

„ИКОКОНСУЛТ – 94” ООД ГР. СТАРА ЗАГОРА

**ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА
СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА ЗА БЕЗОПАСНА
ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДЪРЖАНЕ И РЕМОНТ
НА ПРОТИВОЕРОЗИОННИ И УКРЕПИТЕЛНИ
СЪОРЪЖЕНИЯ В УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ
ИМОТИ ПО ПЛАНА НА С. ГАБРОВИЦА, ОБЩИНА
БЕЛОВО**



Управител:
/А. Борисова/

м. май, 2021

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ,
ПОДДЪРЖАНЕ И РЕМОНТ НА ПРОТИВОЕРОЗИОННИ И
УКРЕПИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ В УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ
ИМОТИ ПО ПЛАНА НА С. ГАБРОВИЦА, ОБЩИНА БЕЛОВО**

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

№	УПИ	Кв.	Собственик	Справедлива пазарна стойност на сервитутните права (лв.)
1	2	3	4	5
1.	VIII-126	17	ЙОРДАНКА ЛЮБЕНОВА ЯНАЧКОВА	262
2.	IX-128	17	ОБЩИНА БЕЛОВО, отделено право на строеж на ЙОРДАН АНГЕЛОВ ГЕОРГИЕВ	546
3	X-129	17	МЛАДЕН РАНГЕЛОВ МЛАДЕНОВ	270
4	XI-130	17	НИКОЛА ХРИСТОВ КАТРАНКЪОВ	112
5.	ПИ 131	17	ГЕОРГИ АНДРЕЕВ БОЖИНОВ	34
6.	I-133	18	СТАНИМИР ДЯКОВ КУЮМДЖИЕВ И МЛАДЕН ДЯКОВ КУЮМДЖИЕВ	24
7.	II-135	18	ДЕЯН МИЛКОВ ДОБРЕВ	12
8	бивше XXXI-134	18	ВАСИЛКА АЛЕКСАНДРОВА ЗЛАТАНОВА-ЗДРАВКОВА	114
10.	бивше ХХІХ-138	18	АЛЕКСАНДЪР МАРКОВ РАЙНОВ	170
11.	бивше ХХХVІІІ -138	18	АЛЕКСАНДЪР МАРКОВ РАЙНОВ	48
13.	XXVI-144	18	ЕЛЕНА МЕТОДИЕВА ГЕОРГИЕВА и МЕТОДИ ГЕОРГИЕВ ЙОНКОВ	238
14.	IX-146	18	ИРИНА ГЕОРГИЕВА ЙОРДАНОВА	96
15.	XXV-145	18	н-ци ХРИСТО СПАСОВ ХРИСТОВ	30
16.	VIII-142	18	ЕКАТЕРИНА АЛЕКСАНДРОВА ПАВЛОВА	56
				2 012

Всички стойности в разработката са без ДДС.

Ръководител на оценителския екип.....
/д-р инж. Н. Халачев/

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

I. ОБЩИ УСЛОВИЯ И ИЗИСКВАНИЯ КЪМ РАЗРАБОТКАТА

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДЪРЖАНЕ И РЕМОНТ НА ПРОТИВОЕРОЗИОННИ И УКРЕПИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ В УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ПО ПЛАНА НА С. ГАБРОВИЦА, ОБЩИНА БЕЛОВО

I. ОБЩИ УСЛОВИЯ И ИЗИСКВАНИЯ КЪМ РАЗРАБОТКАТА

Целта на настоящата разработка е извършването на оценка на стойността на сервитутните права, осигуряващи безопасната експлоатация, поддържане и ремонт на противоерозионни и укрепителни съоръжения и озеленяване, разположени в урегулирани поземлени имоти (УПИ), частна собственост, намиращи се в село Габровица, Община Белово. С въпросната разработка се определя справедливата пазарна стойност на посочените сервитутни права, възникващи в резултат от изпълнение на дейностите по Споразумение за трансфер № РД-02-30-43/03.10.2019 г., изменено с Допълнителни споразумения № РД-02-30-43(1)/ 17.12.2019 г. и № РД-02-30-43(2)/30.07.2020 г., между Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и община Белово за изпълнение на обект: „Укрепване свлачище в кв. 17 и кв. 18, с. Габровица”, община Белово.

I.1. Приложимост на алтернативни методи на оценка

Анализа на предоставената от **Възложителя (Община Белово)** информация и на социално-икономическата обстановка в страната, отрасъла и региона дават основание да се очертаят следните най-съществени особености, определящи възможностите и условията за реализации на въпросните имоти:

1. Имотите се намират в район с нормално изградени основни инфраструктурни мрежи (ел. снабдяване, водопровод) и достъп до съвременни комуникационни системи.

2. Достъпът до имотите е удобен – по уличната мрежа на селото. Характеристиките на имотите в района и застрояването им, както и приетите устройствени решения за развитие на селото предполагат ограничени възможности за ефективно развитие на алтернативни дейности и/или обекти. Площта и функционалните характеристики на конкретните парцели в повечето случаи дават възможности за осъществяване най-вече на индивидуално жилищно и битово-стопанско строителство.

3. Отчитането на неблагоприятната демографска и социално-икономическа ситуация в района, която определя ограничените възможности и предпазливостта на потенциалните купувачи и/или инвеститори.

Перспективи за реализация и справедлива пазарна стойност на имоти с подобни характеристики и перспективи за използване

Равнището на цените на сходни по предназначение и характеристики имоти в населените места с подобна големина и перспективи за развитие от региона в момента се определя преди всичко от равнището на данъчните им оценки и е предимно в интервала 2-3 ÷ 4 лв./м²

Като отчитаме, в тяхната съвкупност:

- сравнително добрите възможности за осъществяване на жилищно и битово-стопанско строителство в района;
- липсата на възможности за алтернативно използване на имотите;
- равнището на цените при реално осъществените сделки със имоти, имащи подобни характеристики;
- ориентацията на цените към равнището на данъчните оценки;
- необходимостта от стимулиране на съвременно ново строителство в района (в т.ч. създаване на трайна и безопасна техническа инфраструктура);
- неблагоприятната демографска и социално-икономическа ситуация в района, определяща ограничените възможности и предпазливостта на потенциалните купувачи и/или инвеститори, смятаме че **справедливата**

пазарна стойност на имоти с подобни характеристики и перспективи за използване е в интервала 2 ÷ 2,50 лв/м², без ДДС.

1.2. Стойност на правото на строеж и сервитутните права за осигуряване на нормалната експлоатация на обекта.

Цената на сервитутните права, осигуряващи нормалната редовна експлоатация, поддържането, текущите и аварийни ремонти, както и евентуалните реконструкции и модернизации на подобни обекти **по аналогия** се определя най-съществено от спецификата при реализацията на тези права, регламентирани в **Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти** (ДВ. бр. 88/2004 г.), наричана по – нататък **Наредбата**. Причината за това е детайлното регламентиране и сравнително масовата практика за прокарване и осигуряване на експлоатацията на енергийни обекти.

Характерът на правата и задълженията на страните, регламентирани в глава III от **Наредбата**, ограничават силно възможностите за ефективно използване на терените, включени в сервитутните зони, от страна на техните собственици.

Очевидно е, че за периодът на съществуване на обекта, собственикът няма да може да използва въпросния терен в съответствие с предназначението му, съобразно действащото законодателство, уреждащо устройството на териториите.

От друга страна, спецификата на правото на строеж и сервитутните права, осигуряващи експлоатацията на съоръженията, промените в строителните технологии и конкретните инфраструктурни решения предполагат възможности за алтернативно използване на имота от собственика в бъдеще, при спаднала необходимост и/или неефективност на съоръженията. В този смисъл е нормално, че стойността на правото на строеж и сервитутните права за обслужване на подобни съоръжения се определя от равнището на цените при най-масовите сделки с подобни имоти (вж. разд. I.1 на настоящата разработка), като обикновено стойността на сервитутните права е в интервала от 70 ÷ 90 % от цената на продажбите.

Определената по този начин стойност на сервитутните права за експлоатация, поддържане и ремонт на противоерозионни и укрепителни съоръжения в с. Габровица е **2,00 лв./м², без ДДС**.

1.3. Определяне цените на сервитутните права при конкретния проект

С отчитане на посочените по-горе тенденции, определяме стойността на правото на строеж и сервитутните права за експлоатация, поддържане и ремонт на въпросния обект в рамките 90 % от стойността на най-масовите сделки с подобни имоти в населени места със сходни характеристики и перспективи за развитие.

Този подход отразява, в тяхната съвкупност, двата основни фактора, определящи перспективите за използване на подобни имоти, а оттам и тяхната моментна стойност:

А. Обективният факт, че зоните, в които се осъществяват сервитутните права (в т.ч. на спомагателни и/или обслужващи дейности и/или обекти, технологичен достъп и др.) не могат да бъдат използвани от собствениците, докато съществуват противоерозионните и укрепителни съоръжения и системи.

Б. Запазването на собствеността върху посочените терени и перспективата те да бъдат използвани от собственика им без ограничения в по-далечно бъдеще, при евентуални промени в потребностите, технологията и организацията на техническата инфраструктура в района, **както и липсата на ефективни алтернативни варианти за използването на засегнатите имоти в момента**. В този смисъл, не е справедливо като основа за определяне стойността на правото на строеж да се използват по-високите цени, достигнати при отделни частни сделки за продажба в

региона, доколкото те отразяват очакванията за алтернативно използване на имотите в по-далечно бъдеще и при специфични конкретни условия. Очевидно е, че тези възможности не могат да бъдат използвани от титуляра на сервитутните права, с оглед на ограничените му права за използване на сервитутната зона и временния характер на тези права.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СЕРВИТУТНИТЕ ПРАВА ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДЪРЖАНЕ И РЕМОТ НА ПРОТИВОЕРОЗИОННИ И УКРЕПИТЕЛНИ СЪОРЪЖЕНИЯ В УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ПО ПЛАНА НА С. ГАБРОВИЦА, ОБЩИНА БЕЛОВО

Противоерозионните и укрепителни съоръжения, за чиято нормална експлоатация е необходимо осигуряването на мотивираните в разд. I сервитутни права ще бъдат разположени в поземлени имоти в регулацията на с. Габровица, общ. Белово.

Зоните за осигуряване на сервитутните права са определени от проектните решения (вж. кол. 7 на табл. № 1), а справедливата пазарна стойност на сервитутните права е определена в кол. 9 на същата таблица.

Табл. № 1

№	УПИ	Кв.	Собственик	Шахта	Дренаж (м ²)	Сервитутни зони (м ²)	Стойност на сервитутните права (лв./м ²)	Справедлива пазарна стойност на сервитутните права (лв.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	VIII-126	17	ЙОРДАНКА ЛЮБЕНОВА ЯНАЧКОВА	Ш1	25	131	2	262
2	IX-128	17	ОБЩИНА БЕЛОВО, отстъпено право на строеж на ЙОРДАН АНГЕЛОВ ГЕОРГИЕВ	Ш5	15	273	2	546
3.	X-129	17	МЛАДЕН РАНГЕЛОВ МЛАДЕНОВ		32	135	2	270
4.	XI-130	17	НИКОЛА ХРИСТОВ КАТРАНКЪОВ			56	2	112
5.	ПИ 131	17	ГЕОРГИ АНДРЕЕВ БОЖИНОВ			17	2	34
6.	I-133	18	СТАНИМИР ДЯКОВ КУЮМДЖИЕВ И МЛАДЕН ДЯКОВ КУЮМДЖИЕВ			12	2	24
7.	II-135	18	ДЕЯН МИЛКОВ ДОБРЕВ			6	2	12
8	Бивше XXXI-134	18	ВАСИЛКА АЛЕКСАНДРОВА ЗЛАТАНОВА-ЗДРАВКОВА ?	Ш6	58	57	2	114
10.	Бивше XXIX-138	18	АЛЕКСАНДЪР МАРКОВ РАЙНОВ	Ш3 Ш7	79 34	85	2	170
11.	Бивше XXXVIII -138	18	АЛЕКСАНДЪР МАРКОВ РАЙНОВ	Подпор-на стена	22	24	2	48
13.	XXVI-144	18	ЕЛЕНА МЕТОДИЕВА ГЕОРГИЕВА и МЕТОДИ ГЕОРГИЕВ ЙОНКОВ			119	2	238
14.	IX-146	18	ИРИНА ГЕОРГИЕВА ЙОРДАНОВА			48	2	96
15.	XXV-145	18	н-ци ХРИСТО СПАСОВ ХРИСТОВ			15	2	30
16.	VIII-142	18	ЕКАТЕРИНА АЛЕКСАНДРОВА ПАВЛОВА			28	2	56
								2 012

Справедливата пазарна стойност на сервитутните права за експлоатация, поддържане и ремонт на противоерозионни и укрепителни съоръжения в с. Габровица, общ. Белово е 2 012 лв.

Заб.: Всички стойности в разработката са без ДДС.

Като следствие от заплатената цена на сервитутните права трябва ясно и еднозначно да се договорят **правото** на собственика на съоръжението да извършва **по всяко време всички необходими работи по неговата експлоатация, технологична поддръжка и ремонт**. Формата и степента на детайлност на договора са въпрос на избор на страните, но те трябва да гарантират посочените по-горе права, като регламентират най-малко:

а) задължението на собствениците /или евентуално ползвател на имота/ да не извършват и да не разрешават на трети лица извършването на дейности и изграждането на постройки и/или други съоръжения в границите на договорените сервитутни зони или в близост, която не позволява нормалната експлоатация, текуща поддръжка и евентуален ремонт на обекта при съществуващите техника и технологии;

б) правото на собственика на съоръжението да извършва оперативно, **по всяко време и без предварително уведомяване на собствениците / ползвателя на имота /**, всички видове текущи работи по експлоатацията, поддръжката и ремонта на противоерозионните и укрепителни съоръжения;

в) задължението на собственика на съоръжението да възстановява инфраструктурата и първоначалните характеристики на засегнатите имоти, след извършването на всяка конкретна работа по експлоатацията, поддръжката и ремонта на обекта.

ИЗВЪРШИЛИ ОЦЕНКАТА:

1.....


/А. Борисова/



2.....


/д-р инж. Н. Халачев/

