

До всички ПК
Водещ: Ив. Ив. Славковски

14.05.2024

Заличено обсто
на основании



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

П.к. 2730, гр. Симитли, ул. "Хр. Ботев" №27, тел. 0748/72138, 72157, oba@simitli.bg

Република България
ОБЩИНСКИ СЪБЕТ
Вх. № 10-00-85
14.05.2024
гр. Симитли

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБС – ГР. СИМИТЛИ

Община СИМИТЛИ
Изх. № 61-00-189
Дата 14.05.2024 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ от АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ Кмет на Община Симитли

относно: Откриване на процедура за отдаване под наем на имот публична общинска собственост.

Уважаеми Г-н Председател,

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 от ЗОС и чл. 20, ал. 1 от НРПУРОИ, Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

- I. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на следния недвижим имот – публична общинска собственост: **Терен от 9,91 кв.м. (девет квадратни метра и деветдесет и един квадратни сантиметра)**, находящ се в площадно пространство по плана на гр. Симитли, представляващ **Петно № 1**, съгласно схема одобрена от гл. архитект на община Симитли, който терен да се използва за поставяне/монтаж на обект „Сладоледена къща”, при граници и съседни на имота: съгласно приложена скица.
- II. Начална тръжна месечна цена на гореописания имот – 100 лв. /сто лева/.
- III. Размер на депозита за участие в търга – 10 лв. / десет лева/.

IV. Начин и срок на плащане на наемната цена – в брой в касата на Община Симитли, или по банков път – по сметка на Община Симитли, до 10-то число на текущия месец.

V. Упълномощава кмета на Община Симитли да организира провеждането на търга и да сключи договор за наем със спечелилия търга.

Приложение: 1. Скица на имота.

2. Доклад за определяне на начална месечна базисна пазарна наемна стойност;

Изготвил: Христина Карпузова

Съгласувал: Тая Георгиева

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

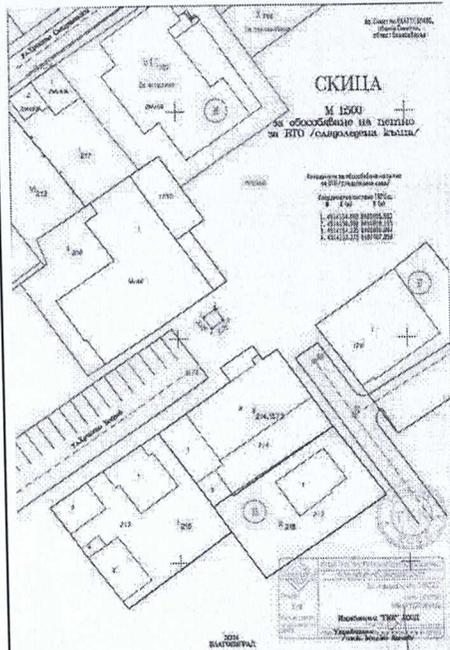
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

С уважение,

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД





ДОКЛАД

Становище за Началната месечна базисна пазарна наемна стойност за:
на ВТО с площ от 9,91 кв.м. -
общинска собственост на община Симитли, гр. Симитли

ОБЕКТ

на оценка

Терен - с площ от 9,91 кв.м. в гр. Симитли

АДРЕС

на обекта на оценка /управление/

ГРАД:

Симитли

ОБЛАСТ:

Благоевград

ОБЩИНА:

Симитли

УЛИЦА:

" Христо Ботев "

№

УПИ:

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА НА:

Община Симитли, гр. Симитли

Началната месечна базисна пазарна наемна стойност БЕЗ ДДС:

Стойност към
датата на оценката

Предлагана Пазарна
стойност на наем

100 лева

сто лева

ИЗВЕДЕНАТА СТОЙНОСТ Е БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС!

изпълнител :
възложител :

" МММ " ЕООД
Община Симитли, гр. Симитли

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Обект на оценка : Терен - с площ от 9,91 кв.м. в гр. Симитли

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Площ на земята : 9,91 кв.м. По документ: Скица

Предназначение на имота : За изграждане на ВТО след получаване на разрешение за изграждане.

Цел на оценката: Началната месечна базисна пазарна наемна стойност за нуждите на възложителя

Забележка :

Дата на доклада : 16 май 2024 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Валидност на оценка: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

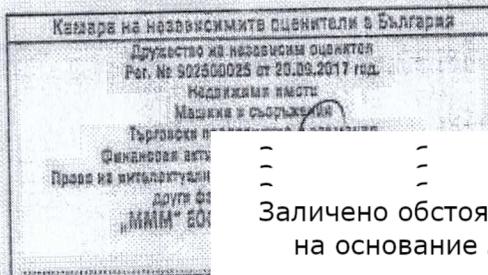
Пазарна стойност на наем : 100 лв. 51 €

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИТЕ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС!

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛИ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифициран експерт от КНОБ, който няма нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извърши оценката безпристрастно. Оценителите дават изричното си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Сертифициран оценител от КНОБ Инж. Антон Михайлов Михайлов

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Инж. Христо Писков Писков
оценител от КНОБ

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 16. 05. 2024 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 16. 05. 2024 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 13. 05. 2024 год.
СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на наемна цена за вземане на управленско решение за отдаване под наем на терени за разполагане на временни търговски обекти /ВТО/. Определението **Пазарен наем е дефинирано в Част II, Раздел I, т. 5.1** - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Наемът на недвижими имоти, следва да се разглежда като право на ползване, при който рисковете и изгодите, свързани със собствеността остават за сметка на наемодателя. При това право на ползване, наемодателят поддържа, ремонтира и застрахова предадените за ползване активи.

Формирането на размера на наема при определянето на "Пазарна стойност" е към определена дата, каквато е в съответствие със заданието на Възложителя, и е приетата датата на оценката.

Стойността на наема е функция от "Пазарна стойност" на ползвания имот и в този смисъл предмет на оценката е недвижим имот, предмет на наемни отношения.

Изведените стойности са индикативни. За нуждите на конкретния случай те могат да се коригират в съответствие с чл. 41, на ППЗДС и НАРЕДБА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО И АДМИНИСТРИРАНЕТО НА МЕСТНИТЕ ТАКСИ И ЦЕНИ НА УСЛУГИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СИМИТЛИ. Формираните стойности се определят и от съдържанието на представената по - горе дефиниция, която има подчертано икономически характер.

БАЗА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА БАЗАТА НА ПРАВИЛНИКА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОН ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ.

ВИД И ИЗТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

- Скица на УПИ и схема на самостоятелен обект;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- Снимки на обекта;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";

■ Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

■ Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се рализи сделка, сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

■ Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в БСО - 2018 г, които са в сила от 01.06.2018 г.

■ Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

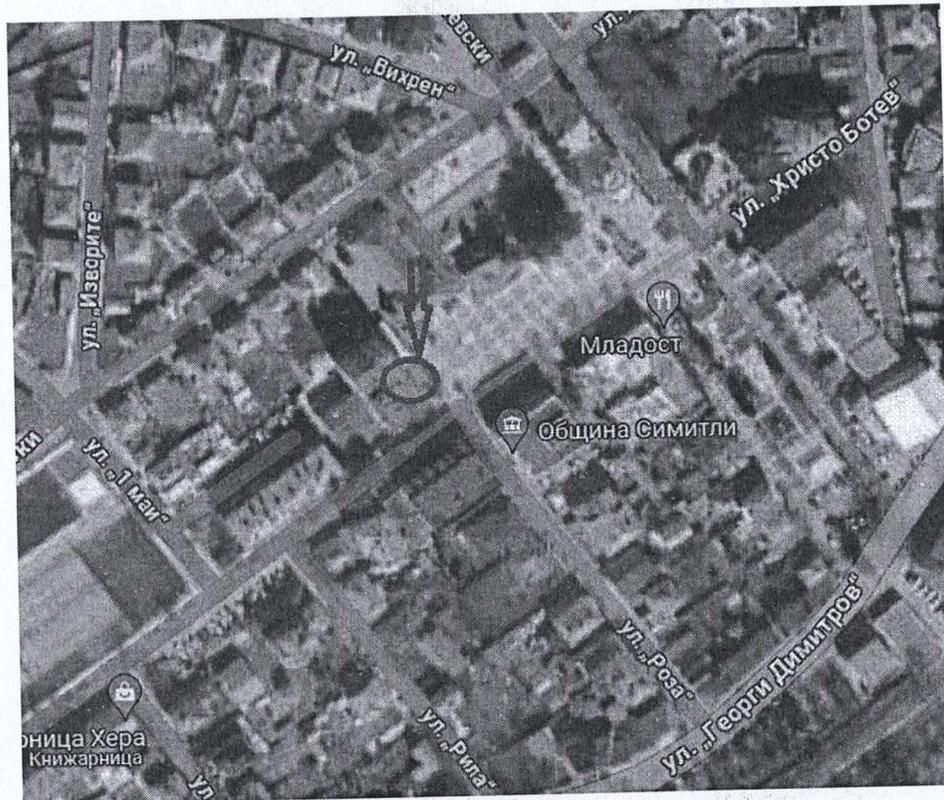
III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА

СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА СОБСТВЕНОСТ

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на :
Община Симитли, гр. Симитли

Представени са следните документи:

Приложение 1 Скица за обособяване на петно за ВТО /Сладоледена къща/



УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ, ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. НЕ СА УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ.
2. НЕ СА ПРЕДСТАВЕНИ ДАННИ ЗА ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ.

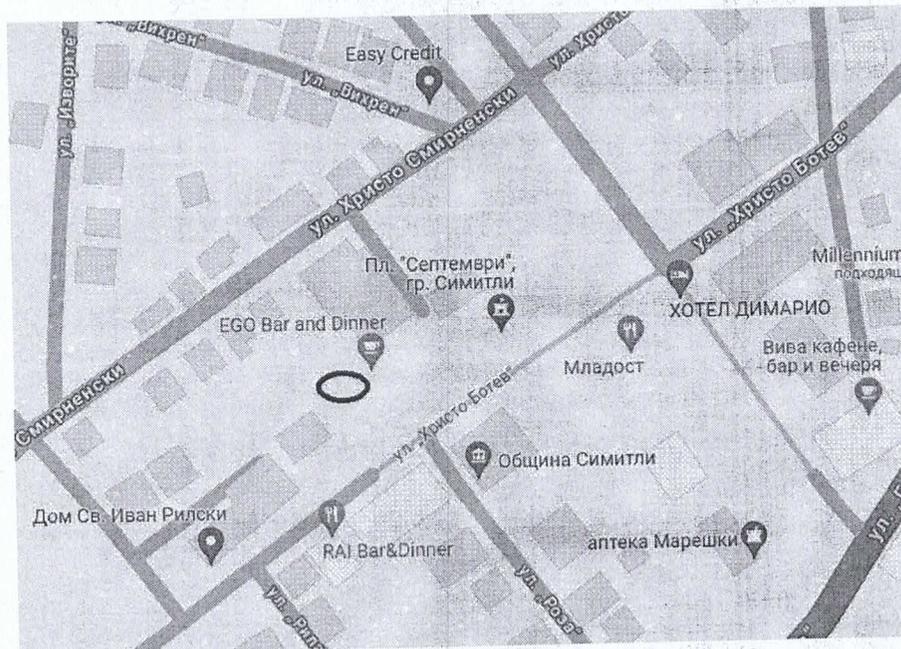
IV. ДАННИ ЗА РАЙОНА

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	<input checked="" type="checkbox"/> град	<input type="checkbox"/> село	<input type="checkbox"/> вилно селище	<input type="checkbox"/> курортно селище
Развитие на района	<input type="checkbox"/> бързо	<input type="checkbox"/> стабилно	<input type="checkbox"/> бавно	<input checked="" type="checkbox"/> напълно развит
Развитие на инфраструктурата	<input checked="" type="checkbox"/> ВИК	<input type="checkbox"/> ТЕЦ	<input checked="" type="checkbox"/> ел. захранване	<input checked="" type="checkbox"/> телефон
Комплексно общ. обслужване	<input type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> ул. настилки	<input checked="" type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
Екология	<input checked="" type="checkbox"/> поща	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения	<input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти
Гъстота на застроеност	<input checked="" type="checkbox"/> галерии	<input checked="" type="checkbox"/> банки	<input checked="" type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input checked="" type="checkbox"/> театри и кина
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> лоша	<input checked="" type="checkbox"/> музеи	<input checked="" type="checkbox"/> спортни комплекси	<input checked="" type="checkbox"/> паркове
Предназначение	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> добра	<input type="checkbox"/> много добра
Вероятност за промяна на предназначението	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> 50 - 75 %	<input type="checkbox"/> над 75 %
Цени на недвижимите имоти	<input type="checkbox"/> жилищно	<input type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input type="checkbox"/> до/над 30 год.
Цени на наеми	<input checked="" type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> промишлено	<input checked="" type="checkbox"/> други
Интерес за закупуване	<input type="checkbox"/> нараств.	<input type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> в процес към
Интерес за наемане	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> перпект.	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> не перспективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в идеален центъра на града. В непосредствена близост са Община Симитли, Площат " Септември", Първа инвест. Банка и др. обществени обекти. Районът, в който се намира оценяваният имот е с напълно изградена социална и инженерна инфраструктура и има добра транспортна достъпност.



У. ВЪЗПРИЕТИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката:

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване възприети от Кмарата на независимите оценители в България - БСО (Български стандарти за оценяване), които са реплика на МСО (Международни стандарти за оценяване), TEGoVA /The European Group of Valuers' Associations - ECV (Европейски стандарти за оценяване) и не на последно място Агенция за публични предприятия и контрол /АППК/ - (СБО 1, 2, 6, 7, 8 от 2002 г.).

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- **Пазарна стойност** – оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО. В дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 400. Оценки за целите на финансовото отчитане. Съгласно БСО Част II, Раздел I, т. 7,2 - Извеждането на справедлива стойност се извършва при налично на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действащ активен пазар. Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална пазарна сделка на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни. Справедлива стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

В конкретния случай, предмет на оценката е право на ползване на имот срещу заплащане на наем.

За терен:

- Метод на приходната стойност
- Метод на посрественото сравнение

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са приходният метод, разходният метод и методът на амортизираната възстановителна стойност.

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на АПСК. За целите на оценката са приложен един подход от МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За нуждите на оценка:

- МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА БАЗАТА НА ПРАВИЛНИКА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОН ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ.

VI. ДАННИ ЗА ИМОТА

ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА :

За парцел :

Морфология на застрояване :	Равен	Кинт	Няма данни
Предназначение	Урбанизирана територия	Плътност	Няма данни

VII. ОЦЕНКА ПО ПРИХОДЕН ПОДХОД

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОД НА ДИРЕКТНАТА КАПИТАЛИЗАЦИЯ:

Метода се прилага за оценка на недвижими имоти, генериращи приход. Приходите могат да бъдат от наем /офиси, магазини и др./ или от бизнес дейности, които се извършват върху имота (хотел, ресторант, кафе сладкарница, паркинг, бензиностанция и др. трайно свързани с имота дейности).

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано с Приходния подход /извежда индикативна стойност, като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност/. Под общия знаменател на приходния подход се използват различни методи за извеждане на индикативна стойност, като общата им характеристика е тази, че стойността се базира на реалния или оценен приход, който собственикът на правото реализира или може да реализира. При инвестиционните имоти този приход може да е под формата на наем, докато при сгради, използвани от собственика, това може да е предполагаемият (или спестен) наем, определен на база разходите на собственика за наемане на еквивалентна площ. Когато сградата е подходяща само за определен вид дейност, приходът често се свързва с реалните или потенциални парични потоци, постъпващи при собственика на сградата от тази търговска дейност. В повечето случаи имотът се възприема като инвестиционен. Техниката на Методът на приходната стойност се базира на пряко сравняване между разглеждания имот и неговите аналози, които са били отдавани под наем на пазарна основа /пазарен наем/.

БСО, МСО и ЕСО са еднородни и дават следното определение: " Оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда".
Приходният метод се основава на принципа, че при даден доход от един имот / годишен доход / може да се получи капиталовата стойност.

Подхода вписва следните основни моменти:

- оперативни разходи / управление, поддръжка /;
- фиксирани разходи / данък сгради, такса смет, застраховки /;
- риск от незаемост;

Цените на услугите се формират на основата на пълните разходи, направени от общината по предоставяне на услугите. Пълните разходи включват всички преки и непреки разходи по предоставянето на услуги от общината.

Те включват и съответен дял от:

- преките и непреки разходи за персонал, включително работна заплата и осигуровки;
- материални, режийни, консултантски и други разходи, включително разходите за материали и доставки, комунални услуги, застраховки, пътни и наеми на сгради и оборудване;
- разходи за управление и контрол;
- разходите по прилагане, събиране, научноизследователска дейност, определяне на стандарти и регулиране, включително и за задължителни протоколи за оценка на влиянието върху околната среда;
- пълните разходи се определят или изчисляват въз основа на данни от съществуващата система за отчетност.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА НА БАЗА "ПРАВИЛНИК ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОНА ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ "

Предмет на оценка е определяне на пазарне наемни стойности на терени, публична общинска собственост на община Симитли с площ 9,91 кв.м. , съгласно представената Схема за ВТО подписана от Гл.Архитект гр. Симитли

Предвид възможността за отдаване под наем на държавна и общинска собственост, влиянието на това обстоятелство върху стагнирания пазар на наемите на недвижими имоти не само в района, но и в страната, дава достатъчно основание за прилагане на методика базирана описаната в Правилника за прилагане на закона за държавната собственост, като е взето предвид, че в Закон за общинската собственост цената на наема се определя с решение на Общинския съвет по пазарна оценка.

С правилника се уреждат условията и редът за прилагане на **Закона за държавната собственост** относно придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - държавна собственост, както и актуването и отписването от актовете книги на имотите - държавна собственост.

Съгласно ППЗДС, Чл. 41. (5) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 102 от 2019 г.) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на незастроени имоти или части от имоти се определя на базата на оценка, извършена от независим оценител.

Прилагайки ЗМДТ Глава три, Раздел II, чл. 79 (2) При ползване на мястото повече от месец таксите се плащат месечно.

За целите на оценката е прието, условията и изискванията залегнали в НАРЕДБА за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Симитли, Глава Втора, Раздел втори, чл.25 и чл. 26 - определят условията при формирането на стойностите в Глава Първа, Раздел I е регламентирано: Определяне размера на общинските такси и услуги : Съгласно чл. (2) (2) На територията на Община Симитли се събират приходи от услуги, извън регламентираните с чл. 6, ал. 2 от ЗМДТ, по цени, определени с Тарифата (Приложение 1) към тази Наредба.

В конкретния случай таксите за разполагане на временни търговски обекти /ВТО/ се регламентирант по стойност в "ТАРИФА към Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги" в Глава II, Раздел I, т. 16 " За ползване на тротоари, площи, улични платна, озеленени площи и други терени публична общинска собственост за извършване на търговска дейност чрез поставяне на преместваеми обекти, както следва: на квадратен метър на месец в размер на 80 лв"

Прието за целите на оценката **Началната месечна базисна пазарна наемна стойност /НМБПНС/** за отдаване на незастроен общински имот под наем, **чрез търг или конкурс:**

Приета формула за целите на оценката :

$$\text{НМБПНС} = \text{Пл.} \times \text{БНЦ} \times \text{Ки} \times \text{Ктпск} , \text{ където:}$$

Пл. - площ на имота, {кв.м.};

БНЦ - базисна наемна цена, съгласно "ТАРИФА към Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги" в Глава II, Раздел I, т. 16 (1) " - 3.00 лв. на месец

Ки - инфлация съгласно НСИ относно стойността наемна стойност утвърдена с Решение №31/29.02.2008г. На Об.С гр. Симитли

Ктпск - терени за поставяне на сглобяеми конструкции : експерно определен отчитащ вида на ВТО върху незастроен имот.

Обект на оценка	Предназначение	Статут категор.-фун.тип строят.\ зона	Площ /кв.м./		Такса за ползване - лв./кв.м./месец	Коефициент за инфлация	Ктпск	Началната месечна базисна пазарна наемна стойност / Наем /: лева / месец
Петно площ от 9,91 кв.м. находяща се пред УПИ II, кв.39, гр. Симитли	незастроен терен с предложение за ВТО	1 зона	9,91	кв.м.	3,00	168,20%	2,00	100 лв.

Стойността определена по Метод на база ППЗДС възлиза кръгло на :

100,00 лв.

/ сто лева /

- Метод на посредственото сравнение

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА) :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано със **Сравнителен подход**. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършването на оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите по другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избиран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ.

Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-източник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяването право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Прилагането на този метод е нецелисъобразно поради ограничен пазар - липса на сделки.

VIII. СТАНОВИЩЕ ЗА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Прието за нуждите на оценката Сравнителният подход да се използва като основен подход на основание БСО - Част първа, Раздел седми, т. 1.7.5: **Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един метод.**

Пазарната стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Сравнителната стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложените методи на оценка: Прието за ПС на обектите да е 100% от стойността на Прихода.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:				
Метод на оценка	теглови стойности %/	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност по приходния метод	100%	100 лв.	51 €	5,10
Всичко лв.		100 лв.		

Становище за Началната месечна базисна пазарна наемна стойност /Наем/ на имотите възлиза кръгло на :

100 лв.

/ сто лева /

Гр. София
16.05.2024г.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Рег. № 902500025 от 20 септември 2017 год.

„МММ“ ЕООД

гр. София, ж.к. Зона Б19, община Столична

ЕИК 831649546

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол – Протоколни решения № 1 от 19 септември 2017 год. на Управителния съвет на
КНОБ.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



ел на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

**АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ**

1. Антон Михайлов Михайлов – УПРАВИТЕЛ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100751 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100291 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоразения

Сертификат за оценителска правоспособност № 400100043 от 14.12.2009 год. за
оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други
фактически отношения

Сертификат за оценителска правоспособност № 500100262 от 14.12.2009 год. за
оценка на търговски предприятия и вземания

Сертификат за оценителска правоспособност № 600100065 от 14.12.2009 год. за
оценка на финансови активи и финансови институции

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. Христо Николов Кавалджиев

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100301 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100772 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудова - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100772 от 14 декември 2009 год.

ХРИСТО НИКОЛОВ КАВАЛДЖИЕВ

роден на 26 юни 1953 год. в гр. Болярово, община Болярово

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10900 от 03.08.2007 год. от Агенцията за приватизация



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Людмил Симов

X 766
За озеленяване

СКИЦА

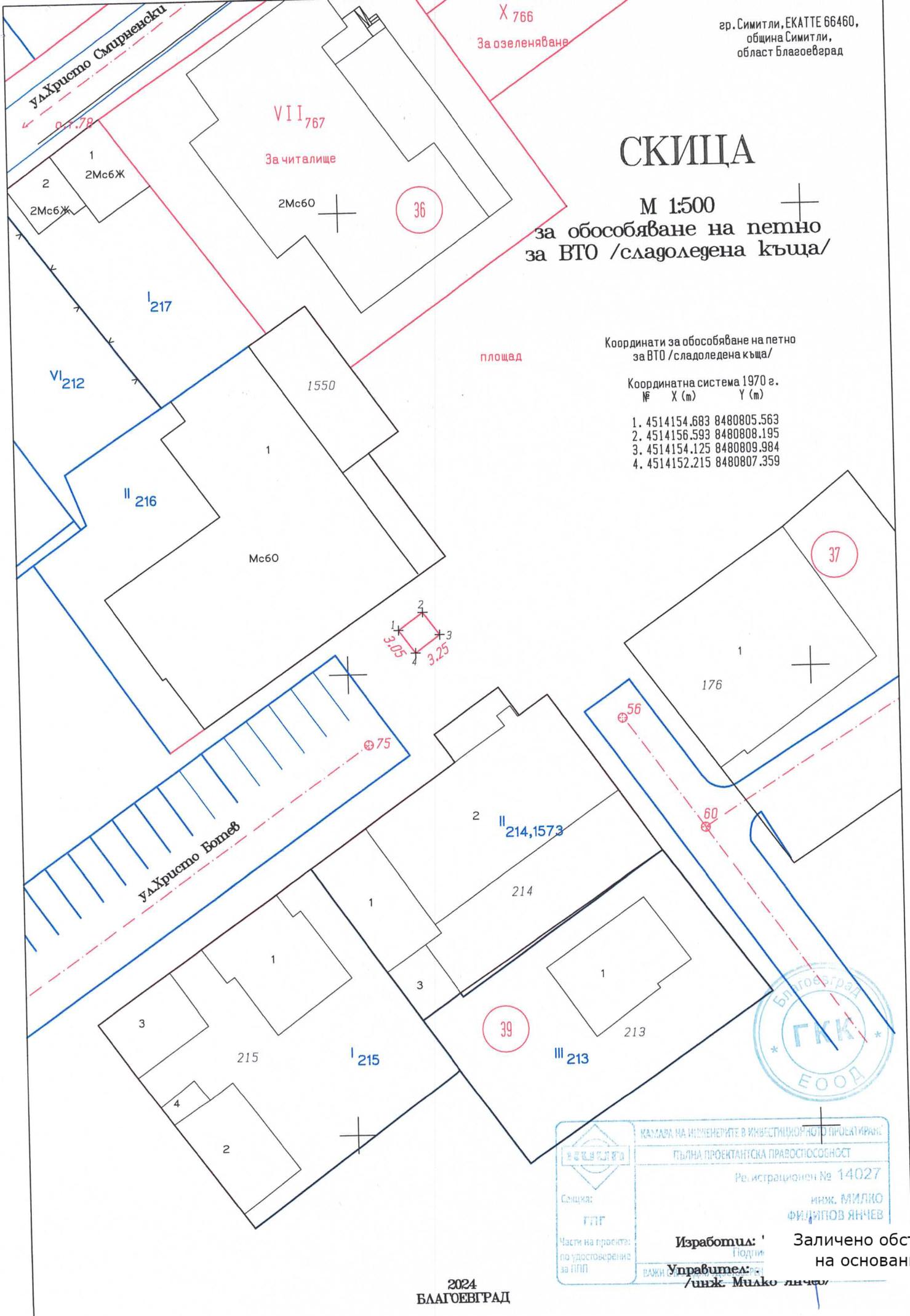
М 1:500
за обособяване на петно
за ВТО /сладоледена къща/

Координати за обособяване на петно
за ВТО /сладоледена къща/

Координатна система 1970 г.
№ X (m) Y (m)

- 1. 4514154.683 8480805.563
- 2. 4514156.593 8480808.195
- 3. 4514154.125 8480809.984
- 4. 4514152.215 8480807.359

площад



КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	Регистрационен № 14027
Общият:	инж. МИЛКО ФИЛИПОВ ЯНЧЕВ
ГГГ	
Част на проекта:	Изработил: ' Заличено обсто
по удостоверение за ГПП	Подпис: /инж. Милко Янчев/ на основание
ВАЖНО!	Управител: /инж. Милко Янчев/



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

П.к. 2730, гр. Симитли, ул. "Хр. Ботев" №27, тел. 0748/72138, 72157, факс: 0748/72231

ВИЗА ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

изх.№ 53 / 14.05.2024 г.

Визата се издава служебно,
и на основание чл.140 от ЗУТ по реда на чл.114, ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.56, ал.1 и 2
от ЗУТ за определяне петно за поставяне на ПРЕМЕСТВАЕМ ОБЕКТ („Сладоледена
къща“) в кв.36 по плана на гр.Симитли, общ.Симитли – площадно пространство на
гр.Симитли, общ.Симитли, и при спазване Наредба №7 за правила и нормативи на
отделните видове територии и устройствени зони.

Приложени документи:

1. Удостоверение с № 92-00-488 / 14.05.2024 г., издадено от ОБА – гр.Симитли;
2. Неразделна част от визата: Скица № 328 / 13.05.2024 г.

Главен архитект на Община Симитли



.....
/арх.Д.Захариев/

Заличено обсто
на основание
на основани
Заличено обс
на основан

/ДЗ/



Община СИМИТЛИ
Изх. № 92-02-448
Дата 14.05.2024 г.

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е

Общинска администрация гр. Симитли, област Благоевград издава настоящето в уверение на това, че за обект: „Сладоледена къща“, находяща се в Петно №1, попадащо в Площадно пространство от кв. 36 по плана на гр. Симитли, община Симитли, съгласно чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост.

Настоящото се издава за да послужи където стане нужда.

ст. експер
„СУСКЕ“ /Б. Тачева/
Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

/Апостол Анослов/