ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
2840 гр.Кресна, ул."Македония"№96, тел.07433/87-30, http://kresna-bg.com

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КРЕСНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА

Относно: учредяване право на строеж за Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 със ЗП – 12,00 кв.м. в съответствие с предвижданията на ПУП – ПЗ на в.з."Върбите", одобрен със заповед № 255/23.06.1994 г. на Кмета на община Кресна

Нормативна база: чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл.4, ал.1 и чл.9, ал.2 от Наредба за условията и реда за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане с общинско имущество, собственост на община Кресна

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило Заявление с Вх.№ 9400 – 770/11.05.2020 г. до Кмета на община Кресна и съгласно разпоредбите на чл.37, ал.1 и чл.41, ал.2 от ЗОС, предлагам да бъде учредено право на строеж за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна

ПРОЕКТ!

1.Допълва с подробно описаният по – горе имот, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г., приета с Решение № 23 по пр.№ 4/04.02.2020 г. на Общински съвет – гр.Кресна като го добавя към т.III.Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за учредяване на ограничени вещни права.

За зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна, е съставен АКТ за частна общинска собственост № 1323/01.12.2009 г.

2.Приема определената пазарна стойност за учредяване право на строеж чрез провеждане на публичен търг с тайно/явно наддаване за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна, с площ от 12,00 кв.м., изготвена от лицензиран оценител, като първоначална цена в размер на 475,00 лв. без ДДС.

3. Определя представители от Общински съвет - гр.Кресна за участие в състава на комисията по провеждане на публичния търг .....

4.Упълномощава Кмета на община Кресна да извърши всички необходими процедури по подготовката и провеждането на публичен търг с тайно/явно

наддаване за учредяване право на строеж за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна.

Приложение:
1.Заявление с Вх.№ 9400 – 770/11.05.2020 г. – 1 стр.
2.Скица с изх.№ СК – 52/13.05.2020 г. – 1 стр.
3.Данъчна оценка с изх.№ 5106003323/21.05.2020 г. – 1 стр.
4.Акт за частна общинска собственост № 1323/01.12.2009 г. – 1 стр.
5.Експертна оценка – 5 стр.

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ
Кмет на община Кресна

нг

ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
2840 гр.Кресна, ул."Македония"№96, тел.07433/87-30, http://kresna-bg.com

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КРЕСНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА

Относно: учредяване право на строеж за Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 със ЗП – 12,00 кв.м. в съответствие с предвижданията на ПУП – ПЗ на в.з."Върбите", одобрен със заповед № 255/23.06.1994 г. на Кмета на община Кресна

Нормативна база: чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл.4, ал.1 и чл.9, ал.2 от Наредба за условията и реда за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане с общинско имущество, собственост на община Кресна

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило Заявление с Вх.№ 9400 – 770/11.05.2020 г. до Кмета на община Кресна и съгласно разпоредбите на чл.37, ал.1 и чл.41, ал.2 от ЗОС, предлагам да бъде учредено право на строеж за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна

ПРОЕКТ!

1.Допълва с подробно описаният по – горе имот, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г., приета с Решение № 23 по пр.№ 4/04.02.2020 г. на Общински съвет – гр.Кресна като го добавя към т.III.Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за учредяване на ограничени вещни права.

За зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна, е съставен АКТ за частна общинска собственост № 1323/01.12.2009 г.

2.Приема определената пазарна стойност за учредяване право на строеж чрез провеждане на публичен търг с тайно/явно наддаване за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна, с площ от 12,00 кв.м., изготвена от лицензиран оценител, като първоначална цена в размер на 475,00 лв. без ДДС.

3. Определя представители от Общински съвет - гр.Кресна за участие в състава на комисията по провеждане на публичния търг .....

4.Упълномощава Кмета на община Кресна да извърши всички необходими процедури по подготовката и провеждането на публичен търг с тайно/явно

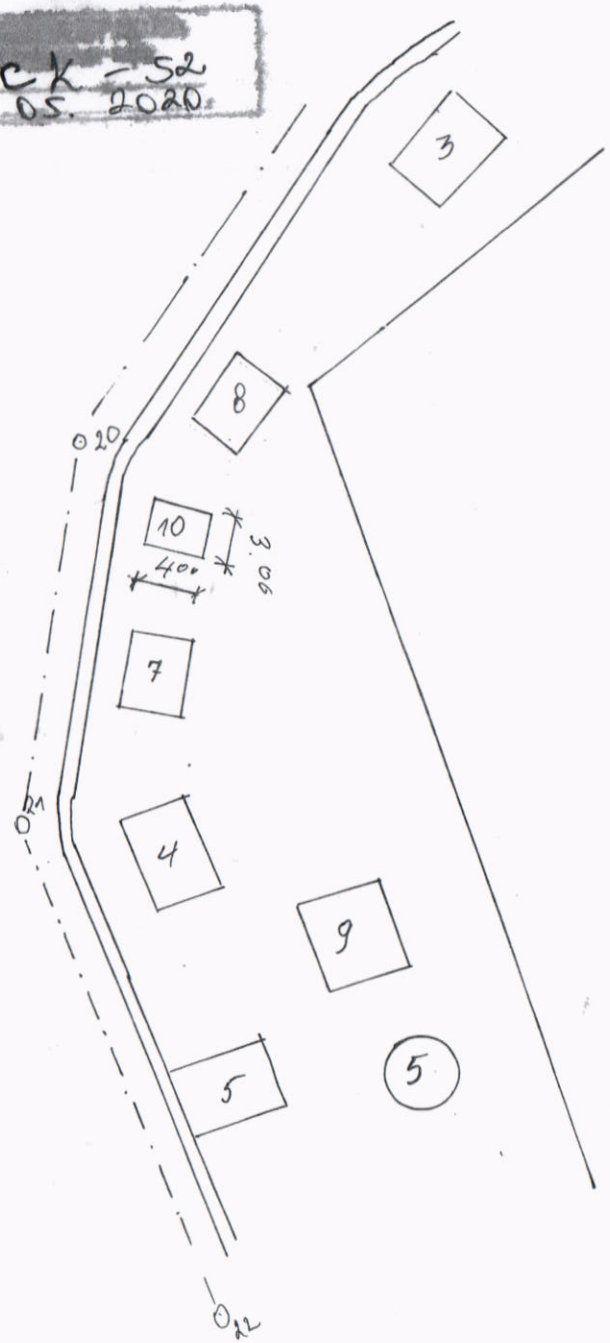
наддаване за учредяване право на строеж за изграждане на Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 във зона за отдих вилен, м."Върбите", з.с.Влахи, община Кресна.

Приложение:
1.Заявление с Вх.№ 9400 – 770/11.05.2020 г. – 1 стр.
2.Скица с изх.№ СК – 52/13.05.2020 г. – 1 стр.
3.Данъчна оценка с изх.№ 5106003323/21.05.2020 г. – 1 стр.
4.Акт за частна общинска собственост № 1323/01.12.2009 г. – 1 стр.
5.Експертна оценка – 5 стр.

НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ
Кмет на община Кресна

нг

СК – 52
13.05.2020



ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОТДЕЛ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"
ГР. КРЕСНА, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

С К И Ц А

М 1 : 500

на УПИ (поземлен имот) ЗАСТРОЙКА №10, кв. тип БУНГАЛО, кв. 5 със ЗП = 12 м² /ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
по регулационния план на гр.(с.) М: „Върбите"
ОБЩИНА КРЕСНА
одобрен със заповед № 255/23.06.1994г. НА КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА
УПИ (поземленият имот) е собственост на:
ОБЩИНА КРЕСНА
АОС № 1323/01.12.2009г.

(документ за собственост)

Скицата се издава за да послужи пред ОБА - гр. КРЕСНА

Скицата се издава по заявление вх.№ 9400-770/11.05/2020
Таксата от ……лв. е платена с квитанция №……

Копирал: мл. спец. „К.Р." /Елена Чаушева/
Проверил: арх. Росен Чанков
Кресна

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА КРЕСНА
2840 гр.КРЕСНА ул.МАКЕДОНИЯ N: 96

Изх. № 5106003323 / 21.05.2020 г.

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

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

ОБЩИНА КРЕСНА

ЕИК по БУЛСТАТ 000024720

Адрес за кореспонденция
ул. МАКЕДОНИЯ № 96, гр. КРЕСНА 2840

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот , находящ се в 2841 с.ВЛАХИ , планоснимачен номер ЗАСТРОЙКА№10 от 1994 квартал 5, УПИ парцел ..... одобрен през 1994 г., идентификатор на поземления имот .....

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Жилище ЗАСТРОЙКА №10, ет. 1 идентификатор:	1/1	12,00			88,30

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 21.05.2020 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 88.30 лв. словом
ОСЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 30 СТ.

за 1/1 идеална част от него 88.30 лв. словом:
ОСЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 30 СТ.

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

1. ОБЩИНА КРЕСНА , ЕГН/БУЛСТАТ: 000024720 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2020 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5106003323/21.05.2020 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД-гр.САНДАНСКИ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КРЕСНА , актуални към 21.05.2020 г.

Подпис: .....
Издал: Радко Вацов

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА Кресна ОБЛАСТ Благоевград

ИН:000024720

УТВЪРЖДАВАМ.....

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

служба по вписванията:

дв.вх.№ 2554/04.12.2009

АКТ №122, том X

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Илиян Борисов Кръстев

(име,презиме и фамилия)

ИТ 5596

ИТ-А-2254

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

Служба по вписванията

(име,презиме и фамилия)

Регистър: 1

Картотека: 1323

Досие: 1323

АКТ № 1323

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.12.2009
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 - т.1 и т.5 от ЗОС и Заповед № 105/31.05.1993 г. на Комитет по горите към Министерски съвет на Република България
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Зона за отдих вилен, Площ: 50.4 дка (петдесет цяло и четири дка), м."Върбите", землище на с.Влахи, община Кресна.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград,Община Кресна,Влахи
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - земи на ДГС - гр.Кресна запад - земи на ДГС - гр.Кресна север - земи на ДГС - гр.Кресна юг - земи на ДГС - гр.Кресна
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	136805,80 лв. /Сто тридесет и шест хиляди осемстотин и пет лева и осемдесет стотинки/
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	ДГС - гр.Кресна

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	№ 579/ 16.02.1998

10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

Отстъпено право на строеж:
квартал 1, Застройка № 1 - 14 включително
квартал 2, Застройка № 1 - 23 включително
квартал 3, Застройка № 1 - 8 включително
квартал 4, Застройка № 1 - 4 включително
квартал 5, Застройка № 1 - 9 включително

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Надежда Бойкова Георгиева

Старши експерт "Общинска собственост"

.....
Подпис

13.ЗАБЕЛЕЖКИ:

Продължение от т.11 РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА)
квартал 6, Застройка № 1 - 20 включително
квартал 7, Застройка № 1 - 24 включително
квартал 8, Застройка № 1 - 15 включително,
Право на пристрояване:
квартал 2 - Застройка № 1, Застройка № Б 1, Застройка № 2 I, Застройка № 5 I, Застройка № 13
квартал 4 - УПИ II
квартал 5 - Застройка № 8
квартал 6 - Застройка № 6
квартал 7 - Застройка № 4, Застройка № 23
квартал 8 - Застройка № 7

Право на пристрояване от дата: 22.12.2009г. - кв. № 7, Застр. № 17
Право на пристрояване от дата: 22.12.2009г. - кв. № 7 Застр. № 12
Право на пристрояване от дата: 23.04.2010г. - кв. № 1, Застр. № 1
Право на строеж от дата: 16.05.2010г. - Застр. № 15, 16 и 17.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:.....
ХРИСТО ИВАНОВ ГЕОРГИЕВ

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101535 от 14.12.2009 год.
Христо Иванов Георгиев

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Определяне стойността на учредено право на строеж за Застройка № 10 (тип бунгало) в кв.5 със ЗП – 12,00 м2 в съответствие с предвижданията на ПУП- ПЗ по регулационния план на в.з." Върбите" , одобрен със Заповед №255/23.06.1004 г. на Кмета на община Кресна, ,област Благоевград.
(общо оценявана ЗП –12,00 м2), върху имот частна общинска собственост, съгласно АОС №1323/01.12.2009г.

- ***Възложител на оценката:***

Експертната оценка е възложена със Заповед № 602/21.05.2020 год.от Кмета на община Кресна във връзка с издадена скица с изх.№ СК – 52/ 13.05.2020 г.по Заявление с вх.№9400-770/11.05.2020 г.

Изпълнител на оценката:

Инж. Христо Иванов Георгиев – Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101535 от 14.12.2009 год., издаден въз основа на Лиценз № 4680 от 20.05.1996 год. на Агенцията за Приватизация.

Цел на оценката: ***Учредено право на строеж.***

Обект на оценката: ***Учредено право на строеж върху недвижим имот, частна общинска собственост,*** *представляващ* ***застройка № 10, кв.5*** *- с обща квадратура на застрояването в размер на 12,00 кв.м. , обект на настоящата оценка./* ***АОС №1323/01.12.2009г./***

Оценявана площ:12,00 квм.

Оценяваното застрояване ***на застройка № 10 в кв.5*** е разположено в района на "Синаница", м."Върбите" /кадастрален план на вилната зона, одобрен със заповед № 255/ 23.06.1994 год. /

Местоположение: Район - "Синаница", м."Върбите",община Кресна.

Дата за извършване на оценката:22.05.2020 г.

Стойност по оценката: ***Учредено право на строеж -12,00 кв.м .***

-Р.З.П.- -Застройка № 10 ; оценявана част = 12,00 кв.м.

Цена на 1 кв.м. = 39,59 лв.

Словом:Четиридесет и два лева,60 стотинки за 1 кв.м..

УПС –475,08 лв.- Застройка тип „ Бунгало".
12,00 кв.м. Цена:39,59 лв.
Кръгло: 475,00 лв.

Словом:Четиристотин седемдесет и пет лева, 0 стотинки за 12,00 кв.м.

Гр.Кресна
21.05.2020 год.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:.....
/ Инж. Христо Иванов Георгиев /

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101535 от 14.12.2009 год.
Христо Иванов Георгиев

I. Общи данни за недвижимите имоти:

1. **Характеристика на имота**:

Обект на настоящата оценка е Учредено право на строеж – застройка(тип Бунгало! № 10 , кв.5 със ЗП = 12 кв.м. и РЗП = 12 кв.м .съгласно АОС № 1523/ 01.12.2009.

Обща застроена площ за обекта = 12,00 кв.м.

Местоположение:

Разположение:Терен , частна общинска собственост , по одобрен със заповед № 255/ 13.05.1994 год. и влязъл в сила одобрен кадастрален план на вилната зона на гр.Кресна, район - "Синаница", м."Върбите",община Кресна.

Експертната оценка , съгласно издадената скица от Община Кресна с изх.№ 52 /13.05.2020 год. е общо за обекта ***12,00 кв.м.ЗП, РЗП -12,00 кв.мОценявана площ – 12,00 кв.м.***

Данни за оценявания обект:

Вилна зона.

Община: Кресна

Област: Благоевград

Издадена виза: - застрояване тип „ Бунгало", съгласно издадената скица от Община Кресна с изх.№ СК-52 към застройка № 10, кв.5

2. **Граници на имота:**

изток – терен, общинска собственост,

запад – улица..

север– терен,общинска собственост; застройка №8

юг- терен,общинска собственост, застройка №7.

Собственик:

Теренът, върху който се учредява УПС, обект на настоящата оценка е общинска собственост.

3. **Технически характеристики:**

Теренът, върху който ще се осъществи застрояването по елементи на инженерна инфраструктура е със следните данни:

Изграденост:

Района не е водоснабден.

Района е електрифициран.

Канализационни съоръжения - не.

Транспортна достъпност – граничи с улица.

Екологични - в непосредствена близост до Национален Парк "Пирин".

Предвиждана по проект ЗП – общо: 12,00 кв.м. ЗП.

- основно застрояване на вилна сграда, тип „ Бунгало"- 12,00 кв.м.

Конструкция– тип „ Бунгало".

Ползвани методи за оценки на отстъпено право на строеж

I. Оценка на отстъпено право на строеж по Сравнителен метод:

Обект: Застройка № 10, кв.5 по одобрен кадастрален план на вилна зона – м."Върбите",район "Синаница",община Кресна.

Застрояване – ЗП 12,00 кв. м. Граници и съседи:

изток – терен, общинска собственост, запад – улица.север– терен,общинска собственост; застройка №8; юг- терен,общинска собственост, застройка №7.

Собственик:

Теренът, върху който се учредява УПС за Застройка № 10, кв.5, обект на настоящата оценка е общинска собственост.

Показатели	Оценяван обект застройка № 10 кв.5,м."Върбите - одобрен кадастр. план гр.Кресна, общ. Кресна, р-н"Синаница"	Обект: №2 Застройка №23,кв.7, м."Върбите" гр.Кресна, общ.Кресна, р-н „Синаница"	обект№ 3 Застройка №Б1-4, кв.6,в.з. м."Върбите" на гр.Кресна, общ. Кресна, р-н"Синаница"	обект № 4 застройка №2I кв.2,м."Върбите - одобрен кадастр. план гр.Кресна, общ. Кресна, р-н"Синаница"	обект №5 астройка № 1, кв.7,м."Върбите одобрен кадастр. план гр.Кресна, общ. Кресна, р-н"Синаница"
Вилна зона	Съгласно одобрен кадастр.план	I-ва зона в Регулация	I-ва зона в Регулация	Съгласно одобрен кадастр.план	Съгласно одобр кадастр.план
Възможност за ползуване	Определени с цел: отдих	Определени с цел: отдих	Определени с цел: отдих	Определени с цел: отдих	Определени с це отдих
Качества на почвата за строителство	добри	добри	добри	добри	добри
Лице/а/ на парцела	Излаз на 1 улица:До 12 л.м м. / малко /	На 2 улици Прстр.до6 л.м м. /малко /	На 1 улица Прстр.до6 л.м м. /малко /	Излаз на 1 улица:До 12 л.м м. / средно /	На 1 улица До 12 л.м м. /средно /
Коефициент за площ / УПС /	малка –ЗП 12,00	Малка –РЗП 20,00 кв.м	Малка –РЗП 18,48 кв.м	средна –РЗП 20,00	средна –РЗП 29,25 кв.м.
Тежести	Няма	Няма	Няма	Няма	Няма
Дата на продажба	-	26.10.2007 г.	18,06.2008 г.	-	-
Продаж. цена по Реш.Об.С.	15,00 лв./кв.м.	15,00 лв./кв.м.	15,00 лв./кв.м.	15,00 лв./кв.м.	15,00 лв./кв.м.
Фактическа, коригирана с пазар.коеф.	41,25 лв./оценка/	1,26 /27,82 лв./оценка/ Кп = 2,834	2,35/**35,25** лв./оценка/	2,82/42,29 лв./оценка/	2,75/41,25 лв./оценка/
Окончателна продажна цена	Предполагаема пазарна цена: 41,25 лв./кв.м.	42,51 лв./кв.м.	40,02 лв./кв.м.	пазарна цена: 42,29 лв./кв.м.	46,72 лв./кв.м.

Предполагаемата пазарна стойност за учредено право на строеж за горепосочения поземлен имот по Сравнителен метод /на застрояване и условия на благоустроеност е**: 12 кв. м. по 41,25 лв./кв.м. = 495 лв. /Словом: Четиристотин деветдесет и пет лева, 0 стотинки/.**

II.Ползван метод: "Инвестиционен"

<u>Нормативно основание</u>: Наръчник по оценка на недвижими имоти – издание на Агенцията за недвижими имоти София, стр.118.
Прилагането на инвестиционния метод изисква предварителна оценка на годишния доход, който се очаква да се получи от имота.
В случая изборът на метода е подходящ, тъй като имотът се отдава под наем, а купувача е с намерение за организиране върху него на търговска дейност.

<u>Критерий:</u>

1) Годишен доход от имота – "А"

12 кв.м х 0,75 лв. = 9,00 лв. х 12 м = 108,00 лв.

Определената наемна цена на имота за строителство – I зона /в.з.-м."Върбите"/ в размер на 0,75 лв./м^2 е базирана на Решение № 90 по Протокол №06 от 12.03.2004 год. на Об.С гр.Кресна.

2) Действащ лихвен процент за кредити:
   - основен 2,16+9 за строителство = 11,16
3) Годишна норма на възвръщаемост: "р" /варира по избор от 5 до 10%/ - съобразно стратегическото местоположение на търговския обект
4) Ц= $\frac{А}{Р} \times \frac{100\%}{} = \frac{108,00 \times 100}{11,16}$ = 967,74 лв.

В т.ч за 5 години
967,74 /5 = 193,55 лв.
Пазарен коефициент: 2,40
Цена на УПС – коригирана : 464,52 лв.
Кръгло:464,50 лв.
за 1 кв.м. = 38,71 лв./кв.м.

Предлаганата пазарна стойност за учредено право на строеж на оценяваният обект- допълващо застрояване към застройка № 10, кв.5 по Инвестиционния метод е 464,50 лв.

Словом: Четиристотин шест*десет и четири лева, 50 ст.за 12,00 кв.м.*

III.Оценка по метода на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели:

- цена на земята за строеж:

Методът за изчисление се основава на следните показатели и критерии:

- категоризация на земята според местоположението
- съществуващи обекти за сравнение
- определяне на зависимостта между общата стойност на имота и прихода, получаван от наеми.

Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на т.н. "ключ на категориите по местоположение".

Съдържа различни критерии по местоположение

- обща ситуация, интензивност на използване, транспортна обвързаност, жилищен сектор, занаяти, офис, търговия, тай като същите повишават или намаляват стойностните фактори.

"Ключа на категориите по местоположение" ни дава следната оценка:

- обща ситуация – 3т
- интензивност на използване – 1т
- транспортна обвързаност – 1т
- жилищен сектор – 2т
- обществ.обслуж.: реакреация ,хотелиерство,търговия –5т

ВСИЧКО: 12 Т.

12 Т / 4 ПОЗИЦИИ =3,00 по табл.

- участие на стойността на земята – 9 %

Вещна стойност на сградата:
12 м.кв. х 330 лв./кв.м. = 3960,00лв.

3960,00лв х 5,5% = 217,81/0,91 = 239,34 лв.
Стойност на земята:239,34 лв.
Стойност на правото на строеж:
80% х **239,34 лв.** = 191,47 лв.
Пазарен коефициент: 2,40
Цена на УПС: 459,53 лв.за 12,00 кв.м.
Кръгло:460,00
За 1 кв.м.- 38,33 лв.

Заключение:

Определям пазарната стойност на Право на строеж –застрояване тип „ Бунгало" в размер на 12,00 кв.м., в т .ч. оценявана – 12,00 кв.м. застройка № 10 кв.5 с коефициенти на тежест: за пристройка към

- 35% - сравнителен метод
- 35% - инвестиционен метод
- 30% - по метода на В.Негели.

0,35 х 495,00 лв. + 0,35 х 464,50 лв.+ 460,00 х 0,30 лв.= 173,25 + 162,58 + 139,20 лв.= 747,63 лв.
Кръгло: 475,03 лв.

Словом:Четиристотин седемдесет и пет лева и 03 стотинки.

Цена на 1 кв.м. УПС = 39,59 лв./кв.м.
Словом:Тридесет и девет лева и петдесет и девет стотинки.

Пазарна стойност: на У.П.С* за застрояване тип „ Бунгало" - застройка № 10 в кв.5 на одобреният със заповед № 255 / 23.06.1994 год. кадастрален план на вилната зона, върху имот,частна общинска собственост в м."Върбите"-район "Синаница" съгласно издадената виза от Об.А с изх. № СК-52 /13.05.20210 г. *е 475,03 лв. за 12,00 кв.м.З.П.
Кръгло:475 лв.
В т.ч.
За застрояване **тип „ Бунгало"**, обект на настоящата оценка в посоченият размер от **12,00 *кв.м.***

***Приложение*:**

- копие на скица на имота
- данъчна оценка
- лиценз за оценка на НИ № 4680 от 20.05.1996 год. на Агенцията за Приватизация.

21.05.2020 г. **Лицензиран оценител:.....**
гр.Кресна ***/ Инж. Христо Иванов Георгиев /***

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101535 от 14.12.2009 год.
Христо Иванов Георгиев
.....