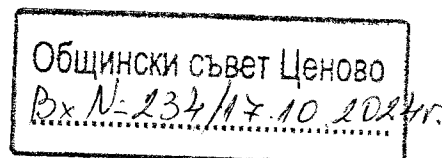




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх.095.....
.....17.10.2024 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
с. ЦЕНОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от д-р Петър Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: сключване на договор за наем за УПИ IV-528, кв. 116, ул. „Маршал Толбухин“
находящ се в село Караманово, община Ценово, област Русе, Общинска публична
собственост, с площ 10 кв.м. целият 962 кв.м., в който е изградена електронна съобщителна
инфраструктура, инсталирано е телекомуникационно инфраструктурно оборудване с
антени / кула / определяне на месечна наемна цена.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Община Ценово е постъпило Заявление с Вх. № 3563/18.09.2024 г. от „А1 Тауърс България“ ЕООД, с [REDACTED] със седалище и адрес на управление: гр. София, район Илинден, ул. Кукуш № 1, относно сключване на нов договор за наем за УПИ IV-528, кв. 116, ул. „Маршал Толбухин“ находящ се в село Караманово, община Ценово, област Русе, Общинска публична собственост, с площ 10 кв. м. целият с площ 962 кв.м., в който през годините е изградена електронна съобщителна инфраструктура, инсталирано е телекомуникационно инфраструктурно оборудване с антени / кула /. „А1 Тауърс България“ ЕООД има желание да сключи нов договор за срок от 10 /десет/ години, без провеждане на публичен търг или конкурс, съгласно чл. 30, ал. 5 и чл. 19, ал. 1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура.

Съгласно чл. 14, ал. 8 от Закона за Общинската собственост, наемните цени се определят от общинския съвет и в този случай, тъй като липсва определена минимална наемна месечна цена в Приложение № 1 от Наредба № 2 за Общинската собственост на Община Ценово, Общината възложи на експерт оценител да изготви пазарна оценка за определяне на месечен наем на УПИ IV-528, кв. 116, ул. „Маршал Толбухин“ находящ се в село Караманово, община Ценово, област Русе, Общинска публична собственост, с площ 962 кв.м, на независим оценител, записан в регистъра на независимите оценители в Република България, определена в размер на 500,00 /петстотин/ лева.

Воден от горното и на основание чл. 52, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам на уважавания Общински съвет, следния проект за

РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. 52, ал. 5 т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 4, чл. 14, ал. 7, ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 30, ал. 1, т. 1, ал. 5 и чл. 19, ал. 1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура и във връзка с чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

1. На основание чл. 30, ал. 1, т. 1, ал. 5 и във връзка чл. 19, ал. 1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура, дава съгласие да се сключи с „А1 Тауърс България“ ЕООД с [REDACTED] с седалище и адрес на управление гр. София, район Илинден, улица Кукуш 1, договор за наем за срок от 10 /десет/ години за 10 /десет/ кв.м. представляващи част от УПИ IV-528, кв. 116, ул. „Маршал Толбухин“ находящ се в село Караманово, община Ценово, област Русе, публична общинска собственост съгласно АПОС 2919/16.01.

2. Определя месечна наемна цена за частта от имота по т.1 в размер на 500 /петстотин/ лева, която е определена въз основа на експертна оценка за определяне на наемната цена изготвена от експертен оценител, като дава съгласие същата да бъде и месечна наемна цена на имота

3. Възлага на Кмета на Община Ценово да извърши всички необходими административни действия по изпълнението на настоящото решение.

4. На основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация определя 30 % от постъпленията от продажбата на имота, да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово

Съгласувал:

Мирослава Колева

Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков

Специалист „ОС“

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ№ СТ-05-1152/ 01-10-2018

На основание чл. 222, ал. 1, т. 8 и чл. 177, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 17, ал. 1, т. 1 от Наредба №2 за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (обн. ДВ, бр. 72/2003г.), искане в Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК) с вх. №СТ-04/1749-08-460/03.07.2018г., придружено от окончателен доклад на „ИНЖЕНЕРИНГ ВГ 60“ ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Лагера“, бл. 39, ет. 11, ал. 31, представлявано от инж. Веселин Георгиев - управител, упражняващо строителен надзор, съгласно Удостоверение № РК-0621/20.05.2016г., издадено от началника на ДНСК и Протокол обр. 16 от 30.08.2018г. за установяване годността за ползване на строежа, съставен от Държавна приемателна комисия, назначена със Заповед № РД-19-1044/16.08.2018г. на началника на ДНСК,

РАЗРЕШАВАМ ПОЛЗВАНЕТО

на СТРОЕЖ:

„ПРИЕМНО – ПРЕДАВАТЕЛНА СТАНЦИЯ С ЧЕСТОТЕН ОБХВАТ 900 MHz
С № RSE 0022.A001 „КАРАМАНОВО“ НА „А1 БЪЛГАРИЯ“ ЕАД“
/преустройство на съществуваща базова станция/

находящ се в УПИ IV – 528, кв. 116 по плана на село Караманово, община Ценово,
област Русе, с административен адрес: село Караманово, ул. „Маршал Толбухин“

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: ОБЩИНА ЦЕНОВО – собственик на имота.

СОБСТВЕНИК НА СЪОРЪЖЕНИЕТО: „А1 БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Кукуш № 1, представлявано от Александър Василев Димитров и Младен Маркоски – изпълнителни директори, съгласно Разрешения №№ 01392/08.04.2009г., №01393/08.04.2009, №01394/08.04.2009г., за ползване на индивидуално определен ограничен ресурс-радиочестотен спектър за осъществяване на обществени електронни съобщения, издадени от Комисията за регулиране на съобщенията.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и Разрешение за строеж № 4/15.03.2018г., издадено от главния архитект на община Ценово.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно чл. 20, ал. 4 от Наредба №2 (обн., ДВ, бр. 72/2003г.) и започват да текат от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа, съгласно чл. 20, ал. 3 от Наредба №2/2003 г., във вр. чл. 160, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ.

При ползването на строежа да се спазват законовите разпоредби

НАЧАЛНИК ДНСК:



/АРХ. ИВАН НЕСТОРОВ/

№ 325 / 26.09.2024 г.

М 1:1000

На имот № 1.528, за който е образуван УПИ IV в квартал № 116 по Кадастрален и регулационен на с.КАРАМАНОВО, ЕКАТТЕ: 36316, община ЦЕНОВО, одобрен със Заповед № 61 от 26.04.2012 г. на Общински съвет Ценово и регулационен план на с.КАРАМАНОВО, одобрен с Решение № 61 от 26.04.2012 г. на Общински съвет Ценово.

Площта на имота е 962 кв.м.

УПИ IV има площ 962 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване

Имотът е записан на:

1.ОБЩИНА ЦЕНОВО, БУ с.ЦЕНОВО, ул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" № 66,
п.код:7139

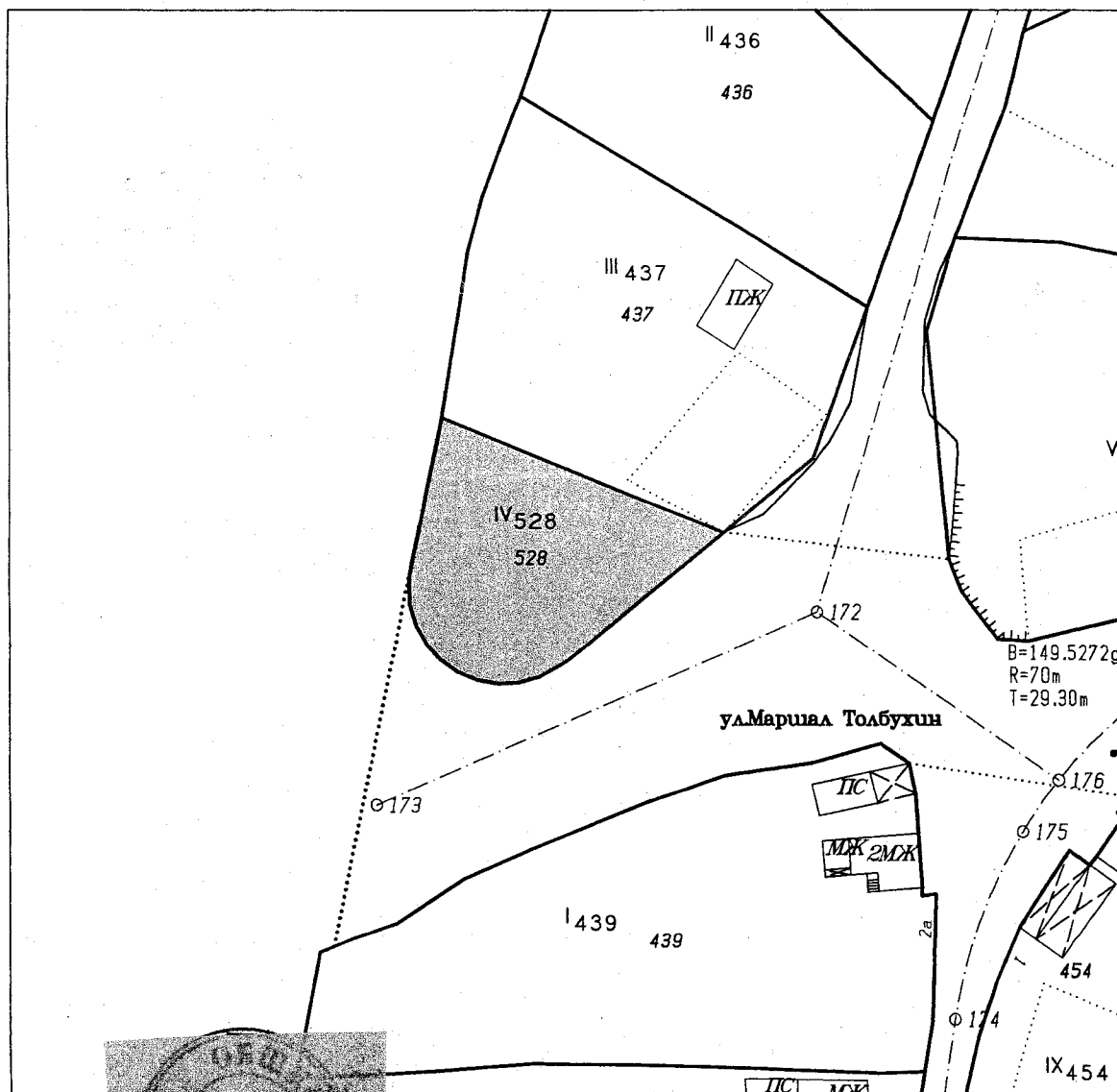
Документ: АПОС № 2419 от 16.01.2013 г. издаден от ОБЩИНА ЦЕНОВО, вписан в АВ с акт № 290 / 24.01.2013, том: 1, регистър: 285, дело: 130

Имота има следните съседи:

1. Землищна граница
2. 36316.1.437 Инд.застрояване ПЕТРУШ АНГЕЛОВ БЛАЖЕВ и др.

Скицата ще послужи /с/

Таксата от ~~20.00~~ лв. е платена с квитанция № от . . . г.



Скицата с
Изработил:

/..

Handwritten signature and stamp:
А. Кърджалиев



ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНА ЦЕНОВО
7139 с.ЦЕНОВО ул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ N: 66

Изх. № 6808000835 / 26.09.2024 г.
РНУ: 9e578d4a-d286-495f-85b6-29099410dd36

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция

ул. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 66, с. ЦЕНОВО 7139

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 7130 с.КАРАМАНОВО ул.МАРШАЛ ТОЛБУХИН, кадастрален номер 528 от 2012 квартал 116, УПИ парцел IV одобрен през 2012 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	962,00		1/1	2 124,10	2 124,10

идентификатор:

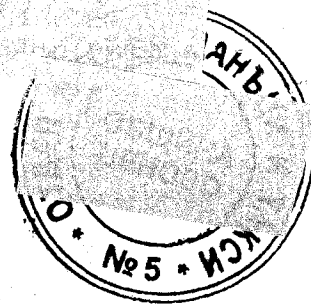
данъчната оценка на гореописания имот е: 2124.10 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 2124.10 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000835/26.09.2024 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 26.09.2024 г.

Подпис:
Изда





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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. №	290	от	24-01-2013
вписан под №	130	том	1
дв. входящ регистър:	285		
такса по ЗДТ	245		
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕТО			
Съдия по вписване			

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕТО

(име и фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-р Петър Георгиев Петров

(име и фамилия)

АКТ № 2419

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;

Досие: 2419;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.01.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост чл.59, ал. 2 от ЗОС; Решение № 291 на Общински съвет Ценово, взето на заседание с Протокол № 39/11.06.2003г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 962 кв.м. (деветстотин шестдесет и два кв.м.) IV 528 (четири римско, петстотин двадесет и осем) в квартал 116 (сто и шестнадесет)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Караманово, кв 116, УПИ IV, 528, Улица "Маршал Толбухин", по регулационния план на село Караманово, община Ценово, област Русе, одобрен с Решение № 61 от 26.04.2012г. на Общински съвет Ценово.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ III 437 Изток - улица "Янтра" Юг - улица "Маршал Толбухин" Запад - пасище, мера
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1824.00 (хиляда осемстотин двадесет и четири лева) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-
РАНО АКТО

№ 425/ 09.06.2003 г., АПОС;

9. ПРЕДПРАВНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
ЧЛ. 12, § 2 общинската собственост

Кмет на с/с

10. АКТО
Силвия Йг
Актосъставител

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

В имота е изградена желязорешетъчна конструкция - Базова станция на "Мобилтел" ЕАД

RSE 0022 VACHAMANOVO

A1

ОБЩА ЦЕНА	
Регистрационен индекс и дата	
№ 748/22.02.2021	А1 България ЕАД ул. Кукуш 1 София 1309, България
Срок на изпълнение	А1.69

ДО:

**ПАРТНЬОРИТЕ НА
„А1 БЪЛГАРИЯ“ ЕАД**

УВЕДОМЛЕНИЕ

УВАЖАЕМИ ПАРТНЬОРИ,

„А1 БЪЛГАРИЯ“ ЕАД има действащ наемен договор за инсталиране на телекомуникационни съоръжения и свързаното с тях оборудване („Договора“).

Поради вътрешногрупово реструктуриране на бизнеса на „А1 България“ ЕАД, ЕИК [REDACTED] на 02.02.2021 год. в Търговския регистър се вписа извършеното отделяне на активи чрез създаване на ново дружество – „А1 ТАУЪРС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД. Елементите на изградената физическа инфраструктура, по смисъла на Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура, в частност и тези разположени в съответствие с предмета на Договора, вече са собственост на новоучреденото дружество.

С настоящото Ви уведомяваме, че считано от 02.02.2021 год. всички фактури за дължими плащания следва да издавате на „А1 ТАУЪРС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, адрес: град София, ул. „Кукуш“ № 1, ел. адрес: invoice.register@a1.bg, въпроси относно плащанията: ask.finance@a1.bg.

С настоящото Ви уведомяваме също, че след гореописаната промяна „А1 България“ ЕАД ще продължи да отговаря солидарно с новоучреденото дружество за изпълнение на всички задължения към Вас, произтичащи от Договора, както и че всички условия и параметри по Договора се запазват непроменени.

В Приложение № 1 към настоящото уведомление сме посочили датата на Договора, Наемодателя и адреса, на който са разположени съоръженията и оборудването.

Приложение:
Съгласно текста.

С уважение:

АНДРЕЙ БОРИСОВ

Директор, дирекция „Инфраструктура на мрежата и фиксирани услуги“, направление „Мрежа и услуги“



A1 България ЕАД
ул. Кукуш 1
София 1309, България
A1.bg

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Наемодател по
Договора:

Община Ценово

Дата на Договора:

01.03.2014 година

Адрес на
разполагане на
съоръжения и
оборудване:

ЖРК на кабелна ТВ, с. Караманово, общ. Ценово, обл.
Русе

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА

на

10кв.м от УПИ IV-528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулационния план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост за откриване на процедура за отдаване под наем.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж.Иван Лазаров /

Септември, 2024г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЕЛНА СТРАНИЦА

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. *Описание на заданието*

2.1.2. *Ограничителни условия*

2.3. *Информационни източници*

3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

3.1. *Местоположение*

3.2. *Описание на сградите и терените*

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА БАЗИСНИТЕ ЦЕНИ

4.1. *Описание на метода*

4.2. *Оценка на обекта*

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА

5.1. *Описание на метода*

5.2. *Оценка на обекта*

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

6.1. *Определяне на стойността за наем на обектите*

ПРИЛОЖЕНИЕ 1:

1. *Таблица за определяне стойността за наем по метода на чистата стойност на активите;*

2. *Таблица за определяне стойността за наем по метода на дохода;*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2:

1. *Сертификат на оценителя;*

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: 10кв.м от УПИ IV-528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулациония план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост за откриване на процедура за отдаване под наем.

СОБСТВЕНИК: Община Ценово

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

ОЦЕНИТЕЛ: инж. ИВАН СТАЙКОВ ЛАЗАРОВ
Сертификат Рег. № 100101244 от 14.12.2009г.
за оценка на недвижими имоти

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Да формира пазарна стойност за месечен наем на чат от оценявания имот

ПОВОД НА ОЦЕНКАТА: Откриване на процедура за отдаване под наем.

ВАЛИДНОСТ: Шест календарни месеца след датата на оценката.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ: ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА НАЕМ НА 10 КВ.М Е: 498.00лв.

2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за наем на 10кв.м от УПИ IV 528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулационния план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост за откриване на процедура за отдаване под наем.

Възложител: Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

Собственик: Община Ценово

Оценител: Дейностите по изготвянето на оценката се осъществяват от експерт-оценител Иван Стайков Лазаров – член на **Камарата на независимите оценители в България** (копие от сертификата за оценителска правоспособност е приложен към доклада).

Цел на оценката: Задачата на оценката е да изведе с помощта на експертни оценителски методи, пазарната стойност за наем на 1кв/м от обекта, за откриване на процедура за отдаване под наем на част от оценявания имот.

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени Българските стандартите за оценяване. Определянето на пазарната стойност за наем се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники. При извършване на оценката са приложени следните методи:

- **Метод на базисните цени**
- **Метод на дохода**

2.2. Ограничителни условия

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

- Експертът съставил оценката, не предявява никакви претенции към собственика на оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето.

2.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за публична общинска собственост № 2419/16.01.2013г;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Спр. за цените в строителството" -2024г., "Строителен обзор" - 2024г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

3. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

3.1. Местоположение

Оценявания недвижим имот: УПИ IV-528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулационния план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост. Парцелът се намира в с.Караманово ул."Маршал Толбухин". В имота има изградено телекомуникационно съоръжение.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА БАЗИСНИТЕ ЦЕНИ

4.1. Описание на метода

Методът се базира на извеждане на текущата стойност за наем на еквивалентни по вид, предназначение и местоположение обекти, отчитайки степента на изграденост,

овехтяване, както и пригодността и недостатъците на сградите и инфраструктурните съоръжения към тях, по формулата:

$$ПС = РЗП \times СрЦ / \text{кв.м.} \times K1 \times K2 \times K3, \text{ където}$$

РЗП – площ на имота

СрЦ /м² – средната цена за наем на 1м² бруто застроена площ

K1 – коефициент, отчитащ пригодността на имота

K2 – коефициент, отчитащ положителните и отрицателни качества

K3 – коефициент, отчитащ физическото и морално овехтяване

За база за пазарните цени на 1м² бруто застроена площ за отделните видове сгради според типа и вида на строителството им и предназначението, са използвани данните ЗДС и ППЗДС и др. при спазване по чл.41 (1) изискванията за определяне на първоначалната наемна цена на недвижими имоти. При този метод оценката се базира на ЗДС Чл.34 т.1 кадето за базисна цена за 1.м² е 1.00лв. **Тази основна наемна цена се увеличава до 10 пъти в зависимост от това дали дадения имот се използва за административни, производствени, търговски или стопански нужди.**

4.2. Оценка на имотите

Пазарната стойност за нем на оценяваните имоти в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в **Приложение 1**

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА (КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ)

5.1. Описание на метода

Методът се базира на това как имота ще възвърне своята стойност, ако бъде отдаван под наем за определен период от време, при приетата норма за печалбата на тази дейност за оставащите години на нормална експлоатация на сградния фонд. От наемната стойност се приспадат прилежащи разходи за ремонт и възстановяване.

Приема се Ncp – наем при r – % печалба и брой години n – за експлоатация на сградата

$$YP@ r/n = \frac{(1 + r)^n - 1}{r}$$

$$CV = Ncp \times YP@ r/n - \text{стойността на имота в лв.}$$

$$Ncp = \frac{CV \times r}{YP@ r/n \times 12} - \text{среден наема за месец}$$

5.2. Оценка на имотите

Пазарната стойност за нем на оценяваните имоти в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в **Приложение 1**

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА ИМОТИТЕ

Крайната оценка за пазарния месечен наем на 10 кв.м от УПИ IV 528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулационния план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост представлява средно претеглена от резултатите получени по двата метода. Оценителят предлага теглови коефициенти за отделните методи както следва:

№	Наименование	Площ м2	С-ст МБЦ	K1	С-ст МД	K2	С-ст в лв. за наем
1	Част от УПИ IV 528 в кв.116	10	496	0.5	504	0.5	500

Експерт-оценител:

/ инж. Ив. Лазаров /

Приложение 1

1. Метод на базисните цени

Имайки в предвид, характера на оценявания обект, оценителят определя като база за пазарните цени на 1м² бруто застроена площ за отделните видове сгради според типа и вида на строителството им и предназначението, са използвани данните от ЗДС и ППЗДС и др. при спазване по Чл.34 т.1 изискванията за определяне на първоначалната наемна цена на недвижими имоти.

За определяне на стойността за наем на обекта оценителя определя следните корекционни коефициенти както следва:

Определяне стойността за наем на имотите

№	Наименование	РЗП м2	Цена в лв./м2	Коефициенти			С-ст в лв. по МЧСА
				K1	K2	K3	
1	Част от УПИ IV 528 в кв.116	10.00	10	2.48	2	1	496

2. Метод на дохода

Поради лекия спад в наемане на подобни обекти и намалената покупателна възможност на населението, оценителят приема средната цена за 1м² за оценяваните обекти:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ТЕРЕНА

№	Местоположение	Статут	Площ в м2	Цена в €	Единична цена в €/м ²	Кор. коэф.
1	с. Новград	терен	1 000	3 750	3,75 €	0,9
2	с. Караманово	терен	650	3 000	4,62 €	0,9
3	Ценово	терен	1 500	4 500	3,00 €	0,9
Средна стойност на аналозите					3,79 €	0,9
Осреднена офертна коригирана стойност на 1м ² незастроен терен					3,41	
Оценяван имот		незастроен	1,0	3,41 €		
Оценяван имот		незастроен	1,0	6,67 лв.		

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 20%

Оставащите години на нормална експлоатация на имота – 50 г.

Определяне стойността на имотите за наем

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценяван имот
		Част от УПИ IV 528 в кв.116
1	Дата на оценката	2024
2	Площ в кв.м.	10.00
3	Стойност за 1м2	6.67
4	Стойност на имота	66.70
5	Фактор AF	4.99
6	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50
7	Норма възвращаемост в %	20
8	Брутен годишен доход в лева	520.00
9	Разход за стопанисване в лева	182.00
10	Кор.коэф. местоп.	1.85
11	Кор.коэф. полож. качества.	1.90
12	Кор.коэф. предназнач. за произв. нужди	2.45
13	Трайно реализ. чист год. приход в лева	6045
14	Брутен наем за месец в лева	504

ПС = РЗП x СрЦ/кв.м. x K1 x K2 x K3, където

РЗП – площ на имота

СрЦ /м² – средната цена зазем на 1м² бруто застроена площ

K1 – коефициент, отчитащ пригодността на имота

K2 – коефициент, отчитащ положителните и отрицателни качества

K3 – коефициент, отчитащ физическото и морално овехтяване

За база за пазарните цени на 1м² бруто застроена площ за отделните видове сгради според типа и вида на строителството им и предназначението, са използвани данните ЗДС и ППЗДС и др. при спазване по чл.41 (1) изискванията за определяне на първоначалната наемна цена на недвижими имоти. При този метод оценката се базира на ЗДС Чл.34 т.1 кадето за базисна цена за 1.м² е 1.00лв. **Тази основна наемна цена се увеличава до 10 пъти в зависимост от това дали дадения имот се използва за административни, производствени, търговски или стопански нужди.**

4.2. Оценка на имотите

Пазарната стойност за нем на оценяваните имоти в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в Приложение 1

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА (КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ)

5.1.Описание на метода

Методът се базира на това как имота ще възвърне своята стойност, ако бъде отдаван под наем за определен период от време, при приетата норма за печалбата на тази дейност за оставащите години на нормална експлоатация на сградния фонд. От наемната стойност се приспадат прилежащи разходи за ремонт и възтановяване .

Приема се Ncp – наем при г – % печалба и брой години n – за експлоатация на сградата

$$YP@ r/n = \frac{(1 + I)^n - 1}{n}$$

$$CV = Ncp \times YP@ r/n - \text{стойността на имота в лв.}$$
$$Ncp = \frac{CV \times YP@ r/n \times 12}{12} - \text{среден наема за месец}$$

5.2.Оценка на имотите

Пазарната стойност за нем на оценяваните имоти в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в Приложение 1

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА ИМОТИТЕ

Крайната оценка за пазарния месечен наем на 10 кв.м от УПИ IV 528 в кв.116 с площ 962кв.м по регулационния план на с.Караманово, общ. Ценово представляващ общинска собственост представлява средно претеглена от резултатите получени по двата метода. Оценителят предлага теглови коефициенти за отделните методи както следва:

№	Наименование	Площ м2	С-ст МБЦ	K1	С-ст МД	K2	С-ст в лв. за наем
1	Част от УПИ IV 528 в кв.116	10	496	0.5	504	0.5	500

Експерт-оцен

/ инж. Ив. Лазаров /