



ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

гр. Лясковец, пл. "Възраждане" № 1, тел. 0619/2 20 55, факс 0619/2 20 45
e-mail: obshtina@lyaskovets.bg, www.lyaskovets.bg



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЛЯСКОВЕЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ВАСИЛ ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

ОТНОСНО: Включване на имот – частна общинска собственост в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година и провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажбата му.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

I. С Ваше Решение № 45/12.02.2024 г. бе приета Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС) през 2024 година. Съгласно чл. 8, ал. 9, изр. второ от Закона за общинската собственост (ЗОС) годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост може да бъде актуализирана през годината, с оглед на което правя настоящото предложение за допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година.

Община Лясковец е собственик на имот с кадастрален № 2324, за който е отреден незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) II – 2324, находящ се в кв. 4 по ПУП – План за регулация (ПР) на гр. Лясковец, с площ 786 кв.м., описан в Акт за частна общинска собственост № 370/27.12.1999 г. Във връзка със заявен инвестиционен интерес, правя предложение гореописания имот да бъде включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година – Раздел Б „Разпореждане с имоти – общинска собственост“, т. I. „Продажба на имоти – общинска собственост“ и да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване по реда на чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за продажба на общински имот.

II. Във връзка с проявения инвестиционен интерес е изготвена пазарна оценка от правоспособен оценител на недвижими имоти, поради което предлагам Общински съвет Лясковец да приеме изготвената пазарна оценка от правоспособния оценител на недвижими имоти – „Георгиев Експерт“ ЕООД с оценител Пламен Георгиев в размер на **27 400.00 лв. без вкл. данък добавена стойност /ДДС/ или 32 880.00 лв. с вкл. ДДС**, като бъде проведен публичен търг с тайно наддаване по реда на чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за продажба на гореописания общински имот, при начална тръжна цена, определена от правоспособния оценител на недвижими имоти, а именно - **27 400.00 лв. без вкл. данък върху добавената стойност (ДДС) или 32 880 лв. с вкл. ДДС**. Данъчната оценка на имота е в размер на 6 016.00 лв.

В изпълнение на правомощията си по чл. 44, ал. 1, т. 1 от ЗМСМА и във връзка с Решение № 45/12.02.2024 г. на Общински съвет Лясковец предлагам Общински съвет Лясковец да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.8, ал.1 и ал.9 и чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 35, чл. 36, ал. 1, т. 1, предл. първо, чл. 37, ал. 5 и ал. 6, чл. 38, чл. 40, ал. 1, чл. 62, ал. 2, чл. 63, т. 2, чл. 64, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец,

I. Общински съвет Лясковец допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Лясковец през 2024 г. в Раздел Б. Разпореждане с имоти – общинска собственост, т. I. Продажба на имоти – общинска собственост, със следните имоти – частна общинска собственост, с **Имот с кадастрален № 2324, за който е отреден незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) II – 2324, находящ се в кв. 4 по ПУП – План за регулация (ПР) на гр. Лясковец, с площ 786 кв.м., описан в Акт за частна общинска собственост № 370/27.12.1999 г.;**

II. Общински съвет Лясковец взема решение за продажба на общински недвижим имот при следните условия:

1. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, съгласно чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество за продажба на имот – частна общинска собственост, съгласно А.О.С. №370 от 27.12.1999г. представляващ Имот с кадастрален № 2324, за който е отреден незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) II – 2324, находящ се в кв. 4 по ПУП – План за регулация (ПР) на гр. Лясковец, с площ 786 кв.м., описан в Акт за частна общинска собственост № 370/27.12.1999 г. при начална тръжна цена, определена с пазарна оценка от независим оценител в размер на **27 400.00 лв. без вкл. ДДС** и депозит за участие в размер на **2740.00 лв.**, представляващ 10% от началната тръжна цена.

2. Сделката се облага с ДДС, като данъкът ще бъде начислен съгласно чл.45, ал.5, т.1 от Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/ върху доставката на урегулиран поземлен имот, която е облагаема сделка.

3. Публичният търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се проведе на **12.06.2024г. от 11.00 часа** в Заседателната зала в сградата на Община Лясковец, партерен етаж, при спазване изискванията на Глава IV от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец.

4. Плащането на достигнатата при търга цена, както и дължимия ДДС върху облагаемата доставка да се извърши **в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта** по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

IBAN BG54STSA93008400190000

BIG: STSABGSF

Код за вид плащане: 445600

БАНКА ДСК ЕАД – Лясковец

5. Местен данък в размер на 2.8% върху достигнатата при търга цена без ДДС да се заплати **в седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

IBAN BG54STSA93008400190000
BIG: STSABGSF
Код за вид плащане: 442500
БАНКА ДСК ЕАД – Лясковец

6. Разходите, направени от Община Лясковец за изготвяне на пазарна оценка на обекта в размер на 120.00 лв, да се заплатят **в седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове в касата на общината, при Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1.

7. Такса „Административна услуга“ в размер на 25.00 лв. за обекта, да се заплати **в седемдневен срок** от влизане в сила на заповедта по чл.75, ал.1 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1.

Непарични платежни средства за плащанията по т.4 – т.7 не се приемат.

8. Утвърждава тръжната документация за обекта, както и договора за продажба, като неразделна част от нея.

9. Тръжната документация за обекта се закупува в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец, пл. „Възраждане“ №1 след заплащане на такса от 50.00 лв. в срок **до 17.00 часа на 10.06.2024г.**

10. Време и начин за оглед на обекта – огледът се извършва през всички работни дни, предхождащи датата на търга, след представяне на документ за закупена тръжна документация.

11. Определя срок за подаване на предложения за участие в търга - **до 17.00 часа на 11.06.2024г.** в Центъра за административно обслужване в Община Лясковец.

12. Депозитът за участие в публичния търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се внася **в срок до 11.06.2024г., вкл.** по следната банкова сметка на Община Лясковец:

БАНКА ДСК ЕАД – филиал Лясковец
IBAN BG63STSA93003300180001
BIG: STSABGSF

13. В търга могат да участват всички физически и юридически лица, представили пред тръжната комисия изискуемите документи, посочени в тръжната документация. Не се допускат до участие в търга пълномощници, представляващи няколко физически и юридически лица, които желаят съвместно да закупят предлагания на търга обект.

14. При неявяване на кандидати, повторен търг с тайно наддаване за продажба на обекта да се проведе на **19.06.2024г. в същия час**, на същото място и при същите условия.

15. Определя срок за закупуване на тръжна документация за участие в повторния търг - **до 17.00 часа на 17.06.2024г.**, подаване на предложения за участие в повторния търг – **до 17.00 часа на 18.06.2024г.**, внасяне на депозит за участие в повторния търг - **до 18.06.2024г. вкл.**

16. Време и начин за оглед на обекта – огледът се извършва през всички работни дни, предхождащи датата на повторния търг, след представяне документ за закупена тръжна документация.

IV. Възлага на Кмета на Община Лясковец провеждането на публичния търг с тайно наддаване за обекта по т. I и сключването на договор за продажба със спечелилия търга участник.

Решението подлежи на обжалване на основание чл.8, ал.11 от Закона за общинската собственост по реда на чл.45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация чрез Общински съвет Лясковец пред Административен съд – гр. Велико

Търново, по реда на Административно-процесуалния кодекс в 14 – дневен срок от публикуването му на официалната интернет страница на Община Лясковец.

**ВАСИЛ ХРИСТОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**

Съгласувал:

Инж. Д. Коева – зам. кмет

Съгласувал за юрист:

В. Енчева - Директор дирекция ОСУТЕЕПОП

Изготвил: Валя Петрушева - ст. експерт ОС в Дирекция „ОСУТЕЕП и ОП“

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ЛЯСКОВЕЦ

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: д-р Ивелина Генцова
(име и фамилия)

Регистър 1
Картотека 1
Досие (РЗ) 370

АКТ N: 370
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в гр. Лясковец, обл. В. Търново
Околоръстен път

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.12.1999 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	НЕЗАСТРОЕН ПАРЦЕЛ 770 кв.м. ИЗНЯЛО ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	
6. № НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 254/10.06.1997 г. за общинска собственост
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	гр. Лясковец обл. В. Търново Квартал 4; Парцел II Околоръстен път по ЗРИ на гр. Лясковец 2324
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	парцел XI, парцел III, парцел VIII, тупик и парцел I

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно осигуряване, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

Евелина Стефанова Христова - Н-к отдел "Общинска собственост"

(подпис)

13. З А Б Е Л Е Ж К И:

Съгласно Заповед № 1174/19.08.1999 год. на кмета на общината за частично изменение на ЗРП в кв.4 се налага съставянето на настоящия акт.

Съгласно Заповед № 109/11.05.2002г. на кмета на общината за частично изменение на ЗРП/Уин/ на гр.Ласковец и скица № 300/15.05.2002г. парцелът е с площ от 700кв.м.



Изх. № 5405000341 / 10.04.2024 г.
РНУ: 7d11b84d-a4de-4123-b3d9-630c67e943c1

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

ЕИК по БУЛСТАТ 000133844

Адрес за кореспонденция
ул. ВЪЗРАЖДАНЕ № 1, гр. ЛЯСКОВЕЦ 5140

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 000133844 182, находящ се в 5140 гр.ЛЯСКОВЕЦ ул.СТОЙЧО КУРКЕВ, планоснимачен номер 2324 от 2003 квартал 4, УПИ парцел II одобрен през 1993 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 идентификатор:	786,00		1/1	6 016,00	6 016,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 6016.00 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 6016.00 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ 0420000158 / 18.05.2011 ,партида М4200158_110518

Име, презиме, фамилия	ЕИК по БУЛСТАТ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ	000133844	Няма непогасени задължения за имота

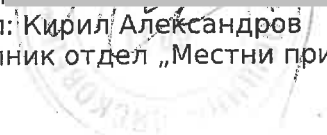
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният

длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК). Настоящото се издава по искане Вх. № 5405000341/10.04.2024 г., за да послужи пред ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ за изготвяне на пазарна оценка. Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ, актуални към 10.04.2024 г.

Подпис: ...

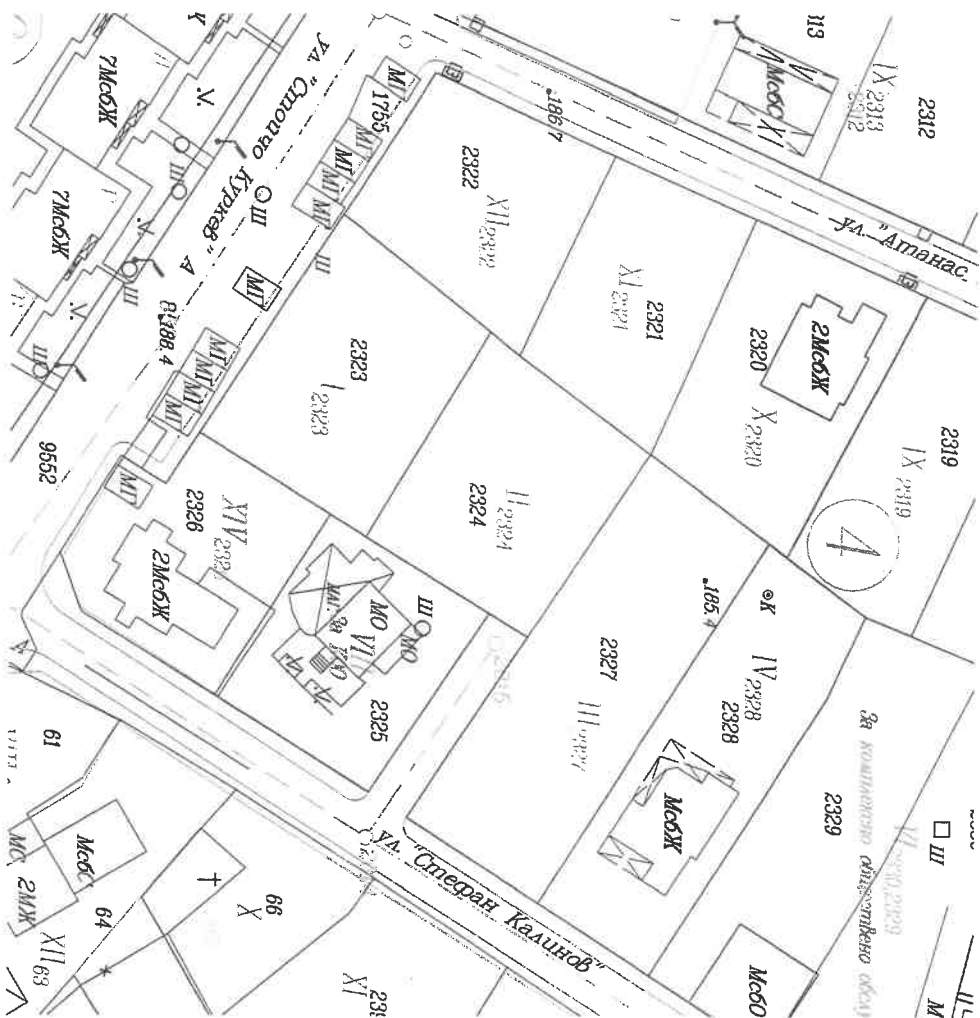
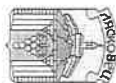
Издадено: Кирил Александров
Началник отдел „Местни приходи“



СКИЦА

М 1 : 1000

№ 229 / 10.04.2024 г.



на имот с кадастрален № 2324 за който е определен урегулиран поземлен имот Пззз в кв. № 4 по действиящ Подробен устройствен план – План за регулация на гр. Лясковец, Община Лясковец, област Велико Търново, одобрен със Заповед № 865 / 12.07.1995г., Кадастрален план одобрен със Заповед № 300 – 4 – 49 / 31.10.2003 г., План за улична регулация одобрен с Решение № 277 / 28.04.2005 г

Имотът е собственост на:
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

Документ за собственост: Акт № 370 / 27.12.1999г. – За частна общинска собственост

Площта на имот с кадастрален № 2324 за който е определен урегулиран поземлен имот Пззз в кв. № 4 е 786 м²

Регулацията е приложена

Имота е при граници:

На север: имот 2327

На изток: Улица, имот 2325

На юг: имот 2321

На запад: имот 2322, 2321

Скицата важи за **“ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ”**

Изработил: инж. Светослав Стефанов Димитров

Ст. Експерт - Геодезист “ОСУТГЕЛНИОП” :  /подпис/

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Урегулиран поземлен имот П-2324 в квартал 4 по ПУП на град Лясковец с площ 786,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

Местоположение: гр. Лясковец, ул. Стефан Калинов

Кредитоискател: Община Лясковец

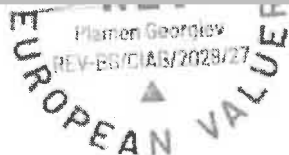


Дата на оценката:
11.04.2024



**Plamen
Georgiev
Georgiev**

Digitally signed by Plamen
Georgiev Georgiev
DN:
email=georgiev2000@gmail.com, sn=Georgiev,
givenName=Plamen,
serialNumber=PNOBG-691
0301448, cn=Plamen
Georgiev Georgiev, c=BG
Date: 2024.04.16 15:17:47
+03'00'



Съдържание:

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА – стр.3

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА – стр.4

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ – стр.6

1. Описание на района

2. Описание на оценяваните активи

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ – стр.9

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – стр.11

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА
СНИМКОВ МАТЕРИАЛ
СЕРТИФИКАТ

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Възложител: Община Лясковец

Предназначене: за определяне на пазарна стойност

Дата на огледа на оценяваните активи: 11.04.2024 год.

ОБЕКТ на оценка:

Урегулиран поземлен имот П-2324 в квартал 4 по ПУП на град Лясковец с площ 786,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

Местоположение: гр. Лясковец, ул. Стефан Калинов

Собственик: Община Лясковец

Резултати от оценката:

Методи	Стойност	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	курс лв./евро 1.95583
Сравнителен	13 960 €	100%	13 960 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			14 000 €	27 400 лв

Оценител: Пламен Георгиев Георгиев, Сертификат № 100100848/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

ОБЕКТ на оценка:

Урегулиран поземлен имот П-2324 в квартал 4 по ПУП на град Лясковец с площ 786,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

Местоположение: гр. Лясковец, ул. Стефан Калинов

Собственик: Община Лясковец

Технически параметри на оценяваните активи:

Наименование	Площ УПИ
УПИ П-2324, кв. 4 по ПУП на гр. Лясковец	786,00 кв.м,
Земя	786,00 кв.м,

* Площ от Акт за общинска собственост

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ и източници на информация:

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искиове – няма известни

На оценителите са предоставени следните документи:

- 1) Акт за общинска собственост №370 от 27.12.1999г.;
- 2) Скица на имота;
- 3) Извършен оглед на обекта на място;
- 4) Снимков материал;
- 5) Досегашен опит и налична база данни на оценителя;

Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност към датата на оценка

Дата на оценката /ефективна дата/: - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността - 11.04.2024 г.

Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО) приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България. База на стойността е „Пазарна стойност“, която според БСО „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 конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства отнасящи се до физически, технически, 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“.

Подходи

Оценката на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО. За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- **Сравнителен поход**, който „извежда стойност, като сравнява обекта/актива – предмет

- на оценка със сходни обекти/активи, за които е налична надежна ценова информация“. Методи за прилагане на този подход, описани във Втори Раздел на БСО са: „Метод на непосредственото сравнение“, „Метод на посредственото сравнение“ и „Метод на предполагаемия приход“.
- **Приходен подход**, който „извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци формирани на база реални или номинални цени“. Методи за прилагане на този подход описани във Втори раздел на БСО са: „Метод на печалбата“ и „Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем“
 - **Разходен подход**, който „извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания. Счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоеен подобен или еднакъв нов обект/актив“. Методите са прилагане на този подход, описани във Втори раздел на БСО са: „Метод на вещната стойност“
- Приложими методи според спецификата на оценявания обект
 - „Метод на посредствено сравнение“, според БСО се прилага при „използване на пазарни сведения за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти“.
 - Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, съгласно БСО „същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционния риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат в предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите“. Нормата на капитализация може да бъде изведена чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти. Приложими стойности на нормата на капитализация са в България са: Жилищни имоти – от 5% до 8%; Магазини – от 7% до 9%; Офиси – от 8% до 10%
 - „Метод на вещна стойност“ – При оценяването на недвижим имот по този метод се изчисляват осреднените разходи за изграждането на подобна сграда, като се използват съвременни строителни материали и се спазват съвременните тенденции за функционалност и вътрешно оформление. След изчисляването на необходимите разходи за построяването на подобна сграда се пресмята натрупаната до момента амортизация. Амортизацията се разделя на три основни компонента: физическо износване, морално остаряване и износване под влиянието на външни фактори. След като е изчислена амортизираната стойност на сградата, следва да се прибави и пазарната стойност на парцела, върху който е построена. За целта се прави сравнение с цената на земя на квадратен метър в района на сградата, като се

разгледат параметрите на други подобни транзакции. Оценка на имота по метода на разходите се оформя, като прибавим амортизираната стойност на сградата към изчислената пазарна стойност на парцела. Методът е подходящ да се прилага основно при оценяването на сравнително нови сгради или на имоти със специално предназначение. Методът е неподходящ при оценяването на много стари сгради или когато е трудно да се изчисли амортизацията.

Приложими методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност;
- Метод на приходната стойност;
- Метод на възстановителната стойност;

Ограничение на отговорността:

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

ПОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Местоположение

Оценяваният имот се намира в град Лясковец, е общински град в Северна България, Великотърновска област, в близост до град Горна Оряховица. Град Лясковец се намира на 43° 6' с. ш. и 25° 43' и. д. Разположен е в началото на Предбалкана, източно от Арбанашкото бърдо, в подножието на скалата, върху която се намира манастирът „Св. св. Петър и Павел“, на 10 км североизточно от град Велико Търново, на 2 км югоизточно от град Горна Оряховица и на 5 км южно от река Янтра. Градът е върху наклонена равнина на надморска височина от 170 до 260 м. Открит е на изток и на север към долината на река Янтра и Дунавската равнина. Релефът на територията е хълмисто-равнинен и обхваща части от Дунавската хълмиста равнина и Средния Предбалкан.

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

Технически показатели

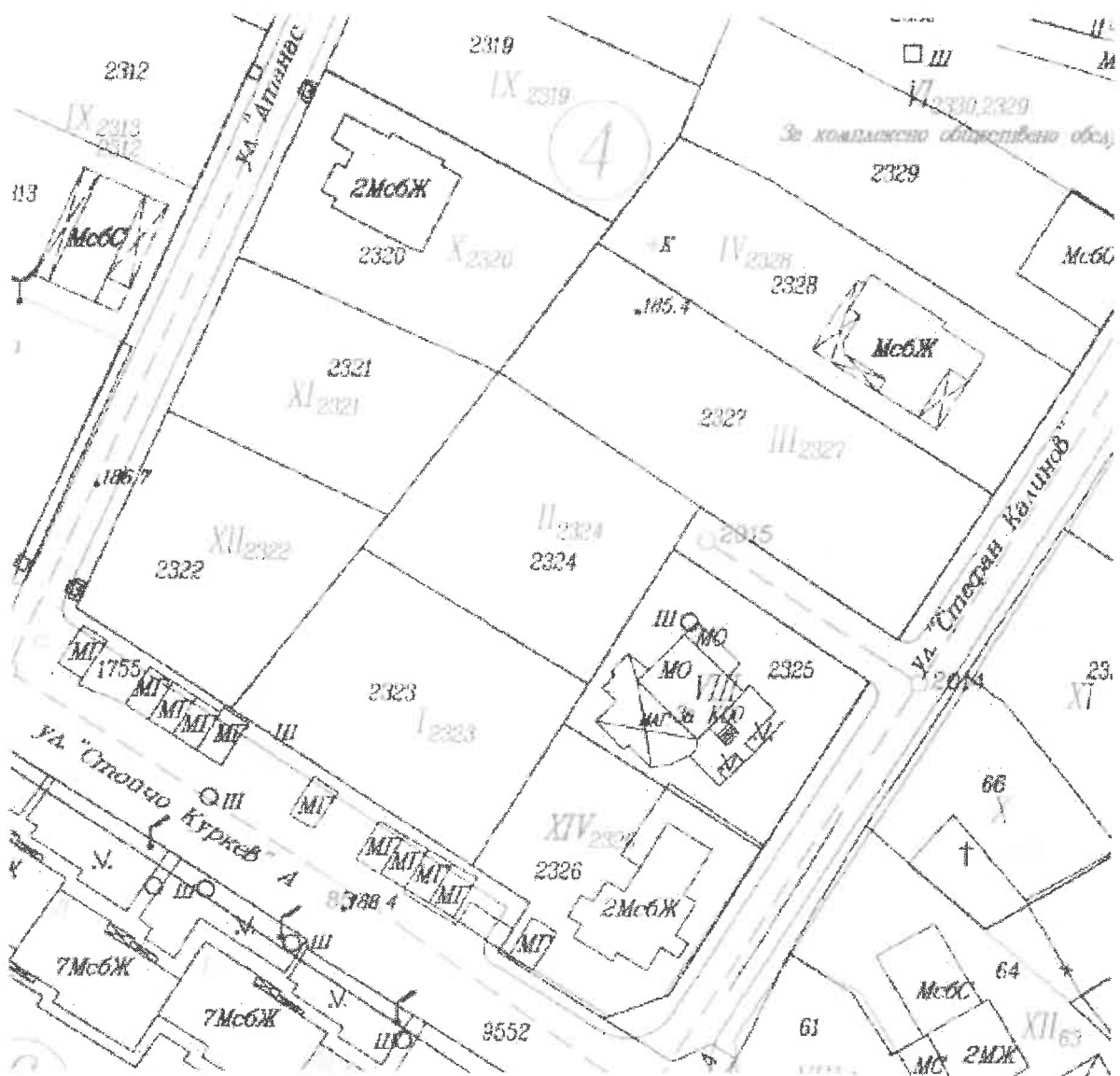
Наименование	Площ УПИ
УПИ II-2324, кв. 4 по ПУП на гр. Лясковец	786,00 кв.м.,
Земя	786,00 кв.м.,

* Площ от Акт за общинска собственост

Обект на оценка е Урегулиран поземлен имот II-2324 в квартал 4 по ПУП на град Лясковец с площ 786,00 кв.м. с НТП за жилищно строителство

Парцелът е с правилна форма и равен терен. Достъпът е от югизток от улица с чакалирана настилка. Неограден е. По скица имотът е с площ 786 кв.м.

Предвидения достъп до имота по ПУП не е реализиран към датата на оглед.



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване.

- *Метод на сравнителната стойност*
- *Метод на възстановителната стойност*
- *Метод на приходната стойност*
-

1. Разходен подход - Метод на вещната стойност

Възстановителната стойност на активите се базира на разходите за създаване като съвкупност от земя, сгради и строителни съоръжения, със специфично използване и предназначение. Методът възпроизвежда разходите по създаването на аналогична нова сграда, чрез определяне на цената на отделните видове СМР, приведени към единица обем или площ. Оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на различните типови “еталонни” сгради, публикувана в периодичното издание “Строителен обзор” на “Стройексперт–СЕК” и на офертни цени на строителни фирми за аналогични СМР към датата на оценка. Инвестиционната стойност се коригира с физическото овехтяване на сградата, повреди или подобрения /ремонти/, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността в зависимост от индикациите на пазара на аналогични активи - недвижими имоти, към датата на оценката. Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и стойността на строителните съоръжения и подобрения в имота.

Методът не е приложен

2. Приходен подход - Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем

Стойността на активите по този метод се определя на база очакваните доходи от отдаването на обекта под наем и присъщите за собственика разходи. Предполага се, че имотът се отдава под наем като действащ стопански обект при настоящето му специфично използване и предназначение. За база при определянето на очакваните доходи са използвани средните пазарни нива на отдавани аналогични площи под наем за района през последните три месеца. Предвиждат се загуби за незаемост на обекта, или несъбран наем; приспаднати са разходи за стопанисване на имота – основни ремонти, застраховка сграда, данъци, такси и др. Очакваните чисти годишни приходи се дисконтират, за срока на остатъчния икономически живот при настоящето използване на имота.

Методът не е приложен

3. Сравнителен подход - Метод на посредственото сравнение

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- *разположение спрямо промишлени центрове, спрямо центъра на града;*
- *нивото (степеня) на развитие на района,*

- инфраструктура - пътища, комуникации, транспортни връзки;
- степен и възможност за застрояване в имота;
- екологични условия и др.

За оценка по сравнителния метод е използвана и информация от www.imot.bg, www.imoti.net, коригирани с коефициенти, отразяващи съответствието с оценявания имот.

ЗЕМЯ

ПРОДАВА ПАРЦЕЛИ	Цена	Площ кв.м.	за 1 кв.м	К съответствие	Кор.цена на кв.м.:
<p>Продава ПАРЦЕЛ 26500 лв. (36.6 лв./кв.м) област Велико Търново Район: гр. Лясковец Квадратура: 724 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ парцел в регулация с панорама в гр. Лясковец. Имотът е с площ от 724 кв.м и се намира в покрайнините на града, като е в близост до ток, вода и канализация, а достъпът е по черен път. Парцелът е с изглед към съседните градове, както и към околните възвишения и е целогодишно и целодневно огрят от слънцето.</p>	13 549 €	724	18,71 €	1,00	18,71 €
https://www.imot.bg/pccqi/printdet.cgi?id=1r166747696971798					
<p>Продава ПАРЦЕЛ 39000 лв. (43.82 лв./кв.м) област Велико Търново Район: гр. Лясковец Квадратура: 890 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ парцел в регулация на тиха и спокойна улица в град Лясковец, област Велико Търново. Площта на предлаганият парцел е 840 кв.м, а достъпът до него е целогодишен по асфалтов път. Парцелът разполага с партида за ток, а водопровода преминава в непосредствена близост до него.</p>	19 940 €	890	22,40 €	0,85	19,04 €
https://www.imot.bg/pccqi/printdet.cgi?id=1r170107567846460					
<p>Продава ПАРЦЕЛ 38000 лв. (33.18 лв./кв.м) област Велико Търново Район: гр. Лясковец Квадратура: 1145 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ два парцела в регулация в гр. Лясковец. Парцелите са с обща площ от 1145 кв.м и са в югозападната част на гр. Лясковец, в близост до последните къщи на града и са възможност за единение и спокойствие в близост до града.</p>	19 429 €	1145	16,97 €	1,08	18,33 €
https://www.imot.bg/pccqi/imot.cgi?act=5&adv=1r166670750626941&slink=aixf12&f1=1					
	средно претеглено:		19,36 €		18,69 €
			<i>отблизу за оферта</i>	-5%	-0,95 €
			прието		17,76 €

Оценка на земята "Сравнителна стойност"

Наименование на оценявания актив	Площ (кв.м.)	Пазарна цена (на кв.м.)	К ид. характерис тики	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
УПИ II-2324, кв. 4 по ПУП на гр. Лясковец	786	17,76 €	1,00	13 960 €	17,76 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА - кръгло				13 960 €	27 300 лв

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ към дата на оценката

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупко- продажба, или отдаване под наем.

В конкретният случай оценителят приема, че най-подходящи при извеждане на Пазарната стойност на имота са Сравнителния метод с тегло 100%

				<i>курс лв./евро</i>	<i>1,95583</i>
Методи	Стойност	Теглови коэффициент	Претеглена стойност		
Сравнителен	13 960 €	100%	13 960 €		
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			14 000 €	27 400 лв	



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 11.04.2024г. и към пазарната конюнтура и законовата структура към същата дата. по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 11.10.2024г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и
- ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Списание „Строителен Обзор”, специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, вестник "Софийски имоти", <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

Декларация на Оценител/ите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, че ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложил най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрил умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/насмани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценител/ите.

Оценител: Пламен Георгиев Георгиев, Сертификат № 100100848/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100848 от 14 декември 2009 год.

ПЛАМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

роден на 30 октомври 1969 год. в гр. Лясковец, община Лясковец

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10241 от 14.05.2002 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ