



ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

гр. Лясковец, пл. "Възраждане" № 1, тел. 0619/2 20 55, факс 0619/2 20 45
e-mail: obshtina@lyaskovets.bg, www.lyaskovets.bg



ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЛЯСКОВЕЦ

ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ п. код 5140 пл. „Възраждане“, №1 тел.: 2-20-55
Регистрационен индекс и дата 00. 3010/18. 06. 24г.

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ ВАСИЛ ХРИСТОВ -
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**

ОБЩНСКИ СЪВЕТ п код 5140 гр. ЛЯСКОВЕЦ пл. „Възраждане“ №1 тел 21-25
Регистрационен индекс и дата 173 / 18.06.2024

ОТНОСНО: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Лясковец през 2024 година и Учредяване право на строеж за изграждане на гаражна клетка №4 в Урегулиран поземлен имот (УПИ) I - за гаражи и обслужване, в кв. 2а по Подробен устройствен план (ПУП) на гр. Лясковец.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

I. С Ваше Решение № 45/12.02.2024 г. бе приета Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС) през 2024 година. Съгласно чл. 8, ал. 9, изр. второ от Закона за общинската собственост (ЗОС) годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост може да бъде актуализирана през годината, с оглед на което правя настоящото предложение за допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година.

Община Лясковец е собственик на урегулиран поземлен имот (УПИ) I- за гаражи и обслужване, в кв. 2а, целият с площ 640 кв.м., по подробен устройствен план (ПУП) на гр. Лясковец, подробно описан в Акт за частна общинска собственост (АОС- ч) № 559 / 11.04.2006 г. Съгласно влязъл в сила Подробен устройствен план /ПУП/ на гр.Лясковец, за този имот се предвижда застрояване на 28 броя гаражни клетки със застроена площ от 21 кв.м., като към момента по отношение на част от него има сключени 15 бр.договори за учредено право на строеж на гаражни клетки.

За посочения имот – частна общинска собственост е проявен интерес за учредяване право на строеж за изграждане на гаражна клетка №4, поради което, правя предложение гореописания имот да бъде включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), през 2024 година – като в Раздел Б. „Разпореждане с имоти – общинска собственост“ се създава нова т. II. „Учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост“, със следното съдържание: „Учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост“ за изграждане на гаражна клетка № 4, със застроена площ 21 кв.м., върху урегулиран поземлен имот (УПИ) I - за гаражи и обслужване, кв. 2а по ПУП на гр. Лясковец - общинска частна собственост /АОСч №559/11.04.2006г./ и да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване по реда на чл.62, ал.2 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за учредяване право на строеж върху 21 кв.м. от

ПК
„Икономически
развитие“
С. Доджов

урегулиран поземлен имот (УПИ) I - за гаражи и обслужване, кв. 2а по ПУП на гр. Лясковец – общинска частна собственост /АОСч №559/11.04.2006г./ за изграждане на гаражна клетка №4.

Изготвената пазарна оценка от правоспособен оценител на недвижими имоти е в размер на: 1615.00 лв. /без ДДС/ за гаражна клетка №4 със застроена площ 21 кв.м. в УПИ I- за гаражи и обслужване, кв. 2а по ПУП на град Лясковец

Съгласно чл. 45, ал. 2 от Закон за данък върху добавената стойност (ЗДДС) учредяването на право на строеж се смята за освободена доставка до момента на издаването на разрешение за строеж на сградата, за която се учредява или прехвърля правото на строеж.

Предлагам да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване, съгласно Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за учредяване право на строеж върху 21 кв.м. от УПИ I- за гаражи и обслужване, в кв. 2а, по Подробен устройствен план (ПУП) на гр. Лясковец, за изграждане на гаражна клетка №4 при начална тръжна цена, 1615.00 лв. определената от правоспособен оценител на недвижими имоти.

С оглед гореизложеното и в изпълнение на правомощията си по чл. 44, ал. 1, т. 1 от ЗМСМА, във връзка с Решение № 45/12.02.2024 г. на Общински съвет Лясковец предлагам Общински съвет Лясковец да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал.1 и ал. 9 и чл.37, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл.36, ал.1, т.3, предл. първо, чл.38, чл.43, ал.1, чл.62, ал.2, чл.63, т.3, чл.64, ал.1, ал.3 и ал.4 от Наредбата за реда и управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец,

I. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Лясковец през 2024 година, като в Раздел Б. Разпореждане с имоти – общинска собственост се създава нова т. II. „Учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост”, със следното съдържание:

„Учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост”

1. гаражна клетка № 4, със застроена площ 21 кв.м., върху урегулиран поземлен имот (УПИ) I - за гаражи и обслужване, кв. 2а по ПУП на гр. Лясковец – общинска частна собственост /АОСч №559/11.04.2006г./

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за учредяване право на строеж върху 21 кв.м. от УПИ I- за гаражи и обслужване, в кв. 2а, по Подробен устройствен план (ПУП) на гр. Лясковец, за изграждане на гаражна клетка №4 при началната тръжна цена 1615.00 лв.

1. Публичният търг да се проведе в Заседателната зала в сградата на Община Лясковец, партерен етаж, с административен адрес в гр. Лясковец, пл. „Възраждане“ № 1 на **22.08.2024г. от 13.00 часа.**

2. Плащането на достигнатата при търга цена да се извърши в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 75, ал. 1 от Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за обекта, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

Банка „ДСК” ЕАД – филиал Лясковец

IBAN BG54STSA93008400190000

BIC: STSABGSF,

код за вид плащане: 445600.

3. Местен данък в размер на 2.8% върху достигнатата при търга цена да се заплати в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 75, ал. 1 от Наредбата за реда за

управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, за обекта, в левове по следната банкова сметка на Община Лясковец:

Банка „ДСК” ЕАД – филиал Лясковец

IBAN BG54STSA93008400190000

BIC: STSABGSF,

код за вид плащане: 442500.

4. Разходите, направени от Община Лясковец, за изготвяне на пазарна оценка в размер на 100,00 лв. (сто лева) да се заплатят в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 75, ал. 1 от Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, в левове в касата на Община Лясковец – стая № 19.

5. Такса „Административна услуга” в размер на 25,00 лв. (двадесет и пет лева), да се заплати в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 75, ал. 1 от Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Лясковец, в левове в Информационния център в Община Лясковец.

Непарични платежни средства за плащанията не се приемат.

6. Утвърждава тръжната документация, както и проекта - договора за учредяване право на строеж.

7. Тръжната документация се закупува в Информационния център на Община Лясковец, след заплащане на такса от 50,00 лв. (петдесет лева), в срок до **17.00 часа на 20.08.2024г.**

8. Предложения за участие в търга с тайно наддаване се подават в запечатан, непрозрачен плик, в Информационния център на Община Лясковец, в срок до **17.00ч. на 21.08.2024г.**

9. Депозитът за участие в търга в размер на 161.50 лв., представляващ 10% от началната тръжна цена, се внася в срок до **21.08.2024г. вкл.**, по следната банкова сметка на Община Лясковец:

Банка „ДСК” ЕАД – филиал Лясковец

IBAN BG63STSA93003300180001

BIC: STSABGSF.

10. В търга могат да участват физически лица с постоянен или настоящ адрес: гр. Лясковец, ул. „Стойчо Куркев” № 15, № 17, № 19 и № 21, всички входове, представили пред тръжната комисия изискуемите документи, посочени в тръжната документация.

11. При неявяване на кандидати **повторен търг** с тайно наддаване да се проведе в същия час, на същото място, при същите условия на **29.08.2024г.**,

12. Тръжната документация за участие в повторния търг с тайно наддаване се закупува от Информационния център на Община Лясковец, след заплащане такса от 50,00 лв. (петдесет лева) в срок за **закупуване до 17.00 часа на 27.08.2024г.**

13. Предложения за участие в повторния търг с тайно наддаване се подават в запечатан, непрозрачен плик, в Информационния център на Община Лясковец, в срок до **17.00 часа на 28.08.2024г.**

14. Депозитът за участие в повторния търг се внася в размер 161.50 лв., представляващ 10% от началната тръжна цена в срок до **28.08.2024г. вкл.**, по следната банкова сметка на Община Лясковец:

Банка „ДСК” ЕАД – филиал Лясковец

IBAN BG63STSA93003300180001

BIC: STSABGSF.

15. Време и начин за оглед на обекта – огледът се извършва през всички работни дни, предхождащи датата на повторния търг, след представяне документ за закупена тръжна документация.

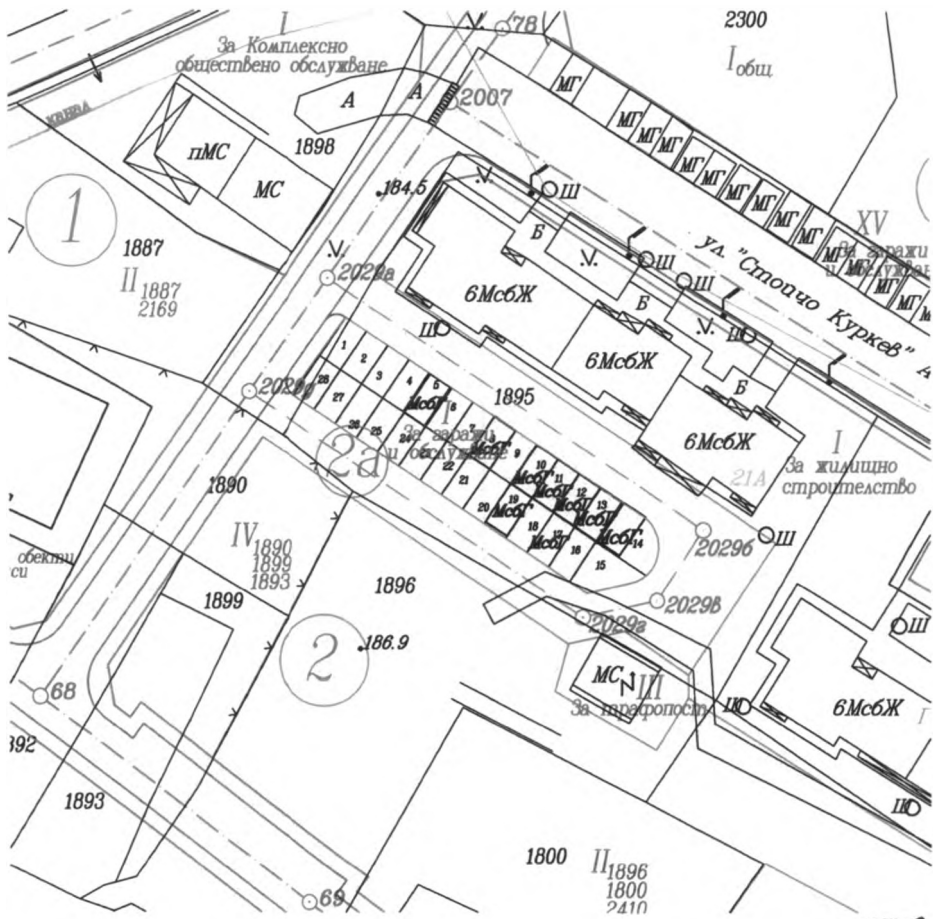
16. Възлага на Кмета на Община Лясковец провеждането на публичния търг с тайно наддаване за гараж №4, както и сключването на договор за учредяване право на строеж за изграждане, със спечелилия участник.

Решението подлежи на обжалване на основание чл.8, ал.11 от Закона за общинската собственост по реда на чл.45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация чрез Общински съвет Лясковец пред Административен съд – гр. Велико Търново, по реда на Административно-процесуалния кодекс в 14 – дневен срок от публикуването му на официалната интернет страница на Община Лясковец.

ВАСИЛ ХРИСТОВ -
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ



Изготвил: Валя Петрушева - ст.експерт ОС в Дирекция „ОСУТЕЕПОП“





ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

СКИЦА
М 1 : 1000
№ 363 / 13.06.2024 г.



на урегулиран поземлен имот I – За гаражи и обслужване в кв. № 2А по
Подробен устройствен план – План за регулация на град Лясковец,
Община Лясковец, Област Велико Търново, одобрен със Заповед № 346 /
09.06.1993 г., Кадастрален план одобрен със Заповед № 300 – 4 – 49
/31.10.2003 г., План за улична регулация одобрен с Решение № 277 /
28.04.2005 г.

Имотът е собственост на:
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

Документ за собственост: Акт № 559 / 11.04.2006г. за частна общинска
собственост

Площта на урегулиран поземлен имот I – За гаражи и обслужване в кв.
№ 2А е 640 м².

Регулацията е приложена

Имота е при граници:

На север: Улица

На изток: Улица

На запад: Улица

На юг: Улица

Скицата важи за „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ”

Изработил: инж. Светослав Стефанов Димитров

Ст. Експерт - Геодезист “ОСУТЕЕПОП” :

/подпис/

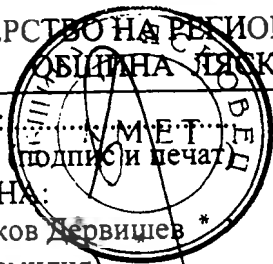
Всички данни са изградени
на гараж № 7 площ 21м²

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ, ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Димитър Никол Дървищев *
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Мария Шамелюва

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 559

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Картотека 1
Досие 559

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.04.2006 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2, чл.56, ал.1 от Закона за общинска собственост и § 42 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост; Заповед № СА-0132-6/ 08.02.2006г.на Областен управител гр.В.Т-во
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот /УПИ/ I /първи/ - за гаражи и обслужване с площ 640 /шестстотин и четиридесет/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Лясковец гр.Лясковец, кв.2 а,УПИ I- за гаражи и обслужване и ПУП на гр.Лясковец
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север- улица; Изток- улица; Юг- улица; Запад- улица;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	3 072.00 лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Държавата



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ
5140 гр.ЛЯСКОВЕЦ ул.ВЪЗРАЖДАНЕ N: 1

Изх. № 5405000587 / 18.06.2024 г.
РНУ: 371e9363-8bc5-4b5b-b6b6-0c9c3c24e9d8

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

ЕИК по БУЛСТАТ 000133844

Адрес за кореспонденция
ул. ВЪЗРАЖДАНЕ № 1, гр. ЛЯСКОВЕЦ 5140

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 5140 гр.ЛЯСКОВЕЦ ул.СТОЙЧО КУРКЕВ, планоснимачен номер от 2003 квартал 2А, УПИ парцел I-ЗА ГАРАЖИ И ОБСЛУЖВАНЕ одобрен през 1993 г., идентификатор на поземления имот

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Гараж , ет. 1 идентификатор:	1/1	21,00			345,40

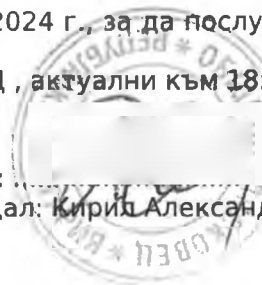
за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 18.06.2024 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 345.40 лв. словом
ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за 1/1 идеална част от него 345.40 лв. словом:
ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5405000587/18.06.2024 г., за да послужи пред ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЛЯСКОВЕЦ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ , актуални към 18.06.2024 г.

Подпис: _____
Издава: Кирил Александров

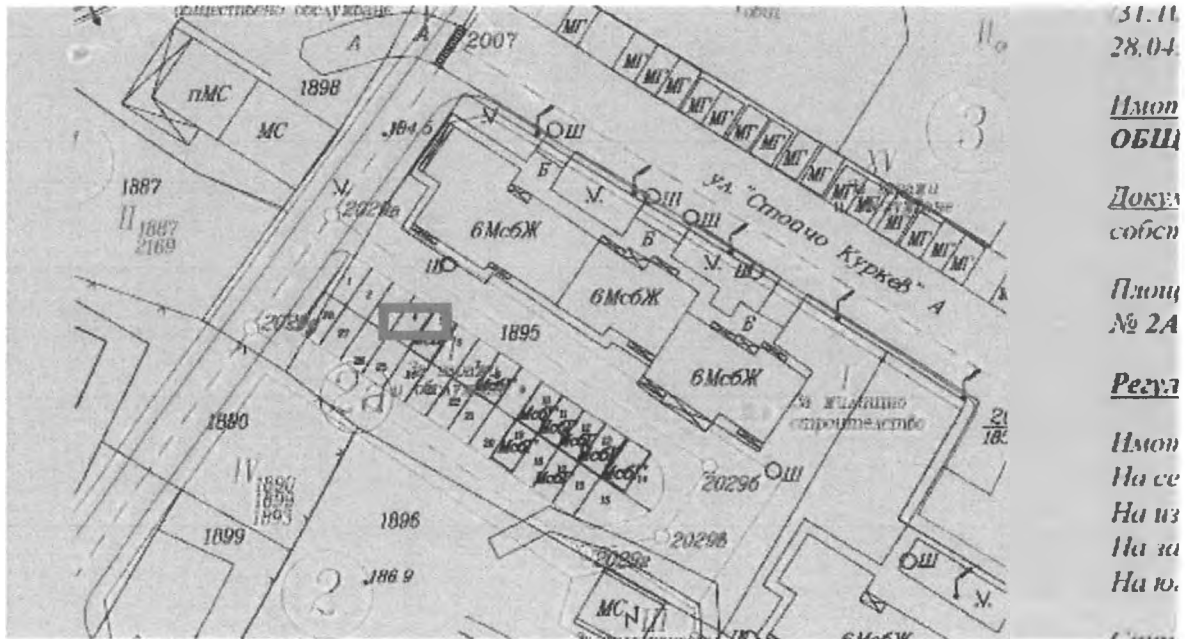


ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Отстъпено право на строеж на гаражна клетка №4 със застроена площ от 21 кв.м, построена в УПИ I – за гаражи и обслужване, кв. 2А по ПУП на гр. Лясковец с площ 640 кв.м.

Местоположение: гр. Лясковец, ул. “Стойчо Куркев”

Възложител: Община Лясковец



Към дата:
14.06.2024 г



Оценителски доклад

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Отстъпено право на строеж на гаражна клетка №4 със застроена площ от 21 кв.м, построена в УПИ I – за гаражи и обслужване, кв. 2А по ПУП на гр. Лясковец с площ 640 кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Лясковец, ул. "Стойчо Куркев"

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Лясковец

СОБСТВЕНИК: Община Лясковец

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Пламен Георгиев Георгиев
Сертификат КНОБ 100100848/14.12.2009 за оценка на недвижими имот, приложен към Доклада.

ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 14.06.2024 год.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 14.06.2024 год.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценяваните обекти към датата на оценката,
- съобразени са със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата и
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 (шест) месеца, при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

След изтичане на този срок стойностите от оценката могат да бъдат преразгледани и при необходимост – актуализирани.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ и източници на информация:

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове – няма известни

На оценителите са предоставени следните документи:

- 1) Акт за общинска собственост №559 от 11.04.2006 г.;
- 2) Скица на имота;
- 3) Извършен оглед на обекта на място;
- 4) Снимков материал;
- 5) Досегашен опит и налична база данни на оценителя;

1.2. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Приложени стандарти за оценяване: Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО) приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България. База на стойността е „Пазарна стойност“, която според БСО „отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация 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 пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар“.

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Метод съгл. ЗАКОН за МЕСТНИТЕ ДАНЪЦИ и ТАКСИ - Приложение № 2, раздел VI /изм. - ДВ, бр. 98 от 2010 г., в сила от 01.01.2011 г./ и ППЗДС /посл. изм. ДВ. бр.105 от 29

Сравнителен метод - при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот, с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.
- Към момента на съставяне на доклада търсенето на сродни на оценявания имот е силно ограничено, поради което при извеждане на пазарната стойност на имота сме заложили песимистичен вариант за развитие на пазара.

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1. **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА** - град Лясковец, ул. Стойчо Куркев

2.2. **ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ**

Технически параметри:

Право на строеж гаражна клетка №4
общо

21,00кв,м,
21,00кв,м,

Отстъпено право на строеж на гаражна клетка №4 със застроена площ от 21 кв.м, построена в УПИ I – за гаражи и обслужване, кв. 2А по ПУП на гр. Лясковец с площ 640 кв.м.

3. ОЦЕНКА НА ИМОТА

3.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Оценката по метода на сравнителните продажби се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижиминости или на други сравними пазари.

Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се коригират съответно (в "плюс" или в "минус") според по-добрите им или по-слаби характеристики с коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на квадратен метър за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода "сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

К м -коефициент за местоположение и инфраструктура

К ф -коефициент за размер и функционалност

К с -коефициент за специфики и състояние

Пазарни аналози

ПРОДАВА гаражи	Цена	Площ кв.м.	за 1 кв.м	К съответствие	Кор.цена на кв.м.:
Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО 21000 лв. Не се начислява ДДС (1166.66 лв./кв.м) област Велико Търново Район: гр. Лясковец Под район: център Квадратура: 18 кв.м Намира се в центъра. Тухла	10 737 €	18	596,51 €	0,85	507,03 €
https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=10171143983552723&slink=arfkgq&f1=1					
Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО 10200 EUR (566.66 EUR/кв.м) област Велико Търново Район: гр. Горна Оряховица Квадратура: 18 кв.м за продажба гараж, навяща се в гр. Горна Оряховица, кв.Пролет. Гаражната клетка е с площ от 18кв.м.	10 200 €	18	566,67 €	0,90	510,00 €
https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=10168664433820194&slink=arfd6&f1=1					
Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО 10737 EUR (536.85 EUR/кв.м) област Велико Търново Район: гр. Горна Оряховица Квадратура: 20 кв.м Предлагаме ви гараж за продажба в гр. Горна Оряховица, в близост до центъра, в частта на града откъм Лясковец. Имотът е самостоятелна постройка, в редица от други гаражи, с удобен подюд. Налични ток и вода.	10 727 €	20	536,35 €	0,90	482,72 €
https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=10165044997275130&slink=arfd6&f1=1					
			прието		499,92 €

Наименование на оценявания актив	Площ (кв.м.)	Пазарна цена (на кв.м.)	К офертност	Сравнителна пазарна стойност на обекта	Коефициент за определяне право на строеж	Стойност на правото на строеж
клетка №4	21,00	499,92 €	0,95	9 970 €	0,15	1 496 €
Общо						1 496 €

3.2 ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА СЪГЛ. Приложение № 2, раздел VI /изм. - ДВ, бр. 98 от 2010 г., в сила от 01.01.2011 г./ и ППЗДС /посл. изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г./

Приложение № 2, раздел VI /изм. - ДВ, бр. 98 от 2010 г., в сила от 01.01.2011 г./ и ППЗДС /посл. изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г./ е нормативно регламентирано в закона за местните данъци и такси и е в зависимост от вида на имота, местонахождението, площта, конструкцията и овехтяването. В приложението са посочени, коефициентите за коригиране на стойността.

Нормативна база

ЗАКОН за МЕСТНИТЕ ДАΝЪЦИ И ТАКСИ - Приложение № 2, раздел VI /изм. - ДВ, бр. 98 от 2010 г., в сила от 01.01.2011 г./ и ППЗДС /посл. изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г./

Валутен курс: 1.95583

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място	Вид основно предназначение на сградата	Статут / категория - функционир. стр. зона табл.3 и табл.4	РЗП м2	Базисна стойност					Коеф. за местополож. Км	Коеф. за инфраструктур. Кн	Коеф. за срок на употреба Кс	Допълнителна стойност (лв) ДОПС	К паз.	Пазарна стойност на Право на строеж (лв.)
					тип конструкция	Баз. Ст-ст лв/кв.м	процент за жилищни имоти	процент за нежилищни имоти	Базисна Стойност БС лв/кв.м						
					табл.1	табл.2			табл.3 / табл.4						
клетка №4	Ласковец, ул.Стойчо Курчев	гаражна клетка	IV	21,00	M2	15,40	0%	80%	12,32	4,30	1,00	1,00	278 лв	1,10	306 лв

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА правото на строеж

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 на оценявания актив	Площ (кв.м.)	Стойност по ЗМДТ		Сравнителна стойност		Пазарна стойност на правото на строеж	
		стойност	тегло	стойност	тегло		
Право на строеж гаражна клетка №4	21,00	306 лв.	50%	2 925 лв.	50%	1 615 лв.	76,93 лв. за кв.м.
Общо						1 615 лв	

Стойност без ДДС

4. Заключение

Окончателно становище за пазарна стойност на правото на строеж на гаражна клетка №4 към датата на оценката /със закръгляне/:

1 615 лв. без ДДС

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- На оценителя не са предоставени данни относно наличието или предоставянето на други права върху оценявания имот/имоти. В тази връзка, настоящата оценка се изготвя с допускането, че имотът е необременен от вещни права, т.е. собственикът има право на пълен контрол и владееене.
- Отговорността на оценителя за валидността на предложената стойност е към датата на оценката. Периодът, през който Възложителя може да приема оценката за актуална зависи от стабилността на съответния пазар на недвижими имоти и от липсата на изменения както във физическото състояние на имота, така и на правата и задълженията към него, но не повече от 6 месеца
- Заключенията на оценителя за крайна пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или трети лица освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности.
- Тълкуване на правното състояние на обекта на оценка не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние – валидно е за нуждите на тази оценка
- Вещно-правния режим в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.
- Настоящият оценителски доклад е изготвен на база информация посочена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Този доклад е предназначен за ползване изключително от Възложителя и от финансиращата му институция за целта отбелязана по-горе.
- За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.
- Извършените изчисления и изведени стойности в настоящия доклад са представени в BGN и EUR, превалутирани по официалния фиксинг 1.95583 BGN за 1 EUR. Крайните резултати по отделните методи са закръглени до стотици.
- Оценителят не носи отговорност в случай на непредоставени данни или документи от страна на Възложителя или трети лица.
- **ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
- (по чл.21 от Закона за независимите оценители)
- Оценителят декларира :
 - - Използвани са утвърдени методи за оценяване;
 - - Не съм свързано лице с Възложителя или негови служители ,по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс;
 - - Аз или свързано с мен лице (по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс) нямам /нямаме/ личен интерес и отношение към оценявания актив, които биха повлияли върху обективността на направената оценка ,която е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните ми знания и натрупан професионален опит.
 - - Към момента на извършване на оценката ,нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката, или към възложителя на оценката.

Независим оценител: Палмен Георгиев Георгиев Сертификат КНОБ 100100848/14.12.2009г.



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100848 от 14 декември 2009 год.

ПЛАМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

роден на 30 септември 1969 год. в гр. Лясковец, община Лясковец

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10241 от 14.05.2002 год. от Агенцията за приватизация

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ