

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 600

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 120

Картотека 22

Досие 1

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:

16.06.2008

2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

чл.56, чл.2, ал.1, т.2 т.7, чл.5 от ЗОС, §7 т.6 от ПЗР на ЗМСМА

3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

Застроен поземлен имот

,с обща площ 3 300,00 кв.м.

(три хиляди и триста кв.м.)

сграда

Акг.част изцяло

Р-мер: 231.0 (двеста тридесет и един кв.м.)

Ет.: 2 (два):

к-ция: масивна

Г-на на пост 1966 (хиляда деветстотин шестдесет и шеста)

Подобрения в имота: площици и трайни насаждения.

4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Равда, общ Несебър

кв:

УПИ:

Заповед:

пл. №: 526

местност:

ж.к.:

ул:

№:

бл:

вх:

ет:

вп.№:

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

североизток-им.№528;югоизток-имот №527;югозапад-имот №577;

северозапад-имот №576 и улична регулация;

6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:

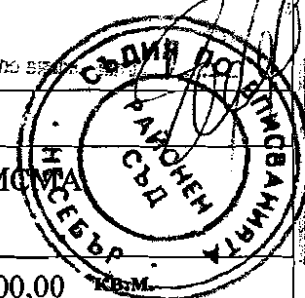
36012,10

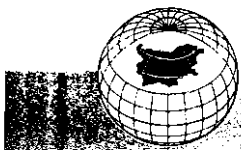
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

Община Казанлък

4620/8.487
16.06.2008

Съдия по вписванията





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

За обектът има данни за съдебен спор

София 1618, кв. Павлово, вл. М...
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/9...
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, acad_burg@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 2750 / 23.01.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **61056.501.420**

С. Равда, общ. Несебър, обл. Бургас

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

Последно изменение със заповед: КД-14-02-485 / 22.03.2012г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

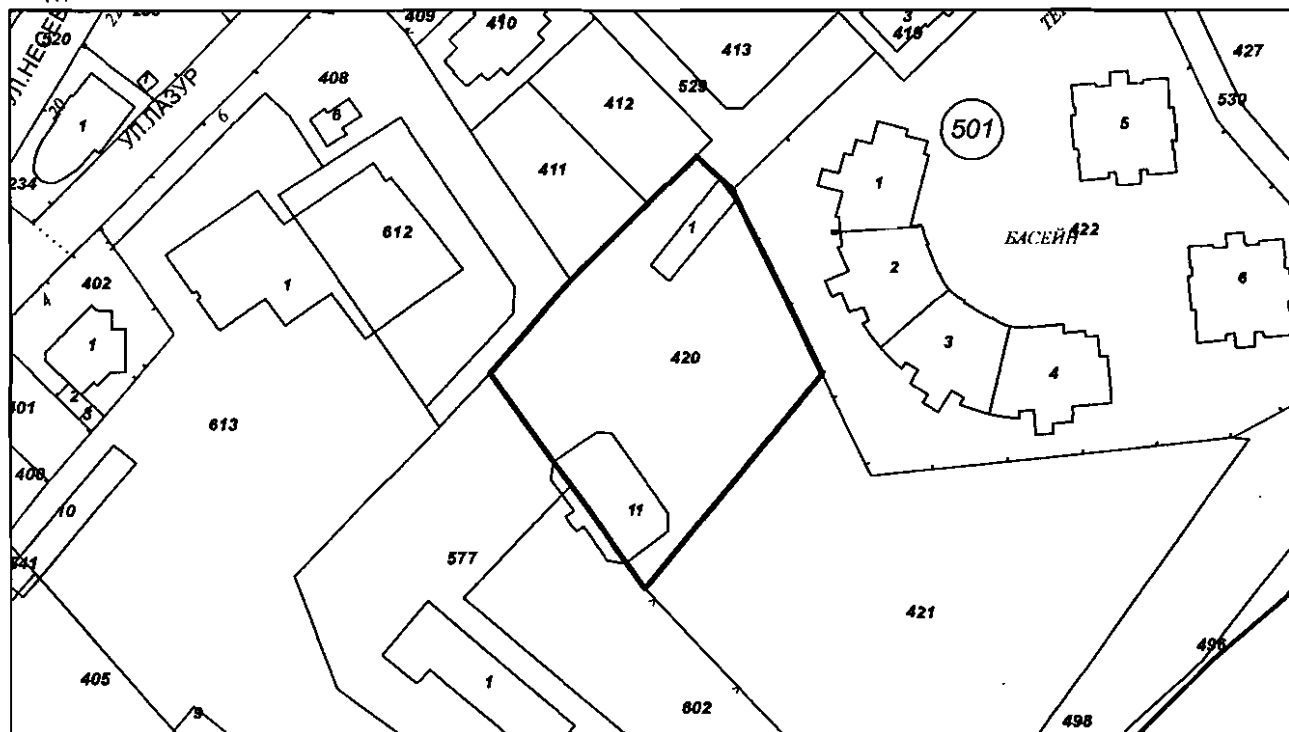
Адрес на поземления имот: с. Равда

Площ: **2976 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система 1970г.



М 1:1500

Номер по предходен план: **526, квартал: 33**

Съседи: **61056.501.577, 61056.501.602, 61056.501.421, 61056.501.422, 61056.501.529, 61056.501.412, 61056.501.411, 61056.501.408**

Скицата да послужи за: **Нотариус**

Собственици:

1. ДИМИТЪР ДАМЯНОВ СТАНЧЕВ

площ 3300 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 80 том 13 рег. 3457 дело 2819 от 27.10.2003г., издаден от дупнишко-енгеларския към НРС

Скица № 2750 / 23.01.2013 г. издадена въз основа на документ с входящ № 09-1927 / 23.01.2013 г.



6

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:

Служба по вписванията:

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 610

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 122

Картотека 22

Досие 2

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	09.09.2008
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 и т.7 от ЗОС, §7 т.6 от ЗМСМА, Реш.№191/08 г. на ВКС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	Застроен поземлен имот ,с обща площ 5 661.00 кв.м. (пет хиляди и шестстотин шестдесет и един кв.м.) ведпо с построени двуетажни сгради, пр.обр.16 от 12.06.1982г. Р-мер: 300.0 (триста кв.м.) Ет.: 2 (два): к-ция масивна Г-на на пост 1982 (хиляда деветстотин осемдесет и втора) и подобрения
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Бургас, община Несебър, гр.(с.) с.Равда, общ Несебър кв: 501 УПИ: Заповед: РД-18-58/16.04.2008 пл. №: 421 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-им.№422; изток-им.№498; югозапад-им.№408 и северозапад-им.№420
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	61456,10
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:	Община Казанлък гр.Казанлък, ул."Розова долина"№6

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС1533	23.11.1972
10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
Име	Основание	Дата
От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост		
(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):		
(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)		
12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:		
Олга Тенева Бобчева (трите имена и длъжност)	, гл.експерт	
		Подпис:.....
13.ЗАБЕЛЕЖКИ: Съгласно скица № 34867/21.07.2008г. поземлен и имот е с идентификатор 61056.501.421. Изготвил: Олга Тенева Бобчева, гл.експерт - ОЛГ Утвърдил: Стефан Христов, Кмет на общ. Козлодуж		



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

За обектът има данни за съдебен спор

София 1618, кв. Павлово, ул. Младост
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/818 83 83
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, acad_burg@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 2751 / 23.01.2013 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 / 16.04.2008г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

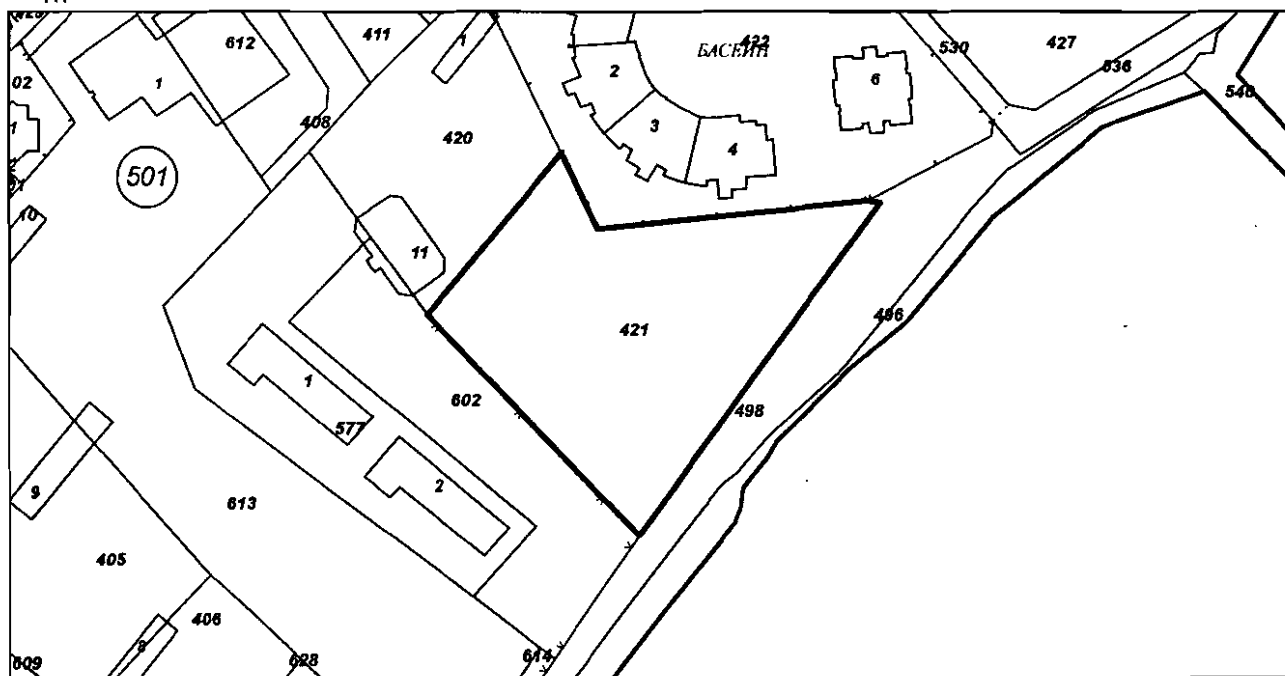
Адрес на поземления имот:

Площ: **5661 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система 1970г.



М 1:2000

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

Съседи: **61056.501.602, 61056.501.498, 61056.501.422, 61056.501.420**

Скицата да послужи за: **Нотариус**

Собственици:

1. **000817778, ОБЩИНА гр.КАЗАНЛЪК**

Няма данни за идеалните части

Други № 191 от 26.02.2008г., издаден от Съдебно решение на ВКС

2. **КЛИМЕНТИНА ЙОВЧЕВА МИЛАНОВА**

площ 5500 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 13 том 1 рег. 22 дело 16 от 09.01.2003г., издаден от Служба по вливанията към НРС

Скица № 2751 / 23.01.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 09-1927 / 23.01.2013 г.



Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 -урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
инж.Пенка Пеева Русинова,гр.Казанлък, с рег. № 100101416 /14.12.2009г. на КНОВ
tel 0431/805 42; GSM 0888/ 782796

О Ц Е Н К А

на

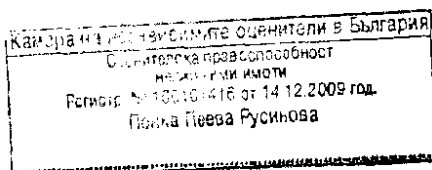
Недвижим имот – Терен с площ 2 976м2., представляващ
Имот с идентификатор № 61056.501.420-урбанизирана територия в с.Равда,
община Несебър, обл.Бургас

387 000 лв. /197 869,95 EUR/
/триста осемдесет и седем хиляди лева/

Собственост: Община Казанлък

**Имот с идентификатор № 61056.501.420 с площ: 2 976 м2. в с.Равда,
община Несебър, обл.Бургас**

Местоположение: с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас



**16.05.2013 г.
гр.Казанлък**

Лицензиран оценител:.....
/инж.П.Русинова/
С рег. № 100101416/14.12.2009г. на КНОВ

Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл. Бургас

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада

2. Описание на заданието:

- Предмет на заданието
- Възложител
- Изпълнител
- Обект на оценката
- Цел на оценката
- Ефективна дата на оценката
- Срок на валидност на оценката
- Правен статут на обекта
- Приложени стандарти на стойността
- Използвани методи на оценка

3. Описание на обекта

4. Помещения, площи, видове довършителни работи и подобрения

5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата

6. Най-ефективно и добро ползване на имота

7. Вещна стойност на недвижимия имот

8. Приходна стойност на недвижимия имот

9. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот

10. Допускания и ограничителни условия

11. Специална терминология

12. Приложения към доклада, копия от:

- Скица № 2750/23.01.2013г. на Служба по геодезия, картография и кадастър-гр. Бургас
- Снимков материал на недвижимия имот

Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл. Бургас

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- Терен с площ 2 976м2., представляващ имот с идентификатор № 61056.501.420-урбанизирана територия в с.Равда, община Несебър, обл.Бургас

Възложител: Община Казанлък

Изпълнител: ниж.Пенка Песва Руснинова- лицензиран оценител недвижими имоти с рег. № 100101416/14.12.2009г. на КНОБ

Обект на оценката:

Недвижим имот- Терен, представляващ имот с идентификатор № 61056.501.420 урбанизирана територия в с.Равда с площ от 2 976 м2.

- **Земя:** Имотът представлява терен-урбанизирана територия със статут на земя за строеж –ниско застрояване-до 10м.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на обекта с оглед продажба.

Ефективна дата на оценката: 16.05.2013 год.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от ефективната дата на доклада, при неизменяеми икономически условия. След този срок резултатите трябва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

Приложени стандарти за стойността:

Пазарна стойност – предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

Използвани методи на оценка:

2.Метод на Пазарните сравнения –основава се на база проучвания на направени продажби на идентични обекти, както и на максимална степен на сходство по строителни характеристики.

Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: село Равда

Поддържане:

Отлично	Много добро	Добро	Задоволително	Лошо
---------	-------------	-------	---------------	------

Привлекателност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволително	Лоша
---------	-------------	-------	---------------	------

Тенденция за развитие на района:

Отлични	Много добри	Добри	Задоволителни	Лоши
---------	-------------	-------	---------------	------

Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

Нарастват	Запазват се	Намаляват
-----------	-------------	-----------

Пазарно предлагане на собственост от оценяваният вид:

Голямо	Средно	Малко	Липсва
--------	--------	-------	--------

Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

Коментар: Обектът представлява урбанизирана територия в района на селото на втора линия от плажната ивица. Обектът представлява имот в който има две сгради: едната на един етаж, а втората на 2 етажа. Двете сгради са неизползваеми и полусъборени.

Транспортна достъпност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволителна	Лоша
---------	-------------	-------	---------------	------

Транспортната достъпност до имота е откъм бреговата линия.

Местоположение и други характеристики на оценявания обект:

Местоположение:

Зона в регулацията на селото
урбанизирана територия

ПИ с идентификатор № 61056.501.420
на нивото на терена

Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, канализация, електрозахранване

Вид на обекта: земя- за нискоетажно застрояване/ до 10м./

2. Земя: Терен с площ – 2 976 м2.

Най – ефективно и добро ползване

При оценяването на най-ефективното и добро ползване на обекта оценителят се е ръководел от следното:

1. Възможно използване /физическо/ - за строеж на сгради ниско застрояване
2. Разрешено ползване /законно/ - за строеж на сгради ниско застрояване
3. Реализуемо /подходящо/ използване – за сгради за отдих и почивка
4. Най-ефективно и добро ползване - **за сгради за отдих и почивка**

2.Оценка на недвижимия имот по Метода на Пазарните сравнения:

Методът е оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. Желателно е да се прави сравнение с подобни имоти, разположени в същия район и сделките да са извършени в близкото минало. При промяна на пазарната ситуация когато тя не е постоянна, пазарните данни се актуализират.

Имайки в предвид данните събрани от оценителя и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот, в този район правя сравнение със следните недвижими имоти, предложени за продажба в Интернет.

- Два парцела до к-кс Слънчев бряг/за фамилни къщи/- 5 075м2.-69 500 лв.-13,69 лв./м2.
- Парцел до с.Варвара на първа линия- площ 7004м2. – 90 лв./м2.
- Парцел в с.Синеморец с площ 5 000 м2. – 97 800 лв.- 195 лв./м2.
- Парцел в с.Раватиново –на 2км. от плажа с площ 1050 м2. – 81 800 лв. – 78 лв./м2.
- Парцел в регулацията на Емона-1ва линия-22 989м2.- 7 177 800 лв.- 312 лв./м2.
- Парцел в с.Обзор с площ 2 087 м2. – 245 000 лв- 117 лв./м2.

Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл. Бургас

От цитираното по-горе е видно, че средната стойност на предлаганите имоти с горе долу подобни характеристики, като тези на оценявания имот в района около с. Равда варира от 13,69 лв./м2. до 312 лв./м2., ако вземе средна стойност, тя е около 135 лв./м2. Преимущество на оценявания имот е това, че той е с оптимална площ, която позволява добро уплътняване на терена от към застрояване, тъй като имотът е на втора линия от плажната линия, това че имотът е захранен с ток и вода, прилагам коеф. 1,2 отчитайки тези предимства получавам 160 лв./м2.

Тъй като това са предложени /офертни/ стойности, а не реализирани, съобразявайки се с търсенето и предлагането на подобни имоти прилагам коеф. за офертност 0,8 и получавам 128 лв. Приемам 130 лв./м2.

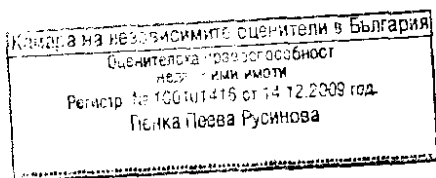
Стойност на имота: 2 976 м2. x 130 лв./м2. = 386 880 лв. Прието **387 000 лв.**

Предложена стойност на имота : 387 000 лева

Предложена крайна стойност на недвижим имот:

Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор № 61056.501.420-урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл. Бургас

387 000 лв. /197 869,95 EUR/
/триста осемдесет и седем хиляди лева/



Лицензиран оценител:
/ниж. П. Русилова/

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Недвижим имот – Терен с площ 2 976 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.420 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл. Бургас

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.

Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Оглед на място на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

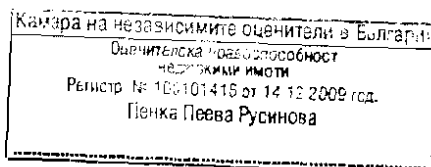
Застроена площ: Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните ограждащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи повешения на сградата.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

16.05.2013 г.
гр. Казанлък

Лицензиран оценител:.....
/и.и. П. Русинова/



Недвижим имот – Терен с площ 5 661 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.421 -
урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
инж.Пенка Пеева Русинова, гр.Казанлък, с рег. № 100101416 / 14.12.2009г. на КНОБ
tel 0431/805 42; GSM 0888/ 782796

О Ц Е Н К А

на

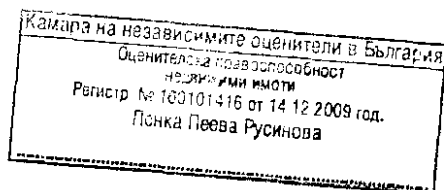
Недвижим имот – Терен с площ 5 661м2., представляващ
Имот с идентификатор № 61056.501.421-урбанизирана територия в с.Равда,
община Несебър, обл.Бургас

736 000 лв. /376 310,82 EUR/
/седемстотин тридесет и шест хиляди лева/

Собственост: Община Казанлък

Имот с идентификатор № 61056.501.421 с площ: 5 661 м2. в с.Равда,
община Несебър, обл.Бургас

Местоположение: с. Равда, общ.Несебър, обл.Бургас



Лицензиран оценител:.....
/инж.П.Русинова/
С рег. № 100101416/ 14.12.2009г. на КНОБ

16.05.2013 г.
гр.Казанлък

Недвижим имот – Терен с площ 5 661 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.421 -
урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада

2. Описание на заданието:

- Предмет на заданието
- Възложител
- Изпълнител
- Обект на оценката
- Цел на оценката
- Ефективна дата на оценката
- Срок на валидност на оценката
- Правен статут на обекта
- Приложени стандарти на стойността
- Използвани методи на оценка

3. Описание на обекта

4. Помещения, площи, видове довършителни работи и подобрения

5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата

6. Най-ефективно и добро ползване на имота

7. Вещна стойност на недвижимия имот

8. Приходна стойност на недвижимия имот

9. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот

10. Допускания и ограничителни условия

11. Специална терминология

12. Приложения към доклада, копия от:

- Скица № 2751/23.01.2013г. на Служба по геодезия, картография и кадастър-гр.Бургас
- Снимков материал на недвижимия имот

Недвижим имот – Терен с площ 5 661 м2., представляващ имот с идентификатор 61056.501.421 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

ДОКЛАД

Предмет на задането: Оценка на недвижим имот- Терен с площ 5 661м2., представляващ имот с идентификатор № 61056.501.421-урбанизирана територия в с.Равда, община Несебър, обл.Бургас

Възложител: Община Казанлък

Изпълнител: инж.Пенка Пеева Русинова- лицензиран оценител недвижими имоти с рег. № 100101416/14.12.2009г. на КНОБ

Обект на оценката:

Недвижим имот- Терен, представляващ имот с идентификатор № 61056.501.421 урбанизирана територия в с.Равда с площ от 5 661 м2.

- **Земя:** Имотът представлява терен-урбанизирана територия със статут на земя за строеж –ниско застрояване-до 10м.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на обекта с оглед продажба.

Ефективна дата на оценката: 16.05.2013 год.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от ефективната дата на доклада, при неизменяеми икономически условия.След този срок резултатите трябва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

Приложени стандарти за стойността:

Пазарна стойност – предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

Използвани методи на оценка:

2.Метод на Пазарните сравнения –основава се на база проучвания на направени продажби на идентични обекти,както и на максимална степен на сходство по строителни характеристики.

Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: село Равда

Поддръжане:

Отлично	Много добро	Добро	Задоволително	Лошо
---------	-------------	--------------	---------------	------

Прилекателност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволително	Лоша
---------	-------------	--------------	---------------	------

Тенденция за развитие на района:

Отлични	Много добри	Добри	Задоволителни	Лоши
---------	-------------	--------------	---------------	------

Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

Нарастват		Запазват се		Намаляват
-----------	--	--------------------	--	-----------

Пазарно предлагане на собственост от оценяваният вид:

Голямо	Средно	Малко	Липсва
--------	---------------	-------	--------

Недвижим имот – **Терен с площ 5 661 м2.**, представляващ **имот с идентификатор 61056.501.421 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас**

Коментар: Обектът представлява урбанизирана територия в района на селото в непосредствена близост до плажната ивица. Обектът представлява празен имот.

Транспортна достъпност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволителна	Лоша
---------	-------------	--------------	---------------	------

Транспортната достъпност до имота е откъм бреговата линия.

Местоположение и други характеристики на оценявания обект:

Местоположение:

Зона в регулацията на селото
урбанизирана територия

ПИ с идентификатор № 61056.501.421
на нивото на терена

Инженерна инфраструктура на обекта:

Обектът не е захранен с ток и вода

Вид на обекта: земя- за нискоетажно застрояване/ до 10м./

2. Земя: Терен с площ – 5 661 м2.

Най – ефективно и добро ползване

При оценяването на най-ефективното и добро ползване на обекта оценителят се е ръководел от следното:

1. Възможно използване /физическо/ - за строеж на сгради ниско застрояване
2. Разрешено ползване /законно/ - за строеж на сгради ниско застрояване
3. Реализуемо /подходящо/ използване – за сгради за отдих и почивка
4. Най-ефективно и добро ползване - **за сгради за отдих и почивка**

2.Оценка на недвижимия имот по Метода на Пазарните сравнения:

Методът е оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. Желателно е да се прави сравнение с подобни имоти, разположени в същия район и сделките да са извършени в близкото минало. При промяна на пазарната ситуация когато тя не е постоянна, пазарните данни се актуализират.

Имайки в предвид данните събрани от оценителя и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот, в този район правя сравнение със следните недвижими имоти, предложени за продажба в Интернет.

- Два парцела до к-кс Слънчев бряг/за фамилни къщи/- 5 075м2.-69 500 лв.-13,69 лв./м2.
- Парцел до с.Варвара на първа линия- площ 7004м2. – 90 лв./м2.
- Парцел в с.Синеморец с площ 5 000 м2. – 97 800 лв.- 195 лв./м2.
- Парцел в с.Равдиново –на 2км. от плажа с площ 1050 м2. – 81 800 лв. – 78 лв./м2.
- Парцел в регулацията на Емона-1ва линия-22 989м2.- 7 177 800 лв.- 312 лв./м2.
- Парцел в с.Обзор с площ 2 087 м2. – 245 000 лв- 117 лв./м2.

Недвижим имот – Терен с площ 5 661 м²., представляващ имот с идентификатор 61056.501.421 - урбанизирана територия в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

От цитираното по-горе е видно, че средната стойност на предлаганите имоти с горе долу подобни характеристики, като тези на оценявания имот в района около с.Равда варира от 13,69 лв./м². до 312 лв./м²., ако вземе средна стойност, тя е около 135 лв./м².
Преимущество на оценявания имот е това, че той е с оптимална площ, която позволява независимо от това, че ще бъде приложен новият закон за строителство по бреговата линия, който до голяма степен ограничава строителството в такива зони, то ще остане площ за ниско застрояване с височина на стрехата до 10м, което позволява закона. Имотът е в непосредствена близост до плажната ивица и за него важи чл.10/1/ за забраните ,касаещи зона „А“, в която попада и нашият имот. Ако приложим коеф.1,2 отчитайки предимството на по-голяма площ получавам 160 лв./м²., но в същото време отчитам и факта, че имотът не е захранен с ток и вода с коеф.0,9, и получавам 144 лв./м²., тъй като това са офертни стойности прилагам коеф.0,9 и получавам 130 лв./м².

Стойност на имота: 5 661м². x 130 лв./м². = 735 930 лв. Прието **736 000 лв.**

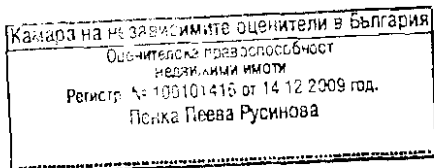
Предложена стойност на имота : 736 000 лева

Предложена крайна стойност на недвижим имот:

Терен с площ 5 661м²., представляващ Имот с идентификатор № 61056.501.421- урбанизирана територия в с.Равда, община Несебър, обл.Бургас

736 000 лв. /376 310,82 EUR/
/сседмстотин тридесет и шест хиляди лева/

Лицензиран оценител:.....
/инж. П. Русинова/



Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот .
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Недвижим имот – **Терен с площ 5 661 м2.**, представляващ **имот с идентификатор 61056.501.421 - урбанизирана територия** в с. Равда, община Несебър, обл.Бургас

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.

Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Оглед на място на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

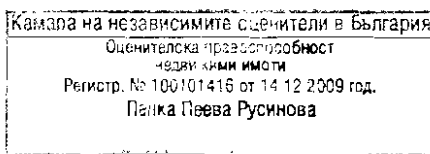
Застроена площ: Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните ограждащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи повещения на сградата.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

16.05.2013 г.
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....
/инж. П. Русинова/





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

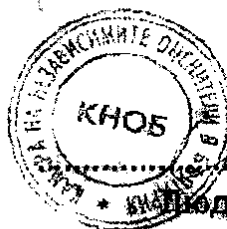
Рег. № 100101416 от 14 декември 2009 год.

ПЕНКА ПЕЕВА РУСИНОВА

родена на 25 декември 1953 год. в гр. Казанлък, община Казанлък

**ЗА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4481 от 15.02.1996 год. от Агенцията за приватизация



г-н **Проф. д-р Силев**

-23-

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
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

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция:

гр. КАЗАНЛЪК, общ.КАЗАНЛЪК, БУЛ. ДОЛИНА, №

Адрес на имота:

с. РАВДА общ. НЕСЕБЪР УПИ №: 526 Квартал: . площ земя: 3300.00кв./м.
застроена площ: 231.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
3300.00		
Номер	Обект	Идентификатор
10_1	Други нежилни обекти	
Етаж: 2 Описание:		
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.
462.00	462.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 19.02.2013

1. Данъчна оценка върху горесписаният имот е:

за целия имот: 53097.40

/петдесет и три хиляди деветдесет и седем лева и четиридесет стотинки/

За собственика: 53097.40

/петдесет и три хиляди деветдесет и седем лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	11.00001	22651.201	22651.201	3300.001
10_1	Други нежилни обекти	11.00001	30446.201	30446.201	462.001

Данъчната оценка важи до 30.06.2013, 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/ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
1СОВ1	000817778/ОБЩИНА КАЗАНЛЪК	11.00001 22651.201

0_1/Други нежилни обекти

Вид/ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
1СОВ1	000817778/ОБЩИНА КАЗАНЛЪК	11.00001 30446.201

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК 000817778 - Собственик Партида: 0008177780001

Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещи права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещи права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекираният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:Д0001308/06.02.2013

Настоящото се издава, за да послужи пред

-24-

Иак. N: Д0001309/19.02.2013

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

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264 ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция:

гр. КАЗАНЛЪК, общ.КАЗАНЛЪК, БУЛ. ДОЛИНА, №6

Адрес на имота:

с. РАВДА общ. НЕСЕВЪР планоснимачен No: 421 Квартал: 501 площ земя:
5661.00кв./м. застроена площ: 300.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
10	1Земя	
Описание:		
	Общо кв./м.	
	5661.001	
Номер	Обект	Идентификатор
10_1	1Други нежилни обекти	
Етаж: 2 Описание:		
	Общо кв./м.	За обекта кв./м.
	600.001	600.001
	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
	0.001	0.001

Данъчна оценка към дата: 19.02.2013

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 106209.90
/сто и шест хиляди двеста и девет лева и деветдесет стотинки/
За собственика: 106209.90
/сто и шест хиляди двеста и девет лева и деветдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	1Земя	11.00001	35324.601	35324.601	5661.001
10_1	1Други нежилни обекти	11.00001	70885.301	70885.301	600.001

Данъчната оценка важи до 30.06.2013, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици:

О/Земя

Идентификатор / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
1СОВ1	0008177781ОБЩИНА КАЗАНЛЪК	11.00001 35324.601
О_1/Други нежилни обекти		
Идентификатор / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
1СОВ1	0008177781ОБЩИНА КАЗАНЛЪК	11.00001 70885.301

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК 000817778 – Собственик Партида: 0008177780002
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.
Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарички вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекираният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0001309/06.02.2013