

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 1 със ЗП 21,75 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

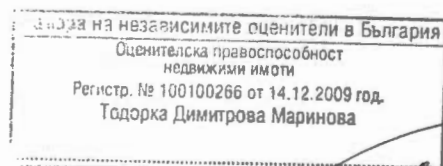
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №1 със ЗП 21,75 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №1 със ЗП 21,75 м2

1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/



Лицензиран оценител.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №1 със ЗП 21,75 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №1 със ЗП 21,75 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 1 със ЗП 21,75 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,75 м2 x 100,00лв/м2 =2 175 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 175 лв. x 0,75 = 1 631 лв. **Прието : 1 650 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №1 със ЗП 21,75 м2
1 650 лв**

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/

Лицензиран оценител
/ инж.Тодорка Маринова /

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2008 г.
8

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

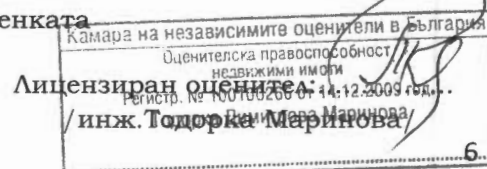
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 2 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

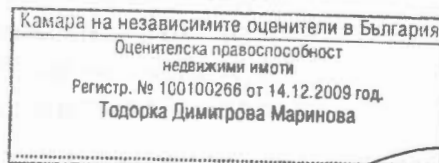
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №2 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №2 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

11

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №2 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

AK

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №2 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функцията от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района. 13

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 2 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. 0,75 : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №2 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин

Лична на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Лицензиран оценител
Решение № 100100966 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова
/ инж. Тодорка Маринова /

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

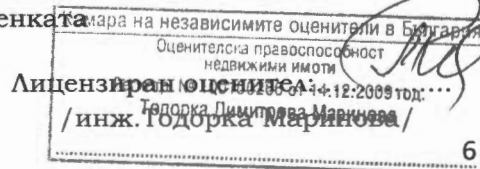
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 3 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

право на строеж върху общински имот

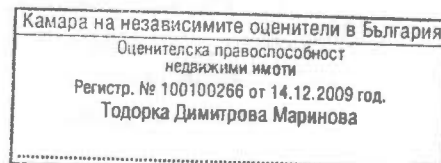
По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №3 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №3 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на задането

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №3 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

18

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №3 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 3 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

**Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/**

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

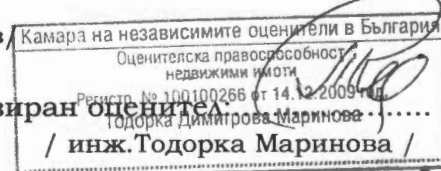
за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №3 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв**

/ хиляда и шестстотин лв

Лицензиран оценител



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

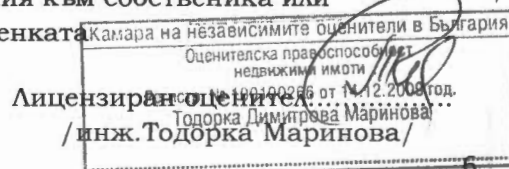
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 4 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №4 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №4 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №4 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №4 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (K1+K2+K3)$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 4 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

**Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/**

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №4 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв**

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител:
/ инж.Тодорка Маринова /

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2008 г.
Тодорка Димитрова Маринова

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

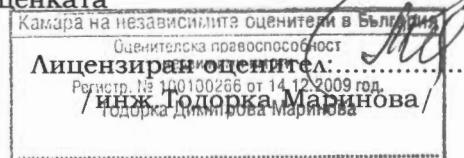
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 5 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

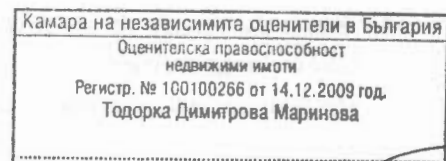
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №5 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №5 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №5 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

30

3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №5 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегрирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 5 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00 лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : $21,00 \text{ м}^2 \times 100,00 \text{ лв./м}^2 = 2100 \text{ лв.}$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

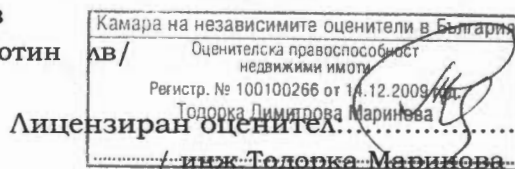
за ОПС прилагам коеф. **0,75** : $2100 \text{ лв.} \times 0,75 = 1575 \text{ лв.}$ **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 5 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

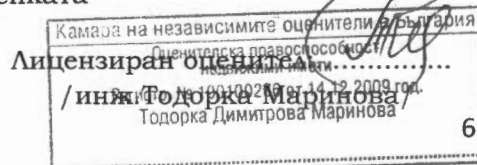
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 6 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

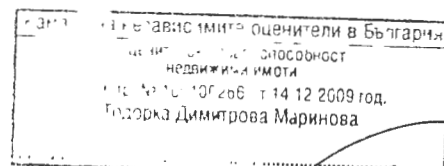
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 6 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 6 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №6 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 6 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 6 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

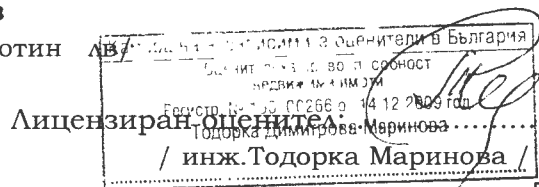
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. 0,75 : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 6 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв**

/ хиляда и шестстотин лв/



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

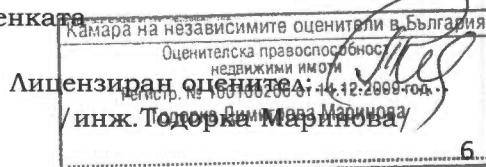
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.



39

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

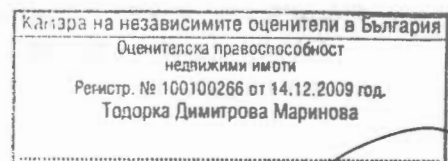
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №7 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

42

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 7 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района. 43

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгънатата застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 7 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв

Лицензиран оценител

Казанлък, Казанлък, м.л. оценители в България
Земни парцели, сградни парцели
Сградни парцели
С.м. № 1442 от 14.02.2009 год.
Оценител: инж. Тодорка Маринова
/инж. Тодорка Маринова/

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

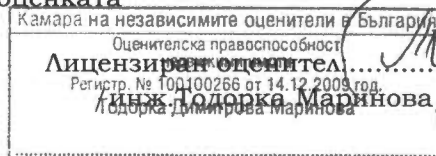
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

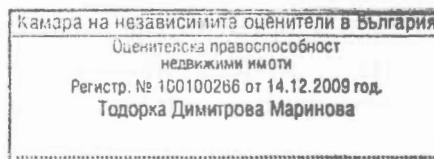
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №8 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОВ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

48

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: **мн.добра**

Привлекателност: **мн.добра**

Транспортна достъпност :**мн.добра** -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2. Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3. Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 8 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района. 49

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00 лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00 лв/м2 = 2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

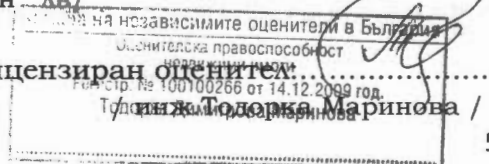
за ОПС прилагам коеф. **0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 8 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв./

Лицензиран оценител



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

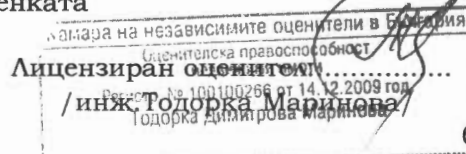
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 9 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

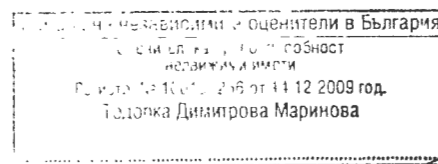
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 9 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 9 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №9 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

54

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 9 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (K1+K2+K3)$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 9 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. **0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

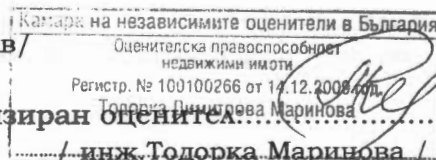
Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 9 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител.....



/ инж.Тодорка Маринова /

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

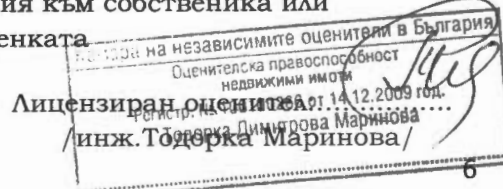
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 10 със ЗП 21,75 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

право на строеж върху общински имот

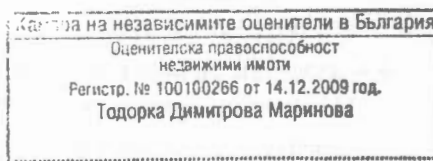
По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №10 със ЗП 21,75 м2

Препоръчителна пазарна стойност

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №10 със ЗП 21,75 м2

1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №10 със ЗП 21,75 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: **мн.добра**

Привлекателност: **мн.добра**

Транспортна достъпност :**мн.добра** -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2. Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3. Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №10 със ЗП 21,75 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 10 със ЗП 21,75 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : $21,75 \text{ м}^2 \times 100,00 \text{ лв./м}^2 = 2175 \text{ лв.}$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

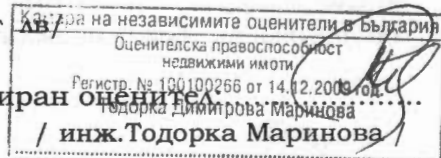
за ОПС прилагам коеф. **0,75** : $2175 \text{ лв.} \times 0,75 = 1631 \text{ лв.}$ **Прието : 1 650 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №10 със ЗП 21,75 м2
1 650 лв**

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/

Лицензиран оценител



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

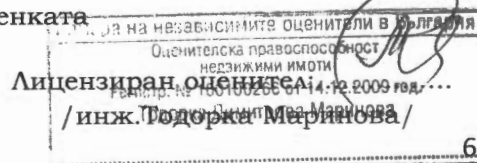
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 11 със ЗП 21,75 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

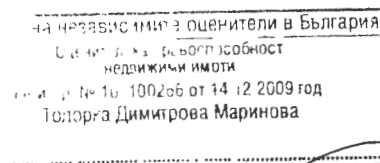
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №11 със ЗП 21,75 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №11 със ЗП 21,75 м2

1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №10 със ЗП 21,75 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №11 със ЗП 21,75 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 11 със ЗП 21,75 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,75 м2 x 100,00лв/м2 =2 175 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коеф. 0,75** : 2 175 лв. x 0,75 = 1 631 лв. **Прието : 1 650 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №11 със ЗП 21,75 м2
1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв./

Лицензиран оценител:
Тодорка Димитрова Маринова
инж.Тодорка Маринова

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

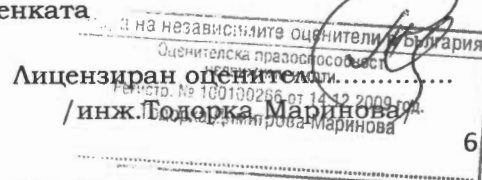
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

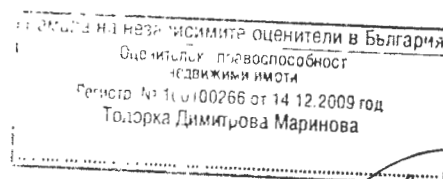
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

40

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

71

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

42

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 12 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

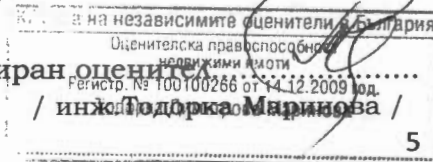
за ОПС прилагам коеф. **0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 12 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител



74

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 г.
Тодорка Димитрова Маринова
Лицензиран оценител
/инж.Тодорка Маринова/

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

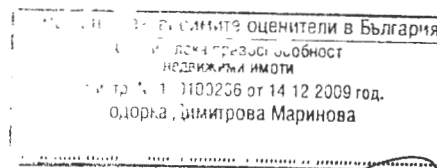
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

УУ

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

48

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73**,

Поддържане: **мн.добра**

Привлекателност: **мн.добра**

Транспортна достъпност :**мн.добра** -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2. Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3. Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 13 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района. 49

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : $21,00 \text{ м}^2 \times 100,00 \text{ лв./м}^2 = 2\,100 \text{ лв.}$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. **0,75** : $2\,100 \text{ лв.} \times 0,75 = 1\,575 \text{ лв.}$ **Прието : 1 600 лв**

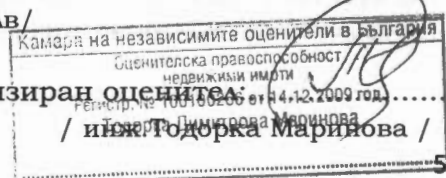
Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 13 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител:



80

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

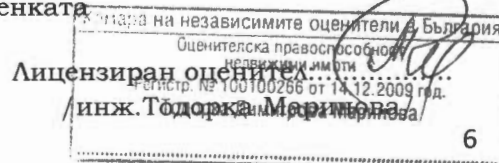
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2

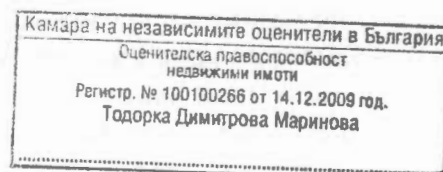
ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв
/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж. Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017 год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3. ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4. Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2. Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3. Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 14 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района. 75

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

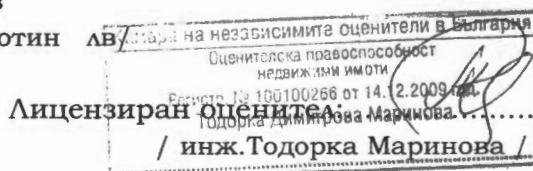
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. 0,75 : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 14 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв**

/ хиляда и шестстотин лв/



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвместно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Лицензиран оценител в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 160100266 от 14.12.2009 г.
/инж. Тодорка Маринова/

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

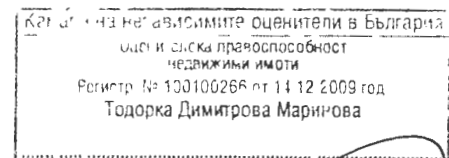
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 15 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята
/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

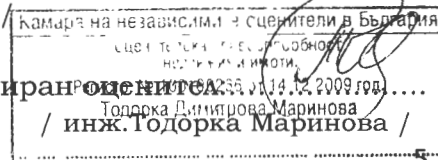
за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 15 със ЗП 21,00 м2
1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

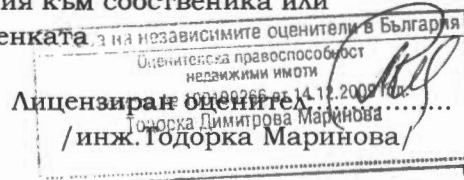
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

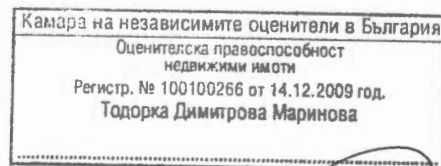
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тудово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

95

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 16 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функцията от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

94

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв//м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75 : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. Прието : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 16 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител
/ инж.Тодорка Маринова /

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Лицензиран оценител в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова
/инж. Тодорка Маринова/

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

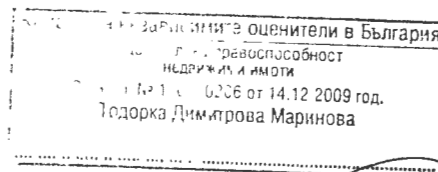
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 17 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2S} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - корегирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв/ /м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прнето : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

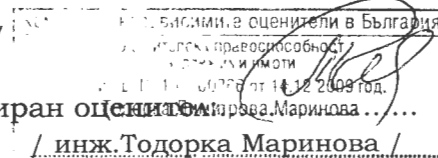
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 17 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител

/ инж.Тодорка Маринова /



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

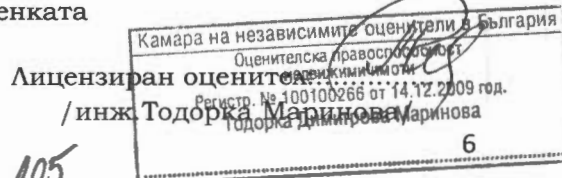
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

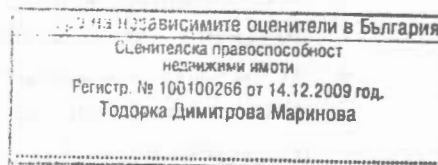
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на задането

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 18 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 = 2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам **коэф. 0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прнето : 1 600 лв**

Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 18 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител

/ инж.Тодорка Маринова /

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Оценители на независимите оценители в България
Оценителски правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100160266 от 14.11.2007 год.
Лицензиран оценител на недвижими имоти
/инж.Тодорка Маринова/

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

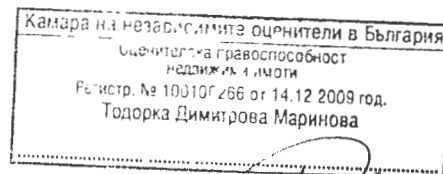
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **вторн** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2. Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Прямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3. Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж № 19 със ЗП 21,00 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгъната застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : 21,00 м2 x 100,00лв/м2 =2 100 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. **0,75** : 2 100 лв. x 0,75 = 1 575 лв. **Прието : 1 600 лв**

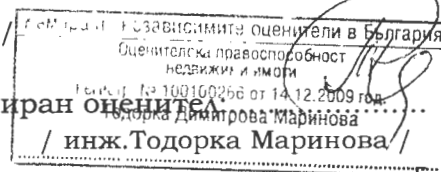
Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ № 19 със ЗП 21,00 м2**

1 600 лв

/ хиляда и шестстотин лв/

Лицензиран оценител



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

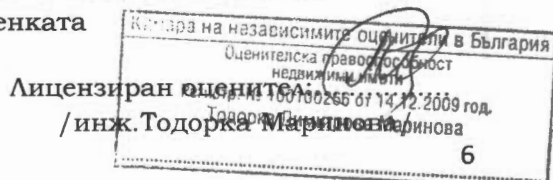
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката



Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ.Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 20 със ЗП 21,75 м2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА **на**

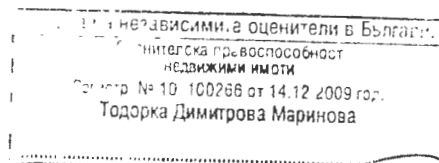
право на строеж върху общински имот

По процедурата за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №20 със ЗП 21,75 м2

Препоръчителна пазарна стойност
за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 м2, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №20 със ЗП 21,75 м2

1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/



Лицензиран оценител:.....
/ инж.Тодорка Маринова /

Казанлък
11.05.2017год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Описание на заданието
- 1.2. Ограничителни условия
- 1.3. Информационни източници

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

- 2.1. Местоположение
- 2.2. Правен статут
- 2.3. Описание на обекта

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

- 3.1. Оценка на правото на строеж, определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – функция от пазарната стойност на земята.
- 3.2. Оценка на правото на строеж по метода на пазарни сравнения
- 3.3. Заключение за пазарната стойност на правото на строеж

4. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. АКТ № 3346/27.10.2016г. за частна общинска собственост
- 2. Скица №15-85606-27.02.2017г
- 3.ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015 г.
- 4.Схема за група масивни гаражи -ул."Тулова"-гр.Казанлък съгласно ПУП- изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТ- ПИ с идентификатор 35167.506.3576, целият с площ от 9818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“, гр. Казанлък, за построяване на ГАРАЖ №20 със ЗП 21,75 м2

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Оценител: инж. Тодорка Димитрова Маринова-лицензиран независим оценител на недвижими имот с рег.№ 100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж върху част от ПИ с идентификатор 35167.506.3576, гр. Казанлък-общинска собственост

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Съгласно: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – в зависимост от пазарната стойност на земята
- Метод на пазарните сравнения

Дата на изготвяне на оценката: 11.05.2017 г.

1.2.Ограничителни условия

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

- Оценителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.
- Срок на пазарна адекватност: **до /11/2017 г.**

1.3. Информационни източници

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

- АКТ № 3346 /27.10.2016 г. за частна общинска собственост
- Скица №15-85606-27.02.2017г от Служба ГKK-гр.Ст.Загора
- ПУП-изменение на ПРЗ на част от кв.73 относно УПИ VI-за ЖК и КОО по плана на гр.Казанлък- Заповед №4 /07.01.2015
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1.Местоположение

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора зона** по плана на града

Квартал: **кв.73,**

Поддържане: мн.добра

Привлекателност: мн.добра

Транспортна достъпност :мн.добра -

Инженерна инфраструктура:

Вода: да ; Канализация: да; Електрозахранване: да ; Топлофикация : не;

Тротоар : да ; Улична настилка: асфалт; Близост до паркинг: да;

Спирка за обществен транспорт: да / на ~ 300 м/

Граничи със имоти: ПИ с идент. 35167.506.9630; ПИ с идент. 35167.506.9617; ПИ с идент. 35167.506.44; ПИ с идент. 35167.506.3322; ПИ с идент. 35167.506.3325; ПИ с идент. 35167.506.3326; ПИ с идент. 35167.506.3332; ПИ с идент. 35167.506.9621; ПИ с идент. 35167.506.3574; ПИ с идент. 35167.506.3585;

В квартала преобладават многоетажни жилищни блокове.

2.2.Правен статут

Съгласно: АКТ № 3346/27.10.2016 г. за частна общинска собственост имотът е собственост на Община Казанлък. Спрямо оценяваният обект няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

2.3.Описание на имота

В имота има масивни многоетажни жилищни блокове , които са изградени върху общински терен въз основа на отстъпено право на строеж .

С ПУП за изменение на ПРЗ на част от кв.73 по плана на гр.Казанлък-Заповед №4 /07.01.2015г се предвижда изграждане на 20 броя ,като настоящата оценка третира Гараж №20 със ЗП 21,75 м2

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Оценка на правото на строеж определено съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – изразено във функция от пазарната стойност на земята.

$$\text{Спс} = 0,25 \times \text{Сзпк} \times \left(1 + \frac{\text{РЗП}}{2\text{S}} \right)$$

$$\text{Сзпк} = \text{Спз} \times (\text{K1} + \text{K2} + \text{K3})$$

Където: Спс - стойност на правото на строеж

Сзпк - коригирана пазарна стойност на земята

Спз –пазарна стойност на земята РЗП - разгънатата застроена площ на сградата

S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

K1;K2;K3 - корекционни коефициенти изразяващи степента на транспортна достъпност; инженерна инфраструктура и екологичните условия на района.

Тук се вземат под внимание следните технически параметри:

Отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576, , гр. Казанлък,
общ. Казанлък за построяване на ГАРАЖ № 20 със ЗП 21,75 м2

- Площ на земята –
- Плътност на застрояване
- Кинт
- Застроена площ сгради
- Разгъната застроена площ сгради /основно + допълващо/
- Етажност

Влиянието на тези параметри е минимално и експерта счита че този метод не е приложим към настоящия имот

Определяне пазарната стойност на земята

/ Метод на сравнителните продажби/

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време. Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 90- : -110 лв./м2 . Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята **от 100,00 лв./м2**, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:

Стойност на земята : $21,75 \text{ м}^2 \times 100,00 \text{ лв./м}^2 = 2\,175 \text{ лв.}$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА на ПРАВО НА СТРОЕЖ

за ОПС прилагам коеф. **0,75** : $2\,175 \text{ лв.} \times 0,75 = 1\,631 \text{ лв.}$ **Прието : 1 650 лв**

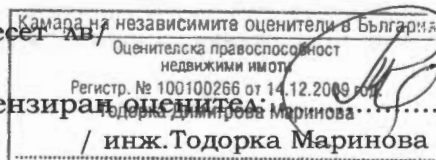
Крайна оценка на:

**за учредяване право на строеж в ПИ с идентификатор 35167.506.3576,
целият с площ от 9 818 кв. м, кв. 73 , ул. „Тулово“ , гр. Казанлък,
за построяване на ГАРАЖ №20 със ЗП 21,75 м2**

1 650 лв

/ хиляда шестстотин и петдесет лв/

Лицензиран оценител
/ инж. Тодорка Маринова /



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвместно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

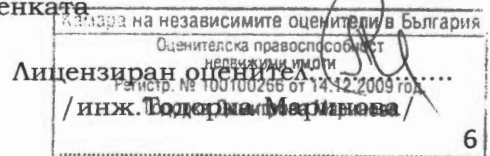
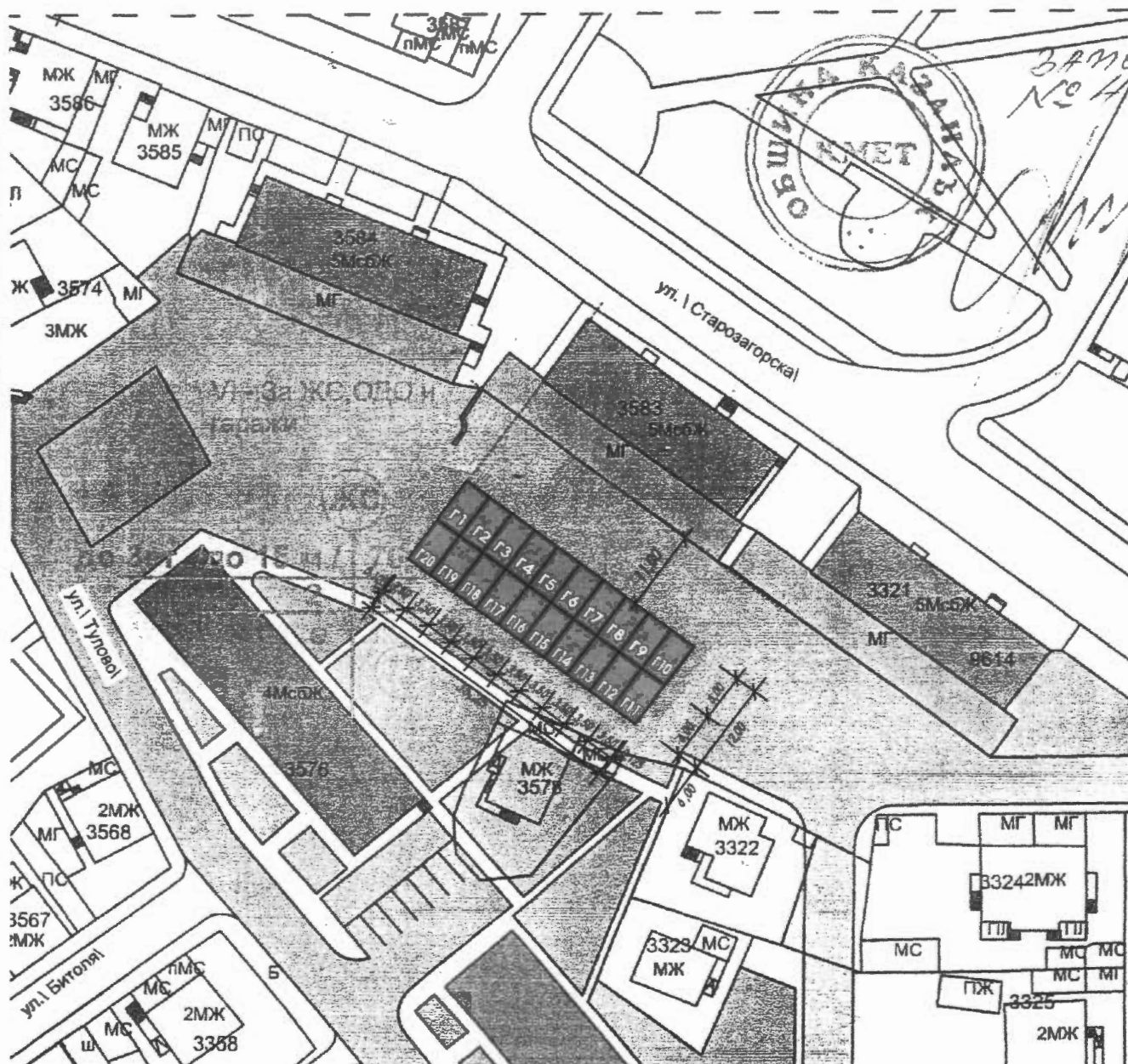


**СХЕМА за ГРУПА МАСИВНИ ГАРАЖИ - ул. "Тулово" - гр. Казанлък, съгласно
ПУП-Изменение на ПРЗ на част от кв. 73, относно
УПИ VI-за ЖС и КОО по плана на
на гр. Казанлък**



ГРУПА МАСИВНИ ГАРАЖИ - ул. "Тулово" - гр. Казанлък

ВЪНШНИ РАЗМЕРИ 35,25 метра x 12,00 метра = 423 м²

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ГАРАЖИ от №2-№9 и №12-№19 = 21,00 кв.м. за 1 бр. ГАРАЖ
ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ = 21,00 x 16 бр. = 336 кв.м.

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ГАРАЖИ: №1, №10, №11, №20 = 21,75 кв.м. за 1 бр. ГАРАЖ
ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ = 21,75 x 4 бр. = 87,00 кв.м.

ОБЩО: = 423,00 кв.м.

ИЗРАБОТИЛ: арх. Ив. Недялков 124



ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ "МП"
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изх. № 7404037487 / 31.08.2017 г.

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

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

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК ул.ТУЛОВО, планоснимачен номер от 2015 квартал 73, УПИ парцел VI за ЖС и гаражи одобрен през г., идентификатор на поземления имот 35167.506.3576

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Гараж , ет. 1 идентификатор:	1/1	21,75			1 507,90

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 2017 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 1507.90 лв. словом

ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН И СЕДЕМ ЛВ. И 90 СТ.

за 1/1 идеална част от него 1507.90 лв. словом:

ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН И СЕДЕМ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404037487/31.08.2017 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 31.08.2017 г.

Подпис:
Издад. Милена Иванова Трифонова





ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ "МП"
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изх. № 7404035531 / 09.05.2017 г.

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

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

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК ул.ТУЛОВО, планоснимачен номер от 2015 квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 35167.506.3576

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Гараж , ет. 1 идентификатор:	1/1	21,00			943,80

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 2017 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 943.80 лв. словом

ДЕВЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 80 СТ.

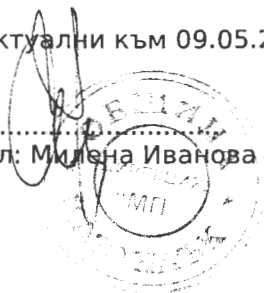
за 1/1 идеална част от него 943.80 лв. словом:

ДЕВЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404035531/09.05.2017 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 09.05.2017 г.

Подпис:
Издаде: Милена Иванова Трифонова





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-85606-27.02.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 35167.506.3576

Гр. Казанлък, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

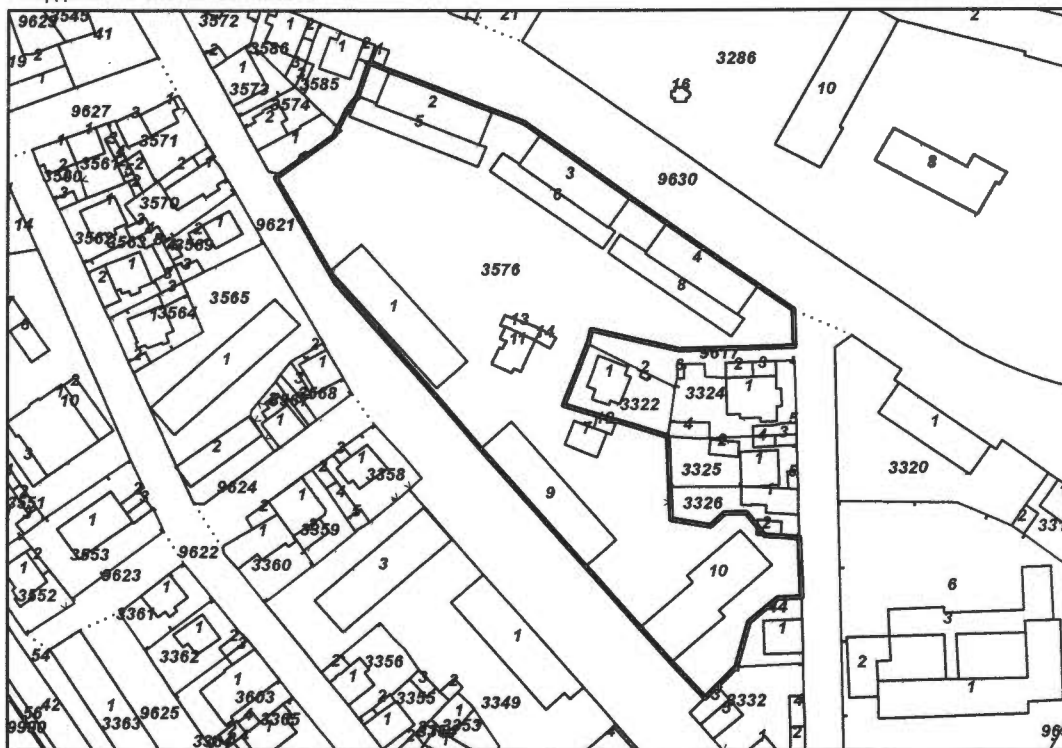
Адрес на поземления имот: гр. Казанлък, п.к. 6100

Площ: 9818 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване

Координатна система БГС2005





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

31-10-2016

Дв. Вх № 8862

Ак № 105 от 28.10.2016 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 3346

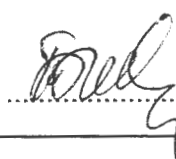
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3346

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.10.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 56, ал. 1, чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 5 от ЗОС, §42 от ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед №1696 от 27.10.2016 г. на кмета на Община Казанлък
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ 9818 (девет хиляди и осемстотин и осемнадесет кв.м.) с проектен идентификатор 35167.506.3576 (три пет едно шест седем точка пет нула шест точка три пет седем шест) по скица-проект № 15-351365/ 19.07.2016 г. на СГКК-Ст. Загора за изменение на КККР на гр. Казанлък, одобрени със Заповед №РД-18-88/ 2015 г. на ИД на АГКК за поземлени имоти с идентификатори 35167.506.3576 и 35167.506.9617, адрес: ул. "Тулово", гр. Казанлък, п. к. 6100. Продължава в р. 11 "Забележки"---->
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: VI УПИ 73 Заповед: №2084/ 2015 г. пл./ид. №: 35167.506.3576 местност: ж.к.: ул: "Тулово" бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	35167.506.9630; 35167.506.9617; 35167.506.44; 35167.506.3322; 35167.506.3325; 35167.506.3326; 35167.506.44; 35167.506.3332; 35167.506.9621; 35167.506.3574; 35167.506.3585.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	220 905,00 лв.

128

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ	
Таня Василева Бъчварова, м.експерт ИУС  /подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	
Продължение от р. 3 "Вид и описание на имота": Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Без построените в имота сгради. По ПУП-ПР, одобрен със Заповед №2084/ 2015 г. на кмета на Община Казанлък за имота е отреден УПИ VI "За ЖС, КОО и гаражи" в кв. 73 на гр. Казанлък с площ 9818 кв. м.	

129