



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

РЕШЕНИЕ

№ 67

гр. Копривщица

25.04.2024 година

На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА, чл.14,ал.7 и ал.8 от ЗОС,чл.20,ал.2,чл.82,ал.1,т.1 и чл.84,ал.1 от НПУРОИ на община Копривщица

Общински съвет Копривщица РЕШИ:

1. Приема за сведение експертна оценка от независим лицензиран оценител.

2. Дава съгласие да бъдат отдадени под наем две обособени части от поземлен имот с идентификатор 38558.5.106 по КККР на гл. Копривщица, АОСН[№] 154/14.05.2002г.публична общинска собственост чрез публичен търг с явно наддаване за изграждане на преместваеми обекти – павилиони за услуги и търговски дейности съгласно схема за поставяеми обекти на гр. Копривщица при следните условия:

а. / За срок от 5 години обект с площ 22,50 кв.м., като определя начална месечна тръжна цена в размер на 68,00 лв. / шейсет и осем лв. и 00 ст./ с ДДС.

б. / За срок от 5 години обект с площ 35.00 кв.м., като определя начална месечна тръжна цена в размер на 105,00лв. / сто и пет лв. и 00 ст./ с ДДС, със специално предназначение за книжарница.

3. Възлага на кмета на община Копривщица да предприеме необходимите действия за изпълнение на горните решения.

Приложение:

- Експертна оценка от независим лицензиран оценител – Александър Петров Янков.
- АОСН[№]154/14.05.2002г.
- Схема за поставяеми обекти на гр. Копривщица.

Настоящото решение е прието на редовно заседание на ОбС – Копривщица, проведено на 25.04.2024 год., Протокол №8/25.04.2024 год. по точка четвърта от дневния ред с поименно гласуване с 10 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържал се“ и е подпечатано с официалният печат на Общински съвет – Копривщица.

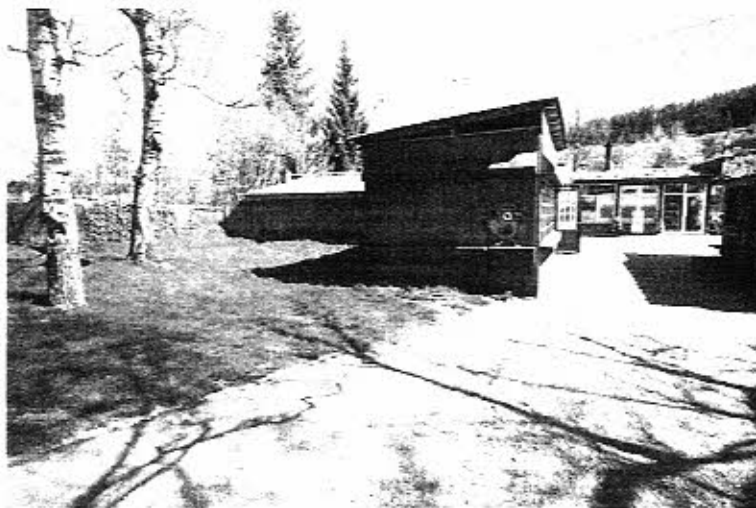
Протоколист:.....
/ В.Пачева /

Председател ОбС:.....
/ Р.Христов /



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката



ОБЕКТ на оценка:

Обособени части от УПИ 38558.5.106 с адрес гр. Копривщица, бул. Хаджи Ненчо Дончев Палавеев целият с площ от 5419 кв.м.

Площ на обособените части 22,5 кв.м и 35 кв.м. за поставяне на преместваеми обекти с търговско предназначение

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ

Баня, 05.04. 2024 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Обект: Обособени части от УПИ 38558.5.106 с адрес гр. Копривщица, бул. Хаджи Ненчо Дончев Палавеев целият с площ от 5419 кв.м.

Площ на обособените части 22,5 кв.м и 35 кв.м. за поставяне на преместваеми обекти с търговско предназначение

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ

Предназначение - търговски

Естество на имота, съответно на вещните права, които са предмет на оценка:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ид. част от правото на строеж | <input checked="" type="checkbox"/> право на собственост |
| <input type="checkbox"/> част от сграда етажна собственост | <input type="checkbox"/> право на собственост |

Възложител: г-жа Мария Тороманова – кмет на гр. Копривщица

Изпълнител на оценката: Александър Янков - сертификат 100102273 за оценка на недвижими имоти

Адрес: гр. Баня, ул. „Булаир” № 27 тел.: 0877778400

Цел на заданието – определяне на пазарна стойност на

1. Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ

Настоящият оценителски доклад е изготвен съгласно Българските Стандарти за Оценкаване задължителни за прилагане от 01.06.2018 г. и ЕСО 2020

Становище за стойност:

РЕЗУЛТАТИ

Стойност по разходен подход 76 772 лв.

Дял на земята изчислен по метода на Негели 18%

Стойност на годишния наем изчислен по обрнат метод на прихода 7248 лв.

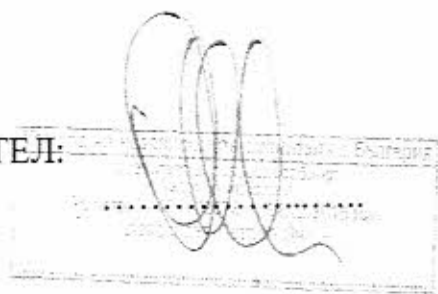
Стойност на месечния наем 604 лв. общо за двата обекта

Начална база за наемна цена за 1 кв.м. 10,50 лв.

Нетен наем за обект № 1 22,5 кв.м. 236 лв. месечно

Нетен наем за обект №2 35,00 кв.м. 368 лв. месечно

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Янков

II. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

II.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.

Възложител на оценката, при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада е г-жа Мария Тороманова кмет на гр. Копривщица.

II.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.

Изпълнител на настоящата оценка при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада, е Александър Петров Янков сертифициран оценител със сертификат № 100102273/22.12.2016 г. за оценка на недвижими имоти.

II.3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.

1. Обособени части от УПИ 38558.5.106 с адрес гр. Копривщица, бул. Хаджи Ненчо Дончев Палавеев целият с площ от 5419 кв.м.

Площ на обособените части 22,5 кв.м и 35 кв.м. за поставяне на преместваеми обекти с търговско предназначение

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ

Предназначение – търговски.

II.4. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОЦЕНКАТА

Да се определи “ пазарна стойност” на

1. Обособени части от УПИ 38558.5.106 с адрес гр. Копривщица, бул. Хаджи Ненчо Дончев Палавеев целият с площ от 5419 кв.м.

Площ на обособените части 22,5 кв.м и 35 кв.м. за поставяне на преместваеми обекти с търговско предназначение

Цел на заданието определяне на пазарна цена на насм за един кв.м. площ

Предназначение - търговски

ДАТИ.

Настоящата оценка е изготвена в съответствие с гореизложените параметри на заданието и основните положения, представени в доклада при двустранно съгласуване между Възложителя и Изпълнителя с ефективна (текуща) дата: 05.04.2024 год.

Дата на огледа: 03.04.2024 год.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Източниците на информация обхващат:

- Собствени наблюдения при огледа.
- СПРАВОЧНИК ЗА ЦЕНИТЕ В СТРОИТЕЛСТВОТО, кн.112, БР.3/2022
- Офертни цени на строителни фирми относно производствените разходи за изграждане на подобни обекти, както и округнени показатели за цени по предназначение, конструкция и изпълнение на видовете работи;
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания сп. „Строителен обзор“ бр.1/2023 год.
- Кадастрална справка № 1132041-02.05.2023

Оценителят приема като достоверна информацията, подадена от Възложителя и другите външни източници и се основава на точността ѝ при извършване на оценката.

IV. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА.

IV.1. ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.
- Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята или подобренията, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на наема на недвижимия имот.
- Имотът съответства на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.
- Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:
 - Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителя по отношение на възможни решение за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
 - За нуждите на настоящия оценителски доклад са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
 - За нуждите на настоящия оценителски доклад, оценителят е извършил външен и вътрешен оглед на оценявания обект, като паралелно с този конкретизиращ акт е направен анализ за съответствие с данните от наличните документи за собственост.
- Оценителят не може да поеме отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.
- Предоставената на оценителя правна и техническа информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад.

- Притежаването на този доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.
- Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

IV.2. УДОСТОВЕРЕНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ

Оценителят, изготвил и подписал настоящия доклад, като поема съответната отговорност, удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничавачи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност

или с умишлено направляване на стойността на имота, целящо облагодетелстване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;

- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с международните оценителски стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна професионална помощ от трети лица при извършване на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

IV.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.

Индикацията за пазарна ценност на оценявания обект се изгражда върху стандарт за пазарна стойност.

За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответства на възприетите в оценителската практика Българските Стандарти за Оценяване 01.06.2018 г.

Определение на пазарна стойност съгл. БСО/2018 „Пазарна стойност“ съгл. БСО/2018 отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, техпически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Съгласно ЕСО 2020 Пазарна стойност е „ Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ

купувач и желаещ продавач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

IV.4. ТЕРМИНОЛОГИЧНИ УТОЧНЕНИЯ

Недвижимата собственост в повечето случаи на юрисдикция се отъждествява с недвижим имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права на собственост и/или ползване върху идентифицируеми вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя или право на строеж и трайни подобрения, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения.

Сградите следва да се третираат като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити оградени и/или не оградени пространства, функционално предназначени за стопанската дейност или бита на човека.

Етаж е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

Застроена площ е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проверителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

Разгънатата застроена площ е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

Урегулиран поземлен имот или урегулиран имот е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Техническа инфраструктура е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителни устройства.

Икономически обоснован експлоатационен срок е периодът, през който строежът трябва да бъде поддържан на необходимото ниво за изпълнение на основните изисквания по чл. 169, ал. 1, с отчитане на всички разходи за проектиране, строителство и експлоатация, на рисковете и последствията от аварии по време на експлоатацията и на покриващите тези рискове застраховки, на разходите за инспектиране, за текуща поддръжка, обслужване и ремонт, както и отчитане на местоположението и въздействието на околната среда върху строежа.

Основен ремонт на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

Текущ ремонт на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;

б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.
Текущ ремонт на строеж е и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, при които не се променят трасето и техническите характеристики.

Реконструкция на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

V. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните вещни права върху оценявания недвижим имот от страна на неговя собственик

V.1. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА МЕСТНОСТТА

V.1.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА



V.1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ на обекта на оценка – Обектът на оценка се намира в гр. Копревщица, бул. Х. Ненчо Палавсев № 80

Копревщица е град централната част на Западна България. Той е единственото населено място и административен център на община Копревщица, Област София. Отстои на 110 км югоизточно от гр. София, на 80 км северозападно от гр. Пловдив и на 27 югоизточно от гр. Пирдоп. Населението наброява около 2 500 души. Градът е разположен в живописна долина по течението на река Тополница, на 1060 м надморска височина. Територията се характеризира с изразен континентален планински климат. Зимата е студена, но слънчева, с

дебела снежна покривка. Средната температура за януари е - 4.0°C. Лятото е прохладно и свежо, заради голямото надморско равнище и обичайното за летния сезон местно северно течение, идващо по долината на р. Тополница от високите склонове на Стара планина. Средната температура за юли е 16.7°C. Инфраструктура - Техническа инфраструктура: Градът е благоустроен, с изградени водоснабдителна, канализационна, електропреносна, съобщителна мрежи. Образование: Тук функционират Средно Общобразователно Училище "Любен Каравелов", Целодневна Детска Градина "Евлампия Векилова", Читалище "Хаджи Ненчо Д. Палавеев". Здравеопазване: работят 3 лекарски практики, 3 зъболекарски практики, 2 аптеки. Най-близкото здравно заведение е в гр. Пирдоп /27 км/. Транспорт: До Копривщица има добри транспортни връзки. Ж. п. гара Копривщица, на подбалканската линия София – Карлово - Бургас, отстои на 10 км от града. Осигурен е автобусен транспорт от гарата до града, чието разписание е съобразено с това на влаковете. Редовен автобусен транспорт от гр. София, с начална спирка от Централна автогара /Трафик Маркет/ и Гара Подуяне, и от гр. Пловдив, Автогара Север. На около 16 км от града минава и автомобилният път Е871 (Подбалканския път), свързващ София с Бургас. Копривщица е архитектурно-исторически резерват, включен в Списъка на 100-те национални туристически обекта, под номер 75. Градът се превръща постепенно в уникална и туристическа дестинация, която от една страна впечатлява със своето богато историческо и културно наследство, а от друга предлага съвременни удобства и комфорт. Копривщица е отлично място за спокойна почивка в истинския смисъл на думата. Градчето е осяяно с малки семейни хотелчета, за които са характерни типичната копривщенска подредба и идеално поддържани, изпъстрени с много цветя дворове.

V.1.3 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛНО ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. 1. Обект на оценка са две обособени части от градския пазар предвидени за поставяне на преместваеми обекти.

ДЕФИНИРАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

V.2. ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Пазарна стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

Отчитайки спецификата на разглеждания обект и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и методики за анализ, свързани с коректното осъществяване на оценителския процес, е целесъобразно и подходящо да се използва прилагане на трите подхода за оценка, както следва:

- Разходен подход – определяне на брутната възстановителна стойност на обектите, които ще бъдат разположени на пазара съответно с площ от 22,5 кв.м. и 35 кв.м.
- Метод на Негели - косвен метод, чрез който се определя дялът на земята в стойността на обекта.
- Обърнат метод на прихода – метод при който от стойността на обекта на оценка се извежда наемна стойност за 1 кв.м.

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визирания по-горе оценъчни подходи и методи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

V.3. Разходен подход

Към датата на оценителския доклад обектите на оценка – преместваеми обекти за търговска дейност не са изградени, поради което оценителят счита, че за изготвянето на настоящия доклад не са подходящи Сравнителният подход и приходният подход. В този случай може да се приложи:

Разходен подход

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

Приложими методи, принадлежащи към разходния подход:

Метод на вещната стойност

Чрез прилагане на метода на вещната стойност се изчисляват разходите за създаване на идентичен/подобен обект/актив, които включват:

- стойност на земята (правото на строеж);
- разходи за проектиране и други съпътстващи разходи;
- стойност на сградата / сградите;
- стойност на инфраструктурата;
- разходи за финансиране на строежа;
- печалба от разработването;
- маркетингови разходи.

Методът на вещната стойност се използва за оценка на възстановителна стойност за нов обект и на амортизирана възстановителна стойност:

- възстановителна стойност - разходите към датата на оценката за аналогичен нов съвременен еквивалент, имащ най-близката полезност до тази на оценявания обект/актив;

- амортизирана възстановителна стойност - размерът на разходите към датата на оценката за възпроизводство на идентичен/подобен на оценявания обект/актив.

Възстановителната стойност включва разходите за създаване на нов обект/актив към датата на оценката, като стойността на новия строителен продукт може да се определя по усдвени единични цени и включва преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, нормативно определени такси от компетентните органи, присъединителни дружества и други.

Амортизираната възстановителна стойност отчита изхабяването (амортизацията, обезценяването) на оценявания обект/актив. Изхабяването е конкретен измерител и включва физическо, морално (функционално) и икономическо изхабяване.

физическо изхабяване

Отразява остаряването им като функция на времето в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, естественото стареене, стопанисването и др. Остаряването на обекта/актива, като функция от времето, може да се определи на база:

- **физически живот** - периодът, през който обектът/активът може да бъде използван, преди да се износи напълно или да не може да бъде поправен по икономичен начин, при допускане за текуща поддръжка, но без да се взема предвид какъвто и да било потенциал за основен ремонт. Той отразява степента на физическо обезценяване на актива;

- **икономически живот** - периодът, през който се предвижда обектът/активът да може да генерира доходи или да осигурява нефинансови ползи при настоящото му ползване. Икономическият живот на обекта/актива може да е един и същ при оценка по разходния и приходния метод. Физическият живот ограничава икономическия, т.е. икономическият живот не може да бъде по-дълъг от физическия.

морално изхабяване

Всяка загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния обект/актив, в сравнение със заместващия го обект/актив, която води до загуба на стойност. Съществуват две форми на морално обезценяване, а именно:

- прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи;
- прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи.

икономическо изхабяване

Отразява намаляване в стойността на оценявания обект/актив вследствие на изменения в икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност.

При извършване на основен ремонт /след получаване на разрешение съгласно ЗУТ/ и направени разходи за: частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на обекта/актива, както и строително-монтажни работи (неизчерпателно изброени), за обекта/актива може да се възстанови експлоатационната годност, да се подобрят функционалните характеристики и да се удължи срока на експлоатацията.

За нуждите на оценяването е използван Строителен еталон №17 категория подобрена (Едноетажна търговска сграда стоманена конструкция) Издание СЕК кн.7-8 2023 г.

Цени и ценообразуване

ПРИМЕРНИ ЦЕНИ

за СМР на едноетажна търговска сграда, стоманена конструкция

към юли 2023 година

Еталон 17 на СЕК

№	Вид работа по СЕК	лева за 1 m ² бруто площ			съотношение	
		стандарт	подобrena	люкс	проценти	среден процент за труд
1	Груб строеж, общо	617.00	653.50		52.74	
1.1	земни работи	6.50	8.00		0.60	9.00
1.2	конструкция	409.00	430.00		34.83	9.90
1.3	стени	102.00	110.00		8.80	9.60
1.4	покриване и водоотвеждане	75.50	80.00		6.46	8.80
1.5	замазки подови изравнителни	9.50	9.50		0.79	22.00
1.6	железарски изделия	8.50	9.00		0.73	6.50
1.7	неописани	6.00	7.00		0.54	
2	Дограми (столярски работи)	63.00	73.00		5.65	
2.1	прозорци	53.00	58.00		4.61	3.50
2.2	врати	10.00	15.00		1.04	3.20
3	Довършителни работи	219.40	239.00		19.03	
3.1	мазилки, в т.ч. шпакловки	14.60	18.00		1.35	30.00
3.2	топлоизолации и хидроизолации	72.60	80.00		6.33	14.40
3.3	боядисване	46.70	50.00		4.01	29.80
3.4	подови настилки	45.00	48.00		3.86	15.10
3.5	облицовки	34.50	37.00		2.97	20.00
3.6	неописани	6.00	6.00		0.50	
4	Инсталации	130.50	140.80		11.25	
4.1	в т.ч. водопроводна инсталация	9.50	9.50		0.79	10.00
4.2	канализация	4.50	6.30		0.41	7.00
4.3	санитарни прибори	5.00	6.00		0.46	
4.4	ел. инсталация	57.90	60.00		4.89	13.80
4.5	ел. уреди	4.00	7.00		0.46	
4.6	отопление и вентилация	36.60	39.00		3.14	10.90
4.7	други инсталации	8.00	8.00		0.66	
4.8	асансьори					
4.9	неописани	5.00	6.00		0.46	
5	Комунални връзки	7.40	7.40		0.61	
	Общо за СМР	1037.30	1113.70		89.29	
	Печалба 12 %	124.48	133.64		10.71	
	Всичко	1161.78	1247.34		100.00	

Тези цени не служат за непосредствено заплащане. Ползват се съобразно уточненията от стр. 17 - 22.
При вариантни проектни разработки разходните коефициенти може да са различни и тогава се получава друга цена.

Разработката е финансирана от сп. "Строителен обзор" и позволяването е задължително.

Метод на Негели

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ, има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения: "Ключ на категориите по местоположение".

В него се съдържат различни критерии: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване. Фактори повишаващи стойността/курорти, добър изглед/, редуциращи фактори/засенчване, промишлен шум/ и.т.н. Ключ на категориите според местоположението:

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии, както се вижда от следните таблици. То не би трябвало да замести собствената ни, обхващаща всички гледни точки преценка за парцела, а само да я подпомогне.

Категория по местоположение

А. Обща ситуация

1. Селскостопански райони, отдалечени от по големи населени места и транспортни артерии. Села без транзитно движение.
2. Строителни зони на малки или средни села Крайградски зони на малки градове.
3. Жилищни зони на малки градове и населени места с почивни, домове и туристически потоци, централни части на средно големи села. Жилищни зони в по-отдалечени от големия град предградия.
4. Централни части на малки градове, жилищни зони в големи градове и в техните по-лесно транспортно достъпни предградия. Предпочитани вилни зони във и извън очертанията на големите градове, зони за отдых във важни туристически центрове,
5. Най-добри търговски места в малки градове, квартални центрове в големи градове. Изискани жилищни квартали в големи градове, с най-добро

изложение и изглед. Луксозни еднофамилни жилищни зони в близост до големия град.

6. Най-добри търговски места в средно големи градове и известни курорти. Странични улици в центрове на големи градове. Търговски центрове в квартали на големи градове с голям радиус на обслужване и добра транспортна достъпност от околностите на града.

7. Предпочитани търговски улици и площади в центъра на големия град/сити/. Най-добри търговски места в средно големи градове .

8. Най-добрите търговски места на големия град.

Б. Интензивност на използване

1. Ограничено използване. Едноетажни, скромно построени вилнички, 1 до 2-етажни сгради без комфорт, типови селища. Ниски сгради без мазета.

2. Едно-дву- и трифамилни къщи без особен комфорт, 2 до три етажа. Сгради за занаятчийски, търговски и промишлени нужди, с малко технически инсталации.

3. Еднофамилни къщи с обичайни подобрения, обикновени сгради за отдаване под наем със средно ниво на използване, 3 до 4 етажа, с две или три секции. Жилищни сгради с търговски или занаятчийски обекти. Промислени, занаятчийски и търговски сгради с обичайните и необходими за производството инсталации, подземни съоръжения, вентилационна уредба и т.н. Средно високо ниво на използване на парцела»

4. Комфортни едно-и многофамилни къщи, жилищни сгради с малки жилища, магазини, 3 до 5 етажа. Многоетажни фабрични сгради с всички технически съоръжения, климатични инсталации, подземни съоръжения и т.н.

5. Луксозни жилищни сгради, жилищно-търговски сгради/партер - магазини, ресторанти; по-високи етажи: кабинети, офиси, мебелирани жилища, собствени жилища/ 4 до 6 етажа.

Високо ниво на използване на парцела

6. Чисто търговски сгради, магазини, кина, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, офиси, етажни магазини. 5 до 7 етажа с 1 или 2 подземни етажа, сключено застрояване. Най-високо ниво на използване.

7. Търговски сгради, както в клас 6., с извънредни инсталации и комфорт/климатични инсталации, ескалатори и т.н./с два или повече подземни етажа

8. Както в клас 7, но на най-луксозни места в големите градове, като Берлин, Мюнхен, Кьолн, Франкфурт, Щутгарт, ХанOVER.

В. Транспортна обвързаност с големия град

1. Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улици без настилка.
2. Обекти в покрайнините на градски агломерации, все още с транспортна достъпност за работещите в града.
3. По-добри жилищни имоти в предградията, намиращи се на допустимо пешеходно разстояние от средствата на масовия транспорт или на поносими дистанции с лично МПС до центъра на града. Обичайно изградени улици и настилки
4. Предпочитани жилищни зони в близост до масовия транспорт. Добре изградени улици, кратко траеци пътувания с лично МПС, до центъра на града. Градска зона и предградия.
5. Търговска улица в квартала търговски център в по-големи предградия. Оживено пешеходно движение, транспортни възли на автобусни и трамвайни линии.
6. Търговски места в централната градска част, с широки улици и паркинги, висока степен на транспортна обвързаност и честота с трамваи и автобуси.
7. Първокласни търговски места в големия град, интензивно пешеходно движение. Възли на градския транспорт в центъра.
8. Възлови точки на градския транспорт в големия град, гъст пешеходен поток.

Г. Жилищен сектор

1. Селски жилищни сгради, квартали;. Туристически домове/хижи/.
2. Жилищни сгради без индивидуално оформление.
3. Обикновени многофамилни сгради, сглобяеми сгради, селски къщи със среден комфорт. Селски ханове /пансиони/.
4. Жилищни блокове за средни и високи изисквания,. Терасовидни жилищни сгради, сгради с открит коридор, индивидуално изградени собствени апартаменти и еднофамилни къщи, мотели.
5. Луксозни жилищни обекти, мебелирани жилища, по-евтини хотели, еднофамилни жилища с най-големи подобрения.
6. Хотели от средна класа.
7. Хотели за високи изисквания.
8. Луксозни хотели с по-свободно пространствено оформление..

Д. Занаяти, офиси, търговия

1. Изкопи за добив на баластра, каменоломни, дъскорезници, работни площадки на строителни и дървообработващи предприятия.

2. Складове за обемисти стоки, суровини, полуфабрикати, транспортни средства. Занаятчийски работилници/мебелест, бояджия и.т.н/
3. Складове и изложби на търговци на едро и техните представители. Многоетажни гаражи, авторемонтни работилници. Ресторанти за излетници.
4. Складове за доставка в медицинския и козметичен бранш и,т.н. Единични кръчми, магазини, банкови и застрахователни агенции, ателиета, канцеларии и кабинети на упражняващите свободни професии, намиращи се във връзка с жилището на собственика..
5. Магазини, офиси, секретариати, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, галерии.
6. Офиси и кабинети с комфортна обстановка, специализирани магазини, кина, ресторанти, барове, заведения за забавление, банкови клонове, павилиони
7. Водещи специализирани магазини, премиерни кина, ресторанти, специализирани ресторанти, павилиони, търговски центрове, универсални магазини, банки, туристически агенции, кабинети на специализирани лекари, адвокатски кантори, многоетажни магазини.
8. Луксозни магазини, големи банки, административни сгради - седалища на известни концерни и фирми, туристически агенции, ресторанти. Офиси и кабинети на известни в стопанската или научна сфера личности.

Е. Повишаващи фактори

Парцели, притежаващи гореописаните признаци на местоположение и използване могат да бъдат причислени към по-висока категория, когато имат преимущество вследствие на:

- Квартали, които поради презониране могат да бъдат по-добре използвани, отколкото допуска сегашното им застрояване, но само тогава, когато това не е взето под внимание при изчисляване на проекта,

Ъглови парцели на търговски места.

Изглед, достъп до морето при жилищни сгради, хотели, ресторанти, също и парцели, които са облагодетелствувани от зони забранени за строеж/паркинги, зони за озеленяване, природни резервати/

Търговски места със силен туристически поток/транзитен/, доколкото това не е вече взето предвид при т.А/Обща ситуация/,

Териториите на особено облагодетелствувани в данъчно отношение общини.

Ж. Редуциращи фактори

Парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по-ниска категория, особено при:

Квартали, които вследствие на презониране при ново застрояване, могат да бъдат по-малко интензивно използвани от досега/по-нисък коефициент на използване, по-малка етажност, по-големи разстояния между сградите т.н./, но само тогава, когато това не е вече взето под внимание при изчисляване на проекта.

При жилищни райони -смушаваш шум от улици, летища, ЖП линии.

Смушавачи промишлени съоръжения, намиращи се в близост до жилища, хотели и офиси.

Извънредно голямо засенчване/гори, скали, северни склонове/при жилищни имоти.

Добавката или отбивката може да надвишава само в изключителни случаи повече от половин категория.

Делението не се покрива напълно с известните зони от нашия строителен правилник, въпреки някои паралели. Те важат най-вече за цели квартали или жилищни блокове, независимо дали са на главна или странична улица, дали е ъглова сграда или такава в задния двор,-Напротив, оценяването според категориите по местоположение се прави в зависимост от състоянието на отделния парцел. Обекти, намиращи се на спирки на градския транспорт, на главни улици, кръстовища и площади, могат да се оценят с половин или цяла категория по-високо от съседните им, намиращи се в странични улици имоти. В центровете на големите градове/сити/тези разлики са още по-значителни. Сгради, намиращи се в центъра на града/сити/са често много по-скъпи от подобни в покрайнините. Тук ударението се поставя върху изисканото оформление: фасадни облицовки, светлинни реклами, елегантни стълбища. По-големия брой етажи предизвиква допълнителни разходи, например за асансьори. Вместо обичайните 3-4 стайни жилища в центъра се строят предимно 1-2 стайни жилища, както и хотели, пансионни, кина, търговски къщи. Според предназначението на сградата се мени и цената за 1 м3.

Участие на стойността на земята в общите разходи

Категория 1	Участие на стойността на земята	5% %
Категория 2	=====	6 %
Категория 3	=====	9 %
Категория 4	=====	13 %
Категория 5	=====	18 %
Категория 6	=====	22 %
Категория 7	=====	30 %
Категория 8	=====	30-55 %

Разбира се, понятно е че категориите по местоположение. Както и процентните ставки на участието на стойността на земята не винаги могат да бъдат кръгли числа. Те трябва съответно да се интерполират и могат да се движат в рамките на $\pm 10\%$.

Обърнат метод на прихода

При някои недвижими имоти способността за генериране на приходи е тясно свързана с конкретна употреба или търговска дейност, например: хотели, ресторанти, бензиностанции и други. За такива обекти/активи изгодата за инвеститора може да зависи повече от естеството на бизнеса, отколкото от сравними пазарни свидетелства на база местоположението им. При липса на сравними наемни сделки за такива имоти, може да се приложи метода на печалбата.

Методът изисква предварителна оценка на брутните доходи, които могат да се получат от бизнеса в имота. Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на брутните приходи и стойността на разходите, свързани с експлоатацията му, като се изключват всякакви наеми или плащания на лихви по заеми за създаване на имота.

Получената сума, включва сумата, която е на разположение на ползвателя (дял на ползвателя) и разликата, оставаща за заплащане на владелца (собственика), под формата на чист годишен доход, който може да се капитализира, с което се достига до пазарната стойност на имота.

Делът на ползвателя отразява две обстоятелства:

- бизнесменът замразява в бизнеса си определен капитал (оборотен капитал) и естествено, начислява лихва върху него, по-голяма от "безрисковите алтернативни инвестиции" (спестовен влог).
- ползвателят се нуждае и от възнаграждение за поетите рискове по организацията и управлението на бизнеса.

Дисконтовият процент може да бъде извлечен чрез наблюдение на възвръщаемостта, която по подразбиране се включва в цената, платена за ползване на обекта/актива ведно с неговите права, търгувани на пазара или чрез изискваните от хипотетични участници на пазара доходност или възвръщаемост. Подходящ дисконтов процент може да бъде извлечен и от „безрискова“ възвръщаемост с прилагане на корекции за отчитане на допълнителни рискове, специфични за конкретното право върху недвижими имот.

При обрнатият метод на прихода алгоритъмът на прилагане е както следва.

Определяне на стойността на обекта – за конкретното задание обектите не са реализирани и тяхната стойност може да бъде получена единствено чрез прилагане на разходен подход, за която цел се използва еталонна стойност по СЕК кн. 7-8 2023 г. еталон 17 – едноетажна търговска сграда, стомамена конструкция, категория подобрена 1247,34 лв увеличена с 10% печалба и 7% за изграждане на външни връзки или общо 1335 лв за един кв.м. без ДДС.

При прилагането на обрънатия метод на прихода месечният наем за обособените части от УПИ 38558.5.106 е 1021 лв за двата обекта.

При прилагането на метода на Негели за конкретния поземлен имот делът на земята възлиза на 22% или 225 лв.

Месечният наем за 1 кв.м. площ се определя както следва 215/57,5 или 4,00 лв. за кв.м.

V.4. ФОРМИРАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Крайният резултат за търсената пазарна стойност на разглеждания обект, отчитайки получените стойностни индикации от прилагането на визираните методи за оценка и инвестиционната природа на използвания стандарт за пазарна стойност, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарно издържана позиция за оптимална приложимост на използваните оценъчни методи и резултативна ликвидност на имуществото в условията на хипотетична сделка, при субективно налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест на индикативните резултати, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стойностен стандарт.

Становище за стойност:

Настоящият оценителски доклад е изготвен съгласно Българските Стандарти за оценяване и ЕСО 2020. Настоящият доклад отразява становището на оценителя относно пазарната стойност на оценявания актив. Тази стойност не е обект на третиране с ДДС и следва да се приема за крайна. За целите на възложителя оценъчните стойности се представят със закръгление към цяло число.

Стойност по разходен подход 76 772 лв.
Дял на земята изчислен по метода на Негели 18%

Стойност на годишния наем изчислен по обрънат метод на прихода 7248 лв.

Стойност на месечния наем 604 лв.

Начална база за наемна цена за 1 кв.м. 10,50 лв.

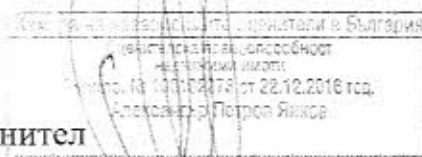
Нетен наем за обект № 1 22,5 кв.м. 236 лв. месечно

Нетен наем за обект 2 35,00 кв.м. 368 лв. месечно

Гр. Баня,
05.04.2024 г.

Независим оценител

Александър Янков



ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителят, съставил и подписал настоящия доклад, декларира, че:

- > Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на &3, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- > Както той, така и свързаните с него лица по смисъла на &1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- > Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- > Полученото от оценителя възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните му познания;
- > Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- > При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.
- > Съгласно изискванията на регламент 2016/679 декларира, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.
- > Оценителят декларира, че не съхранява никакви лични данни, касаещи субектите в настоящия оценителски доклад
- > Оценителят декларира, че е получил доброволно и информирано съгласие от възложителя на настоящата оценка, за предоставянето на лични данни.

Оценител

Александър Петров Янков

Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100102273/22.12.2016 г.

Оценка по разходен подход

Обект на оценяване

УПИ 38558.5.106 НТП урбанизирана територия, за търговски обект, комплекс. Цел на заданието да се определи базова пазарна стойност за 1 кв.м. площ за поставяне на преместваеми обекти с площ 22.50 кв.м. и 35 кв.м.

Приложение № 3

Оценителски доклад №: Община Копрявница

ОЦЕНКА ПО РАЗХОДЕН ПОДХОД

Таблица оценка: 2024

№	Обект на оценяване	Площта площ (кв.м.)	Цена на СМР за 1-ца площ €/м2	Стойност като нова, EUR	Година на построяване	Обща Експлоатационна годност, години	Възраст към датата на оценката, години	Изхабяване					Стойност		Стойност на кв.м.		Стойност на правото на строеж		Стойност по разходен подход	
								Физическо	Морално	Икономическо	Особо	ст-ст	BGN	EUR	BGN /м2	EUR /м2	BGN	EUR	BGN	EUR
1	УПИ 38558.5.106	22.50	692.66	15 390	2024	40	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	30 041	15 390	683	3 005	1 943	33 646	17 203	
2	УПИ 38558.5.106	35.00	692.66	23 893	2024	40	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	46 731	23 893	1 336	683	5 600	2 857	52 339	28 760
	ОБЩО	57.50		39 283								0	76 772	39 283		9 213	4 770	85 985	43 963	

Описание/коментар: При определена стойността на обекта по метода на вещната стойност е Пазарната стойност на правото на строеж, е в зависимост от общата стойност на имота, като използван ЕТАПОН № 17 на СЕК /инициа 7-8 от 2023 г./ за Едноетажна търговска сграда от дъвка му се определя от местоположението, възможното застрояване, процента на обзаетостта за стоманена конструкция, при цена за категория "Търговски" - 638 EUR / кв. м. разплатата застрояване района, а впоследствие и от овещаването на сградни фонди.

площ, без ДДС, с включена 10 % печалба. Към разходите за СМР са добавени и съпътстващите разходи за проект, строителен надзор и инвестиционен контрол, за инфраструктура и вертикална планировка, общо 7 % от строителната стойност.

Окончателната цена за 1 кв. м. РЗП общо е 682.66 EUR/кв. м. (без ДДС).

Цената на правото на строеж в целевия център на големите градове и столицата заема 25% - 40% дял от пазарната стойност на имота. За вкарваните в страни от централната част на градовете - 12%-25%. За имотите в средно големите градове и курорт 12% - 25%. Дялът за селските и малките градове има нисък дял 5% - 12%.

Обърнат метод на прихода

Наименование	Вид констр.	ЭП	РЭП / ЗО	Год. на изграждане	Норма тивна годнос-т	Остатъчна експлоатационна годност	Стоимость	Возможная стоимость	Коэф. на оверхт яв.-ю	Коэффициент-ОПК	Вещная стоимость	Вещная стоимость	Пазарна стоимость на страден фонд

Удѣлн пѣнчО	метѣна	57,50	57,50	2024	40	40	1332лв	779132лв	0,00	1,10	85418лв	85418лв	85 418 лв.
Доучев Палавеев № 80													

Наименование	СВ	Прж. Платв №2	Прж. Общност- тв./квм/лѣтв.с-с/	Нѣрѣвна пѣдѣрѣлѣтв.с-с/	АД-С	Год. цен прѣм-лѣтв.	Рѣвѣрѣн за сѣтѣвѣнѣнѣн- тв./квм/лѣтв.с/	Едѣлн пѣнчО прѣм- тв./квм/лѣтв.с/	Мѣрѣн прѣм- тв./квм/лѣтв.с/
Характеристики	40	57,50	85418	7,83%	12,77	8888	283	728	801
Параметри									

Метод на Негели

ОЦЕНКА НА УПИ ПО МЕТОДА "НЕГЕЛИ"		
		Земя -дворно място, прилежащо към сградата
площ	кв.м	57,5
КАТЕГОРИЯ	точки	
А / местоположение		5
Б / интензивност /		5
В / трансп.връзки /		5
Г /предназн./		5
средно точки		6
дял	%	18
стойност на сградите определена по вещния метод	лв	76 722 лв.
стойност на имота /общо /	лв	76 722 лв.
стойност на земята определена по Негели	лв	13 810 лв.
стойност на земята	лв/кв.м	12 лв.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КАТЕГОРИИТЕ СПОРЕД:

- А. Местоположение -5 точки
- Б. Според интензивност на използването -5 точки
- В. Според транспортните връзки - 5 точки
- Г. Според предназначението - 5 точки

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102273 от 22 декември 2016 год.

АЛЕКСАНДЪР ПЕТРОВ ЯНКОВ

роден на 25 декември 1966 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения от 16 декември 2016 год. на Управителния съвет на КНОБ.


.....
Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ГР. КОПРИВНИЦА.....



ОДОБРЯВАМ:.....
(подпис и печат)

КМЕТ: г-н ИВАН КЕСЯКОВ
(име и фамилия)

регистър:
картотека
досие (РЗ)

АКТ № ... 154

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в ГР. КОПРИВНИЦА, СОБИЙСКА ОБЛАСТ
... УЛ. "ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ"

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.05.2002 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 /1/, т.4 и т.6 ст 300 от 01.06.1996год. общ.собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Част от терен I-За читалище, ГУМ, библиотека и търговия, кв.121, пл.номер 735, площ на имота 3960 кв.м. Застреана площ 224кв.м./МС-кафе апте- ритивни бърза закупка,хранителен мага- зин-Збр.,външна в складови помещения/ построени 1965год.,преустроени 1999год. Община Коприовница
4. БИВШИ СОБСТВЕННИК НА ИМОТА	Община Коприовница
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	Актувена само общинската собственост
6. № И ДАТА НА СЪС-ТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДСМ114/ 15.05.1969год. АДСМ216/ 01.06.1976год. АДСМ224/ 01.06.1976год.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.КОПРИВНИЦА, СОБИЙСКА ОБЛАСТ СРЕДНА УЛИЦА
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	От четири страни улици

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩНА КОМПЛЕКСНА - КООПЕРАТИВЕН ПАЗАР

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН Е КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Иванна Долгерава - гл.опенциямет СС:

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:



№	Вид, съгласно чл.4, ал.1 от НРППСТОКСПЗОНАИРК	Характер, съгласно чл.4, ал.2 от НРППСТОКСПЗОНАИРК	Предназначение, съгласно чл.5, 6, 7 и 8 от НРППСТОКСПЗОНАИРК	Площ: /в кв.м./
1	обслужващ търговията	с индивидуален дизайн	Павилион за услуги и търговски дейности	22,50
2	обслужващ търговията	с индивидуален дизайн	Павилион за услуги и търговски дейности	35,00

Легенда:

- — — — — Граници по кадастрална карта
- — — — — Страници по кадастрална карта
- — — — — Граници по регулационен план
- — — — — Неподлежащи премежавани обекти

Изчисления на площ по традиционни данни:

Площ на ДИ с идентификатор 38558.5.106 по КККР - 5419 кв.м.