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

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Вх. № 194
13.06 2024 г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Изх. № 9100-815
13.06 2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От **МАРИЯ ПИРОНКОВА – Зам. кмет на община Калояново**

ОТНОСНО: Отдаване под наем на помещения с обща площ от 30 кв.м., находящи се МС – " магазин, сладкарница и автоспирка", построена в УПИ I – общ. в кв. 62 по КРП на с. Бегово, община Калояново, област Пловдив

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С АОС № 106 от 01.06.1999 год. е актуван имот – частна общинска собственост, представляващ МС – " магазин, сладкарница и автоспирка", построена в УПИ I – общ. в кв. 62 по КРП на с. Бегово, община Калояново, област Пловдив в която се намират помещения с обща площ от 30 кв.м.

Досега съществуващия договор за наем на обекта е изтекъл и е необходимо да се проведе отново процедура по отдаването му под наем.

Във връзка 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. г. на ОбС Калояново на Вашето внимание, предлагам да обсъдите и вземете следното

ПРОЕКТО РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 14 ал.1 от ЗОС и чл. 17 ал.1 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. Помещения с обща площ от 30 кв.м., находящи се в МС – " магазин, сладкарница и автоспирка", построена в УПИ I – общ. в кв. 62 по КРП на с. Бегово, област Пловдив – частна общинска собственост с начална тръжна цена 64.00 лв./Шестдесет и четири лева/ без ДДС – месечен наем.

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

С уважение,
МАРИЯ ПИРОНКОВА
Зам. кмет на община Калояново

Съгласувал:
Адв. Мария Абрашева

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

изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

~~МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ~~

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛОЯНОВО

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община): АТАНАС ТЕРЗИЙСКИ

(име, презиме, подпис и печат)

регистър . 2 . . .

картотека . . . .

досие (РЗ) . 106

А К Т № 106.05.13718

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

вписан т.285 д. 29.05.13 г. том 85 т. 38 на парт. кн. стр. . . . . стадия по вписванията . . . . .

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в село БЕГОВО

ул. . . . . област ПЛОВДИВСКА

1.ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	01.VI.1999 година
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	чл.2,ал.2,т.2 от ЗОС, чл.156,ал.3 от ППЗДС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер: (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); -размер: (целият имот или ид.ч. е одържавен); (обща пл.-застр.,незастр.) (площ в кв.м.,етажност, конструкция, година на построяване);	Дворно място от 4402 кв.м., застроено с 1МЖ. за автоспирка и сладкарница с площ от 96 кв.м., съставляващо парцел I-общ. в кв.62 по КиР план на село Бегово, обл.Пловдивска. Построени през 1974 г.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	Кметство с.Бегово
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	/
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	39/12.XI.1984 г.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, ж.к., ул. №, бл., вх., ап. ет.)	Парцел I-общ. в кв.62 по КиР план на с.Бегово, обл.Пловдивска
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	от четири страни - улица
~~9. ЦЕНА НА ИМОТА:~~	

10.От кого се СТОПАНИСВА и УПРАВЛЯВА имота: Кметство с.Бегово

- основание: (заповед №, дата)

11. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ:

- основание (заповед №, дата):
- за срок от ..... до .....
- вид (възмездно, безвъзмездно, концесии)

12. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за:

- на кое лице
- основание (заповед №, дата)
- вид (възмездно, безвъзмездно)

13. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ

- на кого
- основание (заповед №, дата)

14. ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с имота:

(замяна, продажба, делба и др.)

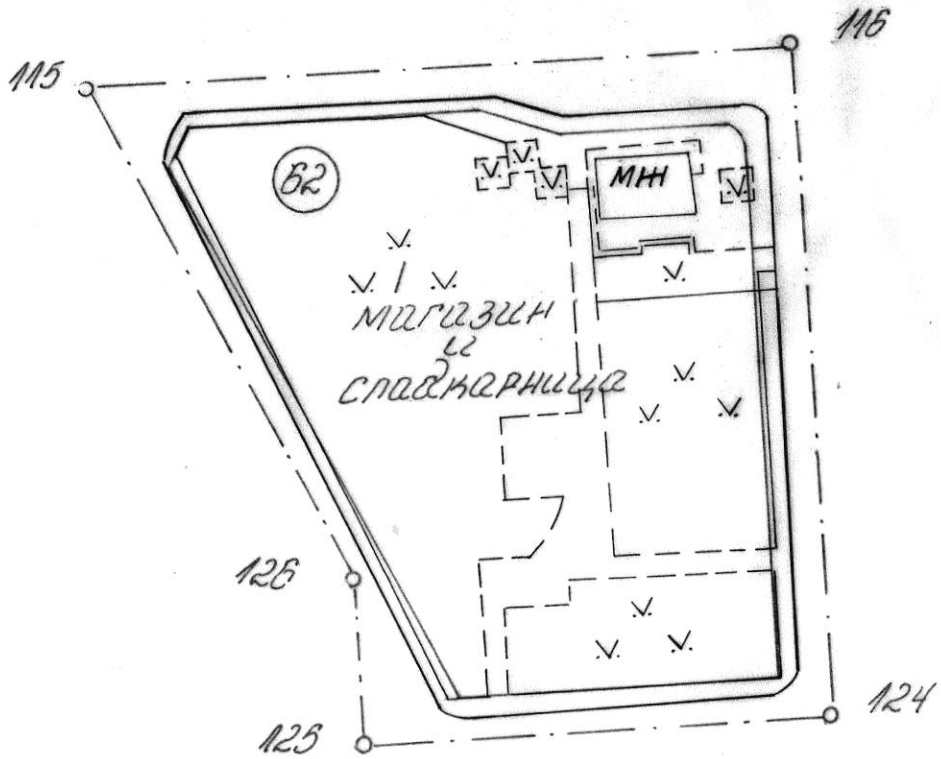
..... на основание .....
(заповед №, дата)

15. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО

..... на основание .....

16. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):
ЙОВКА ИВАНОВА НАЧЕВА спец. "Общинска собственост"
(подпис)

17. ЗАБЕЛЕЖКА:



ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

СКИЦА № 332

МЯРКА 1:1000

За УПИ /~~ПИ~~/ I магазин и сладкарница
кв 62
по КРП на с. Бегово обл. Пловдивска
одобрен със зап. № 125 / 1990 год
адрес
Собственици:
1. Община Калояново
по ~~н.а. №~~ Акт за Общинска собственост
2. № 106/1999г., вписан в СВ с № 75, т. 38/13г.
по н.а. №
Скицата се издава по заявление № служебно
такса — лв. платена с кв.№ служебно 2024г.
да послужи за Общинска собственост

УПИ I магазин и сладкарница в кв. 62 по графично измерване е с площ 4402 м²

Сгради: МН - 96 м²

Копирал ..... дата 03.06 2024г.
Проверил ..... дата ..... 2024г.

село Калояново

ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА

Помещения с обща полезна площ 30.00 кв.м.

ОТ МАСИВНА ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА "МАГАЗИН, СЛАДКАРНИЦА И АВТОСПИРКА" В УПИ I-ОБЩ., КВ.62 ПО ПЛАНА НА С.БЕГОВО, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

май 2024 год.
гр.Пловдив

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Предмет на заданието **:** Определяне пазарния наем на търговски обект, находящ се в с.Бегово, Община Калояново.

Възложител **:** Община Калояново

Изпълнител **:** инж. Запрянка Дякова Райчева – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Идентификация на имота **:** Самостоятелен обект– Помещения с обща полезна площ 30кв.м., представляващи търговска зала и склад, заемащи западната част от едноетажна масивна сграда "Магазин, сладкарница и автоспирка" в УПИ I-общ., кв.62 по КРП на с.Бегово, община Калояново, одобрен със Заповед № 125/1990 год. на Кмета на община Калояново, използван за търговска дейност.

Цел на оценката : Определяне пазарната наемна стойност на търговския обект с цел отдаване под наем чрез търг.

Права върху недвижимия имот : Правото на собственост върху дворното място от 4402 кв.м., представляващо УПИ I-общ. в кв.62 по КРП на с.Бегово и построената в него сграда «Магазин, сладкарница и автоспирка» в с.Бегово се притежавана от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост №106/01.06.21999 год., вписан в АВ, Служба по вписвания – Пловдив с вх.№14285 от 29.05.2013г., акт Акт №75, том 38, дв.вх.№13717.

Използвани методи за 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 ПОМЕЩЕНИЯ С ОБЩА ПЛОЩ 30.00 КВ.М. ЗА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ ОТ СГРАДА "МАГАЗИН, СЛАД-КАРНИЦА И АВТОСПИРКА" В УПИ I-ОБЩ., КВ.62 ПО ПЛАНА НА С.БЕГОВО :**

- *По приходен метод – 66.00 лв./мес.*
- *Метод на пазарните сравнения – 64.00 лв/мес.*

Крайна оценка на наема : **64.00 лв/мес без ДДС**

76.80 лв/мес с включен ДДС

Така определената стойност следва да се интерпретира като начална тръжна цена при отдаване на обекта под наем.

Ефективна дата на оценката : 05.06.2024 год.

ОЦЕНИТЕЛ : .....

/ инж.З.Райчева /

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1.**ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА**

Предмет на заданието : Определяне пазарния наем на търговски обект, находящ се в с.Бегово, Община Калояново.

Възложител : Община Калояново, представлявана от Младен Кичев – кмет на Община Калояново.

Изпълнител : инж.Запрянка Дякова Райчева - сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100102282 от 27.12.2016 год., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Оценителят декларира, че :

►имам нужната компетенцията за изготвяне на оценката ;

► съм в състояние да предостави 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

Идентификация на имота : Самостоятелен обект– Помещения с обща полезна площ 30кв.м., представляващи търговска зала и склад, заемащи западната част от едноетажна масивна сграда "Магазин, сладкарница и автоспирка" в УПИ I-общ., кв.62 по КРП на с.Бегово, община Калояново, одобрен със Заповед № 125/1990 год. на Кмета на община Калояново, използван за търговска дейност.

Цел на оценката: Определяне пазарната наемна стойност на търговския обект с цел отдаване под наем чрез търг.

Права върху недвижимия имот : Правото на собственост върху дворното място от 4402 кв.м., представляващо УПИ I-общ. в кв.62 по КРП на с.Бегово и построената в него сграда «Магазин, сладкарница и автоспирка» в с.Бегово се притежавана от Община Калояново, съгласно Акт за частна общинска собственост №106/01.06.21999 год., вписан в АВ, Служба по вписвания – Пловдив с вх.№14285 от 29.05.2013г., акт Акт №75, том 38, дв.вх.№13717.

Ефективна дата на оценката : 05.06.2024 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 отдадени под наем имоти, близки по качества и параметри на оценявавия. Отчитат се специфичните особености на имота.

База на стойносттта : 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.

Обхват на проучванията : Проучванията касаят оценявания обособен имот.

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.

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

Информационни източници

Проучвания за пазарните наеми на недвижими имоти в с.Бегово и други селища от района : Информация от официалните сайтове на общините Калояново и Марица, както и обяви от частни лица за заведения в областта от специализираните сайтове за недвижими имоти.

Допускания : Пазарната наемна стойност на търговския обект е изградена върху следните основни допускания :

- Обектът се оценява от позиция на реалното му състояние към момента на оценката.
- Изходната информация, сведенията, документацията, предоставена от Възложителя се приемат за надеждни и верни ;
- Информацията за реализирани сделки, предоставена на оценителя и 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 не поема отговорност за въпроси от правен характер
- 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.

Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението и публикуването на изготвената оценка : Анализите и стойностите в настоящия доклад се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявената цел и не могат да се използват извън контекста на доклада.

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 съгласно Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЕЛИЩЕТО

Село Бегово община Калояново е селище от шеста категория, съгласно ЕКАТТЕ в Република България. Разположено е източно от републиканския път Пловдив – Карлово, като отбивката от с.Долна махала е 4 км. Пътното разстояние до общинския център с.Калояново е 17 км, а до областния център гр.Пловдив – 31 км.

По данни на ГРАО от март 2022 год. населението наброява 705 човека. В с.Бегово функционират кметство, църква, поща, читалище, магазини за хранителни стоки и други търговски обекти. В селото функционира ЦДГ "РАДОСТ" с общинско финансиране; основното училище е закрито.

Първичната медицинска помощ се осъществява от индивидуалната практика на лекар и стоматолог.

Основната дейност в селото и района е земеделието. Няма фирми, занимаващи се с промишлено производство.

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

Транспортната достъпност на селището е добра. Автомагистрала Тракия е на около 30 км в южна посока. На около 4 км западно от Бегово се намира жп гара Долна махала по направлението Пловдив-Карлово и за гр.Хисаря. От там има редовна автобусна линия Пловдив – Карлово, както и до с. Сухозем, която преминава през Бегово.

Инженерната инфраструктура на селището включва водопроводна, електрическа, телефонна и улична мрежи. Централна канализация няма, имотите са с локални попивни ями. Улиците частично са с асфалтобетонова настилка и изградени тротоари. Има улично осветление, в централната част са обособени зелени площи.

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



Местоположение

Сграда "Магазин, сладкарница и автоспирка" в УПИ I-общ., кв.62 по КРП на с.Бегово се намира в южната част на селището, на кръстовището на четвъртокласния път 5604 за с.Сухозем – гр.Брезово и главната за селището улица „2-ра“. Центърът на селото (Кметство и Културен дом) се намира на около 200 м. северно.

Районът е жилищен. Инженерната инфраструктура е изградена – ел.снабдяване, водоснабдяване, улична мрежа. Улиците в района са с асфалтова настилка, изградени са тротоари.

Сграда «Магазин, сладкарница и автоспирка»

ЗП- 96 кв.м.
Етажи – 1
Нсв- 3.0м
Година на изграждане – 1974
Кота ±0.00 е средно 40 см над ниво прилежащ терен.
Разпределение : сладкарница със склад, бръснарница, тераса на север, тоалетни от юг със самостоятелен вход от изток.
Конструкция – масивна монолитна
Груб строеж : ивични бетонови основи, стб колони, ограждащи и преградни стени тухлена зидария, плосък покрив с хидроизолация и борд
Дограма – метални витрини, врати – метални плътни
Довършителни работи : Сградата е с външна гладка вароциментова мазилка и фасадна боя; Декоративни стени от бетонови елементи по източната и северна фасади, с фасадна боя. Достъпът е с рампа от север и стб стълби от изток.

Помещения с обща площ 30.00 кв.м.

Двете помещения представляват търговска зала и склад към нея. Заемат западната част на сградата. В търговската зала има зидан бар-плот, с облицовъчни тухли.
Довършителни работи : стени - гладка вароциментова мазилка; в сладкарницата – облицовка плоскости изкуствен фурнир до 2.0м;
Подови настилки – карирана монолитна мозайка
Тавани - гладка вароциментова мазилка; над бара – фазерни плоскости в цвят;
Дограми : прозорци - метална витрина от север с охранителна решетка;
врати – входна метална плътна, вътрешна – дървена пресована
Инсталации – Ел., ВиК (септична яма), ОВ – отопление/охлаждане с климатик
Състояние – Добро. Поддържа се от наемателя.

Местоположението на сградата е много добро – близо до центъра на селото, на кръстопът, на главен път, със свободни площи около сградата за паркиране.

4. ОЦЕНКА НА НАЕМА

За определяне пазарния наем на недвижимия имот най-меродавен е *пазарен подход* и в съответствие с него метода на пазарните сравнения.

Община Хисаря няма отдадени имоти с търговско предназначение. В сайтовета за недвижими имоти не се откриха обяви за подобни обекти в селищата на общината. Липсата на развит пазар за наеми на търговски обекти в селищата на Община Хисаря налага използването на повече от един метод на оценка, а именно :

-*Приходен 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.

- *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.

4.1. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА е определена по *метода на амортизираната възстановителна 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 3 – Едноетажна самостоятелна монолитна универсална търговска сграда, както и кн.1/2024г 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, отдалеченост, 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 чрез коефициента за строителни повреди и недостатъци.

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

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗ.ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ :

№ по ред	Наименование	Мярка	Помещения от масивна сграда "Магазин, сладкарница и автоспирка" в УПИ I-общ., кв.62, с.Бегово
1	Година на въвеждане в експлоатация		1974
2	Обща експлоатационна годност	години	80
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	30
4	Застроена площ	кв.м.	30.00
5	Производствена стойност в деня на огледа	лв/кв.м.	978.36
6	Производствена стойност в деня на огледа (р.4*р.5)	лв.	29351
7	Техническо обезценяване	%	51%
8	Техническо обезценяване (р.6*р.7)	лв.	14905
9	Остатък (р.6-р.8)	лв.	14446
10	Строителни повреди и недостатъци	% от р.9	15%
11	Строителни повреди и недостатъци	лв.	2167
12	Остатък (р.9-р.11)	лв.	12279
13	Стопанско обезценяване/пазарно търсене	% от р.12	0%
14	Стопанско обезценяване/пазарно търсене	лв.	0
15	Стойност на сградата в деня на оценката (р.12-р.14)	лв.	12279

Закръглено до : 12300.00

Определяне 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 обекта	лв	13200
2	Стойност на земята	лв	900
3	Стойност на сгради и съоръжения	лв	12300
4	Обезценка от строителни недостат.и повреди	лв	0
5	Приходна стойност на сгради и съоръжения	лв	12300
6	Остатъчна експлоатационна годност "n"	ãîäèíè	30
7	Изискуема норма на възвръщаемост	%	6.0%
8	Анюитетен фактор **AF=(1-1/(1+r)^n)/r**		13.76
9	Чист приход от сгради и съор.	ëâ	894
10	Стойност на земята (Bw) - рентираща	ëâ	900
11	Норма на възвръщаемост (капитализация) "r"	%	4.0%
12	Размер на олихвената стойност на земята	лв	36
13	Чист годишен приход (Re)	лв	930
14	Разходи по стопанисване	%	15
15	Бруто приход годишно	лв	**791**
16	Месечен наем помещения :		65.88
	Закръглено до :		**66**

4.2. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

Методът се базира на регистрирана информация за извършени наемни сделки с имоти, близки по качества и параметри на оценявавия. Отчитат се специфичните особености на имота.

За аналози са подбрани реализирани чрез търг наеми на общините Калояново и Марица в селата Дълго поле и Труд. Сделките са извършени в през 2023 и 2024 год. Информацията е взета от официалните сайтове на двете общини.

Заповедите на Общините са дадени в приложение.

Като аналози са използвани и две обяви на частни лица за отдаване под наем на търговски обекти в с.Житница и с.Строево.

Офертите са дадени в приложение.

Отчетено е доколко характеристиките на аналозите са близки до оценявания обект и цената е коригирана в зависимост от разликите в местоположение и населено място, квадратура, предназначение.

Резултатите са показани в таблица.

№ по ред	Сравними продажби	Оценяван обект : Помещения за търговска дейност с.Бегово	Аналог №1 - Ресторант в Младежки дом,	Аналог №2 - Помещение за търговска дейност	Аналог №3 - Кафе-сладкарница	Аналог №4 - Ресторант
1	Данни за имотите					
	Местоположение и параметри	с.Бегово, автоспирка на кръстовището на главната улица и междуселищния път	с.Дълго поле, в центъра, зала с 44 места, кухня, склад	с.Труд, в центъра, срещу Кметството, 1-ви етаж от “ Сграда за култура и изкуство”	с.Житница, център - оборудвана зала 80 кв.м., кухня, склад, 3 входа, WC за клиенти и за персонал	с.Строево, на главен път, оборудван, с лятна градина
	Полезна площ, м2	30	197	203	250	120
	Етаж	ет.1 / 1	ет.1/1	ет.1/2	ет.1/2	-
	Конструкция	масивна стб.	масивна стб.	масивна стб.	масивна стб.	масивна стб.
	Наем, лв/мес. без ДДС	?	430	629.3	583.33	416.67
	Наем лв./м2 ПП	?	2.18	3.1	2.3	3.5
	Наемодател	Община Калояново	Община Калояново	Община Марица	частно лице	частно лице
	Бр.жители	696	2037	4100	1500	1563
2	Корекции за разлика в :					
	Местоположение/ селището		-20%	-50%	-20%	-20%
	Площ		20%	20%	26%	11%
	Предназначение		-20%	0%	-15%	-20%
	Общо корекции		-20%	-30%	-9%	-29%
3	Коригирана цена		1.74	2.17	2.09	2.49
4	Коеф.на тежест		0.3	0.2	0.2	0.3
5	Претеглена стойност, лв./м2		0.52	0.43	0.42	0.75

1

Наем, лв/м2 :	2.12	
Наем, лв/мес :	63.60	
Закръглено до :	64.00	без ДДС

4.3. КРАЙНА ОЦЕНКА НА НАЕМА

Стойностите, получени чрез използваните по-горе два метода, образуват ценово поле, в рамките на което се търси крайната оценка на наема на имота. Тежестта, с която всеки един метод участвува при формирането на крайната стойност, се изразява чрез приетите тегловни коефициенти, отразяващи мнението на оценителя за състоянието на пазара на наеми на недвижими имоти със търговско предназначение в селището и района към ефективната дата на оценката и за един по-близък период, в който се очаква да се осъществи наемането на обекта.

По-голяма тежест е даден на пазарния подход като по-меродавен.

Таблица за притеглените стойности :

No	МЕТОД НА ОЦЕНКА	Стойност (лева)	Тегловни коеф.	Претеглена стойност (лева/мес.)
1	ПРИХОДНА СТОЙНОСТ	66.00	0.20	13.20
2	ПАЗАРНИ СРАВНЕНИЯ	64.00	0.80	51.20
			1.00	64.40
			Закръгл.до :	**64. 00**

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЯ С ОБЩА ПЛОЩ 30.00 КВ.М. ЗА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ ОТ СГРАДА "МАГАЗИН, СЛАДКАРНИЦА И АВТОСПИРКА" В УПИ I-ОБЩ., КВ.62 ПО ПЛАНА НА С.БЕГОВО :

64.00 лв без ДДС

(шестдесет и четири лева)

ОЦЕНИТЕЛ : .....
/инж.З.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 :

05.06.2024 год.

https://www.alo.bg/zavedenie-v-oblast-plodviv-s-stroevo-8916016

Заведение в област Плодвив - с. Строево!





Обява № 8916016
Обява от kostadinov-imoti.alo.bg
Месечен наем 500 лв.4.17 лв./кв.м
Местоположение село Строево, област Пловдив, (Виж Строево на картата)
Тип на заведението ресторант
Квадратура 120 кв.м
Оборудване С оборудване
Работи Работи целогодишно
Особености WC Паркинг С лятна градина С разрешителни Склад Трифазен ток
Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 14 дни.
Допълнителна информация

Оферта 60703
Предлагаме ви помещение 120кв.м в с. Строево на главен път подходящо за всякакъв вид дейност. Като например, сладкарски цех, производство на храна, кухня майка, риба и др. Може да се преустрой по желание на клиента. Просторен имот, само за дългосрочно.

https://www.holmes.bg/obiava/10164254/dava-pod-naem-zavedenie-oblast-plovdiv-selo-zhitnitsa



Дава под нем Заведение област Пловдив, с. ЖитницаID: 10164254
700 лв. *2.8 лв. / кв.м*
Цената е с включено ДДС

- Квадратура 250 m^2
- Етаж
- Особености Обзаведен / С паркомясто, 10164254

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.

Публикувана в 11:53 на 14 февруари, 2024 год.

ОБЩИНА "М А Р И Ц А" – ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
Пловдив, бул. "Марица" 57А тел.: 032/ 907 800
факс: 032/ 951 934
e-mail: obshtina@maritsa. bg web: www.maritsa.bg
З А П О В Е Д
№ РД- 09-48 /08.01.2024 г., гр. Пловдив
На основание чл. 44, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във вр. с чл. 14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, при условията на чл. 52, ал. 1 и ал. 2, чл. 145, ал. 2 и чл. 146 от НПУРОИ на Община „Марица".
Н А Р Е Ж Д А М :
I. Откривам процедура по реда на ЗОС за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години, на самостоятелен обект, част от
нежилищна сграда – частна общинска собственост, по кадастралната карта и кадастралните
регистри на с. Труд, Община "Марица" - област Пловдив, както следва:
I.1. Самостоятелен обект с идентификатор № 73242.501.528.1.6, с площ от 203.00 кв.м., с трайно предназначение „За спортна и развлекателна дейност", при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта няма, над обекта: с идентификатор № 73242.501.528.1.5, № 73242.501.528.1.4, № 73242.501.528.1.3, № 73242.501.528.1.2 и № 73242.501.528.1.1.
Самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор № 73242.501.528.1, с предназначение " Сграда за култура и изкуство", разположена в поземлен имот с идентификатор № 73242.501.528, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Труд,
Община "Марица" - област Пловдив, одобрени със Заповед № 18-76 от 20.11.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК – София и последно изменение на кадастралната карта и
кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е със заповед 18-2691-07.03.2023 г. на

Началник на СГКК - Пловдив, актуван като частна общинска собственост с Акт № 4403 от
07.04.2023г., надлежно вписан в Службата по вписванията.
Целта на отдаването под наем на имота – частна общинска собственост, подробно описан в т. I.1. от настоящата заповед е използването му **за търговска дейност.**
Съгласно приетата от Общински съвет „Марица“, Методика за определяне на началния размер на наемните цени за помещения и терени общинска собственост на Община “Марица” и
Тарифата към нея, началната тръжна месечна наемна цена е в размер на 3,10 лв. / три лева и
десет стотинки/ за кв.м. без ДДС или 629,30 лв. /шестстотин и двадесет и девет лева и тридесет стотинки/ без ДДС за 203.00 кв.м.
Данък върху добавената стойност се начислява върху окончателната месечната наемна цена при сключване на договора за наем

З А П О В Е Д № РД – 224 с. Калояново, 02.05.2024 г.
На основание чл.44, ал.2 от ЗМСМА, чл.72 от НРПУРОИ и въз основа на протокол №1 от 30.04.2024 г. за резултатите от проведен търг, одобрен от Кмета на община Калояново
О Б Я В Я В А М :

класираните на първите две места кандидати от проведения на 30.04.2024 год. търг с тайно наддаване за отдаване под наем, аренда и продажба по реда на чл.68 от НРПУРОИ, както следва

От Раздел II. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ЗА СРОК ОТ 10 /ДЕСЕТ/ ГОДИНИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:
1. За обект: Ресторант с площ от 197 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.

На първо място класира ЕТ„КРИСМИ - ЕЛЕНА МИНЧЕВА“ ЕИК 115667351 със седалище и адрес на управление - с. Дълго поле, п.к. 4195, ул. 47-МА № 3, представлявано от ЕЛЕНА МИНЧЕВА ТАНАНСКА с най висока предложена цена за наем на обявения имот частна общинска собственост - 430.00 лв. (Четиристотин и тридесет лева) – месечен наем





