

ДО
Г-Н НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

ДОКЛАД

по чл. 93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет
от Галина Георгиева Стоянова – Кмет на община Казанлък

Относно: Продажба чрез публичен търг по реда на чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба №15 на ОбС – Казанлък и определяне на начална тръжна цена при провеждане на търг за продажба на: Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421, с. Равда, общ. Несебър, обл. Бургас.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЛАТАНОВ,

Моля, по внесения от мен доклад, Общински съвет да се произнесе на следващо заседание.

Мотиви: В Приложение № 3, Табл. „От продажба на земя, в т.ч.“ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (ГПУРИОС), на община Казанлък за 2017 г., приета с Решение № 301/30.11.2016 г. на Общински съвет-Казанлък, под № 8 е включен:

Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 (шест едно нула пет шест точка пет нула едно точка четири две едно) с обща площ 5660 (пет хиляди шестстотин и шестдесет) кв. метра, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/16.04.2008 г. на ИД на АГКК. Последно изменение със заповед: КД-14-02-1374/15.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – БУРГАС. Адрес: с. Равда, общ. Несебър. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m). Номер по предходен план: 527, квартал: 33. Съседи: 61056.501.602; 61056.501.498; 61056.501.422; 61056.501.420. За имота има съставен АОС №3160/16.11.2015 г., вписан в Служба по вписванията с вх. №9240/19.11.2015 г., акт № 26, т.28.

За имота са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, които са в размер, както следва:

№	Имот	Данъчна оценка, лв.	Пазарна оценка, лв.	Прогнозна цена, съгласно ГПУРИОС, лв.
1	Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421, кв. 33, с. Равда, общ. Несебър	35 324, 60	1 276 636	1 000 000

С оглед изпълнение на програмата, считам за целесъобразно да бъдат организирани и проведени публични търгове за продажба на имотите, при начална тръжна цена, определена по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

В случай на успешно приключване на процедурите и сключване на договори за продажба, паричните постъпления постъпват в приход на бюджета на Община Казанлък.

Във връзка с гореизложеното, предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Казанлък, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 1, във връзка с чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 43 и чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 15 на ОбС - Казанлък,

РЕШИ:

I. Да се извърши продажба чрез публичен търг по реда на глава шеста от Наредба №15 за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост на ОбС-Казанлък, на общински имот, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 (шест едно нула пет шест точка пет нула едно точка четири две едно) с обща площ 5660 (пет хиляди шестстотин и шестдесет) кв. метра, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/16.04.2008 г. на ИД на АГКК. Последно изменение със заповед: КД-14-02-1374/15.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – БУРГАС. Адрес: с. Равда, общ. Несебър. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m). Номер по предходен план: 527, квартал: 33. Съседни: 61056.501.602; 61056.501.498; 61056.501.422; 61056.501.420.

Начална тръжна цена: 1 276 636 (един милион двеста седемдесет и шест хиляди шестстотин тридесет и шест) лв. без ДДС.

II. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждане на публичен търг за продажба на имота по т. I. и да извърши всички последващи правни и фактически действия във връзка с продажбата му.

Настоящият акт да се изпрати на кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора в седмдневен срок от приемането му.

2

Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура – Казанлък за преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общински съвет по чл. 45, ал. 5, изр. 1 от ЗМСМА в 7-дневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд - Стара Загора.

АДРЕСАТ НА АКТА:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Сергей Тончев- началник отдел ИУС

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост.
2. Скица на имота.
3. Удостоверения за данъчна оценка.
2. Пазарна оценка.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Здравко Балевски, началник отдел ПНОЧРОП

Сергей Тончев, началник отдел ИУС

Михаил Михайлов, зам. кмет на Община Казанлък

Изготвил:

Галина Дичева, ст. експ. ИУС

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност

на

**Частна общинска собственост, представляваща
поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по
КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас,
целият с площ от 5660 кв.м**

актуализация

Възложител: Община Казанлък, съгласно Договор за възлагане на пазарна оценка на недвижими имоти по реда на чл.41, ал.2 ЗОС и чл.55 от Наредба №15 от ОбС Казанлък за ПУРОИ № Д 06-33/08.03.2017 г.



“ЯВЛЕНА БУРГАС” ООД
ул. “Александровска” №137
Бургас 8000
тел:(056) 878 008
факс:(056) 878 008

м. Март 2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието.....	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА.....	4
2.1. Местоположение.....	4
2.2. Правен статут.....	5
2.3. Техничко-икономически показатели.....	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ.....	6
3.1. Описание на метода.....	6
3.2. Оценка на имота.....	6
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО ОСТАТЪЧНИЯТ МЕТОД.....	8
4.1. Описание на метода.....	8
4.2. Оценка на имота.....	8
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРЕМАХВАНЕ НА СГРАДИТЕ, ИЗГРАДЕНИ В ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ.....	10
5.1. Описание на метода.....	10
5.2. Оценка на стойността на премахване на сградите.....	10
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	11

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 3160 за ЧОС вписан с №26, том 28, рег.№9240 от 19.11.2015 год. от Служба по вписвания Несебър ;
2. Скица на поземлен имот № 15-82605 / 24.02.2017 год. ;
3. Приемно-предавателен протокол ;
4. Декларация по чл.21, ал.1 от ЗНО ;
5. Снимков материал ;
6. Сертификати на оценителите ;

5

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от актуализацията на оценката на недвижим имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост.

Възложител: Община Казанлък, съгласно Договор за възлагане на пазарна оценка на недвижими имоти по реда на чл.41, ал.2 ЗОС и чл.55 от Наредба №15 от ОБС Казанлък за ПУРОИ № Д 06-33/08.03.2017 г.

Собственик: Община Казанлък

Изпълнители на оценката: “ЯВЛЕНА БУРГАС” ООД, Сертификат № 900100203 от 01.07.2015 год.на КНОБ. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерта в дружеството Моника Козарова – сертифициран оценител от КНОБ, (копие от септификата е приложен към доклада).

Цел на експертната оценка: Определяне пазарната стойност на недвижим имот - Частна общинска собственост, представляваща поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м, която да послужи за нуждите на Възложителя.

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Агенцията за приватизация. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени:

- Метод на пазарните аналози ;
- Остатъчен метод ;
- Метод на възстановителната стойност за сградите ;

Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Ефективна дата на актуализация на оценката: 14.03.2017 год.

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, допускания и декларация:

Настоящата оценка е съставена на **14.03.2017г.** при законовата структура към тази дата и със срок на валидност **6 / шест / месеца** – до **14.09.2017г.** При рязка промяна на икономическата обстановка, изразяваща се в значителна промяна на валутен курс, лихвен процент, инфлация през срока на валидност на оценката, същата следва да бъде преразгледана. След изтичане срока на оценката установените

в нея стойности също следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат непроменени.

~ Оценката е изготвена за конфиденциално използване от Възложителя и упълномощени от него лица.

~ Оценителите не са попадали на нищо, което да ги кара да смятат, че фактите и данните, изложени в настоящия доклад не са верни.

~ Оценителският екип нямат никакви интереси, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент и което би попречило за коректното и добросъвестно ѝ изпълнение.

~ Оценителите декларират с подписа си в този доклад, че изпълняват изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО

~ Пазарната стойност е изведена по съвест.

~ Правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота. Не са взети предвид никакви запазени вещни права или никакви ограничения върху правата на собственост, които биха могли да съществуват върху собствеността с изключение на изрично оказаните в доклада.

~ Допуска се, че информацията, предоставена от други юридически или физически лица, в това число собствениците е вярна и коректна.

~ Не се поема отговорност за въпроси от юридически характер.

~ Нито целия доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното писмено съгласие на Оценителите.

~ В процеса на анализа ни беше предоставена както писмена, така и устна информация, включително финансови и други данни, които приемаме за верни, без да ги проверяваме. В голяма част от случаите, финансовата информация, характеризираща пазарните свидетелства и строителни стойности е предоставена доверително. Възможността за нейната проверка е свързана с необходимостта да се запази доверителния ѝ характер чрез установяване на контакти при необходимост с нейните източници само със съдействието на Оценителите.

~ Изчислените по-долу стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на сходни оценъчни резултати. Изведената пазарна стойност има препоръчителен характер и не е задължителна, съгласно и чл.6 от ЗНО.

7

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на база предоставени документи от Възложителя и извършен оглед на място на оценявания имот.

Използваните информационни източници са следните:

- Акт № 3160 за ЧОС вписан с №26, том 28, рег.№9240 от 19.11.2015 год. от Служба по вписвания Несебър ;
- Скица на поземлен имот № 15-82605 / 24.02.2017 год. ;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект от база данни на агенции за недвижими имоти в гр.Бургас и гр.Несебър ;
- Информация за приблизителни показатели за парцела, на база съседни или сходни парцели на оценявания, тъйкато няма изработен ПУП за оценявания имот ;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор” – 2016 г. ;
- Извършен оглед на място на оценявания обект ;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителите.

2.ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Имотът, предмет на оценката, представлява поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Равда, общ. Несебър, целият с площ от 5660 кв.м, частна общинска собственост.

Село Равда е разположено на брега на Черно море, между гр. Ахелой и гр. Несебър, на около 28 км северно от гр.Бургас. Той е летен морски курорт, известен в миналото с многобройните си детски, ученически и студентски почивни лагери. Днес Равда трудно може да се разграничи от Несебър – граница между двете селища на практика няма, като са изградени множество хотели, сгради с апартаменти за сезонно ползване и къщи за гости.

Оценяваният имот е разположен на територията на бившите Пионерски лагери на гр.Казанлък, граничи с плажната ивица, на около 100 м.от вътрешния път между с.Равда и гр.Несебър, източно от центъра на селото, в близост до х-л „Пеев”, х-л „Олимп” и др. Районът е застроен с хотели, жилищни сгради за сезонно ползване, хотелски комплекси и еднофамилни вилни сгради. Има изградена инфраструктура, добра транспортната достъпност и комуникации.



2.2. Правен статут

Съгласно Акт № 3160 за ЧОС вписан с №26, том 28, рег.№9240 от 19.11.2015 год. от Служба по вписвания Несебър, Община Казанлък е собственик на поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с.Равда, одобрен със Заповед РД-18-58/2008 год. на ИД на АГКК, Заповед КД-14-02-1374/2009 год. на Н-к СГКК-Бургас, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10м, номер на предходен план: 527, кв.33, с граници на имота: север – 61056.501.422, югоизток – 61056.501.498, югозапад – 61056.501.602, северозапад – 61056.501.420.

Съгласно Скица № 15-82605 / 24.02.2017 год., поземленият имот е с идентификатор 61056.501.421 в с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/16.04.2008 г на изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1374/2009 год. на Н-к СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: с. Равда, с площ от 5660 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, до 10м, при съседи: 61056.501.602, 61056.501.498, 61056.501.422, 61056.501.420.

2.3. Техничко-икономически показатели

След извършен оглед на оценявания имот и запознаване с предоставената документация, оценителите определят следните параметри:

Площ на поземления имот с идентификатор 61056.501.421, с. Равда, общ. Несебър, обл.Бургас – 5660 кв.м, съгл.акт и скица.

Парцелът има неправилна форма, с денивелация и с лице от 100 м към плажната ивица. Подходът към него се осъществява чрез достъп от съседен парцел по вътрешен черен път. Към датата на огледа в имота има изградена двуетажна постройка с масивна конструкция, полуразрушена.

За имота няма предоставен ПУП от страна на собственика и по тази причина информация за приблизителни показатели и допускания за застрояване са на база съседни или сходни парцели.

Степента на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура е следната: до имота има Ел. и ВиК захранване, не граничи с път с трайна асфалтова настилка.

Пазарна характеристика на района: Привлекателност на района – добра, тенденции за развитие – стабилни.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

3.1. Описание на метода

Методът на сравнителните продажби се прилага при оценката на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Методът има за цел да определи стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти /която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания/.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на един кв.м. площ на терена. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти.

3.2. Оценка на имота

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти за оферти в гр.Бургас и гр.Несебър. За еталонни имоти

са подбрани имоти от землището на с.Равда, с известна продажна цена, разположени в района и по съседство и сходни по площ с оценявания. Офертните цени са в диапазона 100.00 EUR./кв.м. – 150,00 EUR/кв.м. в зависимост от местоположението на имота, големината на парцела и степента на изграденост на инженерната инфраструктура. Оценителят е определил стойност на земята около 120.00 EUR/кв.м., която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

За имотите, участвали като аналози на оценявания обект с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата с 10%, което е близо до възможната им реализация. Използвани са корекционни коефициенти за местоположение, големина, комуникации спрямо аналозите.

Определяне пазарната стойност на оценявания поземлен имот по метода на пазарните аналози :

№	Местоположение на сравнимите Имоти	Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1кв.м EUR/кв.м.	Коригирана цена с 10% за пазарна реализация EUR/кв.м
1	УПИ, с.Равда, в близост до морето, регулация, с комуникации, до главен път, за жилищно строителство, оферта 29.12.2016 год.	1960000	13796	142	128
2	УПИ, с.Равда, м."Кокалу", м/у Равда и Несебър, в кв."Черно море", 2-ра линия от пътя, регулация, с ток и вода, за жилищно строителство, оферта 16.09.2016 год.	180000	1302	138	124
3	УПИ, находящ се в с.Равда, на 250 м от плажа, м."Кокалу", лице 60м на път, с показатели: 40% плътност, Кинт 1.2, за курортно-рекреационен обект, оферта 08.03.2017 год.	400000	3993	100	90

Сравнителни Характеристики	Дименсии - граници	I имот	II имот	III имот
		С.Равда	С.Равда	С.Равда
Стойност на пазарен аналог	EUR/м ²	128	124	90
Местоположение	(+0.30/-0.30)	0	0,10	0,15
Комуникации	(+0.25/-0.25)	0	0	0
Статут на имота	(+0.20/-0.10)	0	0	0
Инфраструктура	(+0.20/-0.20)	0	0	0
Големина	(+0.20/-0.20)	0,05	-0.10	-0.05
Сравнителна стойност от конкретният пазарен аналог с отчетени разлики в характер	EUR/м ²	0	0	0
	EUR/м ²	134.26	124.42	99.17
Тегловен коефициент за всеки пазарен аналог		35%	30%	35%
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	EUR/м²	134.26	124.42	99.17

- 11 -

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	119.00	EUR/м²
Валутен курс	1.95583	лв/EUR
Площ на ПИ с идент.61056.501.421	5660	м ²
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	673 696	EUR
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	1 317 636	лв.

Определена по Метода на сравнителните продажби, пазарната стойност на недвижим имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост, към 14.03.2017 г. възлиза на :

1 317 636 лв. или 673 696 EUR

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД

4.1. Описание на метода

Остатъчният метод дава разлика между максимално възможното развитие на поземления имот, съгласно одобрените показатели и необходимо-присъщите разходи за осъществяване на това развитие на поземления имот.

Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на възможна разходна стойност на строежа на сградата без стойността на поземления имот, като в нея са включени: строителна стойност, стойност на проучвателните и проектантски работи, разходи за инвеститорски контрол и строителен надзор, вертикална планировка и др.;
- Определяне на разходите извън строителната стойност, като в тях са включени: разходи за разчистване на строителната площадка, печалаба на строителя, разходи за маркетинг и реклама, разходи за управление, допълнителни непредвидени разходи и др. ;
- Определяне на възможната реална стойност при реализиране по метода на пазарните сравнения.
- Определяне на корекционен коефициент, отчитащ възможността за реализация на проекта.;
- Определяне на очакван бъдещ приход от продажбата на имотите, осъвременен към датата на оценката с дисконтов фактор за периода на изграждане.
- Определяне крайната стойност на имота по остатъчен метод.

4.2. Оценка на имота

Усреднената единична цена за сградата се определя посредством сравнителен анализ (на конструкцията, обемно планировъчните показатели, функционалното разпределение, начина на изпълнение на грубия строеж, дограми, довършителни работи, инсталации и комунални връзки) на сградата, съгласно проекта и

количествената ѝ сметка с последните официални публикации на „Стройексперт СЕК“ за изградени еталонни обекти. Това издание е специализирано и се е наложило в практиката като източник на достоверна, адекватна и надеждна информация за стойността на СМР.

Забележка: За имота няма предоставен ПУП от страна на собственика и по тази причина информация за приблизителни показатели и допускания за застрояване са на база съседни или сходни парцели.

В настоящата оценка, ще бъде използван еталон № 1 от Строителен обзор кн. 7-8/ 2016 г., луксозно изпърнение.

Допускайки реализирането на проект за застрояване на недвижимия имот със жилищни сгради за сезонно ползване, оценителите на база извършено проучване са приели пазарна стойност от 700 евро/ кв.м., която е намалена с 10 % за пазарна реализация.

Съгласно изложената по горе методика, определянето на пазарната стойност на поземления имот по остатъчния метод е показано в следваща таблица:

№	Показател	Стойност	Мярка
1.	Вид на имота		за жилищно строителство
2.	РЗП на бъдеща сграда според показатели за района	8 490	кв.м.
3	Цена по еталон № 1 от сп.Стр.обзор 7-8 / 2015 год.	282	евро/кв.м.
4	Производствена стойност към датата на оценката	2 391 818	евро
5	Добавка проектиране, стр.надзор, узаконяване 10%	239 182	евро
6	Междинна възстановителна стойност	2 631 000	евро
7	Подобрения, допълнителни разходи в т.ч. вертикална планировка / 5%/	131 550	евро
8	Междинна възстановителна стойност	2 762 550	евро
9	Печалба 10%	276 255	евро
10	Разходи за реализиране на проекта	3 038 805	евро
11	Средни офертни цени на кв.м за продажба на жилищни имоти	700	евро/кв.м.
12	Коригиране на офертните цени с 10%	70	евро/кв.м.
13	Коригирана продажна цена на кв.м. за жилищни имоти	630	евро/кв.м.
14	РЗП на бъдеща сграда според показатели за района	8 490	кв.м.
15	Приход от реализация на проекта	5 348 700	евро
16	Срок за изграждане на сградата	24	месеца
17	Дисконтова норма	12%	
18	Дисконтов фактор	0,7972	
19	Възможни приходи от реализация на проекта след дисконтирането	4 263 930	евро
20	Риск от нереализиране на проекта 12%	511 672	евро
21	Възможни приходи от реализация на проекта	3 752 259	евро
22	Стойност на парцела по инвестиционен метод	713 453	евро
23	Стойност на парцела по инвестиционен метод	1 395 394	Лв.

Определена по Остатъчен метод, пазарната стойност на Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост, към 14.03.2017 г., възлиза на:

1 395 394 лв. или 713 453 EUR

13

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРЕМАХВАНЕ НА СГРАДИТЕ, ИЗГРАДЕНИ В ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

5.1. Описание на метода

За определяне на възстановителната стойност на сградите са използвани усреднени цени (лв./кв.м.) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" и "Строителен обзор". За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта.

Стойността на премахване на сградите е определена като процент от възстановителната стойност на обекта, който варира от 10% до 20%. Оценителският екип е определил 10% за демонтиране, събаряне, премахване на сградите и разчистване на терена.

5.2. Оценка на стойността на премахване на сградата

Стойността на премахване на сградите е определена съгласно описаната по-горе методика. В резултат на извършените изчисления, получената стойност е както следва :

№	Наименованиеа	Приблизителна застроена площ на сградата по измервания /кв.м./	Разгъната застроена площ на сградата /кв.м./	Усреднена цена приета в изчисленията (лв./кв.м.)	Възстанов. стойност на сградата /лв./	Разход за премахване на сградата /%/	Разходи необходими за премахване на сградата /лв./
1	Двуетажна постройка с масивна конструкция	410	820	500	410000	10,00	41000

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА ИМОТА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи, бяха получени следните стойности на Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост, към 14.03.2017 г. :

№	Метод	Пазарна стойност EUR	Пазарна стойност лв.	Тегловен коефициент
1	Стойност на имота по сравнителен метод	673 696	1 317 636	1
2	Стойност на имота по остатъчен метод	713 453	1 395 394	0

Отчитайки възможностите за реализация на проекта и потенциала на имота, оценителите приемат теглови коефициенти, определени на база пазарна стойност на имота по метода на сравнителните продажби и на база остатъчен метод, съответно 100% : 0%.

Получената по този начин крайната пазарна стойност на Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост, възлиза на:

1 317 636 лв. или 673 696 EUR

Площ на ПИ с идент. 61056.501.421	5660	кв.м
Стойност на кв.м /EUR/кв.м./	119.03	EUR/кв.м.
Пазарна стойност на ПИ с идент.61056.501.421 по КККР на с.Равда	673 696	EUR
Пазарна стойност на ПИ с идент.61056.501.421 по КККР на с.Равда	1 317 636	лв.
Разходи необходими за събаряне на сградите в лв.	41 000	лв.
Пазарна стойност на ПИ с идент.61056.501.421 по КККР на с.Равда след приспадане на разходи необходими за премахване на сградата изградена в парцела	1 276 636	лв.
Стойност на парцела на кв.м /лв./кв.м./	225.55	лв./кв.м.
Стойност на парцела на кв.м /EUR/кв.м./	115.32	EUR/кв.м.

Крайната пазарна оценката на недвижим имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КККР на с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас, целият с площ от 5660 кв.м., Частна общинска собственост, към 14.03.2017 год. възлиза на:

1 276 636 лв.

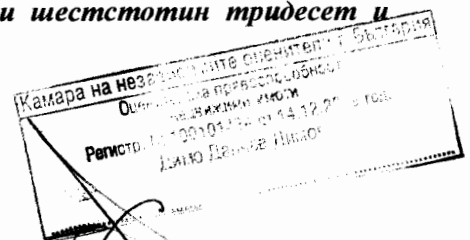
Словом: (един милион двеста седемдесет и шест хиляди шестстотин тридесет и шест лв.)

Забележка: Цената е без ДДС.

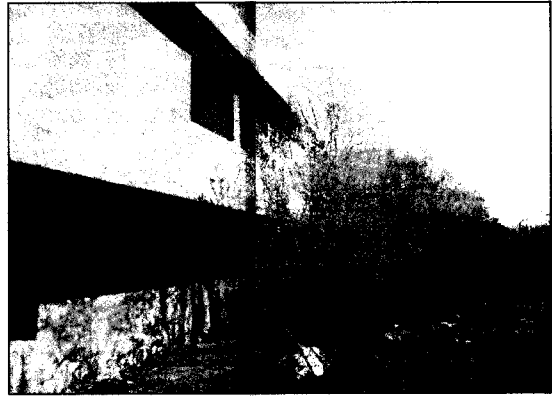
Изготвила оценката:

Моника Василева Козарова

Сертификат № 100100337/14.12.2009г. Сертификат № 100101424/14.12.2009г.

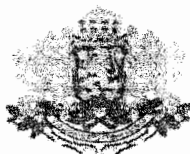


/ Димо Димов /



16

Оценка на Частна общинска собственост, представляваща поземлен имот с идентификатор 61056.501.421 по КKKP на с. Равда, общ. Несебър, обл. Бургас, целият с площ от 5660 кв.м



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

Вписване по ЗСПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/



СЪДИЯНО ВПИСВАНИЯТА Несебър

Вх. рег. №	9240	19.11.2015 г.
Актьор презиме и фамилия №	87	/20
Парцелна книга: том		стр.
Имотна партида		
Д.Т.	кв. №	29
Съдия по вписванията:		

АКТ № 3160

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3160

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.11.2015 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл.56, чл.2, ал.1, т.2, т.7 от ЗОС, §7, ал.1, т.3, т.6 от ПЗРЗМСМА, Заповед 2062/13.11.2015 г на Кмета на община Казанлък, Решения вписани в СВ гр. Несебър акт №282, т. 2, рег.3920/2015 г., Продължава в р.11
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ , с обща площ 5660 (пет хиляди и шестстотин и шестдесет кв.м.) с идентификатор 61056.501.421(шест едно нула пет шест точка пет нула едно точка четири две едно) село Равда по кадастрална карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/2008 г. на ИД на АГКК, Заповед КД-14-02-1374/ 2009 г. на Н-к СГКК-Бургас, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м). Номер по предходен план: 527, квартал: 33.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Бургас, община Несебър, гр.(с.) село Равда ЕКАТТЕ 61056 кв: УПИ: Заповед: пл./ид. №: 61056.501.421 местност: ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-61056.501.422, югоизток-61056.501.498, югозапад-61056.501.602, северозапад-61056.501.420.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	35 324,60 лв.


СОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №610 от 09.09.2008 г., вписан в служба по вписванията гр. Несебър №27, т. XXXVI, вх. рег. №8778, д.7952 /24.09.2008 г. отписан със Заповед №2061/13.11.2015 г. на кмета на община Казанлък

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

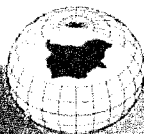
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Олга Тенева Шикова, Гл. експерт НАООС

 /подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Продължение от раздел 2 "Правно основание": Решение №227/14.01.2004 г. по гр. дело 50/2003 г. на Несебърски районен съд, Решение №108/ 18.07.2006 г. по гр.д. №45/2006 г. по описа на Бургаски окръжен съд, Решение №191/08 от 26.02.2008 г. по гр.д. №356/2007 г. по описа на ВКС, Решение №П-121/27.09.2013 г. по гр. дело №1253/2013 г. по описа на Бургаски окръжен съд;



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Серије 1618 кв. Павловид. № 120, ет. 4, 056/813518; 549701
ТЕЛ.: 02/816 83 83, ФАКС: 02/855 03 03
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-82605-24.02.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 61056.501.421

С. Равда, общ. Несебър, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/16.04.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: КД-14-02-1374/15.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

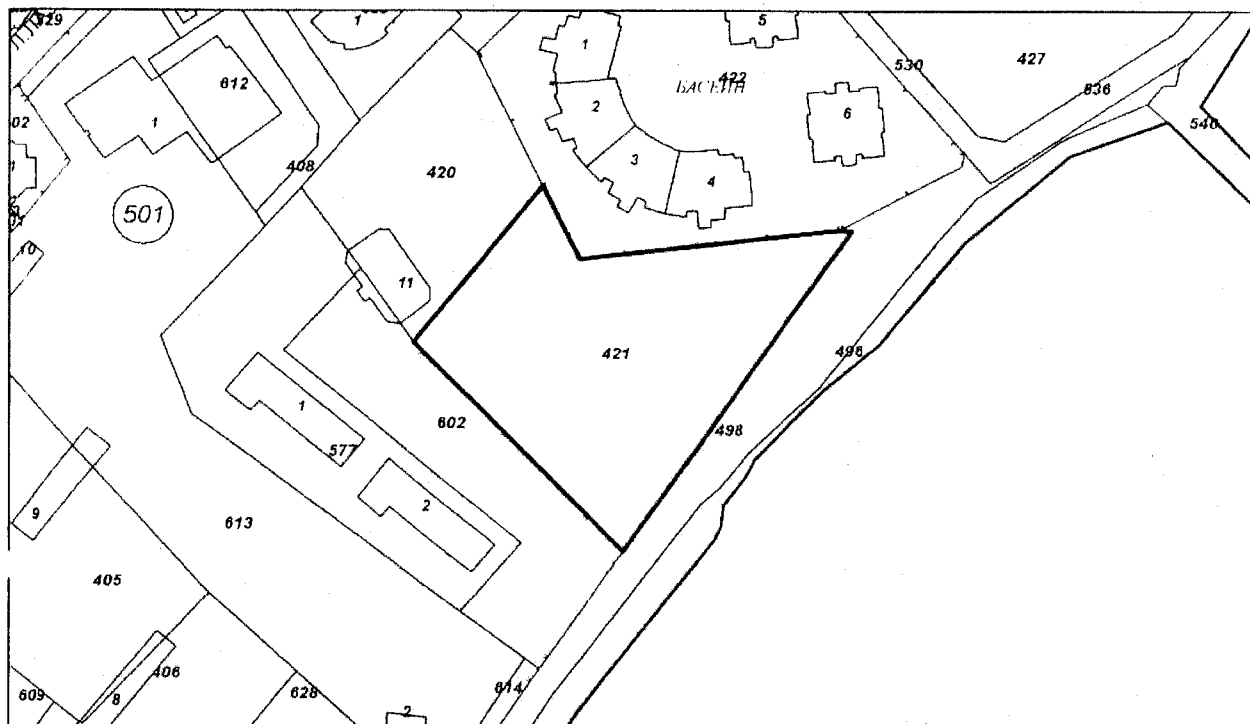
Адрес на поземления имот: с. Равда

Площ: 5660 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

координатна система БГС2005



М 1:2000

Номер по предходен план: 527, квартал: 33

Съседни: 61056.501.602, 61056.501.498, 61056.501.422, 61056.501.420

Собственици:

1 000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 26 том 28 рег. 9240 от 19.11.2015г., издаден от Служба по
вписванията Несебър

Скица № 15-82605-24.02.2017 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-51264-22.02.2017 г.

Служба по вписванията

19

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100337 от 14 декември 2009 год.

МОНИКА ВАСИЛЕВА КОЗАРОВА

родена на 28 юни 1970 год. в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11408 от 11.06.2008 год. от Агенцията за приватизация

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100337 от 14.12.2009 год.
Моника Василева Козарова

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



ОБЩИНА НЕСЕБЪР
ОТДЕЛ "МЕСТНИ ДАНИЦИ И ТАКСИ"

Иск. №: Д0001501/14.03.2017

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - КАЗАНЛЪК

ЕГН/ЛНЧ/ЕИИ по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция:

гр. Казанлък, общ. Казанлък, РОЗОВА ДОЛИНА, №

Адрес на имота:

/ с. Равда общ. Несебър идентификатор: 61056.501.421 планосимичен №: 421
УЛИ №: 501.421 Квартал: 501 площ земя: 5661.00кв./м. застроена площ:
300.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	161056.501.421
Описание:		
1	Общ. кв./м.	
1	5661.001	

Данъчна оценка към дата: 14.03.2017

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 35324.60
/тридесет и пет хиляди триста двадесет и четири лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 35324.60
/тридесет и пет хиляди триста двадесет и четири лева и шестдесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	Д0/ид.ч.	Д 0	кв./м.
10	Земя	11.00001	35324.601	35324.601	5661.001

Данъчната оценка важи до 30.06.2017, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици:

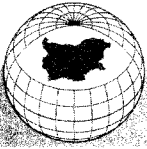
0/Земя

Вид/ЕИИ / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял Д0 за ДЗЛ
1/СВБ1	000817778/ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - КАЗАНЛЪК	11.00001 35324.601

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - КАЗАНЛЪК 000817778 - Собственик Партида: 0008177780008
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Пряководителят на удостоверенията за общински данъци и такси



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-82605-24.02.2017 г.**

Поземлен имот с идентификатор **61056.501.421**

С. Равда, общ. Несебър, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-58/16.04.2008 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: **КД-14-02-1374/15.10.2009 г.** на **НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС**

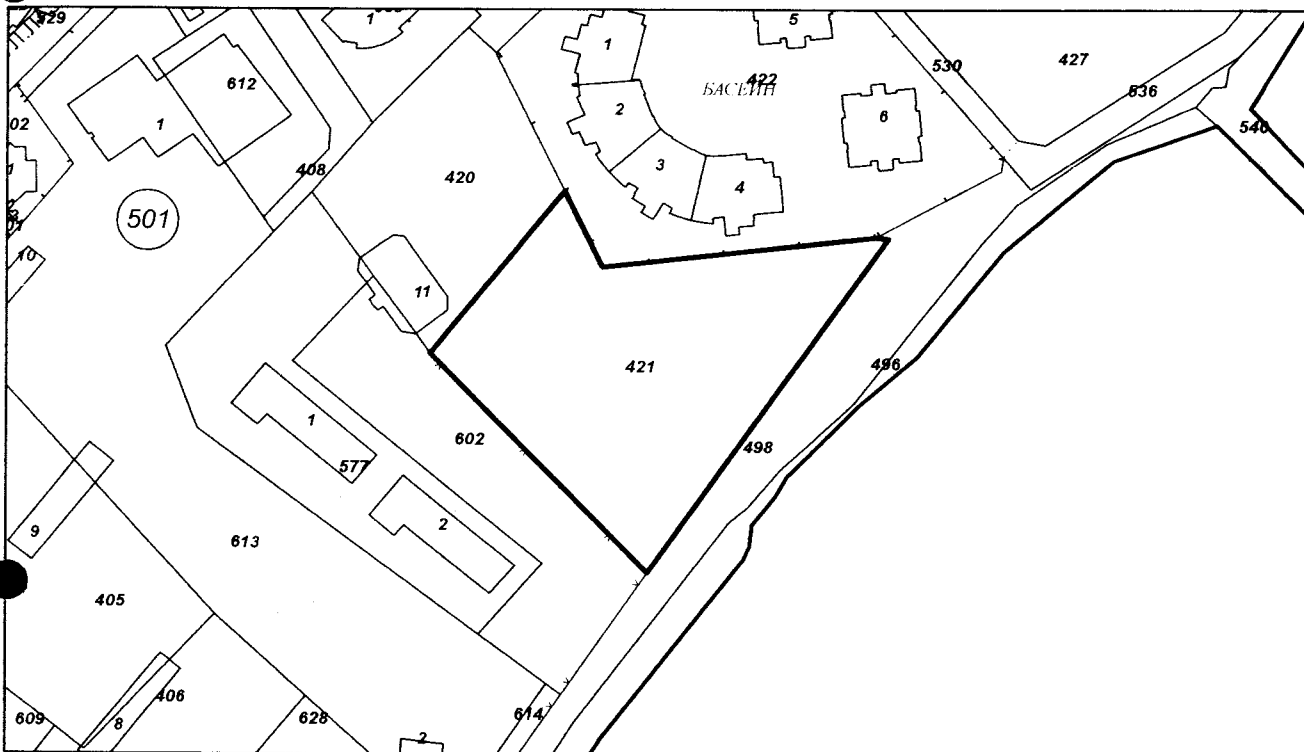
Адрес на поземления имот: **с. Равда**

Площ: **5660 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

ординатна система БГС2005



М 1:2000

Номер по предходен план: **527, квартал: 33**

Съседни: **61056.501.602, 61056.501.498, 61056.501.422, 61056.501.420**

Собственици:

1. **000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 26 том 28 рег. 9240 от 19.11.2015г., издаден от Служба по
вписванията Несебър

Скица № **15-82605-24.02.2017 г.** издадена въз основа на
документ с входящ № **01-51264-22.02.2017 г.**

инж. Светлана Кирова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

ИМЕНА: КАЗАНЛЪК
ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪЛЪЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Несебър

Ек. рег. № 3160 19-11-2015 г.

Актуален името и фамилия № 129 г.

Чертена книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Съгласно вписванията:

АКТ № 3160
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Бр 1

3160

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.11.2015 г.
ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл.56, чл.2, ал.1, т.2, т.7 от ЗОС, §7, ал.1, т.3, т.6 от ПЗРЗМСМА, Заповед 2062/13.11.2015 г на Кмета на община Казанлък, Решения вписани в СВ-гр Несебър акт №282, т. 2, рег.3920/2015 г., Продължава в р.11
ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ 5660 (пет хиляди и шестстотин и шестдесет кв.м.) с идентификатор 61056.501.421(шест едно нула пет шест точка пет нула едно точка четири две едно) село Равда по кадастрална карта и кад. регистри, одобрени със Заповед РД-18-58/2008 г. на ИД на АГКК, Заповед КД-14-02-1374/ 2009 г. на Н-к СГКК-Бургас, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м). Номер по предходен план: 527, квартал: 33.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ИМОТА:	област Бургас, община Несебър, гр.(с.) село Равда ЕКАТТЕ 61056 кв: УПИ: Заповед: пл./ид. №: 61056.501.421 местност: ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
ОБЩИНИ НА ИМОТА:	север-61056.501.422, югоизток-61056.501.498, югозапад-61056.501.602, северозапад-61056.501.420.
ПРАВНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА ПОДАВАНЕ НА АКТА:	35 324,60 лв.

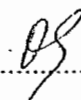
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №610 от 09.09.2008 г., вписан в служба по вписванията гр. Несебър №27, т. XXXVI, вх. рег. №8778, д.7952 /24.09.2008 г, отписан със Заповед №2061/13.11.2015 г. на кмета на община Казанлък

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Олга Тенева Шикова, Гл.експерт НАООС

 /подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Продължение от раздел 2 "Правно основание": Решение №227/14.01.2004 г. по гр. дело 50/2003 г. на Несебърски районен съд, Решение №108/ 18.07.2006 г. по гр.д. №45/2006 г. по описа на Бургаски окръжен съд, Решение №191/08 от 26.02.2008 г. по гр.д. №356/2007 г. по описа на ВКС, Решение №П-121/27.09.2013 г. по гр. дело №1253/2013 г. по описа на Бургаски окръжен съд;