

**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД ДОБРИЧ**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

**ОТ ИВАН КОЛЕВ  
ЗАМ.-КМЕТ "ФИНАНСИ И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"**

**Относно:** Учредяване право на строеж върху терен, общинска собственост, по реда на ЗОС

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С оглед осигуряване на бюджетни приходи на общината и във връзка с проявен инвеститорски интерес от страна на граждани, предлагам да бъде открита процедура за учредяване право на строеж по реда на Закона за общинската собственост върху следния общински имот:

Строително петно в УПИ XIII-7, кв.1 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Дружба- 1, 2 и 4 на град Добрич, отреден за обществено и делово обслужване и паркинг, находящ се в ж.к."Дружба 1". Площта на строителното петно е 17.40 (седемнадесет и 0.40) кв.м. Съгласно виза на гл.архитект от 10.04.2013г. се разрешава проектиране на гараж с размери 5.80м./3.00м.

Началната тръжна цена, определена с експертна оценка, е 921 (деветстотин двадесет и един) лева. (52.93лв/кв.м).

Данъчната оценка на правото на строеж е 488.80(четиристотин осемдесет и осем и 0.80) лева.

Урегулиран поземлен имот УПИ XIII-7, кв.1 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Дружба- 1, 2 и 4" на град Добрич е частна общинска собственост, актуван с АОС №4950/16.04.2013г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2013 година, приета с Решение № 15-1/18.12.2012 г.

Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС, Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам същият да бъде включен в Програмата.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да приеме следните

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЯ:**

1. На основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.9 от ЗОС Общински съвет град Добрич допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост с имот- УПИ XIII-7, кв.1 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Дружба- 1, 2 и 4"

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.37, ал.1 от ЗОС и чл.54, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет град Добрич дава съгласие за възмездно учредяване право на строеж върху терен, общинска собственост, чрез публичен търг с тайно наддаване и одобрява предложената начална тръжна цена за:

Поземлен имот 72624.620.7 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ XIII-7 в кв.1 по по ПУП- ПРЗ на ж.к."Дружба- 1, 2 и 4", актуван с АОС №4950/16.04.2013г.

- Строително петно със застроена площ 17.40 (седемнадесет и 0.40) кв.м за изграждане на гараж с размери 5.80м./3.00м. Началната тръжна цена, определена с експертна оценка, е 921.00(деветстотин двадесет и един) лева.

Данъчната оценка на правото на строеж е 488.80(четиристотин осемдесет и осем и 0.80) лева.

3. Заплащането да се извърши по достигнатата на търга цена в лева.

4. Възлага на Кмета на общината последващите, съгласно закона, действия.



**ИВАН КОЛЕВ**

Зам.-кмет на Община град Добрич

СКИЦА

№С - 248 /05.04.2013 г.

М 1:500

На УПИ XIII-7 в квартал №1 по ПУП – ПРЗ на ЖК "Дружба - 1, 2 и 4" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №3 – 11 от 20.12.2011 г. на Общински съвет гр. Добрич.

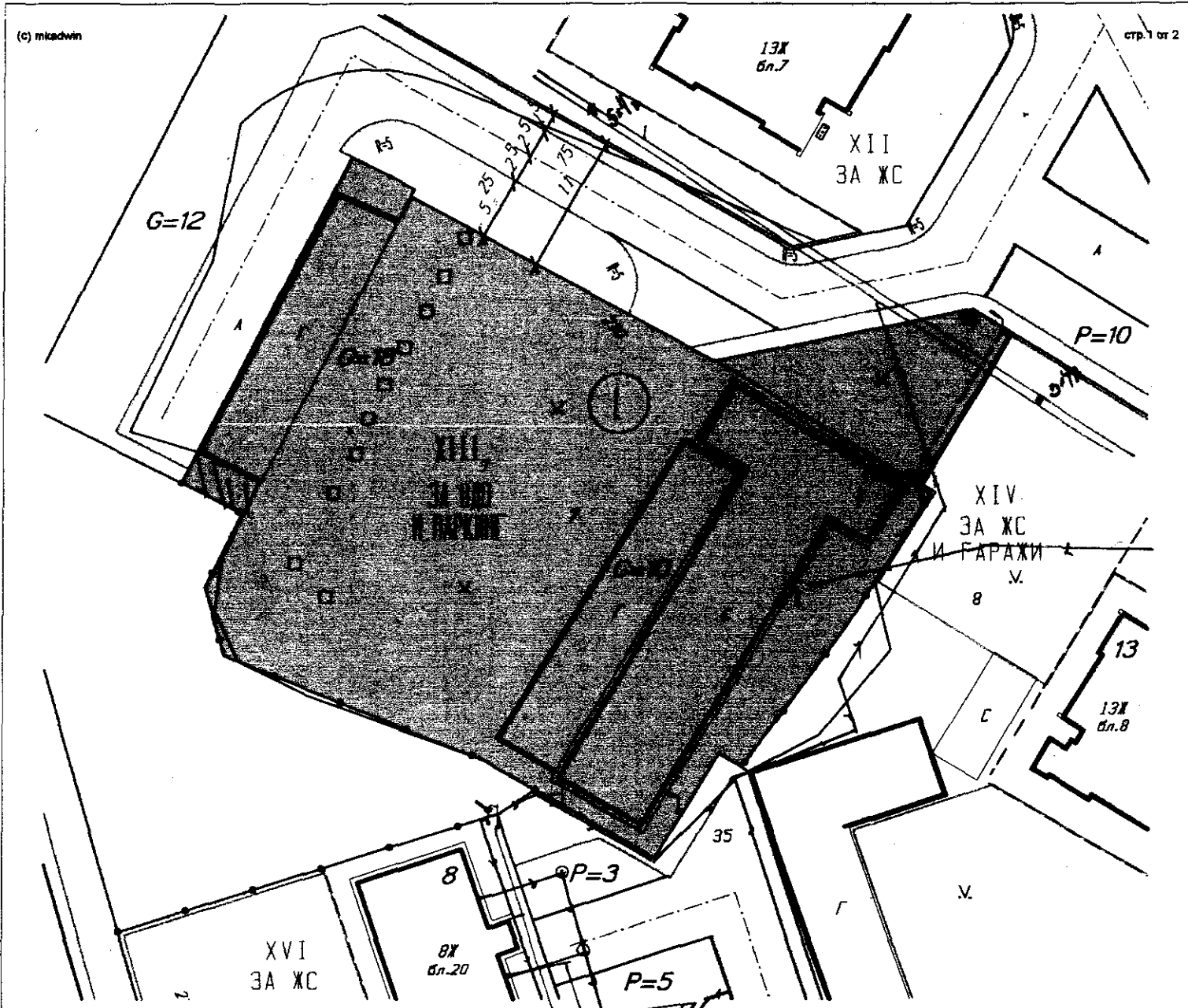
Имотът е записан на: Община гр. Добрич и...

Документ за собственост: АОС Матна/ №13, том XXIV, дело №5289, ех. рег. №11132/04.07.2005 г.

УПИ XIII-7 има площ 2272 кв.м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С -248/05.04.2013 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.

Забележка: Имотът, посочен в АОС Матна/ №13/2005 г., попада в УПИ XIII-7 в кв. №1, по действащия ПУП-ПРЗ на ЖК "Дружба – 1,2 и 4".



*Ще основам цял №100-1 зупл,  
архитектвам проектиране на гаражи  
5.20/3.00 = 97.40 м2  
проекти, обща цял 144 и 169 м2*

Изработил: *[Signature]* / С. Петрова /  
Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Лазаров /

*[Signature]*  
2013.04.13

Община град ДОБРИЧ  
Гл. архитект: *[Signature]*  
гр. Добрич: 1104.13

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

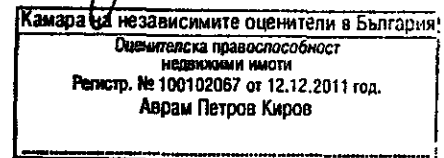
за определяне на справедливата пазарна стойност на  
ОПС в УПИ XIII-7, кв.1 по Кадастрален и ПРЗ на ЖК"Дружба-  
1,2 и 4", гр. Добрич

Април 2013г.

## РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| 1. Крайна оценка на имота:        | 921.00 лв.             |
| 2. Площ на поземления имот:       | 17.40 кв.м.            |
| 3. Ефективна дата на оценката :   | 16 април 2013 год.     |
| 4. Срок на валидност на оценката: | шест месеца            |
| 5. Възложител:                    | Община гр.Добрич       |
| 6. Оценител:                      | инж.Аврам Петров Киров |

Оценител: .....



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността
  1. Справедлива пазарна стойност.
- III. Използвани методи на оценка.
  1. Метод на пазарния аналог
  2. Метод на Негели
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка.
- VI. Оценка по метода на пазарния аналог.
- VII. Оценка по метода на Негели.
- VIII. Окончателна стойност на имота.
- IX. Определяне цената на правото на строеж
- X. Допускания и ограничителни условия.

## I. ОБЩА ЧАСТ

**Предмет на настоящата оценка** е определянето на справедливата пазарна стойност на правото на собственост, ползване и разпореждане върху оценявания недвижим имот.

**Цел на оценката** - определяне цената на ОПС за изграждане на гараж.

**Оценката се извършва** от инж.Аврам Петров Киров ,сертификат N100102067/12.12.2011г. издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти.

Представени документи и информационни източници:

- измерванията и огледите, извършени от оценителя;
- Акт за Общинска частна собственост;
- Скица № С-248/05.04.2013г.;
- информация от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в."Имоти"."imot.bg"/

## II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

**Справедлива пазарна стойност** – най –вероятната цена при която ще се извърши прехвърлянето на вещното право за построяване на гараж в чужд имот.

## III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на пазарното сравняване/пазарен аналог/** – определяне на стойността на имота при пряко сравнение на оценявания обект с реализираните цени на обекти със сходни характеристики в период близък до датата на оценката.
2. **Метод на Негели** – определяне на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение,се основава върху познанието,че се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота,така и към прихода получен от наеми.
3. **Дата на провеждане на огледа** 15.04.2013г.
4. **Дата на изготвяне на оценката** 16.04.2013г.

## IV. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените документи, собственик на оценявания имот е Община гр.Добрич..

Имотът представлява:

- **Поземлен имот УПИ XIII-7,кв.1 по Кадастрален и ПРЗ на Ж.К."Дружба-1,2 и 4"гр. Добрич.**

## V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценяваният имот се намира в землището на гр.Добрич,Ж.К "Дружба".

.Района е застроен предимно с жилищни сгради има добра привлекателност,добра транспортна достъпност,благоустроен е, с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура.Съгласно издадената виза, обекта е за изграждане на 1бр.гараж с РЗП-17.40кв.м.

## VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД.

Същността на метода се изразява в прякото сравнение на оценявания обект с други аналогични недвижими имоти, които са били обект на продажба или пазарно предлагане. В резултат на проучване на пазара на недвижими имоти в този район на гр.Добрич в шест месечен период назад от датата на оценката е, извършен чрез няколко агенции на недвижими имоти, както и на информация, публикувана в специализираните издания,а също така и конкурентни оферти на строителни и проектански организации,като се отчита стагнацията на пазара на недвижими имоти и рязкото спиране на новото строителство в гр.Добрич се определя стойност, която представлява възможно най- точен пазарен индикатор.

Тъй като пазарната цена се влияе от особеностите на всеки отделен обект, под внимание са взети следните съществени фактори- местоположение, предназначение, инфраструктурна обезпеченост, степен на застрояване, екологична обстановка, показатели за застрояване, функционалност и др. За да се отрази паричната или процентна величина на забелязаните различия, цените на еталонните обекти са коригирани с коефициенти.

Поправките се правят, изхождайки от това, как различията биха се оценили от типичния купувач на пазара и с колко те увеличават или намаляват пазарната стойност на имота.

$$K_a = (C_1 + C_2 + C_3) / 3$$

Ка-коефициент на аналога

C1-пазарни условия на сделката(за момент на договаряне,различен от този на съпоставимите сделки,мащаб на пазара и пазарен интерес),критерии  $-0.2 < C_1 < 2.0$

C2-физическо състояние на имота,достъп,статут по ЗУТ,тежести  $-0.1 < C_2 < 1.0$

C3-други фактори влияещи на пазара  $-0.1 < C_3 < 3.0$

Относителната стойност на оценяваната земя Цз-средно-аритметична на корегираниите (редуцирани)стойности-Ці на аналозите

При изчисленишта се използват следните зависимости

$$Ц_i = П_{цаi} \times K_{ai} \text{ , където:}$$

Ці-редуцирана относителна стойност на аналога i (лв/кв.м)

Пцаі-средна пазарна единична цена на аналозите (лв/кв.м)

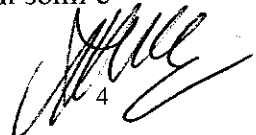
Каі-коефициент на аналога

Изчисленията са показани в **Таблица 1.**

Имоти	Пцаі,лв/кв.м	C1	C2	C3	Каі	Ці,лв/кв.м	Цз,лв/кв.м
Парцел в Ж.К'Балик"	76.20	1.00	1.00	1.30	1.10	83.82	
Парцел в Ж.К'Балик"	78.00	1.00	1.00	1.30	1.10	85.80	
Парцел в Ж.К'Балик"	72.40	1.00	1.00	1.30	1.10	79.64	
Прогнозна средна цена от аналозите							82.88

## VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА НЕГЕЛИ

Методът на швейцарския арх.В.Негели отнасящ се до изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение,се основава върху познанието,че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стийност на имота,така към прихода получен от наеми.Методът за категоризация на земята според местоположението и има предимство да бъде прилаган във всички случаи,дори и тогава,когато не съществуват обекти за сравнение.Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на така наречения „Ключ на категориите”.В него се съдържат различни категории: местоположение,транспортна обвързаност,жилищни,търговски,промишлени и зони с



нисък коефициент на използваност,етажност-голям брой на етажите,свободно или сключено застрояване,както и фактори повишаващи или редуциращи стойността.Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория.въз основа на която се определя делът на земята като процент от общата стойност на имота.делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти.

Табл.2

1.Обща ситуация	Категория по местоположение	4
2.Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
3.Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
4.Жилищен сектор	Категория на местоположение	4
5.Занаяти,офиси,търговия	Категория по местоположение	4
общо		20
Участие на стойността на земята		13%
Приета средна пазарна стойност в района лв/кв.м		720
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		1
Пазарна стойност за 1кв.м-лв		93.60

**VIII. ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗА 1 КВ.М**

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка, претеглени с избрани съответни тегловни коефициенти.

За метода на пазарните аналози е приет тегловен коефициент 0.5, тъй като използваните аналози от реални оферти близки до датата на настоящата оценка имат качества на пазарни свидетелства. Въпреки това методът не може да има решаващ дял при свития пазар на имоти към момента.

Метода на Негели присъства с коефициент 0.5





Методи на оценка	Стойност, лв/кв.м	Тегловен коеф.	Претеглена ст-ст, лв
Метод на пазарните аналози	82.88	0.5	41.44
Метод на Негели	93.60	0.5	46.80
<b>Справедлива пазарна стойност за 1кв.м към момента</b>			<b>88.24</b>

**IX. Определяне цената на правото на строеж**

Цпс/кв.м=52.94лв.

Цопс=17.40кв.м x 52.94=921.16лв

**ИЗВОД:**

**При така направените изчисления и допускания определям справедлива пазарна стойност на ОПС в УПИ XIII-7, кв.1 по кадастрален и ПРЗ на ЖК "Дружба-1,2 и 4", гр.Добрич, Частна Общинска собственост, на 921(деветстотин двадесет и един) лева, без ДДС.**

**IX. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ.**

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 16/04/2013г. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 16/10/2013г., след която дата установените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Оценка представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост на Възложителя.
- Съгласно чл.6, ал.3 от ЗНО "Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя". Следователно, изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.
- Спазени са действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО №№1-8 По ПМС 113 в сила от 11/06/2002 и Закона за независимите оценители.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ:**

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата.

-Не съм свързано лице с Възложителя на оценката по смисъла на §1, т.3 от Данъчно осигурителния процесуален кодекс;

-Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

-Нито аз, нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

-Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

-При извършване на оценката съм приложил професионалните си знания и опит и не съм укрил умишлено съществени факти .

Известно ми е, че за неверни данни в настоящата декларация, нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс

Оценител: .....

А.Киров

