.4*р.5)	лв.	21805
7	Техническо обезценяване	%	50%
8	Техническо обезценяване (р.6*р.7)	лв.	10950
9	Остатък (р.6-р.8)	лв.	10855
10	Строителни повреди и недостатъци	% от р.9	10%
11	Строителни повреди и недостатъци	лв.	1086
12	Остатък (р.9-р.11)	лв.	9769
13	Стопанско обезценяване/пазарно търсене	% от р.12	0%
14	Стопанско обезценяване/пазарно търсене	лв.	0
15	Пазарна стойност на обекта	лв	9769
16	Лихвена ставка	%	6.0%
17	Анюитетен фактор **AF=(1-1/(1+r)^n)/r**		14.85
18	Чист приход от сгради и съор.	лв	658
19	Стойност на земята (Bw) – рентираща	лв	356
20	Норма на възвръщаемост (капитализация) "r"	%	6.0%
21	Размер на олихвената стойност на земята	лв	21
22	Чист годишен приход (Re)	лв	679
23	Разходи по стопанисване	%	15
24	Бруто приход годишно	лв	577
25	Месечен наем на помещение :	лв/мес	48.12
	Закръглено до :		**48.00**

4.2. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

Стойността на наема по този метод се определя чрез обработване на данни за реализирани наеми на имоти, близки по качества и параметри до оценяваните, за които оценителят е успял да намери информация.

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 потърсена информацията в интернет мрежата и официалните сайтове на общините от област Пловдив.

Анализирана е наличната информация на НТЦ за наеми на помещения от общините Марица и Асеновград и действащи наеми на община Хисаря. Аналозите от общините Хисаря и Асеновград са от обявени и сключени сделки през 2023 год, а за Община Марица – от 2024 год.

Отчетено е доколко характеристиките на аналозите са близки до оценявания обект. Приложени са корекции в зависимост от разлика в населеното място, площ на обекта, начин на ползване.

Резултатите са показани в таблица.

№ по ред	Наименование на обекта	Място на хождение	Предна значение на имота	Площ, кв.м.	Дата на търга	НТЦ, лв/мес без ДДС	НТЦ, лв/кв.м.	Коеф. за населено място	Коеф. за начин на ползване	Коеф. за площ	Коригиран наем, лв/кв.м.
1	Помещение, част от двуетажна сграда с кад. идентификатор 72789.503.40.1	с. Тополово, общ.Асеновград, ул. „Цар Калоян“ №103	склад	обща площ 68.06 кв.м. (помещение – 54.60 кв.м. и обсл. части – 13.46 кв.м.)	04.04.2023 г.	95.28	1.40	0.30	2	1.06	0.89
2	Сграда с кад. №38385.210.185.3	с. Конуш, общ.Асеновград, ул. „Стамболийски” №61	офис	13.1	26.06.2023 г.	28.82	2.20	0.80	1	1	1.76

3	Стоматологичен кабинет, състоящ се от три помещения - чакалня, склад и работно помещение- с обща застроена площ 30.60 кв.м., находящ се на втори етаж от двуетажна с избен етаж масивна монолитна сграда „Битов комбинат“	с.Старосел, общ.Хисаря, сграда "Битов комбинат" в УПИ IV-за площад, кв.44	Стоматологичен кабинет	30.6	06.2023г.	160	5.23	0.7	0.7	1	2.56
4	СОС с идентификатор 73242.501.528.1.6 от Сграда за култура и изкуство	с.Труд, общ.Марица, ул. "Братя Чапликовци" № 1	За спортна и развлекателна дейност	203	19.01.2024г.	629.3	3.10	0.20	1	1.3	4.03
5	СОС 35300.502.411.1.2 от Сграда за култура и изкуство	с.Калековец, общ.Марица, пл. ВЪЗРАЖДАНЕ, ет. - 1, обект младежки клуб	кафе-аперитив	145	19.01.2024г.	449.5	3.10	0.3	0.8	1.2	2.98

Средно претеглена стойност, лв/м2: 2.44

Пазарна стойност на месечния наем: 43.43

Закръглено до : **43.00**

4.3. КРАЙНА ОЦЕНКА НА НАЕМА

ТАБЛИЦА ЗА ПРЕТЕГЛЕНИТЕ СТОЙНОСТИ

Метод на оценка	Стойност	Тегловен коеф.	Претеглена стойност
Пазарни сравнения	43.00	0.6	25.8
Приходен метод	48.00	0.4	19.2

45.00 без ДДС

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА

Помещение за офис с площ 17.80 кв.м., **находящо се на втори етаж (в югоизточната част) от триетажна масивна монолитна сграда с идентификатор 63553.501.349.1 по КККР на с.Ръжево, общ.Калояново, обл.Пловдив със застроена площ 451 кв.м. - Сграда за култура и изкуство**

45.00 лв./мес. без ДДС

2.53 лв./кв.м.

Оценител : .....

/инж.З.Райчева/

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;

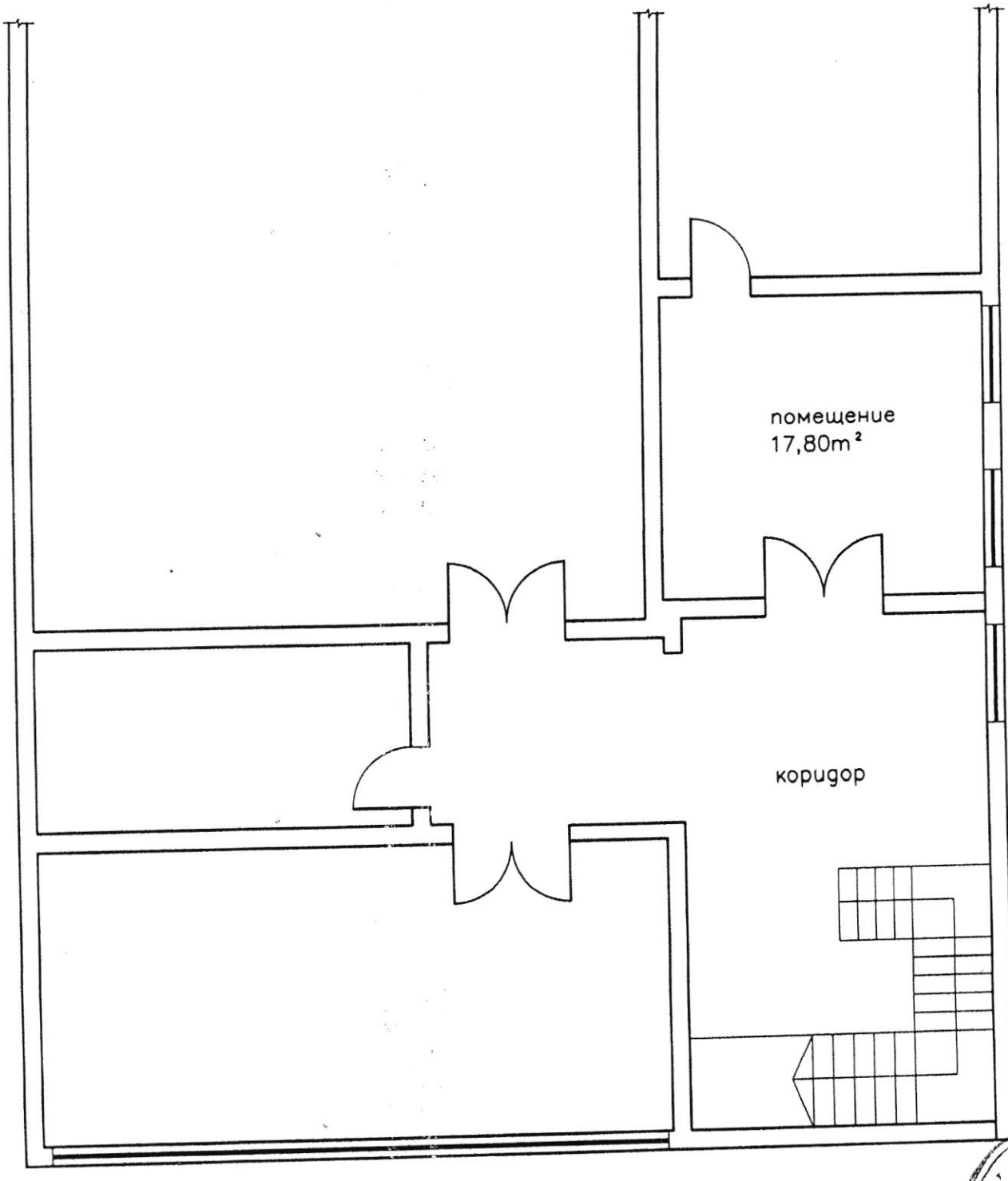
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Гр.Пловдив

12.03.2024 год.

Декларатор :

Разпределение
на част от II–ри етаж от сграда за култури и изкуства ситуирана в ПИ с идентификатор 63553.501.349



Изготвил:
/инж. Кр. L