

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

за

установяване на наемна цена на

1.ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2 попадащи в УПИ П-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2353 кв.м, заедно със Сграда с площ 80 кв.м;

2.ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4 попадащи в УПИ П-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2091 кв.м, заедно със Сграда с площ 22 кв.м;

Октомври 2017
Габрово

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	3
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Описание на недвижимия имот.....	5
3. ОЦЕНКА.....	6
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	7

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за публична общинска собственост № 991 от 24.09.2012 г. на Община Габрово;
2. Скица, служежна №493 от 13.07.2017г., издадена от общ.Габрово;
3. Скица, служежна №490 от 12.07.2017г., издадена от общ.Габрово;
4. Сертификати за оценителска правоспособност на Камара на независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на пазарна цена за наем за 1 месец на недвижим имот, представляващ:

1. ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2 попадащи в УПИ II-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2353 кв.м, заедно със Сграда с площ 80 кв.м;

2. ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4 попадащи в УПИ II-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2091 кв.м, заедно със Сграда с площ 22 кв.м;

Оценител: Добромир Господинов Пиналов - Оценител на Недвижими имоти със Сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100883 от 14.12.2009г. на КНОБ. Тел. 0886 45 72 95 ; e-mail: dobri_gb@abv.bg

Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна цена за наема за 1 месец, която да послужи като база за вземане на управленски решения.

Дата на оценката: 30.10.2017 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за публична общинска собственост № 991 от 24.09.2012 г. на Община Габрово;
- Скица, служежба №493 от 13.07.2017г., издадена от общ.Габрово;
- Скица, служебна №490 от 12.07.2017г., издадена от общ.Габрово;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваните имоти попадат в спортен комплекс „Христо Ботев“ в гр. Габрово, бул. „Априлов“.

Функционален тип на населеното място – I-ви функционален тип съгласно Единния класификатор на административните и териториалните единици в РБългария.

Строителна зона – I-ва зона, съгласно зонирването от Общински съвет Габрово.

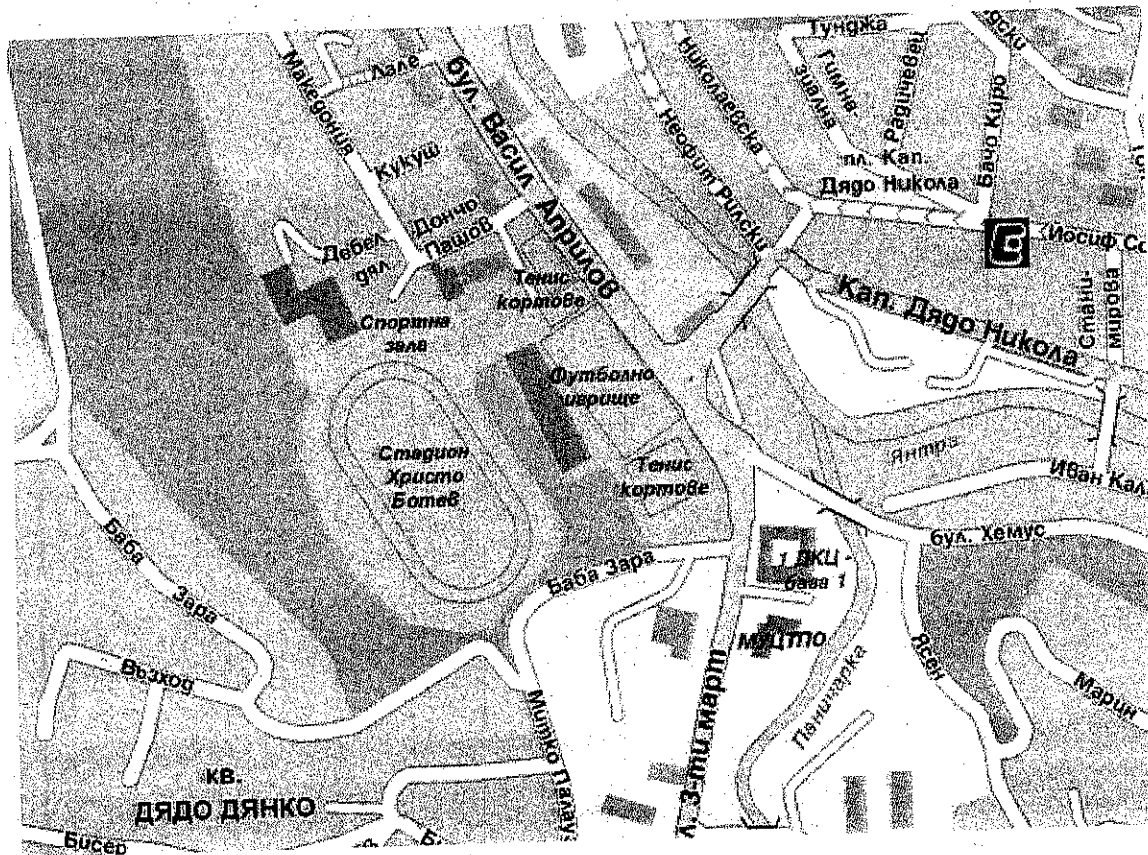
Преобладаващо застрояване – високо етажни предимно жилищни сгради и нискоетажни за обслужващата сфера.

Инженерна инфраструктура – добре развита. Изградени и в достатъчна степен са развити улична и алеини мрежи, електроснабдителни, водоснабдителни, канализационни мрежи.

Социална инфраструктура – добре развита. В района са изградени и функционират редица обекти на комплексното обществено обслужване.

Транспортна достъпност – добра. Обектите са достъпни от отклонение от основна улица бул. „Априлов“. В близост са спирките на масовия градски автобусен и тролейбусен транспорт.

Екологични показатели – добри.



2.2. Описание на недвижимия имот

Теренът върху който са разположени обектите представлява Поземлен имот с идентификатор 14218.515.378 по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 57 066 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Спортно игрище.

1.ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2

Тенис кортове 1 и 2 са с обща площ 2353 кв.м, разположени са в най-югоизточната част на имота.

Игралните полета са ориентирани в посока юг-север, а западно от тях са оформени две стъпаловидни стоманобетонени трибуни за зрители. Между двете трибуни е изградена масивна сграда – съблекални със застроена площ 80 кв.м.

В сградата са обособени съблекалня, баня, тоалетна, съответно за мъже и жени и складово помещение.

Изградени са Ел. и ВиК инсталации.

Подови настилки с теракота; стени с фаянсова облицовка; тавани с латексово боядисване.

2.ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4

Тенис кортове 3 и 4 са с обща площ 2091 кв.м, разположени са в най-североизточната част на имота.

Първото игрално поле е ориентирано в посока юг-север, а второто в посока изток-запад.

В най-северозападната част на имота е разположена полумасивна сграда – съблекалня с площ 22 кв.м.

Сградата е полумасивна с еднокатна дървена конструкция, покрита с ламарина, дървена еднокатна дограма.

3.ОЦЕНКА

За нуждите на оценката, отчитайки специфичните особености на оценявания имот оценителят счита, че най-пълно и точно удовлетворяване целта на оценката ще се постигне чрез метода на сравнителната стойност.

Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с използваните аналози. За тези аналози е ползвана информация от отдадени под наем подобен вид имоти общинска собственост.

Извършено е проучване за наемните цени на тенис кортове и спортни площадки в региона и областта – Севлиево, Дряново, Трявна, Казанлък и Плевен.

С корекционен коефициент за съответствие са отчетени специфичните характеристики на оценявания имот, спрямо ползваните аналози – местоположение, състояние, инфраструктура, наличие на допълнителни постройки, довършителни работи в помещенията и др.

Оценката на обектите по метода на пазарните аналози е показана в следващата таблица:

Местоположение на сравнимите обекти	Цена, лв	лв./бр	Корек. коеф. за съответствие	Коригирана пазарна цена лв./бр.
Три броя тенис кортове, гр.Севлиево в района на болницата, общински имоти	150	50	1.20	60.00
Осем броя, Тенис кортове, гр.Плевен, м.Кайлъка, общинска собственост	650	81	1.00	81.25
Два броя, Тенис кортове, гр.Казанлък, общинска собственост	100	50	1.20	60.00
Сравнителна стойност на 1 бр.				67.08

1.ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2	134.17
Корекционен коеф. за състояние на тенис кортове 3 и 4	0.9
2.ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4	120.75

За определяне наемната цена на постройките е ползвана Тарифа /Приложение 1 към НРПУРОИ/ за определяне на начални или наемни цени за отдаване под наем за 1 кв.м, реална площ от общински недвижими имоти.

Съгласно т.8.4 с предназначение на обекта „Спортни обекти-закрити”, цената за 1 кв.м е 1,48 лв.

Определената по този начин месечна наемна цена е:

-За сграда с площ 80 кв.м

$$80 \times 1,48 = 118,40, \text{ закръглено } 115 \text{ лева / месец}$$

-За сграда с площ 22 кв.м

$$22 \times 1,48 = 32,56, \text{ закръглено } 30 \text{ лева / месец}$$

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Определена пазарна стойност за наем за 1 месец на:

1. ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2 попадащи в УПИ II-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2353 кв.м, заедно със Сграда с площ 80 кв.м, към датата на оценката – 30.10.2017 г., в размер на:

250 лева без ДДС, в това число:

За ТЕНИС КОРТОВЕ 1 и 2 – 135 лева без ДДС.

За Сграда – 115 лева без ДДС.

2. ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4 попадащи в УПИ II-спортен комплекс, кв.193 по плана на гр.Габрово с обща площ 2091 кв.м, заедно със Сграда с площ 22 кв.м, към датата на оценката – 30.10.2017 г., в размер на:

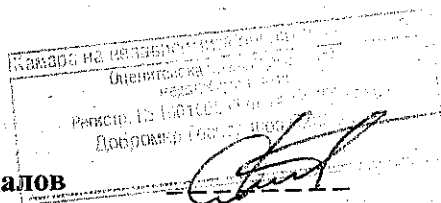
150 лева без ДДС

За ТЕНИС КОРТОВЕ 3 и 4 – 120 лева без ДДС.

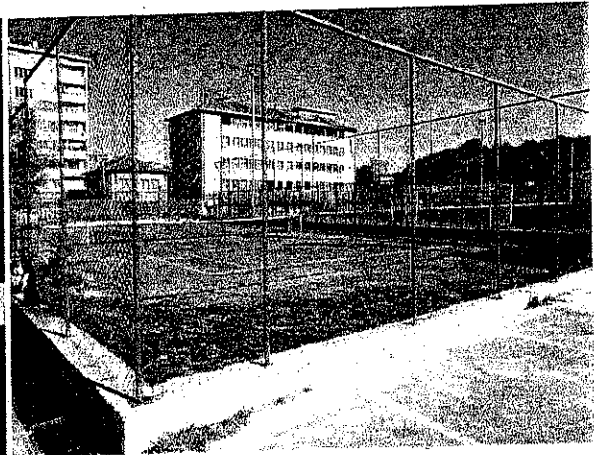
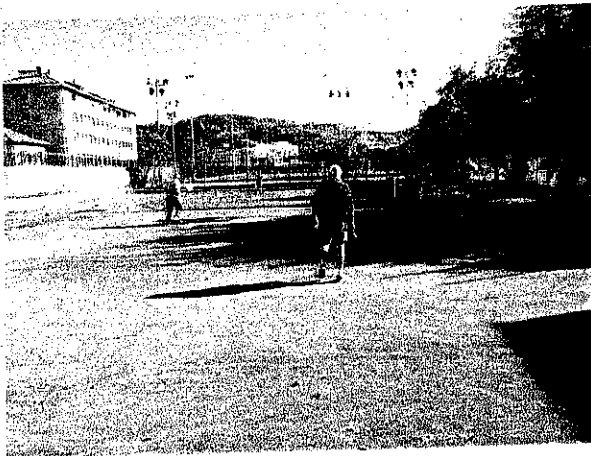
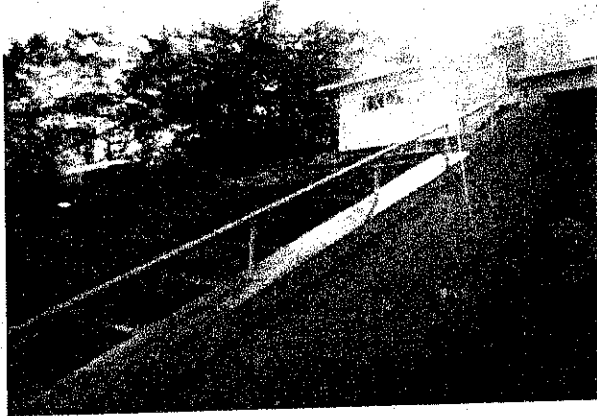
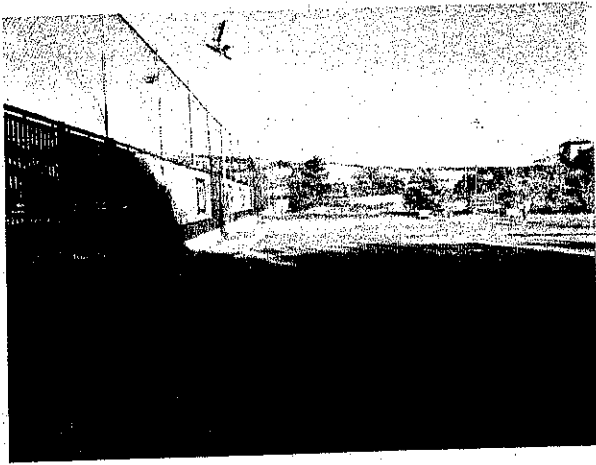
За Сграда – 30 лева без ДДС.

Оценител:

Добромир Пиналов



30.10.2017 г.
Габрово



493 / 2017

1:500

кв. 193

Габрово - 50%

служебно

II-спортен комплекс

1 и 2

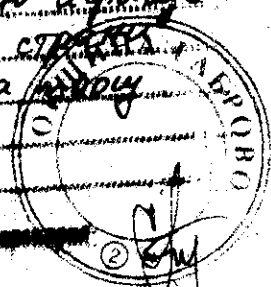
193

УПИ ЛПН в застроено с	1765
квотирани строежи	299,24 м ²
застроена квадратура на парцела	1765
I етаж в съв. застроена квадратура	399,34
II етаж в съв. застроена квадратура	
III етаж в съв. застроена квадратура	
други етажи	
1. Сграда масивна - 80м	
2.	
3.	
4.	
5.	
изготвил:	Вел
проверил:	Жан

Тенис кортове 1 и 2
попадащи в УПИ II-спортен комплекс кв. 193

2353

- 1. УПИ ЛПН футболно игрище
- 2. УПИ ЛПН от три страни
- 3. УПИ ЛПН зелена зона
- 4. УПИ ЛПН
- 5. УПИ ЛПН



14.04.87г.
18.07.17г.

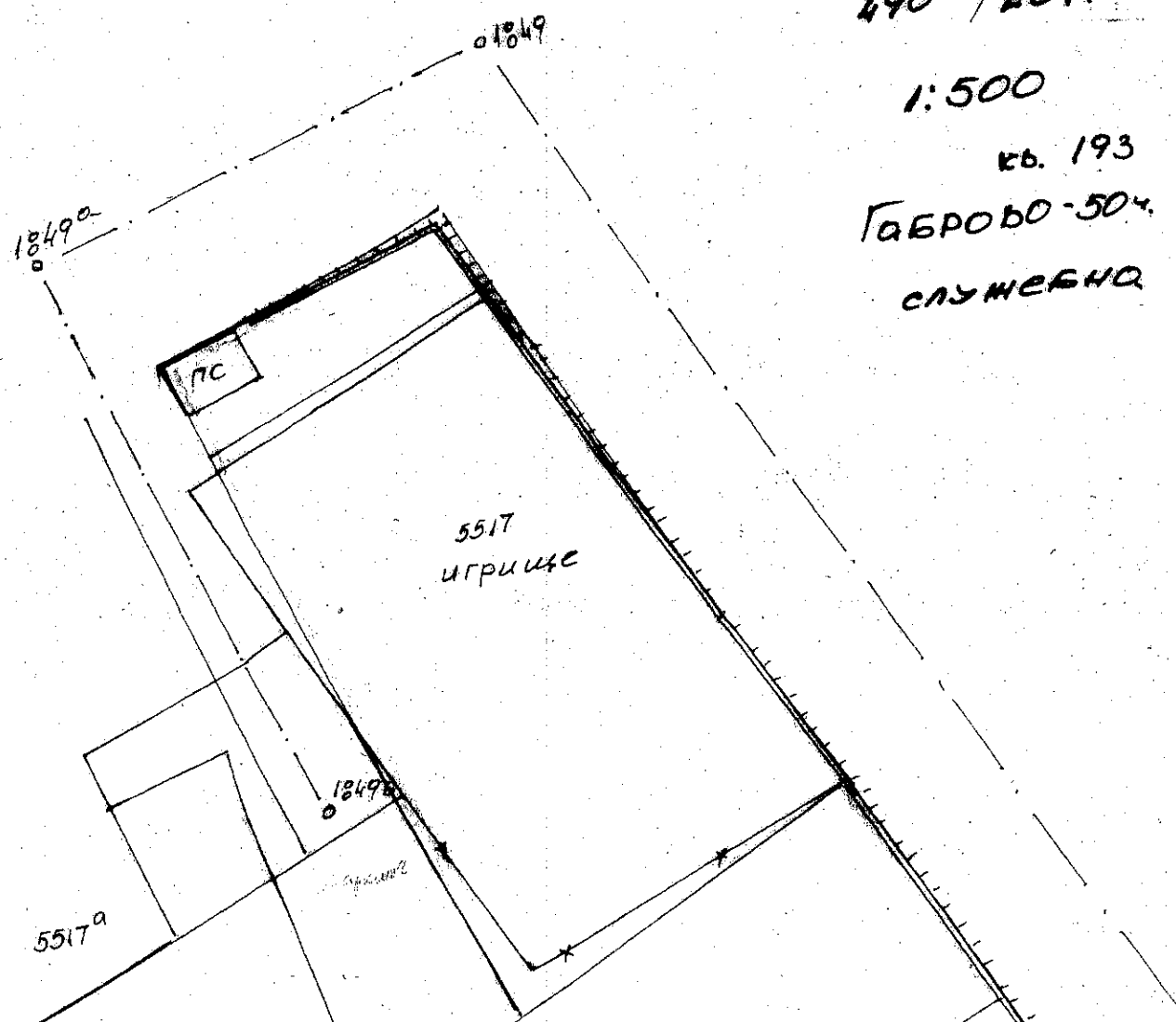
490 / 2017

1:500

кв. 193

Габрово-50ч.

служебна



ТЕНИС КОРТОВЕ 3и4
 парцели в УПИ II - спортен комплекс от кв. 193
 209А

- 1. ~~УП. ДТ. 1849-1869 (бул. Вършилов)~~
 - 2. ~~футболно игрище~~
 - 3. ~~паркинг и ул. ДТ.~~
 - 4. ~~1849б-1849а~~
 - 5. ~~УП. ДТ. 1849а-1849б~~
- Експерт: *[Signature]*

Планировка на спортен комплекс

капитално строителство

застроено: обществено частно

I етап с общо застроено क्षेत्रа

II етап с общо застроено क्षेत्रа

III етап с общо застроено क्षेत्रа

Други етапи:

1. *сграда*

2.

3.

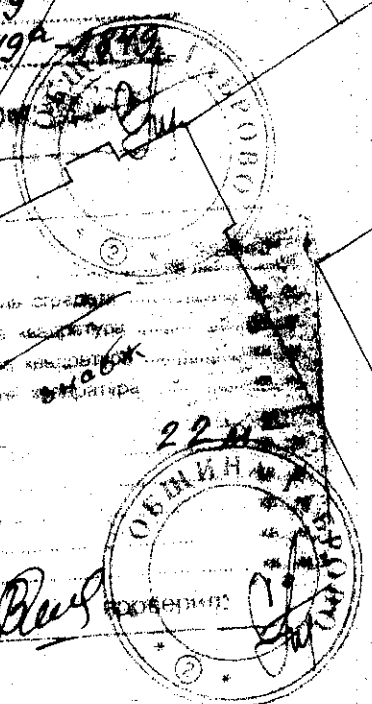
4.

5.

6.

Изготвил: *[Signature]*

22.04.17



II- спортен
комп.

214
14.04.87г.

12.07.17г.

[Signature]

193