

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

ИВАН КОЛЕВ

ЗАМ.-КМЕТ “ФИНАНСИ И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ”

Относно: Продажба на имоти, 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 бъдат продадени по реда на Закона за общинската собственост следните общински имоти:

- Дворно място – урегулиран поземлен имот УПИ I в кв.1504 по ПУП-ПРЗ на ЖК”Иглика” на град Добрич, находящ се на ул.Надежда №29, отреден за обществено и делово обслужване с площ 1544.00 кв.м. Съгласно виза на гл.архитект от 10.07.2012г. се разрешава проектиране на обект за обществено и делово обслужване с Н до 10.00м., пл.застр. до 50%.

Началната тръжна цена на имота, определена с експертна оценка, е 108000(сто и осем хиляди)лева. **(69.95лв/кв.м).**

Данъчната оценка на имота е 34740(тридесет и четири хиляди седемстотин и четиридесет)лева.

Имотът е частна общинска собственост, актуван с АОС №4631/23.02.2011г.

- Дворно място – урегулиран поземлен имот УПИ XII в кв.1125 по ПУП-ПРЗ на ЖК”Север 1” на град Добрич, отреден за обществено и делово обслужване с площ 54.00кв.м. Съгласно виза на гл.архитект от 10.07.2012г. се разрешава проектиране на обект за обществено обслужване- 18 кв.м. на един етаж.

Началната тръжна цена на имота, определена с експертна оценка, е 4800(четири хиляди и осемстотин)лева. **(88.89 лв/кв.м).**

Данъчната оценка на имота 1081.40.30(хиляда осемдесет и един и 0.40)лева.

Имотът е частна общинска собственост, актуван с АОС №4830/20.06.2012г.

Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2012 година, приета с Решение № 4-7/31.01.2012 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 със следния имот:

- УПИ XII в кв.1125 по ПУП-ПРЗ на ЖК”Север 1”

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.45, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общински съвет град Добрич дава съгласие за продажба чрез публичен търг с тайно наддаване и одобрява предложените начални тържни цени на следните имоти:

- поземлен имот №72624.612.250 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ I, кв.1504 по ПУП-ПРЗ на ЖК"Иглика" на град Добрич, отреден за обществено и делово обслужване с площ 1544.00 кв.м, актуван с АОС№4631/23.02.2011г. и начална тържна цена 108000(сто и осем хиляди)лева, **без включен ДДС**.

Данъчната оценка на имота е 34740(тридесет и четири хиляди седемстотин и четиридесет)лева.

-поземлен имот №72624.609.1888 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ XII, кв.1125 по ПУП-ПРЗ на ЖК"Север 1" на град Добрич, отреден за обществено и делово обслужване с площ 54.00 кв.м, актуван с АОС №4830/20.06.2012г. и начална тържна цена 4800(четири хиляди и осемстотин)лева, **без включен ДДС**.

Данъчната оценка на имота е 1081.40(хиляди осемдесет и един и 0.40)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 - 696/10.07.2012г.

№ /09.07.2012 г.
М 1:500

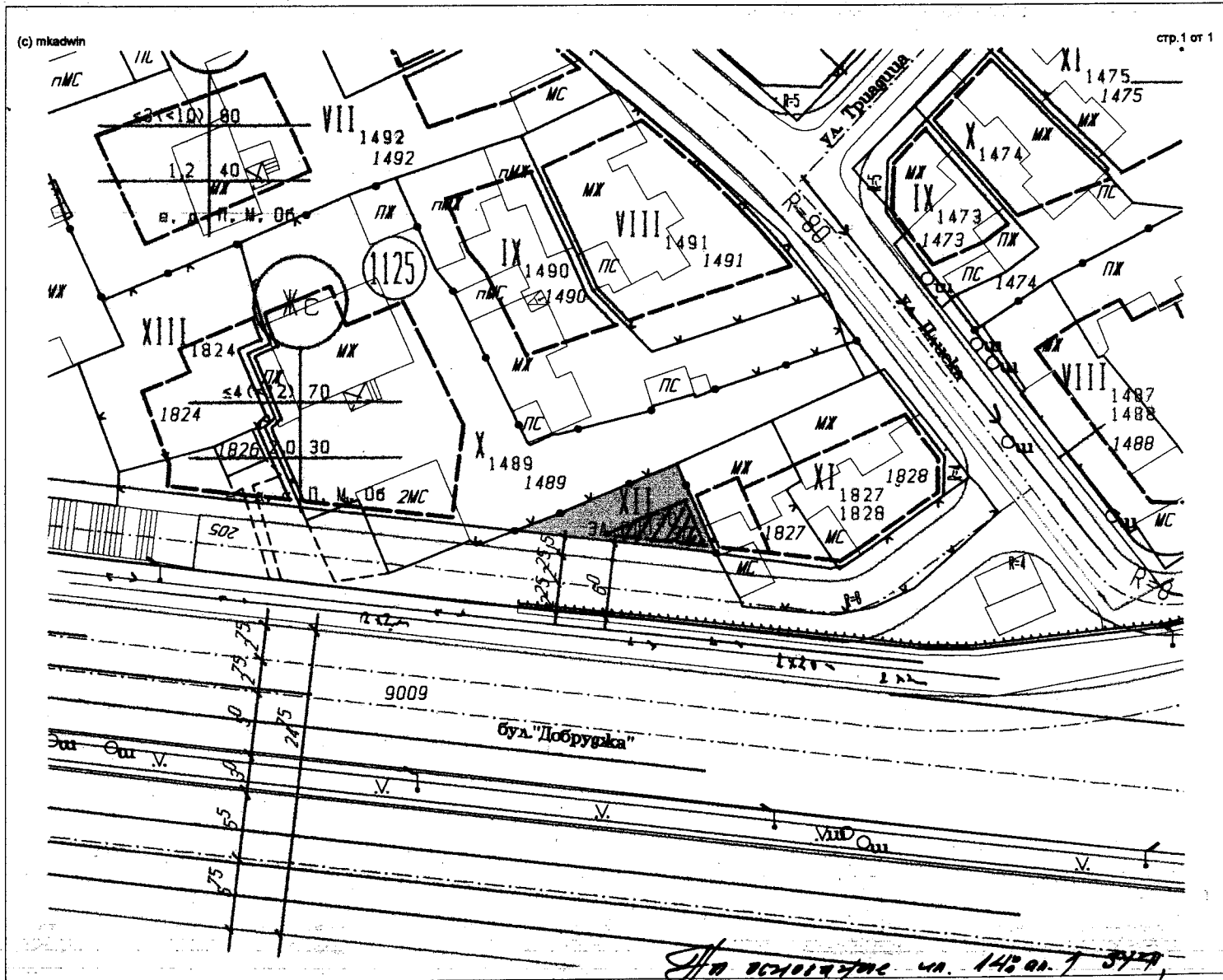
На УПИ XII-30 в квартал №1125 по ПУП - ПРЗ на ЖК "Север 1" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №24-9 от 28.07.2009 г. на Общински съвет гр. Добрич.

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

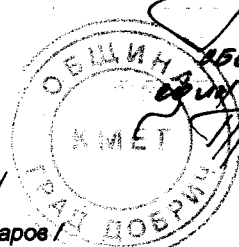
Документ за собственост: АОС /частна/ вписан под №53, том XV, вх. рег. №6869/21.06.2012 г.

УПИ XII-30 има площ **54 кв.м.**

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 696/09.07.2012 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



За разрешаване на проектиране на
имот за общ. обслужване 18м² на
бул. в стан.
Проекти, сгр. чл. 144ч 169 ЗУТ.



Копирал: *[Signature]* / С. Петрова /
Заверил: *[Signature]* / инж. Хр. Лазаров /

ОБЩИНА град ДОБРИЧ
Гл. архитект:
арх. В. Станчева
гр. Добрич: 10.09.2012

[Signature]
гр. Добрич, 13.09.2012г.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Дворно място с площ от 54 .00 кв.м с идентификатор 72624.609.1888 по кадастралната карта на гр.Добрич ул"Плиска" № 2

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: За нуждите на Община гр.Добрич ,за търг

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Справедлива пазарна стойност

Пазарна стойност : 4 800 лв.

Словом :/ Четири хиляди и осемстотин лева/

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ: Веселин Георгиев Вичев Оценител недвижими имоти – Сертификат № 100101657 от КНОБ

13.07.2012 г

Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Недвижим имот: Дворно място с площ от 54.00 кв.м с идентификатор 72624.609.1888 по кадастралната карта на гр.Добрич ул"Плиска" № 2

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ЧАСТ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 72624.609.1888

1.2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТ

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.е. стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

1.3. ДАТА НА ОГЛЕДА: 12.07.2012 г.

1.4. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 13.07.2012 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата шест месеца след нейното изготвяне.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ

1. СОБСТВЕНОСТ

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич, съгласно АКТ ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 4830/20.06.2012г.

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Парцела се намира в широк център
Привлекателност - добра

- Транспортна достъпност - добра
- Благоустроеност - районът се характеризира с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура

2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване - на обект за Обществено обслужване 18 м2 на един етаж.

2.3. РАЗМЕРИ

Общата площ на парцела е 54 кв.м

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1 .ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

- * Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;
- * Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;
- * Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;

- * Информация за пазара на недвижими имоти в района;
- * Информация, получена при огледа на обекта.

2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

- * Размер и оформление;
- * Инфраструктурна осигуреност;
- * Разпределение на пространството, удобство;
- * Действително и възможно използване, необходими инвестиции.
- * Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Според направеното пазарно проучване и конкурентни оферти на строителни и проектантски организации, като се отчита абсолютната стагнация на

ПАЗАРНА ОЦЕНКА Дворно място с площ от 54 .00 кв.м с идентификатор 72624.609.1888 по кадастралната карта на гр.Добрич ул"Плиска" № 2

пазара на недвижими имоти, рязкото спиране на ново строителство в гр. Добрич, агенции за недвижими имоти – имайки предвид че оферираните стойности са завишени с цел да се постигнат реални преговори и цена, както и собствени източници, пазарните цени на предлагани имоти близки по параметри на оценявания имот са в диапазон от 60-80 лв /м2.

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

- ползваните пазарни свидетелства са от пазар по време на **финансова криза** и в този смисъл не отговарят напълно на понятието „аналози, с качества на пазарни свидетелства“, доколкото целият пазар се развива в условия на принуда. По време на финансова криза е трудно да се говори за свободен, реален, истински пазар, което пряко се отнася и за пазара на недвижими имоти. В условията на криза постигнатите на пазара цени се движат в доста широки граници, пазарът като цяло е нестабилен, реализират се както много ниски нива (при желание за максимално бърза продажба и на всяка цена), така и доста високи нива (понякога равни на постигнати нива за периода преди кризата). С използването на пазарни свидетелства реално сключени сделки от последните 3 месеца от датата на оценката, подходящо коригирани, в настоящата оценка Оценителят е заложил песимистична прогноза за развитие.)

Данните са взети от сайтове за недвижими имоти.

Средна пазарна цена по сравнителния метод 80 лв. на м2 за земя
54X 80.00 ЛВ = 4320,00 ЛВ

Метод Негели-отнасящ се за 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 стойност на имота и към прихода, получени наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения Ключ на категориите по местоположение.

В него се съдържат различни критерии, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зона, зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване.

Фактори повишаващи стойността -/централна част, добри търговски места, в близост до масовия транспорт, ъглови парцели на търговски места

Редуциращи фактори.-парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по ниска категория

ОЦЕНКА НА ИМОТА-Метод Негели

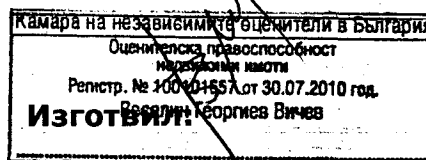
А. Обща ситуация	Категория по местоположение	4
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
Д. Занаяти офиси търговия	Категория по местоположение	4
средно		20
Участие на стойността на земята приета		17%
Приета средна пазарна стойност в района		320
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		50
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		1
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	50 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	97.7915
Обща площ	54	5280.741
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		

4, ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	4300	50%	2150
Стойност на имота по Негеле	5360	50%	2650
		100%	4800

Пазарна стойност на земята е в размер на 4800 лв.



/В.Вичев/

ПАЗАРНА ОЦЕНКА Дворно място с площ от 54 .00 кв.м с идентификатор 72624.609.1888 по кадастралната карта на гр.Добрич ул"Плиска" № 2

СКИЦА

№ 126.01.2011 г.
М 1:500

D-57/28.01.112
C-695/10.02.2011

На УПИ I-240, 241 в квартал №1504 а по ПУП - ПРЗ на ЖК "Иглика" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със Решение №35-3/29.06.2010 г. на Общински съвет гр. Добрич.

Имотът е записан на: Община гр. Добрич
Документ за собственост.

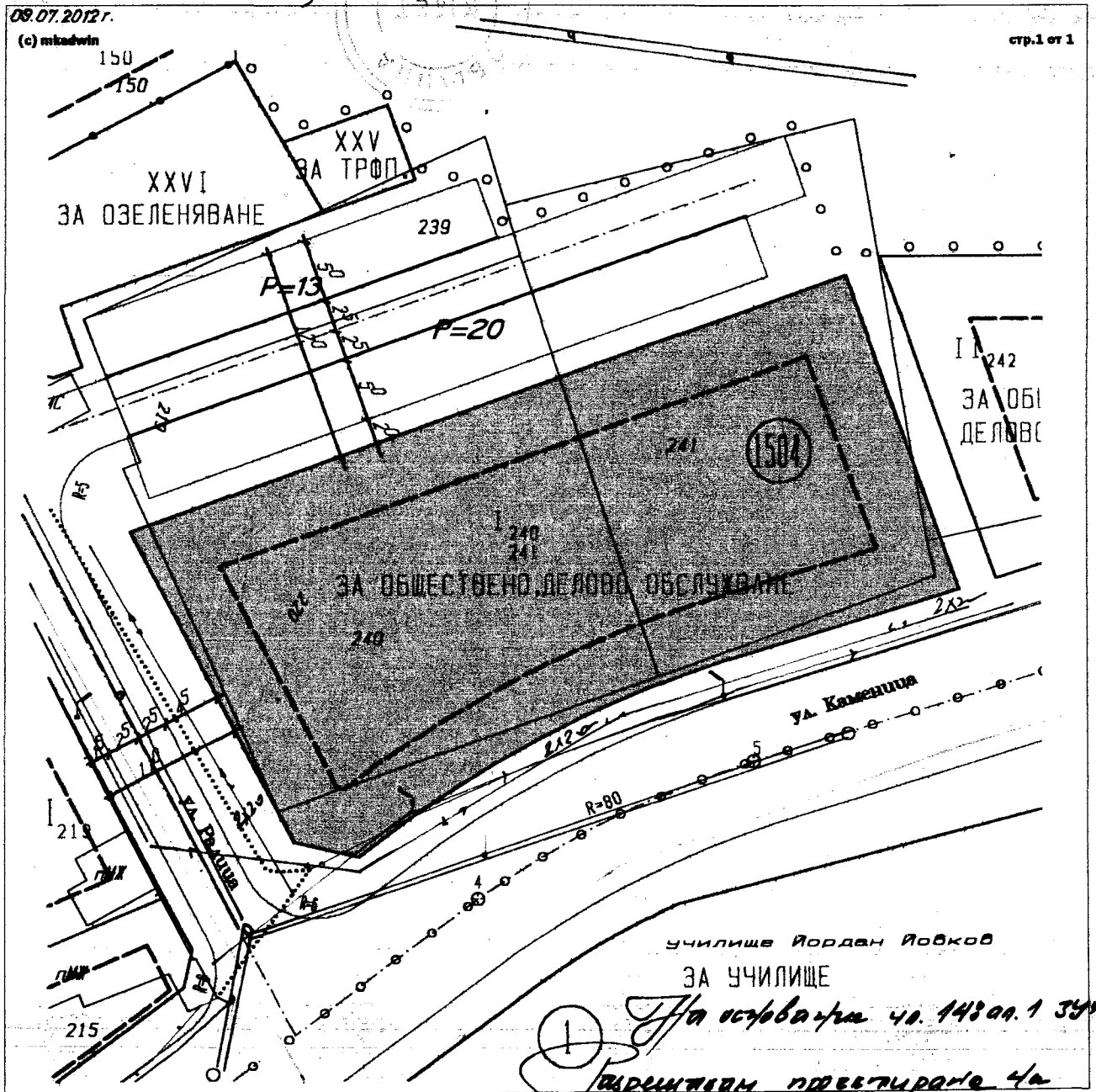
Площ на УПИ I-240, 241 има площ 1544 кв. м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 57/26.01.2011 г., и ще послужи пред Дирекция ОС за издаване на виза за проектиране.
Регулацията е в сила.

08.07.2012 г.

(с) mikadwin

стр.1 от 1



Училище Йордан Йовков
ЗА УЧИЛИЩЕ
Тя е островна чл. 143 ал. 1 ЗУТ,
проектиран прехвърляне на
обекта за ОД

Проектири, съгг. на 144ч 169 547.
Пл. застр. = 50/2, $\alpha \leq 10^\circ$ н.

Копирал: *[Signature]* / Н. Радрева /
Заверил: *[Signature]* / инж. Хр. Лазаров /

[Signature]
301 27.01.2011

ОБЩИНА град ДОБРИЧ	Гл. архитект:
Гл. архитект:	арх. Б. Станчева
Гр. Добрич:	27.01.11
арх. Б. Станчева	10.107.2012

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: УПИ I-240,241кв. № 1504 по ПУП-ПРЗ,на ЖК Иглика ,ПИ 72624.612.250 гр.Добрич ул. Надежда 29

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: За нуждите на Община гр.Добрич ,за търг

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Справедлива пазарна стойност

Пазарна стойност : 108 000 лв.

Словом :/ Сто и осем хиляди лева/

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ: Веселин Георгиев Вичев Оценител недвижими имоти – Сертификат № 100101657 от КНОБ

13.07,2012 г
Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Недвижим имот: УПИ I-240,241кв. № 1504 по ПУП-ПРЗ,на ЖК Иглика
,ПИ 72624.612.251 гр.Добрич ул. Надежда 29

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ЧАСТ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР
72624.612.250

1.2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТ

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.е. стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

1.3. ДАТА НА ОГЛЕДА: 12.07.2012 г.

1.4. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 13.07.2012 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата шест месеца след нейното изготвяне.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ

1. СОБСТВЕНОСТ

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич съгласно АКТ ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 4631/23.02.2011 г.

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Парцела се намира в ж.к „ИГЛИКА ” на гр.Добрич.Района е застроен предимно с жилищни сгради.Парцела е отреден за ОДО

Привлекателност - добра

- Транспортна достъпност - добра
- Благоустроеност - районът се характеризира с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура

2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за комплексно застрояване,Пл.застр. $\leq 50\%$, $H \leq 10$ м

2.3. РАЗМЕРИ

Общата площ на парцела е 1544 кв.м

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1 .ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

- * Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;
- * Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;
- * Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;

- * Информация за пазара на недвижими имоти в района;
- * Информация, получена при огледа на обекта.

2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

- * Размер и оформление;
- * Инфраструктурна осигуреност;
- * Разпределение на пространството, удобство;
- * Действително и възможно използване, необходими инвестиции.
- * Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Според направеното пазарно проучване и конкурентни оферти на строителни и проектантски организации, като се отчита абсолютната стагнация на пазара на недвижими имоти, рязкото спиране на ново строителство в гр. Добрич, агенции за недвижими имоти – имайки предвид че офертираните стойности са завишени с цел да се постигнат реални преговори и цена,

както и собствени източници, пазарните цени на предлагани имоти близки по параметри на оценявания имот са в диапазон от 60-80 лв /м2.

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

- ползваните пазарни свидетелства са от пазар по време на **финансова криза** и в този смисъл не отговарят напълно на понятието „аналози, с качества на пазарни свидетелства“, доколкото целият пазар се развива в условия на принуда. По време на финансова криза е трудно да се говори за свободен, реален, истински пазар, което пряко се отнася и за пазара на недвижими имоти. В условията на криза постигнатите на пазара цени се движат в доста широки граници, пазарът като цяло е нестабилен, реализират се както много ниски нива (при желание за максимално бърза продажба и на всяка цена), така и доста високи нива (понякога равни на постигнати нива за периода преди кризата). С използването на пазарни свидетелства реално сключени сделки от последните 3 месеца от датата на оценката, подходящо коригирани , в настоящата оценка Оценителят е заложил песимистична прогноза за развитие.

Данните са взети от сайтове за недвижими имоти.

Средна пазарна цена по сравнителния метод 70 лв. на м2 за земя
1544X 70.00 ЛВ = 108 080 ЛВ

Метод Негели-отнасящ се за 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 стойност на имота и към прихода,получени наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава когато не съществуват обекти за сравнение.Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения Ключ на категориите по местоположение.

В него се съдържат различни критерии,транспортна обвързаност, жилищни зони,търговски обекти,промишлени зона,.зони с нисък коефициент на използване,голям брой на етажите,свободно или сключено застрояване.

Фактори повишаващи стойността -/централна част,добри търговски места,в близост до масовия транспорт,ъглови парцели на търговски места

Редуциращи фактори.-парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по ниска категория

ОЦЕНКА НА ИМОТА-Метод Негели

А. Обща ситуация	Категория по местоположение	3
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	3
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	3

Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	3
Д. Занаяти офиси търговия	Категория по местоположение	3
средно		15
Участие на стойността на земята приета		12%
Приета средна пазарна стойност в района		280
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		40
Коефициент за местоположение		0.9
Коефициент за статут		1
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	36 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	70.40988
Обща площ	1544	108712.9
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		

4, ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	108000	50%	54000
Стойност на имота по Негеле	108700	50%	54350
		100%	108350

Пазарна стойност на земята е в размер на 108 000 лв.

