

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

**УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
XIV-62 в кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО,
общ.Карнобат с площ 850кв.м.**

декември , 2019г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : Областен управител гр.Бургас – Заповед № РД-06-54/19.11.2019г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ : СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег. №100100463/ 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България; тел. 0889786570

О Б Е К Т : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62 от кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 09.12.2019г.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА : продажба

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 2945.00 (Две хиляди деветстотин четиридесет и пет) лева

Определената стойност е без ДДС

1.ДОКЛАД

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарната стойност на: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62** от кв.10 по ЗРП на с. **СОКОЛОВО** общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г.

1.2. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ** : Областен управител гр.Бургас – Заповед № РД-06-54/19.11.2019г.

1.3. **ИЗПЪЛНИТЕЛ** : **СТОЯНКА РАЧЕВА**- оценител на недвижими имоти със **СЕРТИФИКАТ** за оценителска правоспособност рег.№100100463/14.12.2009г., издаден от КНОБ, тел. 0889786570

1.4. **ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА** продажба

1.5. **ЕФЕКТИВНА ДАТА** - 09.12.2019г.

1.6. **СРОК НА ВАЛИДНОСТ** До шест месеца от датата на изготвяне.

1.7. ПРАВЕН СТАТУТ

Имотът предмет на оценяване е частна общинска собственост съгласно **АЧДС** №9656/21.10.2019г.

1.8. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

За нуждите на анализа при изготвяне на оценката са представени следните документи:

- АЧДС
- Скица на имота
- други

2.КОНСТАТАЦИИ и ОПИСАНИЕ

Село **СОКОЛОВО** е селище шеста категория. Селото се намира на около 7 км. източно от гр.Карнобат .

Имотът се намира в северозападната част на селото, в близост до бившия стопански двор. Същият е равнинен, незастроен, с частично материализирани граници. Имотът е без водоснабдяване, канализация и електроснабдяване. Улицата е със стара асфалтова настилка, без тротоари.

В района са изградени едноетажни жилищни сгради.

Близки населени места

- с. Кликач
- с. Глумче
- с. Драгово
- с. Хаджиите

- с. Козаре

3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката се базира на стандарта „справедлива пазарна стойност“ на оценяваните активи, дефинирана като „Сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач“, при условие, че нито една от страните не е подложена на външен натиск.

Оценката на недвижимо имущество по своята същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните активи, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативни инвестиции.

В най общ план индикациите на „Справедливата пазарна стойност“ в конкретния случай, изхождайки от характера на оценявания имот може да се получи като отчитам и възприемам два основни метода на оценка: метод на арх. В. Негели; сравнителна стойност;

За определяне пазарната стойност на имота, предмет на оценяване са използвани: метод на сравнителната стойност /пазарните аналози/ ; метод на арх. В. Негели;

4. ОЦЕНКА

4.1. Метод на сравнимите продажби:(Сравнителен метод)

Базира се на информация за обявени или извършени сделки за продажба на имоти с характеристики, близки до тези на оценявания имот. Същността на посочения метод се състои в съпоставяне на характеристиките на оценявания имот с тези на продадени имоти, чрез извършване на корекция върху пазарната им цена , посредством корекционни коефициенти и/ или получаване на средно претеглена стойност. Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района:

| Наименование | Площ (кв.м.) | Пазарна ст-ст (лв) | средна пазарна цена (лв/кв.м) | Тегловен кофиц. (%) | Претеглена ст-ст (лв./кв.м) | Предлага (продава) |
|---|--------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|--|
| 70,00/1470,00 кв.м. ид.ч. от УПИ V-69 в кв. 20 по плана на с. Хаджиите | 70 | 224 | 3,20 | 20 | 0,64 | Община Карнобат ,Решение ОбСК-т №414/21.09.2018г; №399 в Публ. регистър за разпоред. сделки с имоти общинска собственост |
| 375,00/2210,00 кв.м. ид.ч. от УПИ III-132 в кв. 31 по плана на с. Мъдрино | 375 | 994 | 2,65 | 20 | 0,53 | Община Карнобат ,Решение ОбСК-т № 434/22.11. 2018г. , №407 в Публ.регистър за разпоред.сделки с имоти общинска собственост |
| 45,00/695,00 кв.м. ид.ч. от УПИ VII-85 в кв. 20 по плана на с. Кликач | 45 | 176 | 3,91 | 20 | 0,78 | Община Карнобат Реш. ОбСК-т №413/21.09.2018г. №400 в Публ.регистър за разпоред.сделки с имоти общинска собственост |

| | | | | | | |
|---|------|------|------|----|-------------|---|
| Дворно място в с.Хаджиите | 1750 | 6000 | 3,43 | 20 | 0,68 | Номер на обявата:42343 Продава НИ „Христима“ Карнобат http://hristima.eu/ |
| Дворно място(УПИ) в с.Добриново , кладенец, 40м лице; 1100Е | 1100 | 2145 | 1,95 | 20 | 0,39 | Частно лице продава тел.0898745673; Обява 5178369 Ало БГ |
| Средна паз. ст-ст | | | | | 3,02 | |
| Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент 1,1 за адаптация на пазара и приема средната пазарна цена на кв.м. в размер на: | | | | | | 3,32 |
| Площ на оценявания имот - кв.м. | | | | | | 850,00 |
| Пазарна стойност на оценявания имот (лв | | | | | | 2822,00 |

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62 от кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г., получена по „Сравнителен метод“ е : 2822,00(две хиляди осемстотин двадесет и два)лева

4.2 Метод на арх. В. НЕГЕЛИ:

Описание на метода:

Методът на арх.В.Негели, отнасящ се до изчисляване на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава на това, че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението и има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение.

Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите“. В него се съдържат различни критерии: местоположение, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски зони, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, етажност, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване, както и фактори, повишаващи или редуциращи стойността.

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различните критерии.

Делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти. Стойността на строителни подобрения се формира чрез остойносттаване на определени показатели.

4.2.Метод на Негели

Описание на метода:

Методът на арх.В.Негели, отнасящ се до изчисляване на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава на това, че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението и има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение.

Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите“. В него се съдържат различни критерии: местоположение, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски зони, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, етажност-голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване, както и фактори, повишаващи или редуциращи стойността.

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различните критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория, въз основа на която се определя делът на земята като процент от общата стойност на имота.

Делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти. Стойността на строителни подобрения се формира чрез остойностяване на определени показатели.

Показателите по гореописаните критерии се отчитат от таблица.

| | Вид на категориите по местоположение | Категория по местоположение |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| А | Обща ситуация | 1 |
| Б | Интензивност на използване | 1 |
| В | Транспортна обвързаност | 1 |
| Г | Жилищен сектор | 1 |
| Д | Занаяти, офиси, търговия | 1 |
| | Всичко : 5т. /5кат. = 1,00 | |
| | Категория на местоположението | 1,0 |
| | Участие на земята | 5 % |

Определяне на р-ди за строителство(себестойност на 1м2 ЗП):

Стойността се определя на база цени СЕК 07/2019г., еталон 10

- Едноетажна постройка, лек тип, стандартно изпълнение) 258,00лв/кв.м.

Коефициенти за адаптация, местоположение и инфраструктура:

Коеф за адапт. Ка=0,70 ;

Кинфр=0,40 (Коефициент за местоположение, инфраструктура)

Определяне стойността на земята:

$258,00 \times 5\% \times 0,70 \times 0,40 = 3,61\text{лв}$

| | | |
|---|---------------------------------|---------|
| 1 | Площ на имота- м2 | 850 |
| 2 | Стойност на 1 м2 земя | 3,61лв |
| 3 | Стойност на оценявания имот(лв) | 3068,00 |

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62 от кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г., получена по „Метода на арх.Негели“ е: 3068,00лв

4.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

| Методи на оценка: | Стойност (лв.) | Тегловен коефициент % | Претеглена стойност (лв.) |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------|
| Сравнителна стойност | 2822,00 | 50 | 1411,00 |
| Метод арх.Негели | 3068,00 | 50 | 1534,00 |
| Общо: | | | 2945,00 |
| СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2945.00 (Две хиляди деветстотин четиридесет и пет) лева | | | |

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Във връзка с извършения оглед, направените изчисления и като взех предвид местонахождението на оценявания имот, неговото предназначение, а така също, търсенето и предлагане на подобни имоти в района, предлагам пазарна стойност : 2945.00 (Две хиляди деветстотин четиридесет и пет) лева, на имота предмет на оценката : **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62 от кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г.**

Определената стойност е без ДДС

6. ДЕКЛАРАЦИЯ

- Настоящият доклад е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.
- В рамките на своята компетентност и добросъвестност, балансите направени в този доклад са истински, и не е укрита умишлено важна информация.
- Нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и , е зависимо от изчислената стойност.
- Настоящата оценка е извършена съвестно и обективно, но считам , че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други методи и техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящия доклад.
- Декларирам, че не съм в трудово правоотношение и не съм свързано лице по смисъла на ТЗ с възложителя на оценката .Нямам както стопански така и други интереси към оценяваният имот.
- Оценителят декларира, че получените стойности отразяват неговото субективно мнение.

ОЦЕНИТЕЛ:

4.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

| Методи на оценка: | Стойност (лв.) | Тегловен коэффициент % | Претеглена стойност (лв.) |
|---|-------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Сравнителна стойност | 2822,00 | 50 | 1411,00 |
| Метод арх.Негели | 3068,00 | 50 | 1534,00 |
| Общо: | | | 2945,00 |
| СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2945.00 (Две хиляди деветстотин четиридесет и пет) лева | | | |

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Във връзка с извършения оглед, направените изчисления и като взех предвид местонахождението на оценявания имот, неговото предназначение, а така също, търсенето и предлагане на подобни имоти в района, предлагам пазарна стойност : 2945.00 (Две хиляди деветстотин четиридесет и пет) лева, на имота предмет на оценката : **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIV-62 от кв.10 по ЗРП на с. СОКОЛОВО общ.Карнобат с площ 850кв.м., държавна собственост, съгласно АЧДС №9656/21.10.2019г.**

Определената стойност е без ДДС

6. ДЕКЛАРАЦИЯ

- Настоящият доклад е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.
- В рамките на своята компетентност и добросъвестност, балансите направени в този доклад са истински, и не е укрита умишлено важна информация.
- Нито наемаването ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и , е зависимо от изчислената стойност.
- Настоящата оценка е извършена съвестно и обективно, но считам , че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други методи и техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящия доклад.
- Декларирам, че не съм в трудово правоотношение и не съм свързано лице по смисъла на ТЗ с възложителя на оценката .Нямам както стопански така и други интереси към оценяваният имот.
- Оценителят декларира, че получените стойности отразяват неговото субективно мнение.

ОЦЕНИТЕЛ: