

# ДОКЛАД

## ОТ ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ на област с административен център гр.Варна

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА: Пазарна оценка на недвижим имот – частна държавна собственост, описан в АДС N6997/07.03.2008г., находящ се в с.Самотино, Община Бяла, кв.32, УПИ I-25038 с площ 49 211 кв.м.

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ПРОДАЖБА

5. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ: Метод на предприемача; Сравнителен метод;

6. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА: Справедлива пазарна стойност

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 27.05.2008г.

8. РЕЗУЛТАТ ОТ ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА: На основа на извършената експертна оценка и след анализ на пазара определям пазарна стойност на оценявания недвижим имот, частна държавна собственост, описан в АДС N6997/07.03.2008г., находящ се в с.Самотино, Община Бяла, кв.32, УПИ I-25038 с площ 49 211 кв.м., в размер на: 304 000 лева (триста и четири хиляди лева).

Лицензиран оценител: 

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

## ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

### 1. ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ на област с административен център гр. Варна

1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

1.3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Пазарна оценка на недвижим имот – частна държавна собственост, описан в АДС №6997/07.03.2008г., находящ се в с.Самотино, Община Бяла, кв.32, УПИ I-25038 с площ 49 211 кв.м.

1.4. СОБСТВЕНИК: ДЪРЖАВАТА, съгласно АДС № 6997/07.03.2008г.

1.5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: ПРОДАЖБА

1.6. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ:

- отсъства въздействие поради интерес на оценителите
- цялата информация за оценяване на обекта е извлечена от предоставените за целта документи от Възложителя (собственика);
- оценката е изготвена за посочената в т. 1.5. цел и не трябва и не може да се използва за други цели;
- информацията от настоящия доклад не може да бъде разпространявана без съгласие на Възложителя или на Изпълнителя;
- възнаграждението за тази оценка не зависи от величината на получената стойност;

- дата на оценката: 27.05. 2008 г.

1.7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА: СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

### 2. ОБЩИ СВЕДЕНИЯ.

2.1. СТАТУТ НА ИМОТА: Имотът, предмет на оценката представлява: Съгласно Заповед № РД 49-242/10.07.2007г. на МЗГ.

Изключена от Държавен горски фонд площ в размер на 50 дка за изграждане на зона за вилен курортен отдих "Самотино" от държавен горски фонд, част от отдел 197, подотдели "ж" и "з" в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничество "Старо оряхово", представляваща имот №025038 в землището на с.Самотино с ЕКАТТЕ 65259, община Бяла, в местността "Мъждряна".

Изключената площ, съгласно приложената скица остава частна държавна собственост, като "ХОРИЗОНТ АНГЕЛОВ" ООД със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."Ген.Столетов", № 11, регистрирано в ТР на ВОС с решение №1050/10.04.97г., под №1, том 121, стр.1 по ф.д. №1050/1997г., булстат 103127801, предприема действия по включването ѝ в урбанизирани територии.

На основание чл.19, ал.1 и 2 от Закона за горите "ХОРИЗОНТ АНГЕЛОВ" ООД да заплати цена, възлизаща на 386 786 лева (триста осемдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и шест лева)

2008 г. Варна

Дължимата такса от 386 786 лева (триста осемдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и шест лева), е заплатена по сметката на Национално управление по горите.

Съгласно АДС № 6997/07.03.2008г., анализирания обект съставляващ УПИ I-25038 е с площ 49 211 кв.м. в кв.32 по плана на ЗВКО „Самотино“, Община Бяла, идентичен с ПИ №025038.

## 2.2. ИЗПОЛЗУВАНИ РАБОТНИ МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА НА ИМОТА:

АДС № 6997/07.03.2008г.

Скица с изх. № Ф00454/24.01.2008г., на имот 025038 в землището на с.Самотино, община Бяла, издадена от Общинска служба по земеделие и гори.

Скица с изх. № 15/29.01.2008г., издадена от Дирекция „УТОС“ от Община Бяла, гр.Бяла

Заповед № 698/27.12.2005г. на на Кмета на Община Бяла за Одобен Подробен устройствен план- план за регулация и план за застрояване на зона за вилен и курортен отдих „Самотино- II част“ Община Бяла, включващ поземлен имот №025038, отреден за УПИ I-25038, в кв.32.

Констативен протокол от 11.01.2006г. на Общинска администрация гр.Бяла за влязла в сила Заповед № 698/27.12.2005г. на Кмета на Община Бяла.

Удостоверение с изх. № РД 05/39/06.03.2008г. на ОСЗГ

Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 162/15.02.2008г.

Писмо на МС-ДАГ до Обл.управител-Варна относно придобиване на собственост върху площи, изключени от ДГФ.

Заповед № РД 49-242/10.07.2007г. на МЗГ.

Информация от извършен оглед и заснемане на обекта.

Информация за пазара на недвижими имоти в района на обекта на оценка.

Списания за строителния пазар „Строителен обзор“, изд. на «Стройексперт-СЕК» ЕООД.

Справочник за цените в строителството- изд. на «Стройексперт-СЕК» ЕООД.

Местна периодика, данни и анализи от специализирани издания, интернет-информация.

Наръчник за оценка на недвижими имоти.

Закон за държавната собственост и ППЗДС

Закон за горите

Статистика на база данни и анализи от български специализирани изделия.

2.3. ОГЛЕД НА ИМОТА: 26.май. 2008г.

## 3. ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА НЕДВИЖИМ ИМОТ, ПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

- Местоположение на населеното място - Имота е разположен в «Зона за вилен и курортен отдих »Самотино», община Бяла, обл.Варненска и съставлява УПИ I-25038 в кв.32 по плана на ЗВКО „Самотино“, Община Бяла.

- Отстоянието на имота от пътя гр.Варна- гр.Бургас е около 11 км.

- Отстоянието на имота от гр.Варна е около 45 км.

- Имота се намира в близост до с.Шкорпиловци- около 2 км.

-Транспортни възможности - затруднени- до имота няма достъп.

- Локална среда - Няма изградена инфраструктура, както в имота така и в близост.
- Имота е незастроен, неограден, по скица с петоъгълна форма, без вертикална планировка(естествено състояние на терена)
- Трудно проходим терен
- Теренът е с ясно изразена денivelация, фактор затрудняващ бъдещо строителство и изграждане на инфраструктура.
- Регулацията не е приложена на място.
- Към датата на огледа, имотът представлява залесен терен с горски насаждения.
- Граници на имота , съгласно АДС: ПИ №000025; УПИ №II-25039; УПИ №III-25046; Залесена територия на ДГФ.
- Състояние на земята като строителна основа - без данни за физико геоложки явления и процеси;
- Трайни насаждения и зелени площи -да
- Транспортна достъпност: отклонение от пътя през с.Шкорпиловци, следва трудно проходим черен път, след което има само горски пътеки до оценявания имот.
- Към обекта липсват реституционни претенции.

#### 4. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ. ПАЗАРНА ОЦЕНКА :

Използваната методология за извършване на оценката на недвижимия имот, предмет на настоящата експертиза, се основава на тежестно притеглени резултати, получени при прилагането на различните методи на оценка. Пазарния подход за определяне стойността на имота е приоритетен, въз основа на наличие на пазарни фактори, отчитащи целта на оценката- получаване на справедлива пазарна стойност за нуждите на предстоящата продажба- по реда на ППЗС.

Оценяването се извършва в съответствие с обстоятелства от съществено значение за продаваемостта на имота:

С разпоредбата на чл.14 ал.2 от Закона на горите, е предвидено „По предложение на министъра на ЗГ, Обл. Управител продава, заменя или учредява ограничени вещни права върху горите и земите по ал.1 по реда на ЗДС на лицето, по чието искане е станало изключването“. Такова предложение е направено с писмо на ДАГ до Областен управител гр.Варна, което прави невъзможно предлагането и реализирането на имота на свободния пазар на недвижими имоти.

Имотът е с голяма денivelация, което ще затруднява и оскъпява строителството, изграждането на инженерната инфраструктура.

Такса за изключени или предоставени за ползване площи от ДГФ, е заплатена по сметка на Национално управление по горите.

При определяне окончателната пазарна стойност на имота се отчитат основните параметри, оказващи влияние при калкулиране стойността на терена, приравнявайки го към съпоставими обекти, определящи решението за реализация на инвестиционното намерение.

Няма изградена инфраструктура за имота и около имота, в близост, което по същество отдалечава реализацията на застрояването във времето..

Част от дървесната растителност, подлежи на премахване с цел осъществяването на строителството.

Стойността на земята се определя по метода на предприемача, сравнителен метод, тежестен метод, отчитайки по-горе изложените факти.

#### 4.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПРЕДПРИЕМАЧА(ОСТАТЪЧЕН МЕТОД):

С помощта на остатъчния метод се определя горната възможна граница на стойността на земния участък или учреденото върху него право на строеж, при която потенциалния инвеститор може да постигне изискваната от него норма на възвръщаемост и очакваната продажна цена на готовия строителен продукт(след извършено застрояване), ако развие своята предприемаческа инициатива.

Метода дава възможност да се определи и възможната долна граница на стойността на земния участък или учреденото върху него право на строеж, под която същите не би следвало да се продават от досегашния собственик и съобразно които на еквивалентна основа следва да се определи процентът на обезщетение за собственика на земята или учредителя на правото на строеж.

Схемата на метода по алгоритъм на изчисления е разработена в съответствие с Наредба 7 от ЗУТ по градоустройствените показатели за уригулирания поземлен имот и предвиденото одобрено застрояване по предназначение.

- Максимална плътност за застрояване- 25%
- Максимална инт. на застрояване (Кинт)- 0,8
- ЗП 12 303 кв.м.

Стойност на земята по метода на предприемача: 506 963 лв  
(Приложение 2)

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД :

- На база средно статистически данни и пазарни свидетелства за имоти в района на оценявания обект, с прилагане корекционни коефициенти се извежда средна пазарна цена за кв.м. -11,15Е/кв.м.

*Пазарни свидетелства(<http://www.avalon.bgffers.com/>)*

Земеделски парцел, с.Самотино, 4 дка- 48000Е

Земеделски парцел, с.Самотино, 22,8 дка- 235000Е

Стойност на земята по сравнителен метод: 431 436 лева

#### 4.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО ДАНЪЧЕН МЕТОД :

Данъчна оценка на имота: 147000лева(Приложение 1)

#### 4.4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА:

В съответствие спазване стандарта на оценяване- справедлива пазарна стойност, както и с прилагане методите на оценяване- метод на пазарните аналози, данъчен и метод на предприемача с участие на тежестни коефициенти се определя средно претеглена величина.

Справедлива пазарна стойност ЗЕМЯ : 304000 лева(Приложение 2)

**З А К Л Ю Ч Е Н И Е**

На база извършените изчисления, прекия оглед на оценявания обект, характера на местния пазар на недвижими имоти и изложеното в експертната оценка

**О П Р Е Д Е Л Я М**

Пазарна стойност на оценявания недвижим имот, частна държавна собственост, описан в АДС N6997/07.03.2008г., находящ се в с.Самотино, Община Бяла, кв.32, УПИ I-25038 с площ 49 211 кв.м., в размер на: 304 000лева (триста и четири хиляди лева), съгласно Приложение 1,2.

Експертната оценка съдържа 6 страници и 2 приложения.

Лицензиран оценител:..........

2008 г. Варна

Приложение 1

Метод на пазарните аналози

Пазарни свидетелства(<http://www.avalon.bgoffers.com/>)

Земеделски парцел, с.Самотино	4 дка	48000 Е
Земеделски парцел, с.Самотино	22,8 дка	235000 Е
Строителен парцел, с.Самотино	0,67 дка	16000 Е
една пазарна цена на кв.м.(земеделска земя)	11,15 Е	548875 Е
Дисконтов фактор при норма на дисконтиране 20%, 5г		0,4019
Стойност на земята(корекция Кг)		431436 лв

Данъчна оценка

Удостоверение с изх.№162/15.02.2008г.

Земя в с.Самотино, с площ 49 211 кв.м. 147000 лв



## Метод на предприемача

при оценяване на незастроени земни участъци с потенциал за развитие

Недвижим имот

Земя- съгласно АДС N 6997/07.03.2008г

с.Самотино, община Бяла, обл.Варна, УПИ I- 25038, кв.32

ноември 2007г.

1Е 1,9558

№	Наименование	Показатели	Мярка
1	Земен участък с площ	49211	кв.м.
2	Показател за плътност на застрояване	25	%
3	Показател за интензивност на застрояване	0,8	
4	Застроена площ	12303	кв.м.
5	Разгъната застроена площ	39369	кв.м.
6	Средна пазарна цена на 1 кв.м. застроена площ	982	лв
7	Приходи на база разгъната застроена площ	38652745	лв
8	Производствена стойност на кв.м.	712	
9	Производствени разходи на база разгъната застроена площ	28030586	лв
10	Разходи за финансиране на проекта при средна пазарна цена на кредитния ресурс(ст.т.9 x 13% x 0.5)	1821988	лв
11	Печалба на предприемача в размер на 15% върху производствените разходи	4204588	лв
12	Правни, административни и други разходи (5% върху прихода от продажби)	1932637	лв
13	Цена на риска от предприемаческата инициатива(ст.т.9 x 5%)	1401529	лв
14	Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива	37391328	лв
15	Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл	1261417	лв
16	Дисконтов фактор при норма на дисконтиране 20%,5г	0,4019	
17	Настояща стойност на парцела(земята)	506963	лв
18	Настояща стойност на оценяваното право на строеж (80% от стойността на земята)	405571	лв
19	Настояща стойност на оценяваното право на строеж (Цпс=0,25 x Цз x (1 + F/2S), лв/кв.м.; Пс=Цпс x S, лв)	329526	лв
20	Отбив поради липса на инж.инфраструктура	35	%
21	Стойност на парцела по оценка	506963	лв

Всички стойности, участващи в изчисленията са без ДДС

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

	Методи на оценка земя	Стойност	Тежест
1	Данъчен метод	147 000	0,4
2	Сравнителен метод	359530	0,4
3	Метод на предприемача	506963	0,2
	Резултат	304005	1

Стойност земя с площ 49211 кв.м, след закръгляне

304000



# Справка по лице

В Служба по вписванията - Варна за периода от 01.01.1992 г. до 01.02.2013 г.  
Данни за лицето ХОРИЗОНТ АНГЕЛОВ ООД ЕГН/ЕИК: 103127801  
Вписвания, отбелязвания и заличавания по персонална партида № 213021

Пореден № по справката	5
№ от входящ рег.	95
Дата от входящ рег.	13/01/2009
№ от дв. вх. рег.	279
Дата от дв. вх. рег.	13/01/2009
Книга	ВПИСВАНИЯ
Тип Акт	Договор за покупко-продажба
Акт Том	1
Акт номер	97
Година	2009
Условие	
№ от описна книга	
Свързани актове	
Страни	ПРОДАВАЧ - ЕИК / БУЛСТАТ 121486802 ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ КУПУВАЧ - ЕИК / БУЛСТАТ 103127801 ХОРИЗОНТ АНГЕЛОВ ООД
Имот(вид, адрес)	Поземлен имот, ИМОТ - УПИ № I-25038, кв.32 с площ 49211 кв.м., с.САМОТИНО,
Идентификатор	
Имотна партида номер	

**Справка за документ / акт:**

**СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - ВАРНА**

№ от дв. вх. рег.:443

Тип Акт: Учредяване на договорна ипотека

Дата на вписване: 16.01.2009

Страна – отчуждител, кредитор, ищец, наемодател, съделител:

КРЕДИТОР - ЕИК / БУЛСТАТ 831919536 УНИКРЕДИТ БУЛБАНКАД

Страна – приобретател, длъжник, ответник, наемател:

ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК - ЕИК / БУЛСТАТ 103318621 "ОЛ СИИЗ БЪЛГАРИЯ" ЕООД

ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК - ЕИК / БУЛСТАТ 103127801 ХОРИЗОНТ АНГЕЛОВ ООД

ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК - ЕИК / БУЛСТАТ 127523168 ИМЕКС 2000 ЕООД

ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК - ЕГН 6103201066 Чавдар Ангелов Ангелов

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, , КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ

Партида №:

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, , ГАРАНТ - УПИ № I-25038 С ПЛОЩ ОТ 49211 КВ.М., КВ. 32, С. САМОТИНО

Партида №:

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, , ГАРАНТ - УПИ № II-25039 С ПЛОЩ ОТ 49574 КВ.М., КВ. 32 С. САМОТИНО

Партида №:

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, , СОЛИДАРЕН ДЛЪЖНИК

Партида №:

Идентификатор:

Описание: Поземлен имот, , 1/ УПИ № I-25038 С ПЛОЩ ОТ 49211 КВ.М., КВ. 32, С. САМОТИНО 2/ УПИ №

II-25039 С ПЛОЩ ОТ 49574 КВ.М., КВ. 32 С. САМОТИНО

Партида №:

Книга: ДОГОВОРНИ ИПОТЕКИ

Акт том: 1

Акт номер: 17

Година: 2009

Материален интерес: 14000000 BGN

Такса вписване: 27381,62 BGN

Отпечатано на 01.02.2013 13:11

Окръжен съд

Тип

Населено място

Начална цена

Начало/ Продажба на имоти/ Парцел

## Парцел

**49211 кв.м., Самотино****Окръжен съд:** Окръжен съд Варна**ЧСИ:** Николай Петров Георгиев**Срок:** от 07.12.2012 до 07.01.2013**Обявяване на:** 08.01.2013 13:30**Публикувана на:** 12.12.2012 17:41**Резултат:** Нестана. Липса на наддаване**Сканирано обявление:**

Сканирано обявление 1

Начална цена:

**2927400.00 лв.**[Покажи в EUR](#)**Във връзка с преместването и ремонта на сградата на Софийски районен съд, Ви уведомяваме следното:**

До 15 септември публичните продажби на частните съдебни изпълнители с район на действие СГС /подаване на наддавателни предложения, поставяне на обявленията и самите търгове/, ще се извършват в ремонтната сграда на СРС на бул. „Цар Борис“ III №54, а след тази дата – в сградата на Държавен съдебен изпълнител на бул. „Патриарх Евтимий“ №2.

## Описание

УПИ I-25038 в кв.32, находящ се в землището на с.Самотино, община Бяла, обл.Варна, с площ от 49 211 кв.м., ЕКАТТЕ 65259, трайно предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване :ниско застрояване, стар идентификатор имот № 025038, при граници и съседи по документ за собственост: от всички страни държавен горски фонд -залесена територия, в района на дейност на Държавно горско стопанство -Старо оряхово, а съгласно скица на Община Бяла, Дирекция УТОС със следните съседи :край на регулация, улица, УПИ II-25039 . Разстоянието от УПИ I-25038 в кв.32 до строителните граници на с.Шкорпиловци,общ.Долни Чифлик е 750 м., до път с трайна настилка -300м. и до морския бряг 650м.

## ЧСИ

**Име:** Николай Петров Георгиев**Служебен номер:** 716**Телефон:** 052 460 181**E-mail:** [georgiev716@yahoo.com](mailto:georgiev716@yahoo.com)**Адрес:** Варна, ул."Цар Асен" № 1, вх.А, ет.1, офис 1**Окръжен съд:** Окръжен съд Варна**Уеб сайт:** <http://>

Виж всички активни обяви за имоти на Николай Петров Георгиев

## Актуални обяви

**Продажба на имоти: 4054** (Архив)**Продажба на МПС: 231** (Архив)**Продажба на имущество: 290** (Архив)

Условия за ползване | Законова рамка | Карта на сайта

[Благоевград](#) | [Бургас](#) | [Варна](#) | [Велико Търново](#) | [Видин](#) | [Враца](#) | [Габрово](#) | [Добрич](#) | [Кърджали](#) | [Кюстендил](#) | [Ловеч](#) | [Монтана](#) | [Пазарджик](#) | [Перник](#) | [Плевен](#) | [Пловдив](#) | [Разград](#) | [Русе](#) | [Силистра](#) | [Сливен](#) | [Смолян](#) | [Стара Загора](#) | [Търговище](#) | [Хасково](#) | [Шумен](#) | [Ямбол](#) | [Софийски окръжен съд](#) | [Софийски градски съд](#)

С финансовата подкрепа на Министерство на външните работи на Холандия  
Copyright © 2011 КЧСИ. Всички права запазени.

Уеб дизайн и изработка **Devision**