

ГР. ВАРНА

---

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

### ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

на

ОБЕКТ: ЗЕМЯ с площ 122 043 кв.м., представляваща  
ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,  
ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,  
ПИ №10135.2561.175, находяща се  
от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до  
трета буна  
Приморски парк, гр. Варна

Изготвил:

/ инж. Ц. Ангелова/

Лицензиран оценител на  
недвижими имоти  
Лиценз № 7392 / 07.07.1998г  
на АП - гр. София

ГР. ВАРНА

---

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

### ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

на

ОБЕКТ: ЗЕМЯ с площ 122 043 кв.м., представляваща  
ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,  
ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,  
ПИ №10135.2536.175, находяща се  
от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до  
трета буна  
Приморски парк, гр. Варна

Изготвил: СОПА

## Д о к л а д

За извършена експертна оценка за определяне  
Пазарната стойност на

ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м., представляваща

ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,

ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,

ПИ №10135.2561.175, находяща се

от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна  
Приморски парк, гр. Варна

- I. Възложител на оценката:** Областна администрация, гр. Варна
- II. Изпълнител на оценката:** инж. Цветана Г. Ангелова- Лиценз  
№ 7392 /07.07.1998 г.  
на АП – гр. София
- III. Цел на оценката:** Определяне пазарна стойност на  
поземлени имоти с цел бъдещо  
разпореждане с имота
- IV. Обект на оценката:** Поземлен имот с площ 122 047 кв.м.
- V. Възлагане:** Договор за поръчка от м. април,  
на Областна администрация, Варна
- VI. Дата на извършване на  
оценката** април, 2009 г.

### Резултат от експертната оценка:

Пазарната стойност на ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м.,представляваща  
ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9, ПИ №10135.2561.5, ПИ  
№10135.2561.18, ПИ №10135.2561.175, находяща се от района на  
„Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна - Приморски  
парк, гр. Варна, е в размер на:

**10 895 578 лв.**

/десет милиона, осемстотин деветдесет и пет хиляди, петстотин  
седемдесет и осем лева/

Настоящия доклад и експертна оценка са съставени съгласно  
представените документи за собственост и оглед за състоянието на  
оценявания обект и са предназначени за ползване от Възложителя.

Лицензиран оценител:

/инж. Ц.Ангелова/

Лиценз № 7392 / 07.07.1998г на АП

**Оригинален текст. С червено са маркирани някои неточности.**

## Д о к л а д

За извършена експертна оценка за определяне  
Пазарната стойност на

ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м., представляваща

ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,

ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,

ПИ №10135.2536.175, находяща се

от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна  
Приморски парк, гр. Варна

- I. Възложител на оценката:** 6 НПО във връзка със сигнал до ЕК  
за неправомерна държавна помощ
- II. Изпълнител на оценката:** СОПА
- III. Цел на оценката:** Определяне пазарна стойност на  
поземлени имоти с цел бъдещо  
разпореждане (**с цел съпоставка**)
- IV. Обект на оценката:** Поземлен имот с площ 122 047 кв.м.
- V. Възлагане:**
- VI. Дата на извършване на  
оценката** декември 2011 г.

### Резултат от експертната оценка:

Пазарната стойност на ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м.,представляваща  
ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9, ПИ №10135.2561.5, ПИ  
№10135.2561.18, ПИ №10135.2536.175, находяща се от района на  
„Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна - Приморски  
парк, гр. Варна, е в размер на:

**128 080 195 лв.**

/сто двадесет и осем милиона, осемдесет хиляди, сто деветдесет и  
пет лева/

Настоящият доклад и експертна оценка са съобразени с  
действителното състояние на пазара на недвижими имоти и са  
предназначени за ползване от Европейската комисия.

**Текст на СОПА**

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**  
**За определяне Пазарната стойност на**  
**ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м., представляваща**  
**ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,**  
**ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,**  
**ПИ №10135.2561.175, находяща се**

от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна  
 Приморски парк, гр. Варна

**I. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ:**

**I.1. Общи данни:**

**I.1.1. Собственик:** Областна администрация, гр. Варна АД  
 №7350/2009г.; АДС №7349/2009г.; АДС  
 №7353/2009г., АДС №7352/2009г.; АДС  
 №7351/2009г.

**I.1.2. Възложител:** Областна администрация, гр. Варна

**I.3. Цел на оценката:** Определяне пазарна стойност на  
 поземлен имот за бъдещо  
 разпореждане с имота

**I.3. Тежести върху обекта:** Имота попада в зона „А” на Черноморс  
 крайбрежие

**I.4. Нормативни документи:**

1. Скица №5027/ 14.03.2009г. на АГКК
2. АДС №7350/19.03.2009г. на област В
3. Скица №5030/ 14.03.2009г. на АГКК
4. АДС №7349/19.03.2009г. на област В
5. Скица №5029/ 14.03.2009г. на АГКК
6. АДС №7353/19.03.2009г. на област В
7. Скица №5028/ 14.03.2009г. на АГКК
8. АДС №7352/19.03.2009г. на област В
9. Скица №5025/ 14.03.2009г. на АГКК
10. АДС №7351/19.03.2009г. на област В

**I.5. Специализирана литература:**

- а) Закони за собствеността
- б) Списание „”Строителен обзор”, изд. На „”Стройексперт-СЕК” ЕООД
- в) Статистика на база данни и анализи от български специализирани изд.
- г) Систематизирани данни от пазара на недв. Имоти

**I.6. Квалификация и ограничаващи предпоставки**

1.6.1. Експерт - оценителят няма интереси свързани с оценяването на имота.

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**  
**За определяне Пазарната стойност на**  
**ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м., представляваща**  
**ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9,**  
**ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18,**  
**ПИ №10135.2536.175, находяща се**

от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна  
 Приморски парк, гр. Варна

**I. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ:**

**I.1. Общи данни:**

**I.1.1. Собственик:** Областна администрация, гр. Варна АД  
 №7350/2009г.; АДС №7349/2009г.; АДС  
 №7353/2009г., АДС №7352/2009г.; АДС  
 №7351/2009г.

**I.1.2. Възложител:** Областна администрация, гр. Варна

**I.3. Цел на оценката:** Определяне пазарна стойност на  
 поземлен имот за бъдещо  
 разпореждане с имота

**I.3. Тежести върху обекта:** Имота попада в зона „А” на Черноморс  
 крайбрежие

**I.4. Предоставени документи:**

1. Скица №5027/ 14.03.2009г. на АГКК
2. АДС №7350/19.03.2009г. на област В
3. Скица №5030/ 14.03.2009г. на АГКК
4. АДС №7349/19.03.2009г. на област В
5. Скица №5029/ 14.03.2009г. на АГКК
6. АДС №7353/19.03.2009г. на област В
7. Скица №5028/ 14.03.2009г. на АГКК
8. АДС №7352/19.03.2009г. на област В
9. Скица №5025/ 14.03.2009г. на АГКК
10. АДС №7351/19.03.2009г. на област В

**I.5. Специализирана литература:**

- а) Закони за собствеността
- б) Списание „”Строителен обзор”, изд. На „”Стройексперт-СЕК” ЕООД
- в) Статистика на база данни и анализи от български специализирани изд.
- г) Систематизирани данни от пазара на недв. Имоти

**I.6. Квалификация и ограничаващи предпоставки**

1.6.3. Всички данни са извлечени от представените документи в предоставената преписка и от прекия оглед на място.

1.6.4. Експертизата е изготвена при предпоставката, че предоставената информация от Обл.администр. **е вярна и коректна.**

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

## II. МЕТОДИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

1. За оценка на земята
  - а) ЗМДТ
  - б) Сравнителен метод
  - в) Тяжестен метод

## III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

Имотът и оценяваният обект се посетиха от оценителят и представител на Областна администрация. Направи се оглед и констатации на място. Местоположението на оценяваният обект, неговите особености и състояние се документираха.

### III.1. Описание на имота

#### III.1.1. Местоположение и инфраструктура

Имотът- земя с площ 122 047 кв.м. по скици от Кадастралната карта, се намира от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна Приморски парк, гр. Варна.

**Представява терен с изразена денивелация- до 22 м., тясна дълга ивица земя, разположена в зона „А” по ЗУЧК- естествено обрасъл с растителност терен, без инфраструктура.**

#### III.1.2. Техн. описание, състояние на оценявания обект

Оценяваната земя представлява пет броя съседни имоти по Кадастралната карта, които са с различна дължина и ширина- от около 20 м. до Снек- бар „Русалка” до около 80 м., след което намалява до около 50 м.

Откъм югоизток оценявания имот е ограден от изградена дамба, с тротоарна ивица предназначена за паркинг, а откъм север- от стръмен скат, обрасъл с дървесна и храстовидна растителност, постоянно свличащ се. Имота е трудно проходим към ската, достъпен е само от пътя.

Със закона на територията на Черноморското крайбрежие се създават две **охранителни зони - „А” и „Б”**. Зона "А" обхваща 100-метровата крайбрежна ивица и пясъчните дюни, като на дюните се забранява строителството на преместваеми обекти.

**Имота, предмет на оценка, попада изцяло в зона „А”, която е с големи ограничения и забрани за изграждане на обекти.**

Площите на имотите по Скици и актове за частна държавна собственост са дадени в Таблица 1.

## II. МЕТОДИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

1. За оценка на земята
  - а) ЗМДТ
  - б) Сравнителен метод
  - в) Тяжестен метод

## III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

### III.1. Описание на имота

#### III.1.1. Местоположение и инфраструктура

Имотът - земя с площ 122 047 кв.м. по скици от Кадастралната карта, се намира от района на „Малко казино” и „Рибарски плаж” до трета буна Приморски парк, гр. Варна. **Няма канализация.**

**Теренът е с формата на тясна дълга ивица, разположена на първа линия в зона „А” по ЗУЧК (Закон за устройството на Черноморското крайбрежие). Около 70% от площта е равна. В останалата част е с изразена денивелация, на места до 22 м.**

#### III.1.2. Техн. описание, състояние на оценявания обект

Земята представлява пет броя съседни имоти по Кадастралната карта с ширина - от 20 до 50 м., до Снек- бар „Русалка” около 80 м. В тях са разположени **множество заведения за хранене, давани под наем** от концесионер. Откъм югоизток оценяваният имот е ограден от изградена дамба, с тротоарна ивица предназначена за паркинг, а откъм север - от скат със срутищни участъци.

С приемането на ЗУЧК (обн. ДВ бр.48 от 15.06.2007г., в сила от 01.01.2008 г.) са създадени две **охранителни зони - „А” и „Б”**. Зона "А" обхваща 100-метровата крайбрежна ивица и пясъчните дюни. Зона „Б” са териториите в ивицата с широчина 2 километра. В градовете, селата и курортите може да се строи без сериозни ограничения.

**Имотът, предмет на оценка, попада изцяло в зона „А”.**

Забраните за строителство в зоните „А” и „Б” не се отнасят за законно изградените обекти, както и за одобряване на инвестиционни проекти по действащи подробни устройствени планове (ПУП). **В случая ПУП е от 2002 г.** Площите на имотите по Скици и актове за частна държавна собственост са дадени в Таблица 1.

ТАБЛИЦА №1 ЗА ИМОТИ- ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

№	скица №	дата скица	№ нов акт АДС-ЧДС	дата акт	Частна държавна собственост	предназначени
1.	5027	14.03.2009	7350	19.3.2009	Имот №10135.2561.12	урбанизирана територия
2.	5030	14.03.2009	7349	19.3.2009	Имот №10135.2561.9	урбанизирана територия
3.	5029	14.03.2009	7353	19.3.2009	Имот №10135.2561.5	урбанизирана територия
4.	5028	14.03.2009	7352	19.3.2009	Имот №10135.2561.18	урбанизирана територия
5.	5025	14.03.2009	7351	19.3.2009	Имот №10135.2536.175	урбанизирана територия
6.						<b>Обща площ</b>

Изготвил:  
инж. Цв. Ангелова

април 2009

ТАБЛИЦА №1 ЗА ИМОТИ- ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

№	скица №	дата скица	№ нов акт АДС-ЧДС	дата акт	Частна държавна собственост	предназначени
1.	5027	14.03.2009	7350	19.3.2009	Имот №10135.2561.12	урбанизирана територия
2.	5030	14.03.2009	7349	19.3.2009	Имот №10135.2561.9	урбанизирана територия
3.	5029	14.03.2009	7353	19.3.2009	Имот №10135.2561.5	урбанизирана територия
4.	5028	14.03.2009	7352	19.3.2009	Имот №10135.2561.18	урбанизирана територия
5.	5025	14.03.2009	7351	19.3.2009	Имот №10135.2536.175	урбанизирана територия
6.						<b>Обща площ</b>

Изготвил:  
инж. Цв. Ангелова

април 2009

Зона „Б” представлява териториите, попадащи в ивицата с широчина 2 километра, където не се разрешава изграждането на депа за отпадъци. В градовете, селата и курортите ще може да се строи без сериозни ограничения.

Забраните за строителство в зоните „А” и „Б” не се отнасят за законно изградените обекти, както и за одобряване на инвестиционни проекти по действащи **подробни устройствени планове**. Действащите общи устройствени планове, в обхвата на които попадат устройствените зони по този закон, да се приведат в съответствие с разпоредбите по него.

При спазване на изискванията на Закона за устройство на територията и на Закона за опазване на околната среда в зона „А” се допуска: 1. поставяне на преместваеми обекти за здравно обслужване, със санитарно - кигиенно предназначение, за търговско обслужване и за поддържане на морските плажове и на обектите по чл.4, ал.2, т.1; 2. поставяне на преместваеми съоръжения със спортно- развлекателно предназначение и за водноспасителна дейност; 3. изграждане на инфраструктура, необходима за използване на обектите по т.1 и 2; 4. изграждане на брегоукрепителни и геозащитни съоръжения; 5. реализиране на ландшафтно устройствени и парко устройствени мероприятия; 6. изграждане на пристани за спортни и туристически нужди и за обслужване дейността по стопанския риболов с местно значение; 7. сгради, съоръжения и инфраструктура за нуждите на националната сигурност и отбраната на страната; 8. реставриране с цел експониране, поддържане и опазване на обектите на културно- историческото наследство; 9. съоръжения за добив на питейни и минерални води; 10. изследвания, свързани с опазване на околната среда.

**Съгласно ОУП имота попада в зона за обществено обслужване и част от него- между втора и трета буна- в Тго- терени за локални градини и озеленяване.** За зоната за обществено обслужване **се предвижда 70% от площта за озеленяване**, изграждане на брегоукрепителни мероприятия- противоерозионни съоръжения, покрити дерета и открити водни течения, терени за декоративни разсадници и сгради за образование, социални грижи, култура и др. обществено обслужващи дейности. Съгласно Наредба № 7 за ПНУТ местоположението и вида на обществено обслужващите обекти се определя с Подробен устройствен план.

**За оценявания имот няма приложим Подробен устройствен план.**

**Съгласно проекта за нов ОУП имотът попада в зона за обществено обслужване (Оз) с много добри градоустройствени показатели за застрояване, надвишаващи многократно допустимите за зона „А” по ЗУЧК и надвишаващи дори допуснатите с наличния ПУП от 2002 г.** Зона Оз дава възможност за 40% застрояване на имотите. 40% от реализираното застрояване може да бъде за жилищни нужди, като **се предвижда 40% от площта за озеленяване**. Този ОУП е все още проект и не е приет. Съгласно Наредба № 7 за ПНУТ местоположението и видът на обществено обслужващите обекти се определят с ПУП.

**За оценявания имот ПУП е одобрен с Решение № 2338-6 от Протокол № 41 / 17.12.2002 г. на Общински съвет - Варна,** <http://sopa.bg/news.php?extend.115>

**Конкретното предназначение на имотите е определено с наличния ПУП. Затова предвижданията на действащия ТУП от 1982г. и проекта за нов ОУП не играят роля за оценката на земята. Проектът за крайбрежната алея на Варна предвижда изграждането на пет хотела, от които единият на десет етажа с 400 легла, международен конгресен център и морелечебна база. ПУП дава възможност за реализиране и на множество други три и четири етажни сгради с ателиета за жилищни или офис нужди. Предвиждат се също яхтено пристанище за спортни и туристически нужди с митнически пункт, офиси и хангари за плавателните съдове, спортни и развлекателни съоръжения, заведения за хранене, рибарско селище. Върху оценяваните 122 декара по протежение на крайбрежната алея могат да се изградят и плувен комплекс за целогодишно ползване, поне три аквапарка и медицински комплекс.**

Имотът е с възможно най-доброто в град Варна местоположение, в централната част на града, на първа линия пред морето, непосредствено до плажната ивица. Освен плажът и морето, повишаващи фактори са източниците на геотермална минерална вода и съседството с Морската градина на Варна. 3,8 километровата обща граница прави имотът част от Морската градина на Варна, която е най-големият изкуствен парк на Балканите. В нея се намират множество културни и природни забележителности, сред които са военноморски музей, аквариум, делфинариум, Летният театър, Пантеонът, астрономическа обсерватория с планетариум, зоологическа градина, детски кът, спортен център с игрища за футбол, волейбол, баскетбол и тенис кортове, басейни с минерална

Имотът е незастроен, неограден, по Скица с неправилна тясна, - дълга форма, без вертикална планировка /естествено състояние на терена/.

**Не се предвижда бъдещо изграждане на инфраструктура в района,** тъй като се разчита преди всичко на предприемаческа инициатива при бъдеща инвестиция.

### **III.1.3. Граници и големина на имота**

#### I-ва част:

ПИ № 10135.2561.12- Скица № 5027/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 8.444 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.19; 2561.9; 2561.1; 2561.6; 2561.1; 2561.7; 2561.11.

#### II-ра част:

ПИ № 10135.2561.9 – Скица №5030/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 4.306 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.14; 2561.1; 2561.12; 2561.19.

#### III-та част:

ПИ № 10135.2561.5 - Скица №5029/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10.185 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.14; 2561.1; 2561.13; 2561.1.

#### IV-та част:

ПИ № 10135.2561.18 - Скица №5028/ 14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10587 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.8; 2536.189; 2561.175; 2536.571; 2536.1001; 2536.572; 2536.1001; 2536.573; 2536.1001; 2536.574; 2536.1001; 2561.1; 2561.13.

#### V-та част:

ПИ № 10135.2536.175 - Скица №5025/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 88.525 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2536.191; 2536.190; 2536.189; 2561.18; 2536.571; ; 2536.1001; 2536.570; 2536.1001; 2536.559; 2536.1001; 2536.568; 2536.1001; 2536.567; 2536.1001; 2536.566; 2536.1001; 2536.565; 2536.1001; 2536.564; 2536.1001; 2536.563; 2536.1001; 2536.562; 2536.1001; ; 2536.561; 2536.1001; 2536.560; 2536.1001; 2536.559; 2536.1001; 2536.558; 2536.1001; 2536.557; 2536.1001; 2536.556; 2536.1001; 2536.555; 2563.1001; 2536.554; 2536.1001; 2536.553; 2536.1001; 2536.552; 2563.1001; 2536.551; 2536.1001; 2536.550; 2536.1001; 2536.549; 2536.1001;

**Оригинален текст.** С червено са маркирани някои неточности.

вода, балнеологичен център. Тя е любимо място на варненци и гостите на града, тъй като събира на територията си всичко, което свързваме в съзнанието си с отдих и забавление сред природата.

### **III.1.3. Граници и големина на имота**

#### I-ва част:

ПИ № 10135.2561.12- Скица № 5027/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 8.444 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.19; 2561.9; 2561.1; 2561.6; 2561.1; 2561.7; 2561.11.

#### II-ра част:

ПИ № 10135.2561.9 – Скица №5030/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 4.306 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.14; 2561.1; 2561.12; 2561.19.

#### III-та част:

ПИ № 10135.2561.5 - Скица №5029/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10.185 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.14; 2561.1; 2561.13; 2561.1.

#### IV-та част:

ПИ № 10135.2561.18 - Скица №5028/ 14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10587 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2561.8; 2536.189; 2561.175; 2536.571; 2536.1001; 2536.572; 2536.1001; 2536.573; 2536.1001; 2536.574; 2536.1001; 2561.1; 2561.13.

#### V-та част:

ПИ № 10135.2536.175 - Скица №5025/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 88.525 дка, находящ се в р-н „Приморски”, Приморски парк, гр. Варна при граници поземлени имоти: 2536.191; 2536.190; 2536.189; 2561.18; 2536.571; ; 2536.1001; 2536.570; 2536.1001; 2536.559; 2536.1001; 2536.568; 2536.1001; 2536.567; 2536.1001; 2536.566; 2536.1001; 2536.565; 2536.1001; 2536.564; 2536.1001; 2536.563; 2536.1001; 2536.562; 2536.1001; ; 2536.561; 2536.1001; 2536.560; 2536.1001; 2536.559; 2536.1001; 2536.558; 2536.1001; 2536.557; 2536.1001; 2536.556; 2536.1001; 2536.555; 2563.1001; 2536.554; 2536.1001; 2536.553; 2536.1001; 2536.552; 2563.1001; 2536.551; 2536.1001; 2536.550; 2536.1001; 2536.549; 2536.1001;

**Текст на СОПА**

## III.2. Определяне стойността на земята

### I-ва част: ПИ № 10135.2561.12

#### III.2.1. Определяне стойността на земята по ЗМДТ

Основава се на ЗМДТ, на база местоположението на имота, инфраструктурата, устройствената зона и застроеността на имота.

Площ 8 444 кв.м.

Основава се на ЗМДТ, на база местоположението на имота, инфраструктурата, устройствената зона и застроеността на имота.

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 0.80лв

Съгл. чл.14, ал.2 = 0,80 лв. x 125% = 1,00 лв.

Коеф. за местоположение-табл.3, кат I-ва = 40,60

Коеф. за инфраструктура = 0,81

Коеф.за устройствена зона /зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване /при незастроени площи =1

Ц = 1,00 x 40,60 x 0,81 x 1,0 x 1,0 = 32,89 лв./кв.м.

ПЛ-площ на обекта = 8 444 кв.м.

C = 1,00 x 40,60 x 0,81 x 1,0 x 1,0 x 8 444 = 277 689 лв.

#### III.2.2. Сравнителен 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 оферираната пазарна цена на подобни имоти е в размер на около 140 EUR /м2

Internet: [www.imot.bg](http://www.imot.bg)

Наименование	Площ-м2	Оферирана цена	Стойност на м2
Приморски парк-ток, вода	700 м2	105000 EUR	150 EUR/м2
Приморски парк-м-т „Салтанат” - приета оц. от комисия Обл.адм.	4269 м2	1025000 EUR	123 EUR/м2
Средна цена			140 EUR/м2

## III.2. Определяне стойността на земята

### I-ва част: ПИ № 10135.2561.12

#### III.2.1. Определяне стойността на земята по ЗМДТ

Методът по чл.20 и приложение № 2 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) е предназначен за определяне на данъчната оценка на недвижимите имоти и **НЕ Е ПОДХОДЯЩ** за определяне на пазарна стойност поради неактуалните (пазарно несъобразени) коефициенти, по които се умножава заложената в чл.14 ал.1 от приложение № 2 към ЗМДТ базисна данъчна стойност (цена) **0,80 лв /кв.м.**

Площ 8 444 кв.м.

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв

Съгласно чл.14 ал.1 и ал.2 от приложение № 2 към ЗМДТ

Бс = 0,80 лв. x 125% = 1,00 лв..

Коеф. за местоположение (табл.3, гр. Варна, зона „А”) = 88,9

Коеф. за инфраструктура (табл.10, без канализ.) = 1 – 0,05 = 0,95

Коеф. за устройствена зона (чл.16 ал.1 т.1, центр. зона) = 1,1

Коеф. за застрояване (чл.17 т.1, незастр. площи) = 1,0

Ц = 1,00 x 88,9 x 0,95 x 1,1 x 1,0 = 92,90 лв./кв.м.

C = 92,90 x 8 444 = 784 451 лв.

#### III.2.2. Сравнителен метод

Стойността на имота при този метод се основава на сравнителен подход, вземайки предвид данни за извършени сделки в района и оферирани цени на подобни имоти. Отчитат се местоположението, видът на терена, денivelацията в него, транспортната достъпност и др. Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се **коригират** в “плюс” или в “минус” според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (или проценти), отразяващи степента на качествените отклонения от еталонния обект. По този начин се определя средната пазарна **цена на един квадратен метър** от оценявания имот, след което се изчислява стойността му съобразно неговата площ.

При валутен курс 1€ = 1,95583 лв.

№	ПАРЦЕЛИ в землището на гр. Варна (Източник – виж Приложенията)	Площ кв.м.	Продажна цена към 15.12.2011 г.		Теже стен дял
			в евро	€/кв.м	
1	Парцелът се намира в к.к.”Св.св. Константин и Елена”	4500	3250000	722,22	0,3
3	Имотът се намира в м-ст "Салтанат", на 300м от р-т „Хоризонт”, 400м от морето	1540	1540000	1000	0,4
2	Имотът се намира в м-ст "Салтанат", на 300 м от морето, до делфинариума	2600	3900000	1500	0,3
Средна пазарна цена за към 15.12.2011 г.: 1066,67 €/кв.м, 2086,22 лв/кв.м					



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:

➤ имотът попада в зона „А” и „Тго”

➤ имотът е с денivelация, **без изградена инженерна инфраструктура, което намалява инвестиционните интереси**

№	Наименование	М-ка		стойност
	<i>Корекционни коефициенти:</i>			
	Пазарна стойност - EUR/кв.м			140
	<i>А. За добавки:</i>			
	а/ ниво на усвояване			
	- площ с очаквано усвояване		+ 2%	
	<i>б/ индивидуални характеристики</i>			
	- общо местоположение		+ 10%	
	<i>Б. Удръжки:</i>			
	- за строителни ограничения		- 20%	
	- оферирани цени		- 10%	
	- неизяснена стр. основа		- 5%	
	- за ПУП		- 10%	
	- за инфраструктура		- 25%	
	<b>Разлика: А - Б</b>		<b>-58%</b>	
	<b>Стойност на земята-корегирана</b>	<b>EUR/кв.м</b>		<b>58</b>

Съобразявайки с особеностите на имота- използваемостта му, конфигурация на терена, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, възможност за реална инвестиция в имота,

**Определям:**

Стойността на имота по **Сравнителния метод: 113,44 лв./кв.м.**

$C2 = 8\,444\text{ м}^2 \times 58\text{ EUR/м}^2 \times 1,95583 = 957\,872\text{ лв.}$

**III.2.3.Определяне на Пазарната стойност на земята, като среднопритеглена между стойността по ЗМДТ, стойността по Метода на стр. Предприемач и Сравнителния метод**

Пазарната цена е определена на базата на направените оценки по отделните методи, изхождайки от реалното състояние на пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект и тежестта на всеки метод в общата стойност, за I-ва част се получава.

$277\,689 \times 0,3 + 957\,872 \times 0,7 = 753\,817\text{ лв.}$

**Оригинален текст. С червено са маркирани някои неточности**

При определянето на пазарната стойност на имота се вземат предвид следните обстоятелства:

Примерите са с оферти на недвижими имоти от водещи фирми за декември 2011 г., т.е. пазарните свидетелства са от пазар на земя по време на финансова криза. В условията на криза пазарът е нестабилен и цените се движат в широки граници. Реализират се както ниски нива при желание за бърза продажба, така и високи нива, понякога равни на нивата за периода преди кризата. С оглед песимистичната прогноза за развитие на пазара, средната стойност на използваните пазарни свидетелства следва да се **намали с 20%**. Ако оценката беше извършена по-рано, примерно през 2009 г., получената стойност би била значително по-висока.

Независимо от кризата, с оглед уникалното местоположение и фактическото състояние на оценявания имот - незастроен, но разрешен за застрояване с наличен ПУП и възможно най-доброто местоположение в град Варна - в централната част на града и на първа линия пред морето, достатъчно точни аналогични продажби липсват, поради което получената с използваните аналози средна пазарна стойност за 1 кв.м следва да се **увеличи с 10%**. С оглед, че няма изградена канализация, стойността следва да се **намали с 5%**. С оглед, че около 30% от площта е с денivelация и има срутищни участъци, стойността следва да се **намали с 15%**.

$-20\% + 10\% - 5\% - 15\% = -30\%$

$K = 1 - 0,3 = 0,7$

*При валутен курс 1€ = 1,95583 лв.*

Коригираната средна пазарна цена за 1 кв.м от имота е  $1066,67\text{ €/кв.м} \times 0,7 = 746,67\text{ €/кв.м}$  или  $1460,36\text{ лв/кв.м}$

Стойност на имота по **Сравнителния метод: 1460,36 лв/кв.м.**

$C2 = 8\,444\text{ м}^2 \times 746,67\text{ €/м}^2 \times 1,95583 = 12\,331\,276\text{ лв}$

**III.2.3.Определяне на Пазарната стойност на земята, като среднопритеглена между стойността по ЗМДТ и стойността по Сравнителния метод**

Пазарната цена е определена на базата на направените оценки по отделните методи, изхождайки от реалното състояние на пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект и тежестта на всеки метод в общата стойност, за I-ва част се получава.

$784\,451 \times 0,3 + 12\,331\,276 \times 0,7 = 8\,867\,228,50\text{ лв.}$

**Текст на СОПА**

Аналогично се определя Пазарната стойност и на останалите части, както следва:

**II-ра част: ПИ № 10135.2561.9**

Площ: 4.306 дка

а/ ЗМДТ

$4\ 306\ \text{кв.м.} \times 32,89\ \text{лв./кв.м.} = 141\ 624\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$4306 \times 58 \times 1,95583 = 488\ 465\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$141624 \times 0,3 + 488\ 465 \times 0,7 = 384\ 413\ \text{лв.}$

**III-та част: ПИ № 10135.2561.5**

Площ: 10.185 дка

$10\ 185\ \text{кв.м.} \times 32,89\ \text{лв./кв.м.} = 334\ 985\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$10\ 185 \times 58 \times 1,95583 = 1\ 155\ 367\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$334\ 985 \times 0,3 + 1\ 155\ 367 \times 0,7 = 909\ 253\ \text{лв.}$

**IV-та част: ПИ № 10135.2561.18**

Площ: 10.587 дка

а/ ЗМДТ .

$10\ 587\ \text{кв.м.} \times 32,89\ \text{лв./кв.м.} = 348\ 206\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$10\ 587 \times 58 \times 1,95583 = 1\ 200\ 970\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$348\ 206 \times 0,3 + 1\ 200\ 970 \times 0,7 = 945\ 141\ \text{лв.}$

**V-та част: ПИ № 10135.2536.175**

Площ: 88.525 дка -

а/ ЗМДТ .

$88\ 525\ \text{кв.м.} \times 32,89\ \text{лв./кв.м.} = 2\ 911\ 587\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$88\ 525 \times 58 \times 1,95583 = 10\ 042\ 111\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$2\ 911\ 587 \times 0,3 + 10\ 042\ 111 \times 0,7 = 7\ 902\ 954\ \text{лв.}$

Пазарната стойност на ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м.,представляваща ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9, ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18, ПИ №10135.2561.175, находяща се от района на „Малко казино” и „Рибарска плаж” до трета буна – Приморски парк, гр. Варна, е в размер на:

**10 895 578 лв.**

/десет милиона, осемстотин деветдесет и пет хиляди, петстотин седемдесет и осем лева/

Аналогично се определя Пазарната стойност и на останалите части, както следва:

**II-ра част: ПИ № 10135.2561.9**

Площ: 4.306 дка

а/ ЗМДТ

$4\ 306\ \text{кв.м.} \times 92,90\ \text{лв./кв.м.} = 400\ 027,40\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$4306 \times 746,67 \times 1,95583 = 6\ 288\ 308,38\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$400\ 027,40 \times 0,3 + 6\ 288\ 308,38 \times 0,7 = 4\ 521\ 824,00\ \text{лв.}$

**III-та част: ПИ № 10135.2561.5**

Площ: 10.185 дка

$10\ 185\ \text{кв.м.} \times 92,90\ \text{лв./кв.м.} = 946\ 186,50\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$10\ 185 \times 746,67 \times 1,95583 = 14\ 873\ 762,38\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$946\ 186,50 \times 0,3 + 14\ 873\ 762,38 \times 0,7 = 10\ 695\ 489,62\ \text{лв.}$

**IV-та част: ПИ № 10135.2561.18**

Площ: 10.587 дка

а/ ЗМДТ .

$10\ 587\ \text{кв.м.} \times 92,90\ \text{лв./кв.м.} = 976\ 100,30\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$10\ 587 \times 746,67 \times 1,95583 = 15\ 343\ 998,17\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$976\ 100,30 \times 0,3 + 15\ 343\ 998,17 \times 0,7 = 11\ 033\ 628,81\ \text{лв.}$

**V-та част: ПИ № 10135.2536.175**

Площ: 88.525 дка

а/ ЗМДТ .

$88\ 525\ \text{кв.м.} \times 92,90\ \text{лв./кв.м.} = 8\ 223\ 972,50\ \text{лв.}$

б/ Сравнителния метод

$88\ 525 \times 746,67 \times 1,95583 = 129\ 278\ 332,36\ \text{лв.}$

в/ Тяжестен метод

$8\ 223\ 972,5 \times 0,3 + 129\ 278\ 332,36 \times 0,7 = 92\ 962\ 024,40\ \text{лв.}$

Пазарната стойност на ЗЕМЯ с площ 122 047 кв.м.,представляваща ПИ №10135.2561.12, ПИ №10135.2561.9, ПИ №10135.2561.5, ПИ №10135.2561.18, ПИ №10135.2536.175, находяща се от района на „Малко казино” и „Рибарска плаж” до трета буна – Приморски парк, гр. Варна, е в размер на:

**128 080 195 лв.**

/сто двадесет и осем милиона, осемдесет хиляди, сто деветдесет и пет лева/

