

ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД
6490, Симеоновград
пл. "Шейновски" № 3
тел.: 03781/23-41; факс 03781/20-06
e-mail: obshtina_simgrad@abv.bg
obshtina@simeonovgrad.bg



SIMEONOVGRAD MUNICIPALITY
6490, Simeonovgrad
"Sheinovski" sq. № 3
tel.: +359 3781/23-41; fax.: +359 3781/20-06
www.simeonovgrad.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СИМЕОНОВГРАД

Община - Симеоновград п.к. 6490
Общинска администрация
Регистрационен индекс № дата

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА *C-2664/20.05.24*

ОТ МИЛЕНА ГЕОРГИЕВА РАНГЕЛОВА-КМЕТ НА ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД

ОТНОСНО: Приемане на експертна оценка изготвена от
Лицензиран оценител за учредяване право на
строеж за 4 бр. гаражи в кв.31 и 2 бр. гаражи в
кв.195 по плана на гр.Симеоновград.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Архитектът на община Симеоновград е определил 4 бр. петно за гаражи, които се намират в УПИ I - за общ.жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./ и 2 бр. гаражи, които се намират в УПИ I-за общ.жил.стр.магазини, сладкарница, стол, поща и РТ сервиз в кв.195 по плана на гр.Симеоновград / АОС № 689/14.11.2002г.

Беше възложена оценка на лицензиран оценител с цел да се формира цена, която да послужи за провеждане на тръжна процедура.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет - Симеоновград да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА и чл.37, ал.1 от ЗОС и чл.51, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, Общински съвет - Симеоновград

РЕШИ:

1. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 1, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ.жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./ — на стойност **437.00/четиристотин тридесет и седем/ лв. без ДДС.**

2. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 2, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ.жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./ — на стойност **437.00/четиристотин тридесет и седем/ лв. без ДДС.**

3. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 3, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ.жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./ — на стойност **437.00/четиристотин тридесет и седем/ лв. без ДДС.**

4. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 3, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ. жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./ – на стойност **437.00/четиристотин тридесет и седем/ лв. без ДДС.**

5. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 2, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ. жил. стр. магазини, сладкарница, стол, поща и РТ сервиз в к.195 по плана на гр.Симеоновград / АОС № 689/14.11.2002г.– на стойност **452.00/четиристотин петдесет и два/ лв. без ДДС.**

6. Приема експертна оценка на лицензиран оценител за учредяване право на строеж за гараж № 3, върху общински терен с площ от 21.00 кв.м. в УПИ I - за общ. жил. стр. магазини, сладкарница, стол, поща и РТ сервиз в к.195 по плана на гр.Симеоновград / АОС № 689/14.11.2002г.– на стойност **452.00/четиристотин петдесет и два/ лв. без ДДС.**

7. Възлага на Кмета на Общината да включи в тръжна процедура за учредяване право на строеж на 4 бр. гаражи с площ по 21.00 кв.м. всеки, в УПИ I- за общ. жилищно строителство и трафопост в кв.31 по плана на град Симеоновград, частна общинска собственост/АОС № 684/29.07.2002 г./, и право на строеж на 2 бр. гаражи с площ по 21.00 кв.м. всеки, в УПИ I - за общ. жил. стр. магазини, сладкарница, стол, поща и РТ сервиз в к.195 по плана на гр.Симеоновград / АОС № 689/14.11.2002г.– с първоначална тръжна цена съгласно приетите оценки .

КМЕТ НА ОБЩИНА



Съгласувал:

адв.Митко Христов - адв. ОС

Изготвил:

Мими Дачева-гл.експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ / ОПС / ЗА ГАРАЖ В
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ I-кв.31 С ПЛОЩ 6680,00 кв.м.-междублоково пространство
С НТП: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО ПО ПЛАНА НА гр.СИМЕОНОВГРАД, ОБЛАСТ
ХАСКОВО, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД от 1989г.

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 С ПЛОЩ 21,00 кв.м.

Обект на оценка:	Пазарна Стойност на ОПС без ДДС
Отстъпено право на строеж / ОПС / за гаражна клетка №1 с площ 21,00 кв.м. в ПИ-I-кв.31 междублоково пространство на ул. “ Стефан Караджа“ в гр.Симеоновград, община Симеоновград, област Хасково	
Пазарна стойност на ОПС в лв/кв.м.:	<u>в лева</u>
	20,81
Пазарна стойност на ОПС в лева за гаражна клетка №1 с площ 21,00 кв.м.:	437,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС В ЛВ/КВ.М. ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 БЕЗ ДДС:

20,81 BGN / ДВАДЕСЕТ ЛЕВА, ОСЕМДЕСЕТ И ЕДНА СТОТИНКИ /

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 БЕЗ ДДС.:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

Клети на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Рег. № 900309252 от 16.08.2020 г.
Надлежителен орган
Изпълнителен директор и главен счетоводител
ИРЕСТИЖ ЖУТ ООД ЕИК 22066740

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДОКЛАД

ЗА ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ В
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ I-кв.31 С ПЛОЩ 6680,00 кв.м.-междублоково пространство
С НТП: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО ПО ПЛАНА НА гр.СИМЕОНОВГРАД, ОБЛАСТ
ХАСКОВО, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД от 1989г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ООД “ПРЕСТИЖ-ЖТ“-ЕИК:126661740, ОЦЕНИТЕЛСКИ
СЕРТИФИКАТ рег.№900300252 от 18.08.2020г., ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ЖИВКО МАРИНОВ ТИЛЕВ –
ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЧЛЕН НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В
БЪЛГАРИЯ / **КНОБ** /, ПРИТЕЖАВАЩ ОЦЕНИТЕЛСКИ СЕРТИФИКАТИ: НИ- рег.№100101509 / 14.12.2009г.;
ЗЗТН- рег.№8101003299 / 16.08.2011г.; ТПВ- рег.№500100500 / 14.12.2009г. ИЗПЪЛНИТЕЛЯ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ
НЕ Е В ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И НЕ Е ИКОНОМИЧЕСКИ СВЪРЗАНО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ НА ОЦЕНКАТА.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО
ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. В УПИ-I кв.31 НА
гр.СИМЕОНОВГРАД, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: ЗА ИНФОРМАЦИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ И РАЗПОРЕДИТЕЛНА
СДЕЛКА.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: ОЦЕНКАТА Е ИЗГОТВЕНА КЪМ ЕФЕКТИВНА ДАТА 15.05.2024г. КЪМ ТАЗИ
ДАТА СЕ ОТНАСЯ И СТАНОВИЩЕТО НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО
НА СТРОЕЖ. ВСИЧКИ ИЗВОДИ, АНАЛИЗИ И КОНСТАТАЦИИ, УСТАНОВЕНИ И ИЗПОЛЗУВАНИ ОТ
ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ФОРМИРАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ ОТНАСЯТ САМО ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКАТА И НЕ МОГАТ ДА СЕ ПОЛЗУВАТ ИЗВЪН КОНТЕКСТА Й.

СРОК ЗА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: ШЕСТ МЕСЕЦА, ПРИ ЗАПАЗВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ И
МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА.

ВЕЩНО ПРАВЕН РЕЖИМ: СЪГЛАСНО СТАНОВИЩЕ НА ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ ОТНОСНО
ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 Е ПРЕДВИДЕНО
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ-I кв.31 НА гр.СИМЕОНОВГРАД,
ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“. С ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ГЛ.АРХИТЕКТ Е ПРЕДВИДЕНО ОТСТЪПЕНО
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 21,00 кв.м.,

РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА:

Обект на оценка:	Пазарна Стойност на ОПС без ДДС
Отстъпено право на строеж / ОПС / за гаражна клетка №1 с площ 21,00 кв.м. в ПИ-I-кв.31 междублоково пространство на ул. “ Стефан Караджа“ в гр.Симеоновград, община Симеоновград, област Хасково	
	<i>в лева</i>
Пазарна стойност на ОПС в лева за гаражна клетка №1 с площ 21,00 кв.м.:	437,00

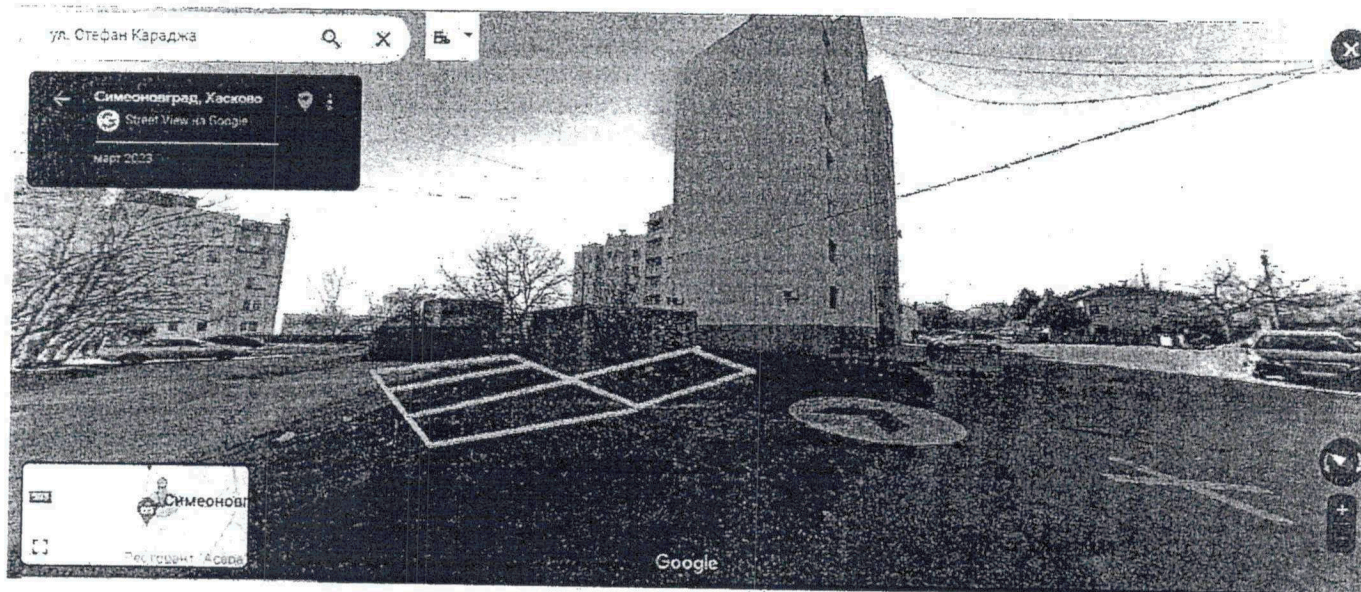
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 без ДДС.:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - УПИ-I кв.31 В КОЙТО ЩЕ БЪДЕ РЕАЛИЗИРАНО ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ЧЕТИРИ БРОЯ ГАРАЖНИ КЛЕТКИ ВСЯКА С ПЛОЩ 21,00 КВ.М., СЪГЛАСНО АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №684 от 29.07.2002г. Е УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ С НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ В гр.СИМЕОНОВГРАД.



ЗА ИМОТА СА ПРЕДСТАВЕНИ И СКИЦА №367 от 27.12.1999г., ПРЕЗАВЕРЕНА ОТ ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД НА 27.03.2024г., УДОСТОВЕРЕНИЕ №7607000266 от 27.03.2024г. ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО чл.3 , ал.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 към ЗМДТ. В ТАЗИ ВРЪЗКА СЧИТАМ, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ПРАВНО И ТЕХНИЧЕСКО СЪОТВЕТСТВИЕ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНИ КЛЕТКИ №1, 2,3 и №8 ВЪРХУ ИМОТА /междублоково пространство/.

НАСТОЯЩИЯ ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /БСО/ ПРИЕТИ И ПРИЛОЖИМИ ОТ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ, В СИЛА ОТ 01.06.2018г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА Е **"ПАЗАРНА СТОЙНОСТ"**, КОЯТО СПОРЕД БСО "...ОТРАЗЯВА ДАННИ И ОБСТОЯТЕЛСТВА СВЪРЗАНИ С ВЪЗМОЖНАТА ПАЗАРНА РЕАЛИЗИЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/ АКТИВ. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НЕ ОТЧИТА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА НА ДАДЕН ОБЕКТ/АКТИВ, КОИТО ИМАТ СТОЙНОСТ ЗА КОНКРЕТЕН СОБСТВЕНИК ИЛИ КОНКРЕТЕН КУПУВАЧ, А ОТРАЗЯВА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ФИЗИЧЕСКИ, ТЕХНИЧЕСКИ, ТЕХНОЛОГИЧНИ, ГЕОГРАФСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ЮРИДИЧЕСКИ И ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/АКТИВ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩИ СЛЕДВА ДА БЪДАТ ЕДИНСТВЕНО УСЛОВИЯТА НА СВОБОДЕН ПАЗАР..."

ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ СЕ ИЗВЪРШВА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧАСТ ПЪРВА И ЧАСТ ВТОРА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ / БСО / , КАТО СЕ ИЗПОЛЗУВАТ И ТРИТЕ ОСНОВНИ ПОДХОДА:

- **СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ КАТО СРАВНЯВА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА СЪС СХОДНИ ОБЕКТИ ЗА КОИТО Е НАЛИЧНА НАДЕЖДНА ЦЕНОВА ИНФОРМАЦИЯ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: "МЕТОД НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ", "МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ" И "МЕТОД НА ПРЕДПОЛАГАЕМИЯ ПРИХОД".

- **ПРИХОДЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ КОЯТО СЕ ФОРМИРА ОТ ПРЕОБРАЗУВАНЕТО НА БЪДЕЩИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ. ТОЗИ ПОДХОД РАЗГЛЕЖДА ПРИХОДА ОТ ОБЕКТА, КАТО ОТЧИТА СТОЙНОСТТА НА ДОХОДИТЕ, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ И/ИЛИ СПЕСТЕНИТЕ РАЗХОДИ. В ЗАВИСИМОСТ ОТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА СЕ ПРИЛАГАТ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ФОРМИРАНИ НА БАЗА РЕАЛНИ ИЛИ НОМИНАЛНИ ЦЕНИ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: "МЕТОД НА ПЕЧАЛБАТА" И "МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ".

- **РАЗХОДЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ И СЕ ОСНОВАВА НА ПОДРОБНА ОЦЕНКА НА НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА ДАДЕН ОБЕКТ, ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ СЪС СЪЩОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОЛЕЗНОСТ КАТО ОЦЕНЯВАНИЯ.

СЧИТА СЕ, ЧЕ ЗА ДАДЕН ОБЕКТ ПОТЕНЦИАЛЕН КУПУВАЧ НЕ БИ ЗАПЛАТИЛ ПОВЕЧЕ ОТ СТОЙНОСТТА НА РАЗХОДИТЕ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА РАВНОСТОЕН ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ НОВ ОБЕКТ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: "МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ".

- ИЗВЕЖДАНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ-ЗА ЦЕЛИТЕ НАЙ-ВЕЧЕ НА БАНКОВОТО КРЕДИТИРАНЕ СЕ ИЗВЕЖДА И "ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ", КОЯТО СПОРЕД БСО Е "...СТОЙНОСТ ИЗВЕДЕНА ПРИ СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ И СЕ БАЗИРА НА ВЕЧЕ ФОРМИРАНО В ХОДА НА ОЦЕНЯВАНЕТО СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩ Е ФАКТОРЪТ ВРЕМЕ-ПО-КРАТЪК ОТ ОБИЧАЙНИЯ СРОК ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ". ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ СЕ ИЗЧИСЛЯВА КАТО ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ НАМАЛЯВА С КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ В РАМКИТЕ НА МИНИМУМ 10% ЗА БЪРЗО ЛИКВИДНИ ИМОТИ И МИНИМУМ 25% ЗА ТРУДНО ЛИКВИДНИ ИМОТИ, С НЕБЛАГОПРИЯТНО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И НИСКА АТРАКТИВНОСТ.

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е МАКСИМУМ РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД, ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗПОЛЗУВА СЛЕДНАТА МЕТОДИКА:

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ С ПЛОЩ 6680,00 кв.м. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА АНАЛОГА.

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ИЛИ ПРЕДВИДЕН ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛЕН ОБЕКТ. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА арх.НЕГЕЛИ.

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПОЛУЧЕНИ ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА. ТЕЖЕСТТА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ОПРЕДЕЛЯ В СЪОТНОШЕНИЕ, ПРЕЧУПЕНО ПРЕЗ ОПИТА И БАЗАТА ДАННИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ, СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ОФЕРТИТЕ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОДОБНИ ОБЕКТИ В РАЙОНА, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ, СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ ПРЕЗ 2023-2024г., ПОТЕНЦИАЛ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ И ДРУГИ.

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНО СРАВНЕНИЕ-МЕТОД НА АНАЛОГА

ПЪРВОНАЧАЛНО ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗВЕЖДА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ВЪРХУ КОЙТО ЩЕ БЪДЕ ИЗГРАДЕНА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА - В СЛУЧАЯ 6680,00кв.м., КАТО ИЗХОДНА ВЕЛИЧИНА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ В лв/кв.м. И ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 С ПЛОЩ 21,00 кв.м..

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ СЕ ИЗВЕЖДА ИЗЦЯЛО НА БАЗА МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.

МЕТОДА СЕ ОСНОВАВА НА ДОСТОВЕРНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕАЛИЗИРАНИ СДЕЛКИ С ПОДОБНИ ИМОТИ В РАЙОНА ИЛИ НА ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, ПУБЛИКУВАНИ В НАЦИОНАЛНИТЕ САЙТОВЕ ЗА ИМОТИ – alo.bg / imot.bg И ДРУГИ. ИЗПОЛЗУВАНИЯ МЕТОД ДОБЛИЖАВА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА МАКСИМАЛНО ДО РЕАЛНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА, КАТО ОЦЕНИТЕЛЯ КОРИГИРА ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ Е НАПРАВЕНО ЕКСПЕРТНО ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В гр.СИМЕОНОВГРАД. КОНСТАТИРАНО Е, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ДОСТАТЪЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ. В ТАЗИ ВРЪЗКА БЯХА ИДЕНТИФИЦИРАНИ 5 /пет/ РЕЛЕВАНТНИ ОФЕРТИ СЪС СРАВНИМИ ХАРАКТЕРИСТИКИ В гр.СИМЕОНОВГРАД С ДАВНОСТ НЕ ПОВЕЧЕ ОТ ТРИ МЕСЕЦА. ОФЕРТИТЕ СА ПОДБРАНИ ОТ НАЦИОНАЛНИЯ САЙТ ЗА ТЪРГОВИЯ С ИМОТИ-alo.bg И СА ПРЕДСТАВЕНИ С ЛИНК И ПРИНТСКРИЙН ПО-ДОЛУ:

ОФЕРТА №1:

<https://www.alo.bg/8582871>

Парцел/УПИ/ в центъра на гр. Симоеновград

Община №: 8582871
 Цена: 20 000 лв. 22.17 кв.м
 Местоположение: гр. Симоеновград, град Симоеновград, област Хасково, Хас. Симоеновград
 Вид сделка: Продажба
 Квартал: 710 кв.м
 Регулация: В регулация (УТИ)
 Ток: Без ток
 Вода: Без вода
 Наличие на проект: Без проект
 Особеност: Асфалтов път, До главен път, За жилищно строителство, Кладенец, Равен
 Актуализирана преди 2 дни. Валидна още 57 дни.

Недвижими имоти
 "DIAMOND" предлага за продажба
 парцел в регулация в гр.
 Симоеновград
 Площ на парцела: 710 кв.м
 Без ток и вода
 Кладенец
 Писте на асфалтов път 16 метра

ОФЕРТА №2:

<https://www.alo.bg/8468686>

парцел в Симоеновград 7723 кв.м.

Община №: 8468686
 Цена: 57 188 EUR 7.42 кв.м
 Местоположение: град Симоеновград, област Хасково, Хас. Симоеновград
 Вид сделка: Продажба
 Квартал: 7723 кв.м
 Регулация: В регулация (УТИ)
 Ток: Сток
 Вода: Водопровод
 Наличие на проект: Без проект
 Актуализирана преди 13 дни. Валидна още 75 дни.

Агенция за недвижими имоти ЕРНА
 предлага за продажба парцел
 7723 кв.м. в гр. Симоеновград.
 Подходящ е за соларен парк, ТИР
 паркинг, производствена дейност,
 автосервиз, складова база и др.
 Цената на имота е с ДДС.

ОФЕРТА №3:

<https://www.alo.bg/9253018>

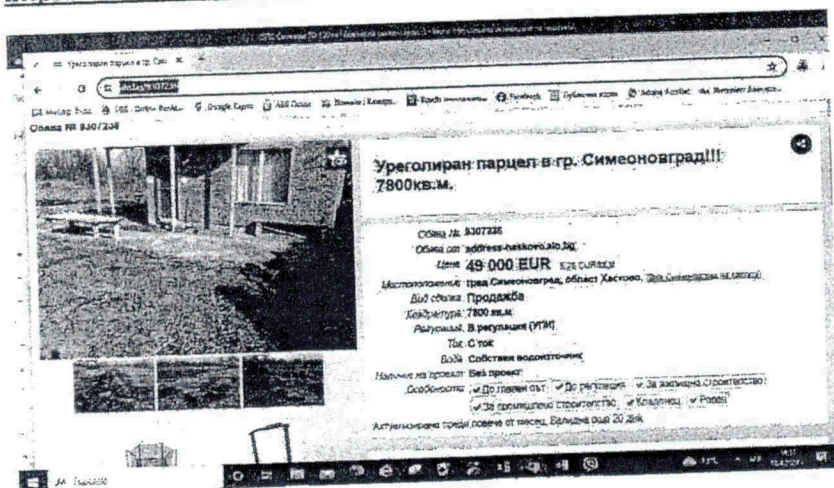
**УПИ с къща на централно място в гр. Симоеновград -
 подходящ за ИНВЕСТИЦИЯ**

Община №: 9253018
 Цена: 35 000 EUR 4.21 кв.м
 Местоположение: Център, град Симоеновград, област Хасково, Хас. Симоеновград
 Вид сделка: Продажба
 Квартал: 2800 кв.м
 Регулация: В регулация (УТИ)
 Ток: Сток
 Вода: Водопровод
 Наличие на проект: Без проект
 Особеност: Асфалтов път, До главен път, За жилищно строителство, За промишлено строителство, Кладенец, Равен
 Актуализирана преди 2 дни. Валидна още 75 дни.

УПИ с КЪЩА в гр. Симоеновград.
 Площ на парцела - 3800 кв.м.
 С отличен потенциал след
 подходящи ремонтни дейности и
 обзавеждане, да се превърне в
 уютния, просторен и слънчев дом,
 за който винаги сте мечтали, с лесен
 достъп до ежедневните удобства на
 града.
 ★ Подходящ за Логистична база
 ★ Подходящ за фоволтаична
 централа
 ★ Подходящ за Хотел
 ★ Подходящ за Бензиностанция.

ОФЕРТА №4:

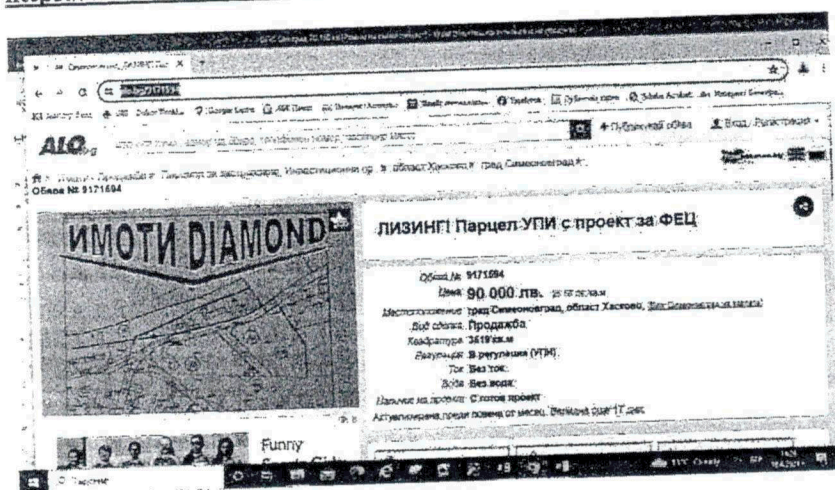
<https://www.alo.bg/9307236>



Предлагаме ви Уреголиран парцел с площ- 7800кв.м. Парцелът има 150м. лице на път. В имота има 5 кладенеца и постройка с площ- 40кв.м. Симеоновград е град в Южна България. Той се намира в Област Хасково и е в близост до град Харманли. Парцелът се намира в кв. Злати дол! Обади се СЕГА и цитирай този код 609775.

ОФЕРТА №5:

<https://www.alo.bg/9171594>



Недвижими имоти "Diamond" предлага за продажба парцел УПИ с проект за ФЕЦ в гр. Симеоновград. Площ на парцела: 3519 кв.м. Има виза за проектиране 350 kW. Строеж 3 та категория. Становище на EVN 349,98 kW за ФЕЦ. Подписан предварителен договор. Точка за присъединяване 129,3 метра ниско напрежение.

СЛЕД ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА СХОДНИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ОФЕРТНИТЕ ИМ ПАЗАРНИ ЦЕНИ ВАРИРАТ В ДИАПАЗОНА 12,00-29,00 лв/кв.м., А УСРЕДНЕНАТА ИМ ПАЗАРНА ЦЕНА ВЪЗЛАЗИ НА 20,22 лв/кв.м. ОЦЕНИТЕЛЯ Е КОРИГИРАЛ ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ, ОТРАЗЕНИ СЪОТВЕТНО С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ КЪМ И ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

ВИДНО ОТ КОРИГИРАЩАТА ТАБЛИЦА ПО-ДОЛУ, ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ СА КОРИГИРАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОФЕРТНОСТ, ПЛОЩ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, НАЛИЧИЕ НА ТОК И ВОДА, СЪСТОЯНИЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДРУГИ С КОРИГИРАЩИ КОЕФИЦИЕНТИ СПРЯМО ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, А ИМЕННО:

- ЗА ОФЕРТНОСТ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ /-10%/ НА ВСИЧКИ ОФЕРТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ В ПРОЦЕСА НА ДОГОВАРЯНЕ ОФЕРТИТЕ ТЪРПЯТ КОРЕКЦИЯ ДО ДОСТИГАНЕ НА КРАЙНА ПАЗАРНА ЦЕНА УДОВЛЕТВОРЯВАЩА И ДВЕТЕ СТРАНИ НА ПРОЦЕСА. КОРЕКЦИЯТА СЪЩО ТАКА ОТЧИТА НЕГАТИВНОТО ВЛИЯНИЕ НА ПРОДЪЛЖАВАЩИТЕ ВОЕННИ ДЕЙСТВИЯ НА РУСИЯ В УКРАИНА И НА ИЗРАЕЛ В ИВИЦАТА ГАЗА И ОПАСЕНИЯТА ОТНОСНО МЕЖДУНАРОДНАТА СТАБИЛНОСТ И НЕСИГУРНОСТТА НА ВЕРИГАТА ЗА ДОСТАВКИ, КОИТО ОКАЗВАТ ГОЛЯМО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ.

- ЗА ПЛОЩ: КОРЕКЦИИ С / -10%; +1%; -3%; +1%; -3% / ДОБАВКИ КЪМ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ СРАВНИМИ ИМОТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ ПЛОЩИТЕ ИМ СА ПО-ГОЛЕМИ ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ ИМОТИТЕ С ПО-ГОЛЯМА ПЛОЩ СА ПО-ТРУДНО ПРОДАВАЕМИ, СЪОТВЕТНО ОФЕРТНАТА ИМ ЦЕНА НА КВАДРАТЕН МЕТЪР ПЛОЩ, ВИАГИ Е ПО-НИСКА ОТ ТАЗИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ПЛОЩ И ОБРАТНО.

- ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: КОРЕКЦИЯ С / -1%; 0%; 0%; 0%; 0% / УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА АНАЛОГ №1 КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ Е С ПО-ПРЕСТИЖНА ЛОКАЦИЯ / център/ НА гр.СИМЕОНОВГРАД.

- ЗА КОМУНИКАЦИИ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / 0%; -3%; -3%; -3%; 0% / ОТ ОФЕРТНАТА ЦЕНА НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ, КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ИМАТ ЕЛЕКТРО И ВИК ЗАХРАНВАНЕ.

- ЗА СЪСТОЯНИЕ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / -5%; -5%; 0%; 0%; -10% / ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ В КОИТО НЯМА РЕАЛИЗИРАНО ЗАСТРОЯВАНЕ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ НЕЗАСТРОЕНИТЕ ИМОТИ СА С ПО-ГОЛЯМ ПОТЕНЦИАЛ, СЪОТВЕТНО ПО-АТРАКТИВНИ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ. ПО-ГОЛЯМАТА УДРЪЖКА ЗА АНАЛОГ №5 СЕ ДЪЛЖИ НА ОБСТОЯТЕЛСТВОТО, ЧЕ ЗА СЪЩИЯ ИМА ИЗГОТВЕН ПРОЕКТ ЗА ФЕЦ И РАЗХОДИТЕ ПО ИЗГОТВЯНЕТО МУ СА КАЛКУЛИРАНИ В ОБЯВЕНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА.

НА БАЗА ПРИЛОЖЕНИТЕ КОРЕКЦИОННИ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ СА ПРИЕТИ СЛЕДНИТЕ / 80%; 5%; 5%; 5%; 5% / ТЕЖЕСТИ НА КОРИГИРАНИТЕ ОФЕРТНИ ЦЕНИ. С НАЙ-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ-СТЕПЕН НА ДОВЕРЕНОСТ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ПРИЕЛ КОРИГИРАНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА НА АНАЛОГ №1 С АРГУМЕНТА, ЧЕ ИМОТА Е НЕДАЛЕЧ ОТ ЛОКАЦИЯТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И ИМА СХОДНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ С НЕГО.

ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА РАЙОНА ОТ 20,34 ЛВ/КВ.М. НЕ Е КОРИГИРАНА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОТ ОЦЕНИТЕЛЯ С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /ЕКПА/ И Е ПРИЕТА НА 100% ВАЛИДНА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.

ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ	Площ	Средно на кв.м.	ЕКПА	За оценявания имот	Пазарна с/ст на оценявания имот
гр.СИМЕОНОВГРАД	Кв.м.	Лева	%	в лв/кв.м.	имот
1	2	3	4	5	6
УПИ I-кв.31	6 680,00	20,34	-	20,34 лева	135 871,20 лева

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ С ДДС:

135 900,00 BGN / СТО ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ И ДЕВЕТСТОТИН ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 КВ.М. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ С ДДС:

426,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН, ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 КВ.М. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ БЕЗ ДДС:

355,00 BGN / ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА /

Коригираща таблица с елементи на сравнение	оценяван имот	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
дата	15.05.2024г.	2024г.	2024г.	2024г.	2024г.	2024г.
обект: Симеоновград УПИ I-31 с площ в кв.м.	6 680,00 кв.м.	710,00 кв.м.	7723,00 кв.м.	3800,00 кв.м.	7800,00 кв.м.	3519,00 кв.м.
офертна стойност в лева		20 000,00 лв.	111 850,00 лв.	68 454,00 лв.	95 836,00 лв.	90 000,00 лв.
офертна стойност в лв/кв.м.		28,17 лв.	14,48 лв.	18,01 лв.	12,29 лв.	25,58 лв.
коригиращи коефициенти за:	20,22 лв.					
корекция за офертност:		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
корекция за площ:		-10,00%	1,00%	-3,00%	1,00%	-3,00%
местоположение	гр. Симеоновград	гр. Симеоновград, Център	гр. Симеоновград	гр. Симеоновград	гр. Симеоновград	гр. Симеоновград
корекция:		-1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
комуникации-ток, вода и др.	има	няма	има	има	има	няма
състояние	застроен	незастроен	незастроен	стара сграда	застроен	с проект ФЕЦ
предназначение, НТП	ниско застрояване	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
обща брутна корекция:	100%	80,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Коригирана офертна стойност в лв/кв.м.:		21,69 лв.	12,46 лв.	15,67 лв.	11,18 лв.	20,46 лв.
Коефициент за тежест на коригирани оферти в %:		23,00%	-14,00%	-13,00%	-9,00%	-20,00%
Относителна тежест на коригирани оферти		21,69 лв.	12,46 лв.	15,67 лв.	11,18 лв.	20,46 лв.
с/сти:		17,35 лв.	0,62 лв.	0,78 лв.	0,56 лв.	1,02 лв.
Приета за района пазарна стойност в лв/кв.м.:	20,34 лв.					

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА арх.НЕГЕЛИ

МЕТОДЪТ НА арх.НЕГЕЛИ ОТНАСЯЩ СЕ ДО ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА СТОЙНОСТА 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 БЪДЕЩИ НАЕМИ.

МЕТОДЪТ ЗА КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА ЗЕМЯТА СПОРЕД МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО ИМА ПРЕДИМСТВО ДА БЪДЕ ПРИЛАГАН ВЪВ ВСИЧКИ СЛУЧАИ, ДОРИ И ТОГАВА КОГАТО НЕ СЪЩЕСТВУВАТ ОБЕКТИ ЗА СРАВНЕНИЕ.

ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА СТОЙНОСТА НА ЗЕМЯТА В ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ С ПОМОЩТА НА т.нар. "КЛЮЧ НА КАТЕГОРИИТЕ". В НЕГО СЕ СЪДЪРЖАТ РАЗЛИЧНИ КРИТЕРИИ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ, ЖИЛИЩНИ, ТЪРГОВСКИ, ПРОМИШЛЕНИ И ЗОНИ С НИСЪК КОЕФИЦИЕНТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ, ЕТАЖНОСТ, ГОЛЯМ БРОЙ НА ЕТАЖИТЕ, СВОБОДНО ИЛИ СКЛЮЧЕНО ЗАСТРОЯВАНЕ, КАКТО И ФАКТОРИ, ПОВИШАВАЩИ ИЛИ РЕДУЦИРАЩИ СТОЙНОСТТА.

ЗА ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ КЛЮЧОВЕ СЕ ПОСТАВЯ ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО 8-БАЛНА СИСТЕМА. ИЗЧИСЛЯВА СЕ СРЕДНО АРИТМЕТИЧНА ОЦЕНКА ЗА ИМОТА И СЪГЛАСНО ТАЗИ ОЦЕНКА СЕ ОПРЕДЕЛЯ ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА ЗЕМЯТА. СЛЕД КАТО СЕ ОПРЕДЕЛИ ПРОЦЕНТА НА ОБЕЗЩЕТИЕ, ТОЙ СЕ ПРЕВРЪЩА В НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ.

	Вид на категориите	Определения	Категория според разположението
1	2	3	4
А	Местоположение	едно и многоетажни постройки в градски район	2
Б	Интензивност на използване	средна	2
В	Транспортна обвързаност	добро разположение	3
Г	Промисленост, Кантори, Продажба		-
Д	Фактори за повишаване/намаляване на стойността		-
Общо:			7
Средна стойност:			2,3
Участие на земята:			6%

СРЕДНАТА СТОЙНОСТ ОТ ТОЧКИТЕ НА КАТЕГОРИИТЕ = / общите точки разделени на броя на определенията/. РЕЗУЛТАТ: КАТЕГОРИЯ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО = 2,3
ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИТЕ ИЛИ ПРЕДВИДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ. СТОЙНОСТТА НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПОДОБРЕНИЯ СЕ ФОРМИРА, ЧРЕЗ ОСТОЙНОСТЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ.

ГОЛЕМИНА НА УЧАСТЪКА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ = 21,00 кв.м.

СТОЙНОСТА Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА ЦЕНИ по СЕК от 07.2023г., ЕТАЛОН 16 "МОНОЛИТЕН ГАРАЖ В ДВОР", КАТЕГОРИЯ "СТАНДАРТ" = 419,00 лв/кв.м. без ДДС.

СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА НОВО СТРОИТЕЛСТВО-ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. ПО СЕБЕСТОЙНОСТ НА 1 кв.м. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ = 419,00 лв/кв.м. ИЛИ ОБЩО = 8 800,00 лв.

СТОЙНОСТ НА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА = 100% - 6% = 94%.

СТОЙНОСТ НА ИМОТА = 8 800,00 : 94% = 9 360,00 лв.

ПРИЕТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА = 560,00 ЛЕВА.

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА НЕГЕЛИ без ДДС:

560,00 BGN / ПЕТСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ Е ОЦЕНЕНАТА ЦЕНА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВ ИЛИ ПАСИВ МЕЖДУ ИДЕНТИФИЦИРАНИ, ИНФОРМИРАНИ И ЖЕЛАЕЩИ СТРАНИ, КОЯТО ОТРАЗЯВА СЪОТВЕТНИТЕ ИНТЕРЕСИ НА ТЕЗИ СТРАНИ. СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ ИЗИСКВА ДА СЕ ИЗВЕДЕ СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА ЗА ДВЕ ИДЕНТИФИЦИРАНИ СТРАНИ, ОТЧИТАЙКИ ПРЕДИМСТВАТА И НЕБЛАГОПРИЯТНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ КОИТО СДЕЛКАТА НОСИ ЗА ВСЯКО ОТ ТЯХ.

ПРИ ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ Е РЪКОВОДИЛ ОТ ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМОТА, ОТ КОНКРЕТИКАТА ПРИ ОГЛЕДА И СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЙОНА, ЗА ПОДОБНИ СГРАДИ, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВО, ТРУД, МАТЕРИАЛИ И Т.Н.

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е МАКСИМАЛНО РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

НА БАЗА ИЗВЕДЕНИТЕ ПАЗАРНИ СТОЙНОСТИ НА ЗЕМЯТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД ПО ДВАТА МЕТОДА, ОЦЕНИТЕЛЯ ПРИЕМА С ПО-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ ИЗВЕДЕНАТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ-60% ПРИ ПРЕЦЕНКАТА СИ ЗА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ.

МЕТОД	Изведена	Коефициент	Претеглена
ЗА ОПС на ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 В гр.СИМЕОНОВГРАД	Стойност	на тежест	Стойност
по метод на посредственото сравнение	355,00	60%	213,00
по метод на Негели	560,00	40%	224,00
Пазарна Стойност на Отстъпено Право на Строеж /ОПС/:		100%	437,00

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО ЗА СТРОЕЖ

ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №1 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. без ДДС:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДЕКЛАРАЦИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

- ОЦЕНИТЕЛЯ УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ИЗЛОЖЕНИТЕ В ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД ФАКТИ И ДАННИ СА ВЕРНИ И КОРЕКТНО ПОДБРАНИ. АНАЛИЗИТЕ, СТАНОВИЩАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЯТА СА НАПРАВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ОБЩОПРИЕТИТЕ НОРМИ И СТАНДАРТИ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ НЯМА НИКАКЪВ СТОПАНСКИ ИЛИ КАКЪВТО И ДА БИЛО ДРУГ ИНТЕРЕС КЪМ ВЪЗЛОЖЕНАТА ОЦЕНКА.
- ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКЛАДА ОЦЕНИТЕЛЯ Е ДЕЙСТВАЛ ОБЕКТИВНО И БЕЗПРИСТРАСТВО В РАМКИТЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНАТА СИ КОМПЕТЕНТНОСТ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ АНГАЖИРА ДА ПАЗИ ИНФОРМАЦИЯТА СТАНАЛА МИ ДОСТОЯНИЕ И ПОВЕРИТЕЛНА ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
- НАСТОЯЩИЯ АНАЛИЗ НЕ Е ИЗЧЕРПАТЕЛЕН И МОЖЕ ДА СЕ ПОЛЗУВА САМО ЗА НУЖДИТЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО.
- ОЦЕНКАТА Е ПО ПРАВИЛО СУБЕКТИВНА И ПРЕДСТАВЛЯВА ЕДИНСТВЕНО ПРЕЦЕНКА ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА.
- ЗА НУЖДИТЕ НА НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА СА ПРЕЦЕНЯВАНИ ФАКТИТЕ И УСЛОВИЯТА, КОИТО СА СЪЩЕСТВУВАЛИ КЪМ ДОГОВОРЕНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА. АНАЛИЗИТЕ И СТОЙНОСТИТЕ ПРЕДСТАВЕНИ В ДОКЛАДА СА ПРИЛОЖИМИ САМО ЗА ЕФЕКТИВНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА, КОНКРЕТНАТА ЦЕЛ ОТРАЗЕНА В НЕЯ И НЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ ИЗВЪН КОНТЕКСТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

СЪГЛАСНО чл.6, ал.3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ ОЦЕНКАТА ПРЕДСТАВЛЯВА СТАНОВИЩЕ НА НЕЗАВИСИМИЯ ОЦЕНИТЕЛ ОТНОСНО СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ЗА КОНКРЕТНА ЦЕЛ В ОПРЕДЕЛЕНИЯ МОМЕНТ ОТ ВРЕМЕ И В УСЛОВИЯТА НА КОНКРЕТНИЯ ПАЗАР, КОЕТО НЕ Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ / ОПС / ЗА ГАРАЖ В
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ I-кв.31 С ПЛОЩ 6680,00 кв.м.-междублоково пространство
С НТИ: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО ПО ПЛАНА НА гр.СИМЕОНОВГРАД, ОБЛАСТ
ХАСКОВО, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД от 1989г.

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 С ПЛОЩ 21,00 кв.м.

Обект на оценка:	Пазарна Стойност на ОПС без ДДС
Отстъпено право на строеж / ОПС / за гаражна клетка №2 с площ 21,00 кв.м. в ПИ-I-кв.31 междублоково пространство на ул. “ Стефан Караджа“ в гр.Симеоновград, община Симеоновград, област Хасково	
	<i>в лева</i>
Пазарна стойност на ОПС в лв/кв.м.:	20,81
Пазарна стойност на ОПС в лева за гаражна клетка №2 с площ 21,00 кв.м.:	437,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС в лв/кв.м. ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 без ДДС:

20,81 BGN / ДВАДЕСЕТ ЛЕВА, ОСЕМДЕСЕТ И ЕДНА СТОТИНКИ /

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 без ДДС.:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

Качество на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Рег. № 000300252 от 18.08.2020 г.
Надлежащи имоти
14-дневски процентни изчисления
Закладени токци и тровни каскади
„ПРЕСТИЖ ЖИ“ ПОД ЕИК 180667740

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДОКЛАД

ЗА ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ В
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ I-кв.31 С ПЛОЩ 6680,00 кв.м.-междублоково пространство
С НТП: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО ПО ПЛАНА НА гр.СИМЕОНОВГРАД, ОБЛАСТ
ХАСКОВО, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД от 1989г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ООД “ПРЕСТИЖ-ЖТ“-ЕИК:126661740, ОЦЕНИТЕЛСКИ
СЕРТИФИКАТ рег.№900300252 от 18.08.2020г., ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ЖИВКО МАРИНОВ ТИЛЕВ –
ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЧЛЕН НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В
БЪЛГАРИЯ / **КНОБ** / , ПРИТЕЖАВАЩ ОЦЕНИТЕЛСКИ СЕРТИФИКАТИ: НИ- рег.№100101509 / 14.12.2009г.;
ЗЗТН- рег.№8101003299 / 16.08.2011г.; ТПВ- рег.№500100500 / 14.12.2009г. ИЗПЪЛНИТЕЛЯ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ
НЕ Е В ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И НЕ Е ИКОНОМИЧЕСКИ СВЪРЗАНО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ НА ОЦЕНКАТА.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО
ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. В УПИ-I кв.31 НА
гр.СИМЕОНОВГРАД, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: ЗА ИНФОРМАЦИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ И РАЗПОРЕДИТЕЛНА
СДЕЛКА.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: ОЦЕНКАТА Е ИЗГОТВЕНА КЪМ ЕФЕКТИВНА ДАТА 15.05.2024г. КЪМ ТАЗИ
ДАТА СЕ ОТНАСЯ И СТАНОВИЩЕТО НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО
НА СТРОЕЖ. ВСИЧКИ ИЗВОДИ, АНАЛИЗИ И КОНСТАТАЦИИ, УСТАНОВЕНИ И ИЗПОЛЗУВАНИ ОТ
ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ФОРМИРАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ ОТНАСЯТ САМО ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКАТА И НЕ МОГАТ ДА СЕ ПОЛЗУВАТ ИЗВЪН КОНТЕКСТА Й.

СРОК ЗА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: ШЕСТ МЕСЕЦА, ПРИ ЗАПАЗВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ И
МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА.

ВЕЩНО ПРАВЕН РЕЖИМ: СЪГЛАСНО СТАНОВИЩЕ НА ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ ОТНОСНО
ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 Е ПРЕДВИДЕНО
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ-I кв.31 НА гр.СИМЕОНОВГРАД,
ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“. С ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ГЛ.АРХИТЕКТ Е ПРЕДВИДЕНО ОТСТЪПЕНО
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 21,00 кв.м.,

РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА:

Обект на оценка:	Пазарна Стойност на ОПС без ДДС
Отстъпено право на строеж / ОПС / за гаражна клетка №2 с площ 21,00 кв.м. в ПИ-I-кв.31 междублоково пространство на ул. “ Стефан Караджа“ в гр.Симеоновград, община Симеоновград, област Хасково	
	<i>в лева</i>
Пазарна стойност на ОПС в лева за гаражна клетка №2 с площ 21,00 кв.м.:	437,00

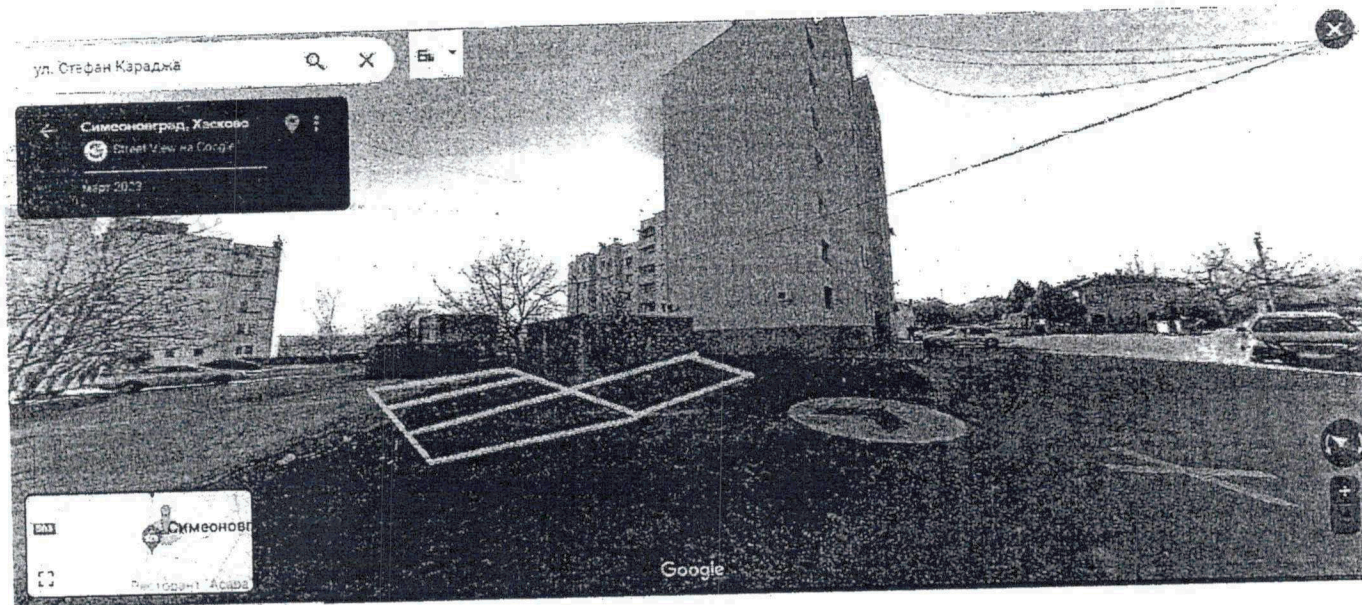
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 без ДДС.:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - УПИ-I кв.31 В КОЙТО ЩЕ БЪДЕ РЕАЛИЗИРАНО ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ЧЕТИРИ БРОЯ ГАРАЖНИ КЛЕТКИ ВСЯКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м., СЪГЛАСНО АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №684 от 29.07.2002г. Е УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ С НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ В гр.СИМЕОНОВГРАД.



ЗА ИМОТА СА ПРЕДСТАВЕНИ И СКИЦА №367 от 27.12.1999г., ПРЕЗАВЕРЕНА ОТ ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД НА 27.03.2024г., УДОСТОВЕРЕНИЕ №7607000267 от 27.03.2024г. ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО чл.3 , ал.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 към ЗМДТ. В ТАЗИ ВРЪЗКА СЧИТАМ, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ПРАВНО И ТЕХНИЧЕСКО СЪОТВЕТСТВИЕ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНИ КЛЕТКИ №1, 2,3 и №8 ВЪРХУ ИМОТА /междублоково пространство/.

НАСТОЯЩИЯ ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /БСО/ ПРИЕТИ И ПРИЛОЖИМИ ОТ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ, В СИЛА ОТ 01.06.2018г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА Е "ПАЗАРНА СТОЙНОСТ", КОЯТО СПОРЕД БСО "...ОТРАЗЯВА ДАННИ И ОБСТОЯТЕЛСТВА СВЪРЗАНИ С ВЪЗМОЖНАТА ПАЗАРНА РЕАЛИЗИЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/ АКТИВ. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НЕ ОТЧИТА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА НА ДАДЕН ОБЕКТ/АКТИВ, КОИТО ИМАТ СТОЙНОСТ ЗА КОНКРЕТЕН СОБСТВЕНИК ИЛИ КОНКРЕТЕН КУПУВАЧ, А ОТРАЗЯВА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ФИЗИЧЕСКИ, ТЕХНИЧЕСКИ, ТЕХНОЛОГИЧНИ, ГЕОГРАФСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ЮРИДИЧЕСКИ И ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/АКТИВ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩИ СЛЕДВА ДА БЪДАТ ЕДИНСТВЕНО УСЛОВИЯТА НА СВОБОДЕН ПАЗАР..."

ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ СЕ ИЗВЪРШВА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧАСТ ПЪРВА И ЧАСТ ВТОРА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ / БСО / , КАТО СЕ ИЗПОЛЗУВАТ И ТРИТЕ ОСНОВНИ ПОДХОДА:

- СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ КАТО СРАВНЯВА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА СЪС СХОДНИ ОБЕКТИ ЗА КОИТО Е НАЛИЧНА НАДЕЖДНА ЦЕНОВА ИНФОРМАЦИЯ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: " МЕТОД НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ", " МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ " И " МЕТОД НА ПРЕДПОЛАГАЕМИЯ ПРИХОД ".

- ПРИХОДЕН ПОДХОД, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ КОЯТО СЕ ФОРМИРА ОТ ПРЕОБРАЗУВАНЕТО НА БЪДЕЩИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ. ТОЗИ ПОДХОД РАЗГЛЕЖДА ПРИХОДА ОТ ОБЕКТА, КАТО ОТЧИТА СТОЙНОСТТА НА ДОХОДИТЕ, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ И/ИЛИ СПЕСТЕНИТЕ РАЗХОДИ. В ЗАВИСИМОСТ ОТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА СЕ ПРИЛАГАТ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ФОРМИРАНИ НА БАЗА РЕАЛНИ ИЛИ НОМИНАЛНИ ЦЕНИ..."

- РАЗХОДЕН ПОДХОД, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ И СЕ ОСНОВАВА НА ПОДРОБНА ОЦЕНКА НА НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА ДАДЕН ОБЕКТ, ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ СЪС СЪЩОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОЛЕЗНОСТ КАТО ОЦЕНЯВАНИЯ.

СЧИТА СЕ, ЧЕ ЗА ДАДЕН ОБЕКТ ПОТЕНЦИАЛЕН КУПУВАЧ НЕ БИ ЗАПЛАТИЛ ПОВЕЧЕ ОТ СТОЙНОСТТА НА РАЗХОДИТЕ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА РАВНОСТОЕН ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ НОВ ОБЕКТ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: "МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ".

- ИЗВЕЖДАНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ-ЗА ЦЕЛИТЕ НАЙ-ВЕЧЕ НА БАНКОВОТО КРЕДИТИРАНЕ СЕ ИЗВЕЖДА И "ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ", КОЯТО СПОРЕД БСО Е "...СТОЙНОСТ ИЗВЕДЕНА ПРИ СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ И СЕ БАЗИРА НА ВЕЧЕ ФОРМИРАНО В ХОДА НА ОЦЕНЯВАНЕТО СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩ Е ФАКТОРЪТ ВРЕМЕ-ПО-КРАТЪК ОТ ОБИЧАЙНИЯ СРОК ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ". ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ СЕ ИЗЧИСЛЯВА КАТО ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ НАМАЛЯВА С КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ В РАМКИТЕ НА МИНИМУМ 10% ЗА БЪРЗО ЛИКВИДНИ ИМОТИ И МИНИМУМ 25% ЗА ТРУДНО ЛИКВИДНИ ИМОТИ, С НЕБЛАГОПРИЯТНО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И НИСКА АТРАКТИВНОСТ.

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е МАКСИМУМ РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД, ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗПОЛЗУВА СЛЕДНАТА МЕТОДИКА:

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ С ПЛОЩ 6680,00 кв.м. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА АНАЛОГА.

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ИЛИ ПРЕДВИДЕН ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛЕН ОБЕКТ. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА арх.НЕГЕЛИ.

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПОЛУЧЕНИ ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА. ТЕЖЕСТТА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ОПРЕДЕЛЯ В СЪОТНОШЕНИЕ, ПРЕЧУПЕНО ПРЕЗ ОПИТА И БАЗАТА ДАННИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ, СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ОФЕРТИТЕ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОДОБНИ ОБЕКТИ В РАЙОНА, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ, СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ ПРЕЗ 2023-2024г., ПОТЕНЦИАЛ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ И ДРУГИ.

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНО СРАВНЕНИЕ-МЕТОД НА АНАЛОГА

ПЪРВОНАЧАЛНО ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗВЕЖДА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ВЪРХУ КОЙТО ЩЕ БЪДЕ ИЗГРАДЕНА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА - В СЛУЧАЯ 6680,00кв.м., КАТО ИЗХОДНА ВЕЛИЧИНА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ В лв/кв.м. И ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 С ПЛОЩ 21,00 кв.м..

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ СЕ ИЗВЕЖДА ИЗЦЯЛО НА БАЗА МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.

МЕТОДА СЕ ОСНОВАВА НА ДОСТОВЕРНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕАЛИЗИРАНИ СДЕЛКИ С ПОДОБНИ ИМОТИ В РАЙОНА ИЛИ НА ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, ПУБЛИКУВАНИ В НАЦИОНАЛНИТЕ САЙТОВЕ ЗА ИМОТИ – alo.bg / imot.bg И ДРУГИ. ИЗПОЛЗУВАНИЯ МЕТОД ДОБЛИЖАВА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА МАКСИМАЛНО ДО РЕАЛНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПАРА, КАТО ОЦЕНИТЕЛЯ КОРИГИРА ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ Е НАПРАВЕНО ЕКСПЕРТНО ПРОУЧВАНЕ НА ПАРА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В гр.СИМЕОНОВГРАД. КОНСТАТИРАНО Е, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ДОСТАТЪЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ. В ТАЗИ ВРЪЗКА БЯХА ИДЕНТИФИЦИРАНИ 5 /пет/ РЕЛЕВАНТНИ ОФЕРТИ СЪС СРАВНИМИ ХАРАКТЕРИСТИКИ В гр.СИМЕОНОВГРАД С ДАВНОСТ НЕ ПОВЕЧЕ ОТ ТРИ МЕСЕЦА. ОФЕРТИТЕ СА ПОДБРАНИ ОТ НАЦИОНАЛНИЯ САЙТ ЗА ТЪРГОВИЯ С ИМОТИ-alo.bg И СА ПРЕДСТАВЕНИ С ЛИНК И ПРИНТСКРИЙН ПО-ДОЛУ:

ОФЕРТА №1:
<https://www.alo.bg/8582871>

Парцел/УПИ в центъра на гр. Симеоновград

Общ №: 8582871
 Цена: 20 000 ЛВ. 25 17 кв.м.
 Местоположение: гр. Симеоновград, град Симеоновград, област Хасково, Зона Симеоновград
 Вид сделка: Продажба
 Кадастър: 710 кв.м.
 Регулация: В регулация (УПЗ)
 Ток: Без ток
 Вода: Без вода
 Наличие на проект: Без проект
 Особеност: ☒ Асфалтов път ☒ До плащане БУТ ☒ За лични строителства ☒ Кладенец
☒ Равен
 Актуализирана преди 2 дни. Валидна още 57 дни.

Недвижими имоти
 "DIAMOND" предлага за продажба
 парцел в регулация в гр.
 Симеоновград
 Площ на парцела: 710 кв.м
 Без ток и вода
 Кладенец
 Лице на асфалтов път 16 метра

ОФЕРТА №2:
<https://www.alo.bg/8468686>

парцел в Симеоновград 7 723 кв.м.

Общ №: 8468686
 Цена: 57 188 EUR 740 EUR кв.м.
 Местоположение: град Симеоновград, област Хасково, Зона Симеоновград за развитие
 Вид сделка: Продажба
 Кадастър: 7723 кв.м.
 Регулация: В регулация (УПЗ)
 Ток: С ток
 Вода: Водопровод
 Наличие на проект: Без проект
 Актуализирана преди 13 дни. Валидна още 78 дни.

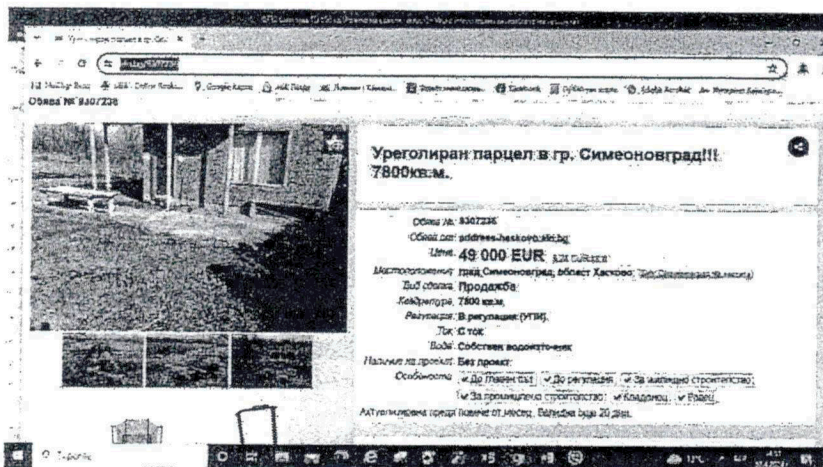
Агенция за недвижими имоти ЕРНА
 предлага за продажба парцел
 7723 кв.м. в гр. Симеоновград.
 Подходящ е за соларен парк, ТИР
 паркинг, производствена дейност,
 автосервиз, складова база и др.
 Цената на имота е с ДДС.

ОФЕРТА №3:
<https://www.alo.bg/9253018>

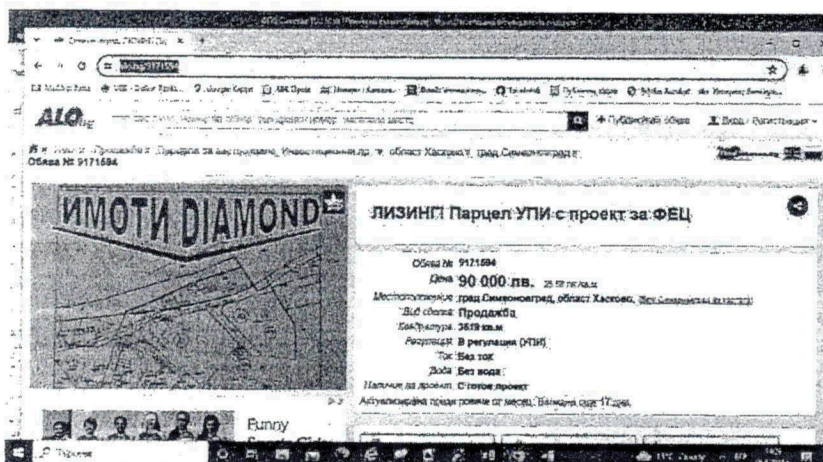
**УПИ с къща на централно място в гр. Симеоновград -
 подходящ за ИНВЕСТИЦИЯ**

Общ №: 9253018
 Общ от: europeinvest@alo.bg
 Цена: 35 000 EUR 3,21 EUR/кв.м.
 Местоположение: Център, град Симеоновград, област Хасково, Зона Симеоновград за развитие
 Вид сделка: Продажба
 Кадастър: 3800 кв.м.
 Регулация: В регулация (УПЗ)
 Ток: С ток
 Вода: Водопровод
 Наличие на проект: Без проект
 Особеност: ☒ Асфалтов път ☒ До плащане БУТ ☒ За лични строителства ☒ Кладенец ☒ Равен
☒ За производствени строителства
 Актуализирана преди повече от 1 месец. Валидна още 85 дни.

УПИ с КЪЩА в гр. Симеоновград.
 Площ на парцела - 3800 кв.м.
 С отличен потенциал след
 подходящи ремонтни дейности и
 обзавеждане, да се превърне в
 уютния, просторен и слънчев дом,
 за който винаги сте мечтали, с лесен
 достъп до ежедневните удобства на
 града.
 * Подходящ за Логистична база
 * Подходящ за фоволтаична
 централа
 * Подходящ за Хотел
 * Подходящ за Бензиностанция.

ОФЕРТА №4:<https://www.alo.bg/9307236>

Предлагаме ви Уреголиран парцел с площ- 7800кв.м. Парцелът има 150м. лице на път. В имота има 5 кладенеца и постройка с площ- 40кв.м. Симеоновград е град в Южна България. Той се намира в Област Хасково и е в близост до град Харманли. Парцелът се намира в кв. Злати дол! Обади се СЕГА и цитирай този код 609775.

ОФЕРТА №5:<https://www.alo.bg/9171594>

Недвижими имоти "Diamond" предлага за продажба парцел УПИ с проект за ФЕЦ в гр. Симеоновград. Площ на парцела: 3519 кв.м. Има виза за проектиране 350 kW. Строеж 3 та категория. Становище на EVN 349,98 kW за ФЕЦ. Подписан предварителен договор. Точка за присъединяване 129,3 метра ниско напрежение.

СЛЕД ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА СХОДНИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ОФЕРТНИТЕ ИМ ПАЗАРНИ ЦЕНИ ВАРИРАТ В ДИАПАЗОНА 12,00-29,00 лв/кв.м., А УСРЕДНЕНАТА ИМ ПАЗАРНА ЦЕНА ВЪЗЛИЗА НА 20,22 лв/кв.м. ОЦЕНИТЕЛЯ Е КОРИГИРАЛ ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ, ОТРАЗЕНИ СЪОТВЕТНО С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ КЪМ И ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

ВИДНО ОТ КОРИГИРАЩАТА ТАБЛИЦА ПО-ДОЛУ, ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ СА КОРИГИРАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОФЕРТНОСТ, ПЛОЩ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, НАЛИЧИЕ НА ТОК И ВОДА, СЪСТОЯНИЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДРУГИ С КОРИГИРАЩИ КОЕФИЦИЕНТИ СПРЯМО ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, А ИМЕННО:

- ЗА ОФЕРТНОСТ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ /-10%/ НА ВСИЧКИ ОФЕРТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ В ПРОЦЕСА НА ДОГОВАРЯНЕ ОФЕРТИТЕ ТЪРПЯТ КОРЕКЦИЯ ДО ДОСТИГАНЕ НА КРАЙНА ПАЗАРНА ЦЕНА УДОВЛЕТВОРЯВАЩА И ДВЕТЕ СТРАНИ НА ПРОЦЕСА. КОРЕКЦИЯТА СЪЩО ТАКА ОТЧИТА НЕГАТИВНОТО ВЛИЯНИЕ НА ПРОДЪЛЖАВАЩИТЕ ВОЕННИ ДЕЙСТВИЯ НА РУСИЯ В УКРАИНА И НА ИЗРАЕЛ В ИВИЦАТА ГАЗА И ОПАСЕНИЯТА ОТНОСНО МЕЖДУНАРОДНАТА СТАБИЛНОСТ И НЕСИГУРНОСТТА НА ВЕРИГАТА ЗА ДОСТАВКИ, КОИТО ОКАЗВАТ ГОЛЯМО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ.

- ЗА ПЛОЩ: КОРЕКЦИИ С / -10%; +1%; -3%; +1%; -3% / ДОБАВКИ КЪМ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ СРАВНИМИ ИМОТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ ПЛОЩИТЕ ИМ СА ПО-ГОЛЕМИ ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ ИМОТИТЕ С ПО-ГОЛЯМА ПЛОЩ СА ПО-ТРУДНО ПРОДАВАЕМИ, СЪОТВЕТНО ОФЕРТНАТА ИМ ЦЕНА НА КВАДРАТЕН МЕТЪР ПЛОЩ, ВИНАГИ Е ПО-НИСКА ОТ ТАЗИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ПЛОЩ И ОБРАТНО.

- ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: КОРЕКЦИЯ С / -1%; 0%; 0%; 0%; 0% / УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА АНАЛОГ №1 КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ Е С ПО-ПРЕСТИЖНА ЛОКАЦИЯ / център/ НА гр.СИМЕОНОВГРАД.

- ЗА КОМУНИКАЦИИ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / 0%; -3%; -3%; -3%; 0% / ОТ ОФЕРТНАТА ЦЕНА НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ, КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ИМАТ ЕЛЕКТРО И ВИК ЗАХРАНВАНЕ.

- ЗА СЪСТОЯНИЕ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / -5%; -5%; 0%; 0%; -10% / ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ В КОИТО НЯМА РЕАЛИЗИРАНО ЗАСТРОЯВАНЕ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ НЕЗАСТРОЕНИТЕ ИМОТИ СА С ПО-ГОЛЯМ ПОТЕНЦИАЛ, СЪОТВЕТНО ПО-АТРАКТИВНИ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ. ПО-ГОЛЯМАТА УДРЪЖКА ЗА АНАЛОГ №5 СЕ ДЪЛЖИ НА ОБСТОЯТЕЛСТВОТО, ЧЕ ЗА СЪЩИЯ ИМА ИЗГОТВЕН ПРОЕКТ ЗА ФЕЦ И РАЗХОДИТЕ ПО ИЗГОТВЯНЕТО МУ СА КАЛКУЛИРАНИ В ОБЯВЕНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА.

НА БАЗА ПРИЛОЖЕНИТЕ КОРЕКЦИОННИ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ СА ПРИЕТИ СЛЕДНИТЕ / 80%; 5%; 5%; 5%; 5% / ТЕЖЕСТИ НА КОРИГИРАНИТЕ ОФЕРТНИ ЦЕНИ. С НАЙ-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ-СТЕПЕН НА ДОВЕРНОСТ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ПРИЕЛ КОРИГИРАНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА НА АНАЛОГ №1 С АРГУМЕНТА, ЧЕ ИМОТА Е НЕДАЛЕЧ ОТ ЛОКАЦИЯТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И ИМА СХОДНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ С НЕГО.

ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА РАЙОНА ОТ 20,34 лв/кв.м. НЕ Е КОРИГИРАНА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОТ ОЦЕНИТЕЛЯ С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /ЕКПА/ И Е ПРИЕТА НА 100% ВАЛИДНА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.

ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ	Площ	Средно на кв.м.	ЕКПА	За оценявания имот	Пазарна с/ст на оценявания имот
гр.СИМЕОНОВГРАД	Кв.м.	Лева	%	в лв/кв.м.	имот
1	2	3	4	5	6
УПИ I-кв.31	6 680,00	20,34	-	20,34 лева	135 871,20 лева

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ с ДДС:

135 900,00 BGN / СТО ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ И ДЕВЕТСТОТИН ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ с ДДС:

426,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН, ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ без ДДС:

355,00 BGN / ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА /

Коригираща таблица с елементи на сравнение		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
дата	15.05.2024г.	2024г.	2024г.	2024г.	2024г.	2024г.
обект: Симеоновград УПИ I-31 с площ в кв.м.	6 680,00 кв.м.	710,00 кв.м.	7723,00 кв.м.	3800,00 кв.м.	7800,00 кв.м.	3519,00 кв.м.
офертна стойност в лева		20 000,00 лв.	111 850,00 лв.	68 454,00 лв.	95 836,00 лв.	90 000,00 лв.
офертна стойност в лв/кв.м.		28,17 лв.	14,48 лв.	18,01 лв.	12,29 лв.	25,58 лв.
коригиращи коефициенти за:						
корекция за офертност:	20,22 лв.	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
корекция за площ:		-10,00%	1,00%	-3,00%	1,00%	-3,00%
местоположение	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград, Център	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград
корекция:		-1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
комуникации-ток,вода и др.	има	няма	има	има	има	няма
корекция:		3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%
състояние	застроен	незастроен	незастроен	стара сграда	застроен	с проект ФЕЦ
корекция:		-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
предназначение, НТП	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване
корекция:		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
обща брутна корекция:		-23,00%	-14,00%	-13,00%	-9,00%	-20,00%
Коригирана офертна стойност в лв/кв.м.:		21,69 лв.	12,46 лв.	15,67 лв.	11,18 лв.	20,46 лв.
Коефициент за тежест на коригирани оферти в %:	100%	80,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Относителна тежест на коригирани оферти с/сти:		17,35 лв.	0,62 лв.	0,78 лв.	0,56 лв.	1,02 лв.
Приета за района пазарна стойност в лв/кв.м.:	20,34 лв.					

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА арх.НЕГЕЛИ

МЕТОДЪТ НА арх.НЕГЕЛИ ОТНАСЯЩ СЕ ДО ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА СТОЙНОСТА 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 БЪДЕЩИ НАЕМИ.

МЕТОДЪТ ЗА КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА ЗЕМЯТА СПОРЕД МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО ИМА ПРЕДИМСТВО ДА БЪДЕ ПРИЛАГАН ВЪВ ВСИЧКИ СЛУЧАИ, ДОРИ И ТОГАВА КОГАТО НЕ СЪЩЕСТВУВАТ ОБЕКТИ ЗА СРАВНЕНИЕ.

ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА СТОЙНОСТА НА ЗЕМЯТА В ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ С ПОМОЩТА НА т.нар. "КЛЮЧ НА КАТЕГОРИИТЕ". В НЕГО СЕ СЪДЪРЖАТ РАЗЛИЧНИ КРИТЕРИИ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ, ЖИЛИЩНИ, ТЪРГОВСКИ, ПРОМИШЛЕНИ И ЗОНИ С НИСЪК КОЕФИЦИЕНТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ, ЕТАЖНОСТ, ГОЛЯМ БРОЙ НА ЕТАЖИТЕ, СВОБОДНО ИЛИ СКЛЮЧЕНО ЗАСТРОЯВАНЕ, КАКТО И ФАКТОРИ, ПОВИШАВАЩИ ИЛИ РЕДУЦИРАЩИ СТОЙНОСТТА.

ЗА ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ КЛЮЧОВЕ СЕ ПОСТАВЯ ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО 8-БАЛНА СИСТЕМА. ИЗЧИСЛЯВА СЕ СРЕДНО АРИТМЕТИЧНА ОЦЕНКА ЗА ИМОТА И СЪГЛАСНО ТАЗИ ОЦЕНКА СЕ ОПРЕДЕЛЯ ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА ЗЕМЯТА. СЛЕД КАТО СЕ ОПРЕДЕЛИ ПРОЦЕНТА НА ОБЕЗЩЕТИЕ, ТОЙ СЕ ПРЕВРЪЩА В НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ.

	Вид на категориите	Определения	Категория според разположението
1	2	3	4
А	Местоположение	едно и многоетажни постройки в градски район	2
Б	Интензивност на използване	средна	2
В	Транспортна обвързаност	добро разположение	3
Г	Промисленост, Кантори, Продажба		-
Д	Фактори за повишаване/намаляване на стойността		-
Общо:			7
Средна стойност:			2,3
Участие на земята:			6%

СРЕДНАТА СТОЙНОСТ ОТ ТОЧКИТЕ НА КАТЕГОРИИТЕ = / общите точки разделени на броя на определенията/ . РЕЗУЛТАТ: КАТЕГОРИЯ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО = 2,3

ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИТЕ ИЛИ ПРЕДВИДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ. СТОЙНОСТТА НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПОДОБРЕНИЯ СЕ ФОРМИРА, ЧРЕЗ ОСТОЙНОСТЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ.

ГОЛЕМИНА НА УЧАСТЪКА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ = 21,00 кв.м.

СТОЙНОСТА Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА ЦЕНИ по СЕК от 07.2023г., ЕТАЛОН 16 "МОНОЛИТЕН ГАРАЖ В ДВОР", КАТЕГОРИЯ "СТАНДАРТ" = 419,00 лв/кв.м. без ДДС.

СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА НОВО СТРОИТЕЛСТВО-ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. ПО СЕБЕСТОЙНОСТ НА 1 кв.м. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ = 419,00 лв/кв.м. ИЛИ ОБЩО = 8 800,00 лв.

СТОЙНОСТ НА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА = 100% - 6% = 94%.

СТОЙНОСТ НА ИМОТА = 8 800,00 : 94% = 9 360,00 лв.

ПРИЕТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА = 560,00 ЛЕВА.

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА НЕГЕЛИ без ДДС:

560,00 BGN / ПЕТСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ Е ОЦЕНЕНАТА ЦЕНА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВ ИЛИ ПАСИВ МЕЖДУ ИДЕНТИФИЦИРАНИ, ИНФОРМИРАНИ И ЖЕЛАЕЩИ СТРАНИ, КОЯТО ОТРАЗЯВА СЪОТВЕТНИТЕ ИНТЕРЕСИ НА ТЕЗИ СТРАНИ. СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ ИЗИСКВА ДА СЕ ИЗВЕДЕ СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА ЗА ДВЕ ИДЕНТИФИЦИРАНИ СТРАНИ, ОТЧИТАЙКИ ПРЕДИМСТВАТА И НЕБЛАГОПРИЯТНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ КОИТО СДЕЛКАТА НОСИ ЗА ВСЯКО ОТ ТЯХ.

ПРИ ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ Е РЪКОВОДИЛ ОТ ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМОТА, ОТ КОНКРЕТИКАТА ПРИ ОГЛЕДА И СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЙОНА, ЗА ПОДОБНИ СГРАДИ, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВО, ТРУД, МАТЕРИАЛИ И Т.Н.

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е МАКСИМАЛНО РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

НА БАЗА ИЗВЕДЕНИТЕ ПАЗАРНИ СТОЙНОСТИ НА ЗЕМЯТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД ПО ДВАТА МЕТОДА, ОЦЕНИТЕЛЯ ПРИЕМА С ПО-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ ИЗВЕДЕНАТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ-60% ПРИ ПРЕЦЕНКАТА СИ ЗА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ.

МЕТОД	Изведена	Коефициент	Претеглена
ЗА ОПС на ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 В гр.СИМЕОНОВГРАД	Стойност	на тежест	Стойност
по метод на посредственото сравнение	355,00	60%	213,00
по метод на Негели	560,00	40%	224,00
Пазарна Стойност на Отстъпено Право на Строеж /ОПС/:		100%	437,00

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО ЗА СТРОЕЖ

ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №2 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. без ДДС:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДЕКЛАРАЦИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

- ОЦЕНИТЕЛЯ УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ИЗЛОЖЕНИТЕ В ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД ФАКТИ И ДАННИ СА ВЕРНИ И КОРЕКТНО ПОДБРАНИ. АНАЛИЗИТЕ, СТАНОВИЩАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЯТА СА НАПРАВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ОБЩОПРИЕТИТЕ НОРМИ И СТАНДАРТИ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ НЯМА НИКАКЪВ СТОПАНСКИ ИЛИ КАКЪВТО И ДА БИЛО ДРУГ ИНТЕРЕС КЪМ ВЪЗЛОЖЕНАТА ОЦЕНКА.
- ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКЛАДА ОЦЕНИТЕЛЯ Е ДЕЙСТВАЛ ОБЕКТИВНО И БЕЗПРИСТРАСТВО В РАМКИТЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНАТА СИ КОМПЕТЕНТНОСТ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ АНГАЖИРА ДА ПАЗИ ИНФОРМАЦИЯТА СТАНАЛА МИ ДОСТОЯНИЕ И ПОВЕРЛИВА ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
- НАСТОЯЩИЯ АНАЛИЗ НЕ Е ИЗЧЕРПАТЕЛЕН И МОЖЕ ДА СЕ ПОЛЗУВА САМО ЗА НУЖДИТЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО.
- ОЦЕНКАТА Е ПО ПРАВИЛО СУБЕКТИВНА И ПРЕДСТАВЛЯВА ЕДИНСТВЕНО ПРЕЦЕНКА ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА.
- ЗА НУЖДИТЕ НА НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА СА ПРЕЦЕНЯВАНИ ФАКТИТЕ И УСЛОВИЯТА, КОИТО СА СЪЩЕСТВУВАЛИ КЪМ ДОГОВОРЕНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА. АНАЛИЗИТЕ И СТОЙНОСТИТЕ ПРЕДСТАВЕНИ В ДОКЛАДА СА ПРИЛОЖИМИ САМО ЗА ЕФЕКТИВНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА, КОНКРЕТНАТА ЦЕЛ ОТРАЗЕНА В НЕЯ И НЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ ИЗВЪН КОНТЕКСТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

СЪГЛАСНО чл.6, ал.3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ ОЦЕНКАТА ПРЕДСТАВЛЯВА СТАНОВИЩЕ НА НЕЗАВИСИМИЯ ОЦЕНИТЕЛ ОТНОСНО СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ЗА КОНКРЕТНА ЦЕЛ В ОПРЕДЕЛЕНИЯ МОМЕНТ ОТ ВРЕМЕ И В УСЛОВИЯТА НА КОНКРЕТНИЯ ПАЗАР, КОЕТО НЕ Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДОКЛАД

ЗА ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ В
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ I-кв.31 С ПЛОЩ 6680,00 кв.м.-междублоково пространство
С НТП: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО ПО ПЛАНА НА гр.СИМЕОНОВГРАД, ОБЛАСТ
ХАСКОВО, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД от 1989г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ООД “ПРЕСТИЖ-ЖТ“-ЕИК:126661740, ОЦЕНИТЕЛСКИ
СЕРТИФИКАТ рег.№900300252 от 18.08.2020г., ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ЖИВКО МАРИНОВ ТИЛЕВ–
ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЧЛЕН НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В
БЪЛГАРИЯ / **КНОБ** /, ПРИТЕЖАВАЩ ОЦЕНИТЕЛСКИ СЕРТИФИКАТИ: НИ- рег.№100101509 / 14.12.2009г.;
ЗЗТН- рег.№8101003299 / 16.08.2011г.; ТПВ- рег.№500100500 / 14.12.2009г. ИЗПЪЛНИТЕЛЯ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ
НЕ Е В ТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И НЕ Е ИКОНОМИЧЕСКИ СВЪРЗАНО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ НА ОЦЕНКАТА.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО
ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. В УПИ-I кв.31 НА
гр.СИМЕОНОВГРАД, ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: ЗА ИНФОРМАЦИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ И РАЗПОРЕДИТЕЛНА
СДЕЛКА.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: ОЦЕНКАТА Е ИЗГОТВЕНА КЪМ ЕФЕКТИВНА ДАТА 15.05.2024г. КЪМ ТАЗИ
ДАТА СЕ ОТНАСЯ И СТАНОВИЩЕТО НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО
НА СТРОЕЖ. ВСИЧКИ ИЗВОДИ, АНАЛИЗИ И КОНСТАТАЦИИ, УСТАНОВЕНИ И ИЗПОЛЗУВАНИ ОТ
ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ФОРМИРАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ ОТНАСЯТ САМО ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКАТА И НЕ МОГАТ ДА СЕ ПОЛЗУВАТ ИЗВЪН КОНТЕКСТА Й.

СРОК ЗА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: ШЕСТ МЕСЕЦА, ПРИ ЗАПАЗВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ И
МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА.

ВЕЩНО ПРАВЕН РЕЖИМ: СЪГЛАСНО СТАНОВИЩЕ НА ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ ОТНОСНО
ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 Е ПРЕДВИДЕНО
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ-I кв.31 НА гр.СИМЕОНОВГРАД,
ул.“СТЕФАН КАРАДЖА“. С ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ГЛ.АРХИТЕКТ Е ПРЕДВИДЕНО ОТСТЪПЕНО
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 21,00 кв.м.,

РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА:

Обект на оценка:	Пазарна Стойност на ОПС без ДДС
Отстъпено право на строеж / ОПС / за гаражна клетка №3 с площ 21,00 кв.м. в ПИ-I-кв.31 междублоково пространство на ул. “ Стефан Караджа“ в гр.Симеоновград, община Симеоновград, област Хасково	
	<i>в лева</i>
Пазарна стойност на ОПС в лева за гаражна клетка №3 с площ 21,00 кв.м.:	437,00

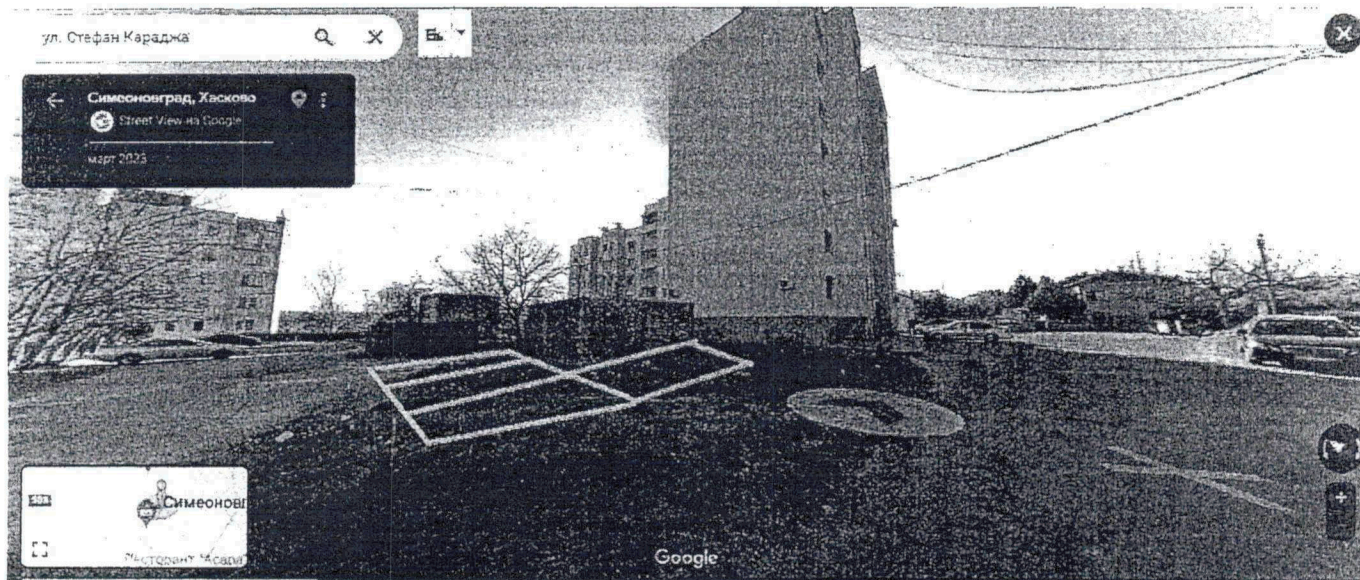
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОПС ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 без ДДС.:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - УПИ-I кв.31 В КОЙТО ЩЕ БЪДЕ РЕАЛИЗИРАНО ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ЧЕТИРИ БРОЯ ГАРАЖНИ КЛЕТКИ ВСЯКА С ПЛОЩ 21,00 КВ.М., СЪГЛАСНО АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №684 от 29.07.2002г. Е УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ С НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ: ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ В гр.СИМЕОНОВГРАД.



ЗА ИМОТА СА ПРЕДСТАВЕНИ И СКИЦА №367 от 27.12.1999г., ПРЕЗАВЕРЕНА ОТ ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД НА 27.03.2024г., УДОСТОВЕРЕНИЕ №7607000268 от 27.03.2024г. ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО чл.3 , ал.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ ЗМДТ. В ТАЗИ ВРЪЗКА СЧИТАМ, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ПРАВНО И ТЕХНИЧЕСКО СЪОТВЕТСТВИЕ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНИ КЛЕТКИ №1, 2,3 и №8 ВЪРХУ ИМОТА /междублоково пространство/.

НАСТОЯЩИЯ ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /БСО/ ПРИЕТИ И ПРИЛОЖИМИ ОТ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ, В СИЛА ОТ 01.06.2018г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА Е **"ПАЗАРНА СТОЙНОСТ"**, КОЯТО СПОРЕД БСО "...ОТРАЗЯВА ДАННИ И ОБСТОЯТЕЛСТВА СВЪРЗАНИ С ВЪЗМОЖНАТА ПАЗАРНА РЕАЛИЗИЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/ АКТИВ. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НЕ ОТЧИТА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА НА ДАДЕН ОБЕКТ/АКТИВ, КОИТО ИМАТ СТОЙНОСТ ЗА КОНКРЕТЕН СОБСТВЕНИК ИЛИ КОНКРЕТЕН КУПУВАЧ, А ОТРАЗЯВА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ФИЗИЧЕСКИ, ТЕХНИЧЕСКИ, ТЕХНОЛОГИЧНИ, ГЕОГРАФСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ЮРИДИЧЕСКИ И ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/АКТИВ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩИ СЛЕДВА ДА БЪДАТ ЕДИНСТВЕНО УСЛОВИЯТА НА СВОБОДЕН ПАЗАР..."

ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ СЕ ИЗВЪРШВА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧАСТ ПЪРВА И ЧАСТ ВТОРА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ / БСО / , КАТО СЕ ИЗПОЛЗУВАТ И ТРИТЕ ОСНОВНИ ПОДХОДА:

- **СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ КАТО СРАВНЯВА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА СЪС СХОДНИ ОБЕКТИ ЗА КОИТО Е НАЛИЧНА НАДЕЖДНА ЦЕНОВА ИНФОРМАЦИЯ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: " МЕТОД НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ", " МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ " И " МЕТОД НА ПРЕДПОЛАГАЕМИЯ ПРИХОД ".

- **ПРИХОДЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ КОЯТО СЕ ФОРМИРА ОТ ПРЕОБРАЗУВАНЕТО НА БЪДЕЩИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ. ТОЗИ ПОДХОД РАЗГЛЕЖДА ПРИХОДА ОТ ОБЕКТА, КАТО ОТЧИТА СТОЙНОСТТА НА ДОХОДИТЕ, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ И/ИЛИ СПЕСТЕНИТЕ РАЗХОДИ. В ЗАВИСИМОСТ ОТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА СЕ ПРИЛАГАТ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ФОРМИРАНИ НА БАЗА РЕАЛНИ ИЛИ НОМИНАЛНИ ЦЕНИ... ". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: " МЕТОД НА ПЕЧАЛБАТА " И " МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ ".

- **РАЗХОДЕН ПОДХОД**, КОЙТО "...ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ И СЕ ОСНОВАВА НА ПОДРОБНА ОЦЕНКА НА НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА ДАДЕН ОБЕКТ, ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ СЪС СЪЩОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОЛЕЗНОСТ КАТО ОЦЕНЯВАНИЯ.

СЧИТА СЕ, ЧЕ ЗА ДАДЕН ОБЕКТ ПОТЕНЦИАЛЕН КУПУВАЧ НЕ БИ ЗАПЛАТИЛ ПОВЕЧЕ ОТ СТОЙНОСТТА НА РАЗХОДИТЕ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА РАВНОСТОЕН ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ НОВ ОБЕКТ...". МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: "МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ".

- ИЗВЕЖДАНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ-ЗА ЦЕЛИТЕ НАЙ-ВЕЧЕ НА БАНКОВОТО КРЕДИТИРАНЕ СЕ ИЗВЕЖДА И "ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ", КОЯТО СПОРЕД БСО Е "...СТОЙНОСТ ИЗВЕДЕНА ПРИ СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ И СЕ БАЗИРА НА ВЕЧЕ ФОРМИРАНО В ХОДА НА ОЦЕНЯВАНЕТО СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩ Е ФАКТОРЪТ ВРЕМЕ-ПО-КРАТЪК ОТ ОБИЧАЙНИЯ СРОК ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ". ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ СЕ ИЗЧИСЛЯВА КАТО ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ НАМАЛЯВА С КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ В РАМКИТЕ НА МИНИМУМ 10% ЗА БЪРЗО ЛИКВИДНИ ИМОТИ И МИНИМУМ 25% ЗА ТРУДНО ЛИКВИДНИ ИМОТИ, С НЕБЛАГОПРИЯТНО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И НИСКА АТРАКТИВНОСТ.

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е МАКСИМУМ РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД, ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗПОЛЗУВА СЛЕДНАТА МЕТОДИКА:

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ С ПЛОЩ 6680,00 кв.м. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА АНАЛОГА.

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ИЛИ ПРЕДВИДЕН ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛЕН ОБЕКТ. ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е ОПРЕДЕЛЕНО ПО МЕТОДА НА арх.НЕГЕЛИ.

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ /ОПС/ Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПОЛУЧЕНИ ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА. ТЕЖЕСТТА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ОПРЕДЕЛЯ В СЪОТНОШЕНИЕ, ПРЕЧУПЕНО ПРЕЗ ОПИТА И БАЗАТА ДАННИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ, СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ОФЕРТИТЕ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОДОБНИ ОБЕКТИ В РАЙОНА, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ, СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ ПРЕЗ 2023-2024г., ПОТЕНЦИАЛ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ И ДРУГИ.

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНО СРАВНЕНИЕ-МЕТОД НА АНАЛОГА

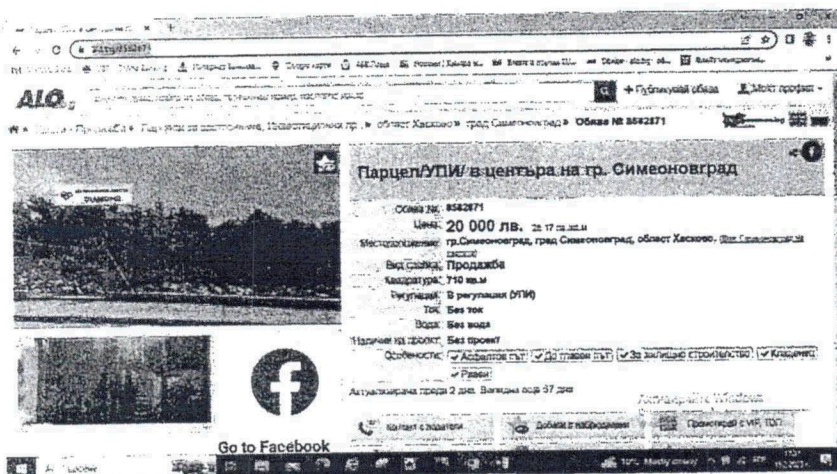
ПЪРВОНАЧАЛНО ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗВЕЖДА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ВЪРХУ КОЙТО ЩЕ БЪДЕ ИЗГРАДЕНА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА - В СЛУЧАЯ 6680,00кв.м., КАТО ИЗХОДНА ВЕЛИЧИНА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ В лв/кв.м. И ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 С ПЛОЩ 21,00 кв.м..

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ СЕ ИЗВЕЖДА ИЗЦЯЛО НА БАЗА МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.

МЕТОДА СЕ ОСНОВАВА НА ДОСТОВЕРНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕАЛИЗИРАНИ СДЕЛКИ С ПОДОБНИ ИМОТИ В РАЙОНА ИЛИ НА ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, ПУБЛИКУВАНИ В НАЦИОНАЛНИТЕ САЙТОВЕ ЗА ИМОТИ – alo.bg / imot.bg И ДРУГИ. ИЗПОЛЗУВАНИЯ МЕТОД ДОБЛИЖАВА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА МАКСИМАЛНО ДО РЕАЛНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА, КАТО ОЦЕНИТЕЛЯ КОРИГИРА ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

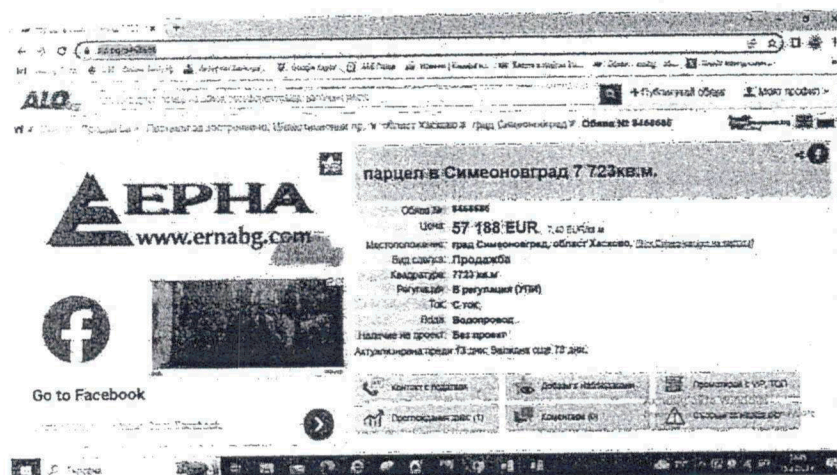
ЗА ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ Е НАПРАВЕНО ЕКСПЕРТНО ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В гр.СИМЕОНОВГРАД. КОНСТАТИРАНО Е, ЧЕ Е НАЛИЦЕ ДОСТАТЪЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ. В ТАЗИ ВРЪЗКА БЯХА ИДЕНТИФИЦИРАНИ 5 /пет/ РЕЛЕВАНТНИ ОФЕРТИ СЪС СРАВНИМИ ХАРАКТЕРИСТИКИ В гр.СИМЕОНОВГРАД С ДАВНОСТ НЕ ПОВЕЧЕ ОТ ТРИ МЕСЕЦА. ОФЕРТИТЕ СА ПОДБРАНИ ОТ НАЦИОНАЛНИЯ САЙТ ЗА ТЪРГОВИЯ С ИМОТИ-alo.bg И СА ПРЕДСТАВЕНИ С ЛИНК И ПРИНТСКРИЙН ПО-ДОЛУ:

ОФЕРТА №1:
<https://www.alo.bg/8582871>



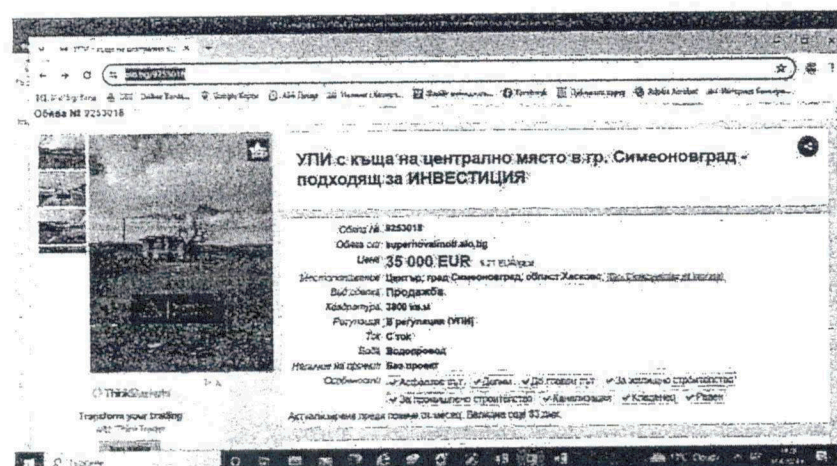
Недвижими имоти
"DIAMOND" предлага за продажба
 парцел в регулация в гр.
 Симеоновград
 Площ на парцела: 710 кв.м
 Без ток и вода
 Кладенец
 Лице на асфалтов път 16 метра

ОФЕРТА №2:
<https://www.alo.bg/8468686>



Агенция за недвижими имоти ЕРНА
 предлага за продажба парцел
 7723 кв.м. в гр. Симеоновград.
 Подходящ е за соларен парк, ТИР
 паркинг, производствена дейност,
 автосервиз, складова база и др.
 Цената на имота е с ДДС.

ОФЕРТА №3:
<https://www.alo.bg/9253018>

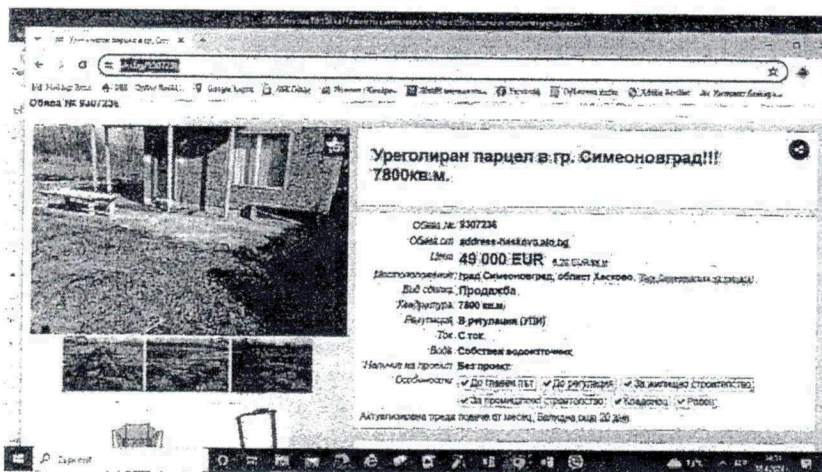


УПИ с КЪЩА в гр. Симеоновград.
 Площ на парцела - 3800 кв.м.
 С отличен потенциал след
 подходящи ремонтни дейности и
 обзавеждане, да се превърне в
 уютния, просторен и слънчев дом,
 за който винаги сте мечтали, с лесен
 достъп до ежедневните удобства на
 града.

- ★ Подходящ за Логистична база
- ★ Подходящ за фоволтаична централа
- ★ Подходящ за Хотел
- ★ Подходящ за Бензиностанция.

ОФЕРТА №4:

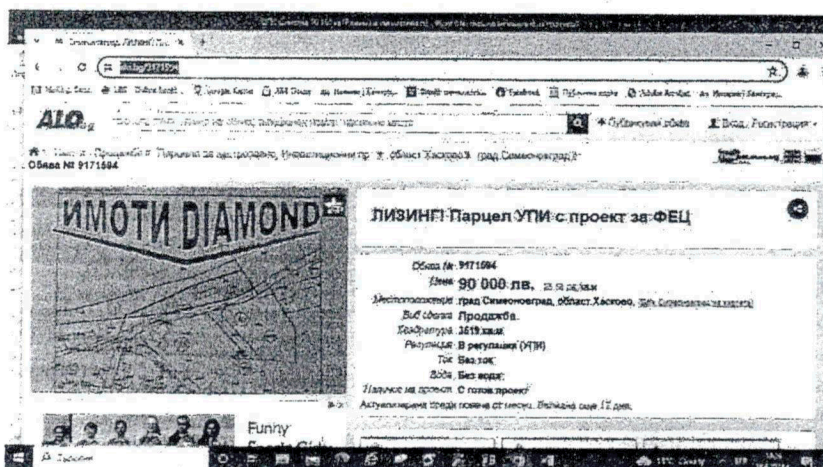
<https://www.alo.bg/9307236>



Предлагаме ви Уреголиран парцел с площ- 7800кв.м. Парцелът има 150м. лице на път. В имота има 5 кладенеца и постройка с площ- 40кв.м. Симеоновград е град в Южна България. Той се намира в Област Хасково и е в близост до град Харманли. Парцелът се намира в кв. Злати дол! Обади се СЕГА и цитирай този код 609775.

ОФЕРТА №5:

<https://www.alo.bg/9171594>



Недвижими имоти "Diamond" предлага за продажба парцел УПИ с проект за ФЕЦ в гр. Симеоновград. Площ на парцела: 3519 кв.м. Има виза за проектиране 350 kW. Строеж 3 та категория. Становище на EVN 349,98 kW за ФЕЦ. Подписан предварителен договор. Точка за присъединяване 129,3 метра ниско напрежение.

СЛЕД ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА СХОДНИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ОФЕРТНИТЕ ИМ ПАЗАРНИ ЦЕНИ ВАРИРАТ В ДИАПАЗОНА 12,00-29,00 лв./кв.м., А УСРЕДНЕНАТА ИМ ПАЗАРНА ЦЕНА ВЪЗЛИЗА НА 20,22 лв./кв.м. ОЦЕНИТЕЛЯ Е КОРИГИРАЛ ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ, ОТРАЗЕНИ СЪОТВЕТНО С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ КЪМ И ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ.

ВИДНО ОТ КОРИГИРАЩАТА ТАБЛИЦА ПО-ДОЛУ, ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ СА КОРИГИРАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОФЕРТНОСТ, ПЛОЩ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, НАЛИЧИЕ НА ТОК И ВОДА, СЪСТОЯНИЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДРУГИ С КОРИГИРАЩИ КОЕФИЦИЕНТИ СПРЯМО ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, А ИМЕННО:

- ЗА ОФЕРТНОСТ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ /-10%/ НА ВСИЧКИ ОФЕРТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ В ПРОЦЕСА НА ДОГОВАРЯНЕ ОФЕРТИТЕ ТЪРПЯТ КОРЕКЦИЯ ДО ДОСТИГАНЕ НА КРАЙНА ПАЗАРНА ЦЕНА УДОВЛЕТВОРЯВАЩА И ДВЕТЕ СТРАНИ НА ПРОЦЕСА. КОРЕКЦИЯТА СЪЩО ТАКА ОТЧИТА НЕГАТИВНОТО ВЛИЯНИЕ НА ПРОДЪЛЖАВАЩИТЕ ВОЕННИ ДЕЙСТВИЯ НА РУСИЯ В УКРАИНА И НА ИЗРАЕЛ В ИВИЦАТА ГАЗА И ОПАСЕНИЯТА ОТНОСНО МЕЖДУНАРОДНАТА СТАБИЛНОСТ И НЕСИГУРНОСТТА НА ВЕРИГАТА ЗА ДОСТАВКИ, КОИТО ОКАЗВАТ ГОЛЯМО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ.

- ЗА ПЛОЩ: КОРЕКЦИИ С / -10%; +1%; -3%; +1%; -3% / ДОБАВКИ КЪМ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ СРАВНИМИ ИМОТИ В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ ПЛОЩЕТЕ ИМ СА ПО-ГОЛЕМИ ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ОТ ПЛОЩА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ ИМОТИТЕ С ПО-ГОЛЯМА ПЛОЩ СА ПО-ТРУДНО ПРОДАВАЕМИ, СЪОТВЕТНО ОФЕРТНАТА ИМ ЦЕНА НА КВАДРАТЕН МЕТЪР ПЛОЩ, ВИНАГИ Е ПО-НИСКА ОТ ТАЗИ НА ИМОТИТЕ С ПО-МАЛКА ПЛОЩ И ОБРАТНО.

- ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: КОРЕКЦИЯ С / -1%; 0%; 0%; 0%; 0% / УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА АНАЛОГ №1 КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ Е С ПО-ПРЕСТИЖНА ЛОКАЦИЯ / център/ НА гр.СИМЕОНОВГРАД.

- ЗА КОМУНИКАЦИИ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / 0%; -3%; -3%; -3%; 0% / ОТ ОФЕРТНАТА ЦЕНА НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ, КОИТО ЗА РАЗЛИКА ОТ ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ИМАТ ЕЛЕКТРО И ВиК ЗАХРАНВАНЕ.

- ЗА СЪСТОЯНИЕ: КОРЕКЦИЯ С УДРЪЖКИ / -5%; -5%; 0%; 0%; -10% / ОТ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ НА СЪОТВЕТНИТЕ АНАЛОЗИ В КОИТО НЯМА РЕАЛИЗИРАНО ЗАСТРОЯВАНЕ. СЪОБРАЖЕНИЯТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ СА, ЧЕ НЕЗАСТРОЕНИТЕ ИМОТИ СА С ПО-ГОЛЯМ ПОТЕНЦИАЛ, СЪОТВЕТНО ПО-АТРАКТИВНИ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ. ПО-ГОЛЯМАТА УДРЪЖКА ЗА АНАЛОГ №5 СЕ ДЪЛЖИ НА ОБСТОЯТЕЛСТВОТО, ЧЕ ЗА СЪЩИЯ ИМА ИЗГОТВЕН ПРОЕКТ ЗА ФЕЦ И РАЗХОДИТЕ ПО ИЗГОТВЯНЕТО МУ СА КАЛКУЛИРАНИ В ОБЯВЕНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА.

НА БАЗА ПРИЛОЖЕНИТЕ КОРЕКЦИОННИ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ СА ПРИЕТИ СЛЕДНИТЕ / 80%; 5%; 5%; 5%; 5% / ТЕЖЕСТИ НА КОРИГИРАНИТЕ ОФЕРТНИ ЦЕНИ. С НАЙ-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ-СТЕПЕН НА ДОВЕРЕНОСТ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ПРИЕЛ КОРИГИРАНАТА ОФЕРТНА ЦЕНА НА АНАЛОГ №1 С АРГУМЕНТА, ЧЕ ИМОТА Е НЕДАЛЕЧ ОТ ЛОКАЦИЯТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И ИМА СХОДНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ С НЕГО.

ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА РАЙОНА ОТ 20,34 лв/кв.м. НЕ Е КОРИГИРАНА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОТ ОЦЕНИТЕЛЯ С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /ЕКПА/ И Е ПРИЕТА НА 100% ВАЛИДНА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.

ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ	Площ	Средно на кв.м.	ЕКПА	За оценявания имот	Пазарна с/ст на оценявания
гр.СИМЕОНОВГРАД	Кв.м.	Лева	%	в лв/кв.м.	имот
1	2	3	4	5	6
УПИ I-кв.31	6 680,00	20,34	-	20,34 лева	135 871,20 лева

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ с ДДС:

135 900,00 BGN / СТО ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ И ДЕВЕТСТОТИН ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ с ДДС:

426,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН, ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА /

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ без ДДС:

355,00 BGN / ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА /

Коригираща таблица с елементи на сравнение		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
дата		2024г.	2024г.	2024г.	2024г.	2024г.
обект: Симеоновград УПИ I-31 с площ в кв.м.		710,00 кв.м.	7723,00 кв.м.	3800,00 кв.м.	7800,00 кв.м.	3519,00 кв.м.
офертна стойност в лева		20 000,00 лв.	111 850,00 лв.	68 454,00 лв.	95 836,00 лв.	90 000,00 лв.
офертна стойност в лв/кв.м.		28,17 лв.	14,48 лв.	18,01 лв.	12,29 лв.	25,58 лв.
корекция за офертност:	коригиращи коефициенти за:	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
корекция за площ:		-10,00%	1,00%	-3,00%	1,00%	-3,00%
местоположение	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград, Център	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград	гр.Симеоновград
корекция:		-1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
комуникации-ток, вода и др.	има	няма	има	има	има	няма
корекция:		3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%
състояние	застроен	незастроен	незастроен	стара сграда	застроен	с проект ФЕЦ
корекция:		-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
предназначение, НТП	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване	ниско застрояване
корекция:		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
обща брутна корекция:		-23,00%	-14,00%	-13,00%	-9,00%	-20,00%
Коригирана офертна стойност в лв/кв.м.:		21,69 лв.	12,46 лв.	15,67 лв.	11,18 лв.	20,46 лв.
Коефициент за тежест на коригирани оферти в %:	100%	80,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Относителна тежест на коригирани офертни с/сти:		17,35 лв.	0,62 лв.	0,78 лв.	0,56 лв.	1,02 лв.
Приета за района пазарна стойност в лв/кв.м.:	20,34 лв.					

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОД НА арх.НЕГЕЛИ

МЕТОДЪТ НА арх.НЕГЕЛИ ОТНАСЯЩ СЕ ДО ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА СТОЙНОСТА 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 БЪДЕЩИ НАЕМИ.

МЕТОДЪТ ЗА КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА ЗЕМЯТА СПОРЕД МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО ИМА ПРЕДИМСТВО ДА БЪДЕ ПРИЛАГАН ВЪВ ВСИЧКИ СЛУЧАИ, ДОРИ И ТОГАВА КОГАТО НЕ СЪЩЕСТВУВАТ ОБЕКТИ ЗА СРАВНЕНИЕ.

ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА СТОЙНОСТА НА ЗЕМЯТА В ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ С ПОМОЩТА НА т.нар. "КЛЮЧ НА КАТЕГОРИИТЕ". В НЕГО СЕ СЪДЪРЖАТ РАЗЛИЧНИ КРИТЕРИИ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ, ЖИЛИЩНИ, ТЪРГОВСКИ, ПРОМИШЛЕНИ И ЗОНИ С НИСЪК КОЕФИЦИЕНТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ, ЕТАЖНОСТ, ГОЛЯМ БРОЙ НА ЕТАЖИТЕ, СВОБОДНО ИЛИ СКЛЮЧЕНО ЗАСТРОЯВАНЕ, КАКТО И ФАКТОРИ, ПОВИШАВАЩИ ИЛИ РЕДУЦИРАЩИ СТОЙНОСТТА.

ЗА ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ КЛЮЧОВЕ СЕ ПОСТАВЯ ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО 8-БАЛНА СИСТЕМА. ИЗЧИСЛЯВА СЕ СРЕДНО АРИТМЕТИЧНА ОЦЕНКА ЗА ИМОТА И СЪГЛАСНО ТАЗИ ОЦЕНКА СЕ ОПРЕДЕЛЯ ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ НА ЗЕМЯТА. СЛЕД КАТО СЕ ОПРЕДЕЛИ ПРОЦЕНТА НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ, ТОЙ СЕ ПРЕВРЪЩА В НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ.

	Вид на категориите	Определения	Категория според разположението
1	2	3	4
А	Местоположение	едно и многоетажни постройки в градски район	2
Б	Интензивност на използване	средна	2
В	Транспортна обвързаност	добро разположение	3
Г	Промисленост, Кантори, Продажба		-
Д	Фактори за повишаване/намаляване на стойността		-
Общо:			7
Средна стойност:			2,3
Участие на земята:			6%

СРЕДНАТА СТОЙНОСТ ОТ ТОЧКИТЕ НА КАТЕГОРИИТЕ= / общите точки разделени на броя на определенията/. РЕЗУЛТАТ: КАТЕГОРИЯ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО = 2,3

ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА СЕ ОПРЕДЕЛЯ НА БАЗА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНИТЕ ИЛИ ПРЕДВИДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ. СТОЙНОСТТА НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПОДОБРЕНИЯ СЕ ФОРМИРА, ЧРЕЗ ОСТОЙНОСТЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ.

ГОЛЕМИНА НА УЧАСТЪКА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ = 21,00 кв.м.

СТОЙНОСТА Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА ЦЕНИ по СЕК от 07.2023г., ЕТАЛОН 16 "МОНОЛИТЕН ГАРАЖ В ДВОР", КАТЕГОРИЯ "СТАНДАРТ" = 419,00 лв/кв.м. без ДДС.

СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА НОВО СТРОИТЕЛСТВО-ГАРАЖНА КЛЕТКА С ПЛОЩ 21,00 кв.м. ПО СЕБЕСТОЙНОСТ НА 1 кв.м. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ=419,00 лв/кв.м. ИЛИ ОБЩО = 8 800,00 лв.

СТОЙНОСТ НА ГАРАЖНАТА КЛЕТКА= 100% - 6% = 94%.

СТОЙНОСТ НА ИМОТА = 8 800,00 : 94% = 9 360,00 лв.

ПРИЕТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА = 560,00 ЛЕВА.

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА 21,00 кв.м. ПО МЕТОД НА НЕГЕЛИ без ДДС:

560,00 BGN / ПЕТСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ Е ОЦЕНЕНАТА ЦЕНА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВ ИЛИ ПАСИВ МЕЖДУ ИДЕНТИФИЦИРАНИ, ИНФОРМИРАНИ И ЖЕЛАЕЩИ СТРАНИ, КОЯТО ОТРАЗЯВА СЪОТВЕТНИТЕ ИНТЕРЕСИ НА ТЕЗИ СТРАНИ. СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ ИЗИСКВА ДА СЕ ИЗВЕДЕ СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА ЗА ДВЕ ИДЕНТИФИЦИРАНИ СТРАНИ, ОТЧИТАЙКИ ПРЕДИМСТВАТА И НЕБЛАГОПРИЯТНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ КОИТО СДЕЛКАТА НОСИ ЗА ВСЯКО ОТ ТЯХ.

ПРИ ИЗВЕЖДАНЕТО НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ Е РЪКОВОДИЛ ОТ ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМОТА, ОТ КОНКРЕТИКАТА ПРИ ОГЛЕДА И СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЙОНА, ЗА ПОДОБНИ СГРАДИ, ЗА ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВО, ТРУД, МАТЕРИАЛИ И Т.Н.

ПРАВOTO НА СТРОЕЖ ПО СВОЯТА СЪЩНОСТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДЕЛЪТ НА ЗЕМЯТА В СТРОИТЕЛНАТА РЕАЛИЗАЦИЯ. ЗАТОВА И СТОЙНОСТТА НА ПРАВOTO НА СТРОЕЖ Е МАКСИМАЛНО РАВНО НА СТОЙНОСТТА НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА ЗЕМЯТА В РЕАЛИЗИРАНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.

НА БАЗА ИЗВЕДЕНИТЕ ПАЗАРНИ СТОЙНОСТИ НА ЗЕМЯТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА В гр.СИМЕОНОВГРАД ПО ДВАТА МЕТОДА, ОЦЕНИТЕЛЯ ПРИЕМА С ПО-ГОЛЯМА ТЕЖЕСТ ИЗВЕДЕНАТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ-60% ПРИ ПРЕЦЕНКАТА СИ ЗА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, РЕСПЕКТИВНО НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ.

МЕТОД	Изведена	Коефициент	Претеглена
ЗА ОПС на ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 В гр.СИМЕОНОВГРАД	Стойност	на тежест	Стойност
по метод на посредственото сравнение	355,00	60%	213,00
по метод на Негели	560,00	40%	224,00
Пазарна Стойност на Отстъпено Право на Строеж /ОПС/:		100%	437,00

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО ЗА СТРОЕЖ

ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА №3 С ПЛОЩ 21,00 кв.м. без ДДС:

437,00 BGN / ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /

ДЕКЛАРАЦИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

- ОЦЕНИТЕЛЯ УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ИЗЛОЖЕНИТЕ В ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД ФАКТИ И ДАННИ СА ВЕРНИ И КОРЕКТНО ПОДБРАНИ. АНАЛИЗИТЕ, СТАНОВИЩАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЯТА СА НАПРАВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ОБЩОПРИЕТИТЕ НОРМИ И СТАНДАРТИ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ НЯМА НИКАКЪВ СТОПАНСКИ ИЛИ КАКЪВТО И ДА БИЛО ДРУГ ИНТЕРЕС КЪМ ВЪЗЛОЖЕНАТА ОЦЕНКА.
- ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКЛАДА ОЦЕНИТЕЛЯ Е ДЕЙСТВАЛ ОБЕКТИВНО И БЕЗПРИСТРАСТВО В РАМКИТЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНАТА СИ КОМПЕТЕНТНОСТ.
- ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ АНГАЖИРА ДА ПАЗИ ИНФОРМАЦИЯТА СТАНАЛА МИ ДОСТОЯНИЕ И ПОВЕРЛИВА ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
- НАСТОЯЩИЯ АНАЛИЗ НЕ Е ИЗЧЕРПАТЕЛЕН И МОЖЕ ДА СЕ ПОЛЗУВА САМО ЗА НУЖДИТЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО.
- ОЦЕНКАТА Е ПО ПРАВИЛО СУБЕКТИВНА И ПРЕДСТАВЛЯВА ЕДИНСТВЕНО ПРЕЦЕНКА ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА.
- ЗА НУЖДИТЕ НА НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА СА ПРЕЦЕНЯВАНИ ФАКТИТЕ И УСЛОВИЯТА, КОИТО СА СЪЩЕСТВУВАЛИ КЪМ ДОГОВОРЕНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА. АНАЛИЗИТЕ И СТОЙНОСТИТЕ ПРЕДСТАВЕНИ В ДОКЛАДА СА ПРИЛОЖИМИ САМО ЗА ЕФЕКТИВНАТА ДАТА НА ОЦЕНКАТА, КОНКРЕТНАТА ЦЕЛ ОТРАЗЕНА В НЕЯ И НЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ ИЗВЪН КОНТЕКСТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

СЪГЛАСНО чл.6, ал.3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ ОЦЕНКАТА ПРЕДСТАВЛЯВА СТАНОВИЩЕ НА НЕЗАВИСИМИЯ ОЦЕНИТЕЛ ОТНОСНО СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ЗА КОНКРЕТНА ЦЕЛ В ОПРЕДЕЛЕНИЯ МОМЕНТ ОТ ВРЕМЕ И В УСЛОВИЯТА НА КОНКРЕТНИЯ ПАЗАР, КОЕТО НЕ Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ОЦЕНИТЕЛ:

/ ЖИВКО ТИЛЕВ /