

ГР. ВАРНА

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
на

НЕДВИЖИМ ИМОТ- 49,574 дка ЗЕМЯ ,
съставляващ УПИ № П-25039, кв.32 по плана на с. Самотино,
общ. Бяла, обл. Варненска

СОБСТВЕНОСТ НА : ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ
АДС № 6996/ 07.03.2008 г., гр. Варна

Изготвил:



Д о к л а д

**За извършена експертна оценка за определяне
Пазарната стойност на недвижим имот- 49,574 дка земя,
съставляващ УПИ № II-25039, кв.32 по плана на
с. Самотино, общ.Бяла, обл. Варненска**

Възложител на оценката: Областна администрация- гр. Варна

Изпълнител на оценката:

Цел на оценката:

Определяне пазарна стойност на земя
49,574 дка – Частна държавна
собственост, съгласно АДС № 6996/
07.03.2008 г.

Обект на оценката:

Земя с площ 49,574 дка, съставляващ
УПИ № II- 25039 в земл. с.Самотино,
общ. Бяла, обл. Варна

Възлагане:

Договор № 243- 0/ 17.05.2008г.
на Обл. адм. Варна

Дата на извършване на оц.: 26.05.2008г.

Резултат от експертната оценка:

**Пазарната стойност на недвижим имот- земя 49,574 дка,
съставляващ УПИ II- 25039, кв.32, по плана на с. Самотино,
общ. Бяла, обл. Варненска, с цел продажба на имота, е в размер
на:**

303 800 лева

Словом: триста и три хиляди и осемстотин лева

Настоящия доклад е съставен съгласно АДС и оглед състоянието на
оценявания обект и е предназначен за ползване от Възложителя.

26.05.2008г.
гр. Варна

Лицензиран оценител:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**За определяне Пазарната стойност на
Недвижим имот- 49,574 дка земя,
съставляващ УПИ № II-25039, кв.32 по плана на
с. Самотино, общ. Бяла, обл. Варненска**

I. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ:

- I.1. Общи данни:**
- I.1.1. Собственик:** Областна администрация- гр. Варна
- I.1.2. Възложител:** Областна администрация- гр. Варна
на основание Договор № 243-0/ 17.05.2008г.
- I.2. Цел на оценката:** Определяне пазарна стойност на земя
49,574 дка – Частна държавна
собственост, съгласно АДС № 6996/
07.03.2008 г.
- I.3. Вид на използване:** залесена територия
- I.4. Тежести върху обекта:** няма представени документи за тежести
върху имота
- реституционни претенции- няма
 - искиви дела за собственост- няма
- I.5. Дата на посещение на обекта:** 25.05.2008г.
- I.6. Използвани документи:**
1. АДС № 6996/ 07.03.2008 г.
 2. Скица № Ф00455/ 24.01.2008г. на ОСЗГ
 3. Заповед № 698/ 27.12.2005г. на
Общ. администр. гр. Бяла за Одобрен
ПУП- план за регулация и план за
Застрояване на зона за вилен и курортен
Отдих „Самотино-II част”, вкл. и
ПИ № 25039, отреден за УПИ II-25039
 4. Констативен протокол от 11.01.2006г.
 5. Удостоверение изх.№ РД 05/38/ 06.03.2008г.
на ОСЗГ
 6. Удостоверение за данъчна оценка
 7. МЗГ-НУГ- Рег. индекс 27-351/14.05.07г.
 8. Заповед № РД 49-243/10.07.2007г.

на Министерство на земеделието
и горите
9. Писмо на МС-ДАГ до Обл. Управител –
Варна относно придобиване на
собственост върху площи, изключени
от ДГФ

I.7. Специализирана литература:

- а) Закон за държавна собственост и ППЗДС
- б) Закон за горите
- в) Списание “Строителен обзор”, изд. на “Стройексперт-СЕК” ЕООД
- г) Статистика на база данни и анализи от български специализирани издания
- д) Систематизирани данни от пазара на недвижими имоти към датата на извършване на оценката
- е) Систематизирани данни, информация и методика на специалисти на фирма “Kraft & Partner” от Източно-европейския Съюз на Експертите

I.8. Квалификации и ограничаващи предпоставки

I.8.1. Експерт- оценителят няма интереси свързани с оценяването на имота.

I.8.2. Всички данни са извлечени от представените документи от прекия оглед на място.

I.8.3. Експертизата е изготвена при предпоставката, че предоставената информация е вярна и коректна.

I.8.4. Настоящата експертиза е изготвена единствено за посочената цел и не трябва и не може да се използва за други цели.

II. ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА

Имотът, предмет на оценката представлява:

/Съгласно Заповед № РД 49- 243/ 10.07.2007г.на МЗГ:/

1.Изключена от Държавен горски фонд площ в размер на 49,574 дка за Зона за вилен и курортен отдих “Самотино” от държавен горски фонд в отдели и подотдели: 197 „4”; 197 „а”; 197 „б”; 197 „ж”; 197 „з”; 197 „и” в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство „Старо Оряхово”, представляваща имот № 025039 в землището на с. Самотино, ЕКАТТЕ 65259, общ. Бяла.

2.Изключената площ, остава частна държавна собственост, като “ИМЕКС 2000” ЕООД СЪС СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ ГР. Шумен, ул.”Васил левски” № 8, регистрирано в Търговския регистър на Шуменски окръжен съд с Решение № 1026/

13.11.2000г. под № 183, т.5, стр.4 по ф.д. № 1026/ 2000г., предприема действия по включването ѝ в урбанизирани територии.

3. На основание чл.19, ал.1 и 2 от Закона за горите „ИМЕКС 2000“ ЕООД да заплати цена, възлизаща на 397 428 /триста деветдесет и седем хиляди, четиристотин двадесет и осем/ лева.

Дължимата такса от 397 428 лв., е заплатена по сметката на Национално управление по горите.

Обектът има постоянен статут.

Съгласно АДС /ч/ № 6996/ 07.03.2008г., анализираният обект-недвижим имот- 49,574 дка земя, съставляващ УПИ № II-25039, кв.32 по плана на Зона за вилен и културен отдих “Самотино”, в землището на с. Самотино, общ.Бяла, обл. Варненска, е частна държавна собственост.

Предмет на продажба по реда на ППЗДС е държавен нежилищен имот, находящ се в землището на с. Самотино, обл. Варна- земя с площ 49,574 дка, съставляващ УПИ № II- 25039, кв. 32, включен в Зона за вилен и курортен отдих “Самотино”, общ. Бяла, обл. Варненска.

III. МЕТОДИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА

ОЦЕНКАТА

1. Метод по ЗМДТ
2. Сравнителен метод – стандарт СБО 6/1994г.
3. Тежестен метод

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

Имотът и оценяваният обект се посетиха на 25.05.2008г. Направи се оглед и констатации на място. Местоположението на оценяваният обект, неговите особености и състояние се документираха.

IV.1.Описание на имота

A. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА И ОСОБЕНОСТИ НА ИМОТА

Имотът е разположен в “Зона за вилен и курортен отдих “Самотино”, землище с. Самотино, общ. Бяла, обл. Варненска и съставлява УПИ № II- 25039, кв.32 по плана на Зона за вилен и курортен отдих “Самотино”.

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

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

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

Няма достъпът до имота по път.

Имотът е незастроен, неограден, по Скица с четириъгълна форма, без вертикална планировка /естествено състояние на терена/.

Трудно проходим терен.

Теренът е с ясно изразена денivelация, която би затруднила бъдещо строителство и изграждането на инфраструктурата.

Регулацията, не е приложена на място.

Няма изградена инфраструктура. Няма изградена инфраструктура и в близост до оценявания имот.

В момента на огледа имотът представлява залесен терен с горски насаждения.

Граници на имота: / по АДС № 6996/2008г./:

➤ ПИ № 000025; улица; УПИ № I-25038; залесена територия на ДГФ

Транспортна достъпност: отклонение от пътя през с. Шкорпиловци, следва трудно проходим черен път, след което има само горски пътеки до оценявания обект.

IV.2. ПАЗАРНА ОЦЕНКА

IV.2.1. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

МЕТОДОЛОГИЧЕН ПОДХОД ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

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

IV.2.1.1. Определяне стойността на земята по ЗМДТ

Определянето на пазарната стойност на земята по този метод се извършва по ЗМДТ.

Данъчната оценка на имота е 148 083,00 лв.

IV.2.1.2. Определяне на Пазарната стойност на земята по Сравнителния метод

Стойността на парцела на имота при този метод се основава на сравнителен подход, вземайки предвид данни за извършени сделки в района и оферирани цени на подобни имоти.

Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се прави въз основа на:

- Сравнителен анализ на имота, предвид и използваемостта му, конфигурация на терена, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, възможност за застрояване
- Анализ на получената информация

На база проведено проучване за цените на продадени парцели и такива, обявени за продажба, се констатира, че офериранията пазарна цена на подобни имоти е в размер на 10- 15 EUR/ м2

Internet- www.imot.bg към 26.05.2007г.

Наименование	Площ-м2	Оферирана цена	Стойност на м2
с. Самотино-рег.	3000 м2	30000 EUR	10 EUR/ м2
с.Самотино- непосредствено близо до селото	4000 м2	60000 EUR	15 EUR/ м2
с.Самотино	4800 м2	68620 EUR	14 EUR/ м2
Средна цена			12 EUR/ м2

Тъй като офериранията цени са завишени около 5 %, се приема средна пазарна цена 11,4 EUR/ м2

Отчитайки всички характеристики и дадености на имота, предмет на настоящата оценка, състоянието и спецификата на търсенето и предлагането на подобни имоти, базирайки се на данни за реално извършени сделки,

Вземайки предвид обстоятелствата:

➤ 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 изх. № 27- 351/ 07.12.2007г. 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 и намалява инвестиционните интереси

➤ таксата от 397 428 лв., по Удостоверение за оценка № 603/ 26.01.2007г. за изключени или предоставени за ползване площи от ДГФ, е заплатена по сметката на Национално управление по горите изцяло от "ИМЕКС 2000" ЕООД.

При определяне на окончателната пазарната 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 изготвен ПУП с конкретни показатели за застрояване на имота
- Няма изградена инфраструктура
- Няма изградена инфраструктура и в района на оценявания обект
- Няма план за застрояване
- Риск от реализация
- Наличието на дървесна растителност в терена ще затруднява строителството при реализиране на бъдещо застрояване
- Голяма площ на имота

Предвид горепосочените обстоятелства, се начислява $K=0,65$.

Съобразявайки с особеностите на имота- използваемостта му, конфигурация на терена, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, възможност за застрояване и др., за реална инвестиция в имота, приспадайки стойността на реално направена инвестиция до момента от "МИЛАНИС" ЕООД, гр. Варна.

Определям:

Стойността на имота по Сравнителния метод:

$$C2 = 49\,574 \text{ м}^2 \times 22,30 \text{ лв./м}^2 \times 0,65 = 397\,428 = 321\,147 \text{ лв.}$$

IV.2.1.3. Определяне на Пазарната стойност като тежестна между стойността по ППЗДС и стойността по Сравнителния метод

Пазарната цена е определена на базата на направените оценки по различните методи, изхождайки от реалното състояние на пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект и тежестта на всеки метод в общата стойност.

№	Метод на оценка	Стойност	Коеф.	Стойност-лв.
1	2	3	4	5
1.	По ЗМДТ	148 083	0,10	14 808
2.	Сравнителен метод	321 147	0,90	289 032
	Пазарна стойност:			303 840

Кръгло:

303 800 лв.

Словом: триста и три хиляди и осемстотин лева

Заключение:

Въз основа на изчислените стойности на оценявания обект по различните методи, както и като се вземат предвид факторите, оказващи влияние на Пазарната стойност и тежестните коефициенти, се определя:

Пазарна стойност на недвижим имот- земя 49,574 дка, съставляващ УПИ II- 25039, кв.32 в Зона за вилен и курортен отдих "Самотино", в землището на с. Самотино, общ. Бяла, обл. Варненска, с цел продажба на имота, в размер на:

303 800 лева

Словом: триста и три хиляди и осемстотин лева

Настоящата експертна оценка е валидна за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в равнището на цените на недвижими имоти на пазара. След тази дата резултатите от оценката трябва да бъдат актуализирани.

Приложения:

1. АДС № 6996/ 07.03.2008 г.
2. Скица № Ф00455/ 24.01.2008г. на ОСЗГ
3. Заповед № РД 49-243/10.07.2007г. на Министерство на земеделието и горите за изключване от ДГФ
4. Писмо до Обл. Управител – Варна, относно придобиване на собственост върху площи, изключени от ДГФ

**Лицензиран оценител
на недвижими имоти:**



26.05.2008 г.
гр. Варна

Справка по лице

В Служба по вписванията - Варна за периода от 01.01.1992 г. до 01.02.2013 г.
Данни за лицето **ИМЕКС 2000 ЕООД ЕГН/ЕИК: 127523168**
Вписвания, отбелязвания и заличавания по персонална партида № 364026

Пореден № по справката	4
№ от входящ рег.	96
Дата от входящ рег.	13/01/2009
№ от дв. вх. рег.	264
Дата от дв. вх. рег.	13/01/2009
Книга	ВПИСВАНИЯ
Тип Акт	Договор за покупко-продажба
Акт.Том	1
Акт.номер	95
Година	2009
Условие	
№ от описна книга	
Свързани актове	
Страни	ПРОДАВАЧ - ЕИК / БУЛСТАТ 121486802 ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ КУПУВАЧ - ЕИК / БУЛСТАТ 127523168 ИМЕКС 2000 ЕООД
Имот(вид, адрес)	Поземлен имот, УПИ II - 25039 кв. 32 с площ 49574 в ЗЕМЛ. НА 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

**49574 кв.м., Бяла****Окръжен съд:** Окръжен съд

Варна

ЧСИ: Николай Петров Георгиев**Срок:** от 09.04.2012 до 09.05.2012**Обявяване на:** 10.05.2012 09:00**Публикувана на:** 18.04.2012 12:01**Резултат:** Нестана. Липса на наддаване**Сканирано обявление:**

Сканирано обявление 1

Начална цена:

4432500.00 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 II-25039 в кв.32, находящ се в землището на с.Самотино, община Бяла, обл.Варна, с площ от 49 574 кв.м., трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване ниско застрояване, стар идентификатор имот 025039, ЕКАТТЕ 65259, при граници и съседни 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 съседни: УПИ I-25038, улица, край на регулация. Разстоянието от УПИ II-25039 в кв. 32 до строителните граници но с.Шкорпиловци, общ.Долни Чифлик е 880 м., до път с трайна настилка -450 м., до морския бряг 750м.

ЧСИ

Име: Николай Петров Георгиев**Служебен номер:** 716**Телефон:** 052 460 181**E-mail:** 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**



ЕН-192-б

ЕН-192-г

ЕН-193-б

ЕН-196-и

ЕН-196-з

ЕН-196-ж

ЕН-196-а

ЕН-196-б

ЕН-196-в

ЕН-197-ж

ЕН-197-б

ЕН-197-а

ЕН-197-а

ЕН-197-ж

ЕН-197-з

ЕН-197-в

ЕН-197-и

ЕН-197-д

ЕН-197-к

ЕН-197-к

ЕН-197-п

ЕН-197-к

ЕН-197-п

ЕН-198-а

ЕН-198-е

ЕН-198-з

ЕН-198-ж

ЕН-198-б

ЕН-198-в

ЕН-198-д

ЕН-198-ж