

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Обект: " Земя-поземлени имоти"

ПИ 10135.2561.12
ПИ 10135.2561.9
ПИ 10135.2561.5
ПИ 0135.2561.18
ПИ 10135.2536.175

район „Приморски парк”
гр. Варна

април 2009 год.
гр.Варна

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Обект: " Земя-поземлени имоти"

ПИ 10135.2561.12
ПИ 10135.2561.9
ПИ 10135.2561.5
ПИ 10135.2561.18
ПИ 10135.2536.175

район „Приморски парк”
гр. Варна

декември 2011 год.
гр.Варна

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА
**„Земя- поземлени имоти / ПИ
район „Приморски парк“
гр. Варна**

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: **Земя с обща площ 122 047кв.м** представляваща поземлени имоти №№ 10135.2561.12, № 10135.2561.9, № 10135.2561.5, 10135.2561.18, № 10135.2536.175 район „Приморски парк“ от района на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна , гр. Варна

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Областна администрация Варна, договор № /април 2009г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Експерт - оценител Галина Вълканова Георгиева
ЕГН 4604231012, притежаваща безсрочен лиценз за оценка на недвижими имоти №6245/1997год на АП София

На основа извършения оглед на обекта с описване, ползване на предоставени документи от възложителя и след прилагане методиката на **Източноевропейския** съюз на експертите - оценители на недвижими имоти адаптирана към специфичните условия у нас,

определям
пазарна стойност на обект:
„Земя- поземлени имоти / ПИ
находящи се в
район „Приморски парк“
гр. Варна

11 747 445лв

/словом: единадесет милиона седемстотин четиридесет и седем хиляди
четиристотин четиридесет и пет лева/

Лицензиран експерт – оценител:
/Галина В. Георгиева/

април, 2009 год
гр.Варна

Оригинален текст. С червено са маркирани някои неточности

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА
**„Земя- поземлени имоти / ПИ
район „Приморски парк“
гр. Варна**

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: **Земя с обща площ 122 047кв.м** представляваща поземлени имоти №№ 10135.2561.12, № 10135.2561.9, № 10135.2561.5, 10135.2561.18, № 10135.2536.175 район „Приморски парк“ от района на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна , гр. Варна

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Шест НПО във връзка със сигнал до ЕК за неправомерна предоставена държавна помощ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: СОПА

На основа извършения оглед на обекта с описване, ползване на предоставени документи от възложителя и след прилагане на сравнителния метод, метода на чл.20 и приложение № 2 на ЗМДТ и тежестния метод е

определена
пазарна стойност на обект:
„Земя- поземлени имоти / ПИ
находящи се в
район „Приморски парк“
гр. Варна

128 163 746 лв

/словом: сто двадесет и осем милиона сто шестдесет и три хиляди
седемстотин четиридесет и шест лева/

декември, 2011 год
гр.Варна

Текст на СОПА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

**„Земя- поземлени имоти / ПИ
район „Приморски парк“
гр. Варна**Предмет на
оценяване:

Определяне стойност на земя - представляваща имоти:			
№	частна държ. собственост	предназначение	Площ/дка
1.	Имот № 10135.2561.12	Урбанизирана територия	8.444
2.	Имот № 10135.2561.9	Урбанизирана територия	4.306
3.	Имот № 10135.2561.5	Урбанизирана територия	10.185
4.	Имот № 10135.2561.18	Урбанизирана територия	10.578
5.	Имот № 10135.2536.175	Урбанизирана територия	88.525
		Обща площ	122.047

находящи се в района на Приморски парк - от района на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна.

Възложител : Областна администрация, гр. Варна,
договор за възлагане № /април 2009год.

Данни от
отдел Обектът се намира в гр. Варна, район „Приморски парк“ от района
„Кадастър и на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна.
регулация“ :

Дата на огледа 23 април 2009 год.

Предоставени документи:

№	Скица № / дата	АДС / дата на съставяне	ЧДС
1.	№ 5027 /14.03.2009 год.	№ 7350 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.12
2.	№ 5030 /14.03.2009 год.	№ 7349 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.9
3.	№ 5029 /14.03.2009 год.	№ 7353 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.5
4.	№ 5028 /14.03.2009 год.	№ 7352 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.18
5.	№ 5025 /14.03.2009 год.	№ 7351 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2536.175

Описание и местоположение на имота:

След направения оглед на място на обекта бе документирано състоянието и измерена площта му.

Оценяваният имот - земя с обща площ 122 047 кв.м по кадастрална карта е разположена в зона „А“ на територията на Черноморското крайбрежие, район „Приморски парк“ по плана на гр. Варна и отстои на около 8 метра от южната граница в зона „А“. Земята предмет на оценка представлява пет броя съседни имоти с

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

**„Земя- поземлени имоти / ПИ
район „Приморски парк“
гр. Варна**Предмет на
оценяване:

Определяне стойност на земя - представляваща имоти:			
№	частна държ. собственост	предназначение	Площ/дка
1.	Имот № 10135.2561.12	Урбанизирана територия	8.444
2.	Имот № 10135.2561.9	Урбанизирана територия	4.306
3.	Имот № 10135.2561.5	Урбанизирана територия	10.185
4.	Имот № 10135.2561.18	Урбанизирана територия	10.578
5.	Имот № 10135.2536.175	Урбанизирана територия	88.525
		Обща площ	122.047

находящи се в района на Приморски парк - от района на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна.

Възложител : Шест НПО във връзка със сигнал до ЕК за неправомерна
предоставена държавна помощ

Данни от
отдел Обектът се намира в гр. Варна, район „Приморски парк“ от района
„Кадастър и на „Малко казино“ и „Рибарски плаж“ до района на трета буна.
регулация“ :

Предоставени документи:

№	Скица № / дата	АДС / дата на съставяне	ЧДС
1.	№ 5027 /14.03.2009 год.	№ 7350 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.12
2.	№ 5030 /14.03.2009 год.	№ 7349 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.9
3.	№ 5029 /14.03.2009 год.	№ 7353 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.5
4.	№ 5028 /14.03.2009 год.	№ 7352 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2561.18
5.	№ 5025 /14.03.2009 год.	№ 7351 /19.03.2009 год.	Имот № 10135.2536.175

Описание и местоположение на имота:

Оценяваният имот - земя с обща площ 122 047 кв.м по кадастрална карта е разположена в зона „А“ на територията на Черноморското крайбрежие, район „Приморски парк“ по плана на гр. Варна и отстои на около 8 метра от южната граница в зона „А“. Земята предмет на оценка представлява пет броя съседни имоти с

различна ширина- в началото при „Рибарски плаж“ и ресторант Малко казино“-около 20м, постепенно се разширява неравномерно на изток -към снек-бар „Русалка“-около 50м, има най-голяма ширина в средата на участъка на около 350м източно от храм“Благовещение“ в участък от 150м дължина с ширина около 80м и след този участък ширината отново намалява. Поземлените имоти са с граници и площи, както следва:

ПИ № 10135.2561.12, по 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.

ПИ № 10135.2561.9, по 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.

ПИ № 10135.2561.5, по 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; 25761; 2561.13; 2561.1.

ПИ № 10135.2561.18, по скица № 5028/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10.587 дка, находящ се в р-н „Приморски“, Приморски парк, гр.Варна при граници поземлени имоти: 2561.8; 2536.189; 2536.175; 2536.571; 2536.1001; 2536.572; 2536.1001; 2536.573; 2536.1001; 2536.574; 2536.1001; 2561.1; 2561.13

ПИ № 10135.2536.175, по 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; 2536.570; 2536.569; 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; 2536.1001; 2536.554; 2536.1001; 2536.553; 2536.1001; 2536.552; 2536.1001; 2536.551; 2536.1001; 2536.550; 2536.1001; 2536.549

Теренът представлява преобладаващо вертикален постоянно ронещ и свличащ се скат с изтичащи по ската подпочвени води. Височината на терена е от 8-10м до 20-22м, обрасъл със саморасла храстовидна рядка растителност в ниската тънка хоризонтална ивица пред ската , по самия вертикален бряг и горе по ръба на откоса - **саморасла** дъбова и друга ниска и висока дървесна и храстовидна растителност.

Голямата денивелация - до 22м височина затруднява и оскъпява провеждането на строителни мероприятия по изграждане на допустимите по чл.48“б”, глава 12“А” от Наредба №7 за ПНТУ, /ДВ бр.51- 2005година/ обекти на техническата инфраструктура - брегоукрепителни и геозащитни съоръжения, съоръжения за добив на питейни и минерални води, електрификация, водоснабдяване, отводняване на района. Има следи от стари сгради унищожени при свличането на терена. От вертикалния на места необрасъл с растителност скат се вижда профила на терена.

различна ширина- в началото при „Рибарски плаж“ и ресторант Малко казино“-около 20м, постепенно се разширява неравномерно на изток -към снек-бар „Русалка“-около 50м, има най-голяма ширина в средата на участъка на около 350м източно от храм“Благовещение“ в участък от 150м дължина с ширина около 80м и след този участък ширината отново намалява. Поземлените имоти са с граници и площи, както следва:

ПИ № 10135.2561.12, по 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.

ПИ № 10135.2561.9, по 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.

ПИ № 10135.2561.5, по 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; 25761; 2561.13; 2561.1.

ПИ № 10135.2561.18, по скица № 5028/14.03.2009г., представляващ поземлен имот с площ по кадастрална карта от 10.587 дка, находящ се в р-н „Приморски“, Приморски парк, гр.Варна при граници поземлени имоти: 2561.8; 2536.189; 2536.175; 2536.571; 2536.1001; 2536.572; 2536.1001; 2536.573; 2536.1001; 2536.574; 2536.1001; 2561.1; 2561.13

ПИ № 10135.2536.175, по 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; 2536.570; 2536.569; 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; 2536.1001; 2536.554; 2536.1001; 2536.553; 2536.1001; 2536.552; 2536.1001; 2536.551; 2536.1001; 2536.550; 2536.1001; 2536.549

Теренът е преобладаващо равен - около 70% от цялата площ. Останалата част обхваща ската, който е с денивелация от 8-10м до 20-22м. На места той е ронещ се и свличащ се, с изтичащи подпочвени води. На тези места е необходимо отводняване на и изграждане на брегоукрепителни съоръжения. Хоризонталната част пред ската е обрасла с храстовидна растителност. По самия вертикален бряг и горе по ръба на откоса - дъбова и друга ниска и висока дървесна и храстовидна растителност.

Така изградената дамба със северната тротоарна ивица пригодена за паркинг, очертава имота от югоизток и представлява делителната линия между пясъчната ивица - там където я има и стръмния скат обрасъл със саморасла растителност. В момента на огледа - проходимост има само по пътя- състоянието на останалата част от терена не създава условия за преминаване и ползване.

Съгласно чл.4 ал.2 от Наредба 7 за ПНУТ, за територии и поземлени имоти като налично предназначение се счита фактическото им ползване. **В момента на огледа за оценка на имота терена се ползва само като естествено залесена брегоукрепваща зелена зона.**

С ОУП се определя зоната на имота като „Оо“- за обществено обслужване, а с чл.39 от Наредба 7 за ПНУГ се определят вида на дейностите и местоположението на обектите след изработването на ПУП за имота- чл.39, ал.3 на Наредба 7.

Със създаване и приемане на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие се създават две охранителни зони - зона „А“ и зона „Б“.

Обектът предмет на оценката попада в границите на зона „А“, която обхваща ивица с широчина 100м измерена хоризонтално от границата на морския бряг или плажа.

Зона „А“ е зона с големи ограничения- гл.12“А“, чл.48в, ал.1 от Наредба 7 и чл.10, ал.2 от ЗУЧК, **които водят до много забрани** за изграждане и поставяне на обекти. С чл.10, ал.3, т.1 и т.2 от ЗУЧК в зоната има разрешения за изграждане на елементи на инженерната инфраструктура обслужващи ДРУГИ урбанизирани територии непопадащи в забраните по чл.10, ал.2 от ЗУЧК и строителство на други обекти при спазване на нормативите за всеки отделен поземлен имот при показатели: плътност на застрояване-Пл до 20%, интензивност на застрояване Кинт- до 0.5, минимална озеленена площ - най-малко 70%, като 50% от нея трябва да бъде осигурено за дървесна растителност и характер на застрояването - ниско с височина кота корниз-до 7.5м/чл.48“в“, ал.4, глава 12“А“-Наредба 7 за ПНТУ.

Съгласно ОУП за имота се предвижда да бъде зона за обществено обслужване с режим на озеленяване **70% от площта**, с брегоукрепителни мероприятия - противоерозионни гори и съоръжения, покрити дерета и открити водни течения, терени за декоративни разсадници и сгради за образование, социални грижи, култура, религия, административни услуги, търговия и други обществено обслужващи дейности. С чл.9 ал.3 от Наредба 7 за ПНУТ местоположението и вида на общественообслужващите обекти се определя с подробен устройствен план.

До момента на съставяне на оценката няма изработен ПУП.

За районът на оценка в близките години не се предвижда централно изграждане на комуникации - водопроводна мрежа, оточна канализация, електроснабдяване и други елементи на инфраструктурата - разчита се на инициативата на частния предприемач. Имотът с вида, релефа и предстоящите големи вложения и **неясна перспектива към момента на оценката - не е атрактивен обект за националния курорт Варна.**

Видът на зоната в която попада -за обществено обслужване на населеното място, местоположението на имота- първа оценителни категории, размера, формата и нивата на имота- малка ширина и на две нива с разлика от 10 до 22м във височините, липсата на инфраструктура и зоната в която попада – със 70% озеленяване и плътност до 20% - определят цената на 1 кв.м площ от имота.

Изградената дамба или по-точно изграденият асфалтов път върху нея очертава имота от югоизток и представлява делителната линия между него и пясъчната ивица - там където я има. В имота са разположени множество заведения за хранене, давани под наем от концесионер.

Със създаване и приемане на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (обн. ДВ бр.48 от 15.06.2007г., **в сила от 01.01.2008 г.**) се създават две охранителни зони - зона „А“ и зона „Б“. Обектът предмет на оценката попада в границите на зона „А“, която обхваща ивица с широчина 100м измерена хоризонтално от границата на морския бряг или плажа. В градовете, селата и курортите 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 (ПУП). В случая ПУП е от 2002 г.

Съгласно **проекта за нов ОУП за имота се предвижда да бъде 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 ПУП от 2002 г. Зона Оз дава възможност за 40% застрояване на имотите. 40% от реализираното застрояване може да бъде за жилищни нужди, **с режим на озеленяване 40%** от площта на имотите. 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 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.

Квалифициращи и ограничаващи предпоставки

1. Не съм попаднала на нещо, което да ме кара да смятам, че фактите и данните изложени в настоящия доклад не са верни.
2. Нямам никакви интереси свързани с оценяването на имота.
3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
4. Всички данни са извлечени от предоставените ми документи и огледа на обекта.
5. Допускам, че предоставената ми информацията е **вярна и коректна**.
6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.
7. 2 Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното ми съгласие.

Методи за оценка на земята

-Оценка по сравнителния метод

Методът се прилага след внимателно проучване пазара за недвижими имоти в района на „Приморски парк“ гр.Варна, направено след запознаване с предназначението на терена- **съществуващ терен с денивация и неправилна форма, тясна и дълга ивица земя в зона „А“ по ЗУЧК-зелена саморасла растителност към момента на оценката без инфраструктура**- поземлен имот, който подлежи на бъдещо усвояване като зона за обществено обслужващи площи. В територии без устройствени планове за точното предназначение на поземлените имоти се счита фактическото им ползване, което може да се променя само въз основа на подробен устройствен план /ПУП-чл.-4, ал.2 и ал.8 от Наредба №7.

За районът на обекта няма приет ПУП.

Няма предлагане на имоти за сделки с близки характеристики – самообрасли зелени площи с голяма денивация в момента за района. Сравнено с терени определени за жилищно строителство „суровите“ зелени площи имат ниска цена- това са имоти за бъдещо усвояване **с конкретно предназначение – обществено обслужващи територии с големи ограничения и 70% зелена зона**. След направени справки с водещи фирми в търговията с недвижими имоти, специализирана литература за покупко-продажба на имоти и сайтове в интернет, **приемам начална цена 137лв/кв.м**, коригирана с коефициент за застрояване $K_z=0.10$ - земя с предназначение обществено обслужване и 70% -зелени площи

Квалифициращи и ограничаващи предпоставки**Методи за оценка на земята**

-Оценка по сравнителния метод

Методът се прилага след внимателно проучване пазара за недвижими имоти в района на „Приморски парк“ гр.Варна съобразно предназначението на терена съгласно наличния ПУП. 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, денивацията 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 $1\text{€} = 1,95583\text{ лв}$.

№	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					

При определянето на пазарната стойност на имота по сравнителния метод следва да се съобрази следното:

Примерите са с офери 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 денивелация и има срутищни участъци, стойността следва **да се намали с 15%**.

$$\begin{aligned} & -20\% + 10\% - 5\% - 15\% = -30\% \\ & \text{откъдето} \\ & K = 1 - 0,3 = 0,7 \end{aligned}$$

Следователно средната пазарна цена за 1 кв.м от имота в размер на 2086,22 лв/кв.м (1066,67 €/кв.м) следва да се коригира с коефициент **K = 0,7**.

Оценка при спазване ЗМДТ -раздел IV

-Претеглена стойност -тежестен метод

При изчисляване по сравнителния метод и по ЗМДТ е необходимо да се приложи и тежестния метод, за да се регистрира отклонението между двете стойности .

Определяне пазарна стойност на земята

-ПИ № 10135.2561.12

По ЗМДТ

Размерът на оценяваната земя е 8 444кв.м

Стойност на земя по **раздел IV** от ЗМДТ

при спазване на чл.13 , чл.14 ал.2 и членове 15, 16 и 17 определям

- населено място - Iви функционален тип,

-Оценка по ЗМДТ (Закон за местните данъци и такси)

Методът по чл.20 и приложение № 2 от 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**.

-Претеглена стойност - тежестен метод

При изчисляване по сравнителния метод и по ЗМДТ се прилага и тежестния метод, **за да се отчете по-голямата достоверност (тежест) на сравнителния метод**.

Определяне пазарна стойност на земята

-ПИ № 10135.2561.12

Размерът на оценяваната земя е **8 444 кв.м**

Стойност на земя по ЗМДТ

Съгласно чл.6, чл.13, чл.14 ал.1 и 2, и членове 15, 16 и 17 от приложение № 2 към ЗМДТ се определят следните показатели за зона I в град Варна,

- категория I-ва

- показатели :

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = $0.80 \text{ лв} \times 125\% / \text{чл.14, ап.2 ЗМДТ}$

Коеф. за местоположение-табл.3 , категория I-ва =40.60

Коеф. за инфраструктура = $1 - 0.19 = 0.81$

Коеф. за устройствена зона/зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване/при незастроени площи =1

ПЛ-площ на обекта = 8 444 кв.м

Подобрения = няма

$S_z = 8\,444 \text{ кв.м} \times 1 \text{ лв/кв.м} \times 0.81 \times 40.60 = 277\,689.40 \text{ лв}$

Sz = 277 689 лв

По сравнителен метод

$8\,444 \text{ кв.м} \times 137 \text{ лв/кв.м} \times K_z = 0.90 = 1\,041\,145.20 \text{ лв}$

Sz = 1 041 145 лв

Средна претеглена стойност на земята

$277\,689 \text{ лв} \times 0.30 + 1\,041\,145 \text{ лв} \times 0.70 = 812\,109 \text{ лв}$

За 1 кв.м = $96.18 \text{ лв/кв.м} = 49.17 \text{ EUR/кв.м} = 49 \text{ EUR/кв.м}$

Стойност на оценяваната земя

Sz = 812 109 лв

-ПИ № 10135.2561.9

Размерът на оценяваната земя е 4 306 кв.м

Стойност на земя по **раздел IV** от ЗМДТ

при спазване на чл.13 , чл.14 ал.2 и членове 15, 16 и 17 определям

- населено място - Iви функционален тип,

- категория I-ва

- показатели :

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = $0.80 \text{ лв} \times 125\% / \text{чл.14, ал.2 ЗМДТ}$

Коеф. за местоположение-табл.3 , категория I-ва =40.60

Коеф. за инфраструктура = $1 - 0.19 = 0.81$

Коеф. за устройствена зона/зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване/при незастроени площи =1

ПЛ-площ на обекта = 4 306 кв.м

Подобрения = няма

$S_z = 4\,306 \text{ кв.м} \times 1 \text{ лв/кв.м} \times 0.81 \times 40.60 = 139\,858.90 \text{ лв}$

Sz = 139 859 лв

По сравнителен метод

$4\,306 \text{ кв.м} \times 137 \text{ лв/кв.м} \times K_z = 0.90 = 530\,929.80 \text{ лв}$

Sz = 530 930 лв

Средна претеглена стойност на земята

$139\,859 \text{ лв} \times 0.30 + 530\,930 \text{ лв} \times 0.70 = 423\,609 \text{ лв}$

за 1 кв.м = $98.38 \text{ лв/кв.м} = 50.29 \text{ EUR/кв.м} = 50 \text{ EUR/кв.м}$

Стойност на оценяваната земя

Sz = 423 609 лв

$B_s = 0,80 \text{ лв.} \times 125\% = 1,00 \text{ лв.}$ (чл.14 ал.1 и 2 от приложение № 2 към ЗМДТ)

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 1,00 лв

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

Коеф. за инфраструктура (табл.10, без канализация) = $1 - 0,05 = 0,95$

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

ПЛ-площ на обекта = 8 444 кв.м.

Подобрения = няма

$S_z = 8\,444 \times 1,00 \times 88,9 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,0 = 784\,451 \text{ лв}$

Sz = 784 451 лв.

По сравнителен метод

$8\,444 \text{ кв.м} \times 2086,22 \text{ лв/кв.м} \times K = 0.7 = 12\,331\,229 \text{ лв}$

Sz = 12 331 229 лв

Средна претеглена стойност на земята

$784\,451 \text{ лв} \times 0.30 + 12\,331\,229 \text{ лв} \times 0.70 = 8\,867\,196 \text{ лв}$

За 1 кв.м = $1050,11 \text{ лв/кв.м} = 536,92 \text{ EUR/кв.м} = 537 \text{ EUR/кв.м}$

Стойност на оценяваната земя

Sz = 8 867 196 лв

-ПИ № 10135.2561.9

Размерът на оценяваната земя е **4 306 кв.м**

Стойност на земя по ЗМДТ

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 1,00 лв

Коеф. за местоположение = 88,9

Коеф. за инфраструктура = 0,95

Коеф. за устройствена зона = 1,1

Коеф. за застрояване = 1,0

ПЛ-площ на обекта = 4 306 кв.м.

Подобрения = няма

$S_z = 4\,306 \times 1,00 \times 88,9 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,0 = 400\,029,55 \text{ лв}$

Sz = 400 030 лв.

По сравнителен метод

$4\,306 \text{ кв.м} \times 2086,22 \text{ лв/кв.м} \times K = 0.7 = 6\,288\,284.32 \text{ лв}$

Sz = 6 288 284 лв

Средна претеглена стойност на земята

$400\,030 \text{ лв} \times 0,30 + 6\,288\,284 \text{ лв} \times 0,70 = 4\,521\,807,80 \text{ лв}$

за 1 кв.м = $1050,12 \text{ лв/кв.м} = 536,92 \text{ EUR/кв.м}$

Стойност на оценяваната земя

Sz = 4 521 808 лв

ПИ № 10135.2561.5

Размерът на оценяваната земя е 10 185кв.м

Стойност на земя по **раздел IV** от ЗМДТ

при спазване на чл.13 , чл.14 ал.2 и членове 15, 16 и 17 определям

- населено място - I-ви функционален тип,

- категория I-ва

- показатели :

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = $0.80\text{лв} \times 125\% / \text{чл.14, ал.2 ЗМДТ}$

Коеф. за местоположение-табл.3 , категория I-ва =40.60

Коеф. за инфраструктура = $1 - 0.19 = 0.81$

Коеф.за устройствена зона/зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване/при незастроени площи =1

ПЛ-площ на обекта = 10 185 кв.м

Подобрения = няма

Сз_{Ик}=10 185кв.м x 1лв/кв.м x 0.81 x 40.60: 334 943.90лв

Сз= 334 944лв

По сравнителен метод

10.185кв.м x 137лв/кв.м x Кз=0.90 = 1 255 810.50лв

Сз = 1 255 811лв .

Средна претеглена стойност на земята

334 944лв x 0.30 + 1 255 811лв x 0.70 = 979 551лв

за 1 кв.м = 96.18лв/кв.м = 49.18EUR/кв.м=49EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 979 551лв

-ПИ № 10135.2561.18

Размерът на оценяваната земя е 10 587кв.м

Стойност на земя по **раздел IV** от ЗМДТ

при спазване на чл.13 , чл.14 ал.2 и членове 15, 16 и 17 определям

- населено място - I-ви функционален тип,

- категория I-ва

- показатели :

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = $0.80\text{лв} \times 125\% / \text{чл.14, ал.2 ЗМДТ}$

Коеф. за местоположение-табл.3 , - категория I-ва =40.60

Коеф. за инфраструктура = $1 - 0.19 = 0.81$

Коеф.за устройствена зона/зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване/при незастроени площи =1

ПЛ-площ на обекта = 10 587кв.м

Подобрения = няма

Сз_{Ик}=10 587кв.м x 1лв/кв.м x 0.81 x 40.60= 348 164лв

Сз= 348 164лв

По сравнителен метод

10 587кв.м x 137лв/кв.м x Кз=0.90 = 1 305 377лв

Сз= 1 305 377лв

ПИ № 10135.2561.5

Размерът на оценяваната земя е **10 185 кв.м**

Стойност на земя по ЗМДТ

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 1,00 лв

Коеф. за местоположение = 88,9

Коеф. за инфраструктура = 0,95

Коеф. за устройствена зона = 1,1

Коеф. за застрояване = 1,0

ПЛ-площ на обекта = 10 185 кв.м.

Подобрения = няма

Сз = $10\ 185 \times 1,00 \times 88,9 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,0 = 946\ 191,58$ лв

Сз = 946 192 лв.

По сравнителен метод

10 185кв.м x 2086,22лв/кв.м x К=0.7 = 14 873 705,49 лв

Сз = 14 873 705 лв.

Средна претеглена стойност на земята

946 192 лв x 0.30 + 14 873 705 лв x 0.70 = 10 695 451 лв

за 1 кв.м = 1050,12лв/кв.м = 536,9EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 10 695 451 лв

-ПИ № 10135.2561.18

Размерът на оценяваната земя е **10 587 кв.м**

Стойност на земя по ЗМДТ

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 1,00 лв

Коеф. за местоположение = 88,9

Коеф. за инфраструктура = 0,95

Коеф. за устройствена зона = 1,1

Коеф. за застрояване = 1,0

ПЛ-площ на обекта = 10 587кв.м

Подобрения = няма

Сз = $10\ 587 \times 1,00 \times 88,9 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,0 = 983\ 537,59$ лв

Сз= 983 538лв

По сравнителен метод

10 587кв.м x 2086,22лв/кв.м x К=0.7 = 15 460 767,80лв

Сз= 15 460 768 лв

Средна претеглена стойност на земята

$348\ 164\text{лв} \times 0.30 + 1305\ 377\text{лв} \times 0.70 = 1\ 018\ 213\text{лв}$
за 1 кв.м = 96.18лв/кв.м = 49.17 EUR/кв.м=49EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 1 018 213лв

-ПИ № 10135.2536.175

Размерът на оценяваната земя е 88 525кв.м

Стойност на земя по **раздел IV** от ЗМДТ

при спазване на чл.13 , чл.14 ал.2 и членове 15, 16 и 17 определям

- населено място - Iви функционален тип,
- категория I-ва
- показатели :

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = $0.80\text{лв} \times 125\% / \text{чл.14, ал.2 ЗМДТ}$

Коеф. за местоположение-табл.3 _ . категория I-ва =40.60

Коеф. за инфраструктура = $1 - 0.19 = 0.81$

Коеф.за устройствена зона/зелени площи/ =1

Коеф. за застрояване/при незастроени площи =1

ПЛ-площ на обекта = 88 525 кв.м

Подобрения = няма

Сз_к=88 525кв.м x лв/кв.м x 0.81 x 40.60= 2 911 233лв

Сз= 2 911 233лв

По сравнителен метод

$88\ 525\text{кв.м} \times 137\text{лв/кв.м} \times K_z = 0.90 = 10\ 915\ 133\text{лв}$

Сз = 10 915 133лв

Средна претеглена стойност на земята

$2\ 911\ 233\text{лв} \times 0.30 + 10\ 915\ 133\text{лв} \times 0.70 = 8\ 513\ 963\text{лв}$

за 1 кв.м = 96.18лв/кв.м = 49.17 EUR/кв.м=49EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 8 513 963лв

Стойност на оценяваните имоти

№	Имот №	Ст/ст лв
1.	№ 10135.2561.12	812 109
2.	№ 10135.2561.9	423 509
3.	№ 10135.2561.5	979 551
4.	№ 10135.2561.18	1 018 213
5.	№ 10135.2536.175	8 513 963
	Обща стойност в лв	11 747 445

Средна претеглена стойност на земята

$983\ 538\text{лв} \times 0.30 + 15\ 460\ 768\text{лв} \times 0.70 = 10\ 822\ 538\text{лв}$
за 1 кв.м = 1050,12лв/кв.м = 536,9EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 11 117 599 лв

-ПИ № 10135.2536.175

Размерът на оценяваната земя е **88 525 кв.м**

Стойност на земя по ЗМДТ

Бс-базисна данъчна стойност за 1кв.м в лв = 1,00 лв

Коеф. за местоположение = 88,9

Коеф. за инфраструктура = 0,95

Коеф. за устройствена зона = 1,1

Коеф. за застрояване = 1,0

ПЛ-площ на обекта = 88 525 кв.м

Подобрения = няма

Сз=88 525кв.м x 1,00 x 88,9 x 0,95 x 1,1 x 1,0 = 8 224 016,76 лв

Сз= 8 224 017 лв

По сравнителен метод

$88\ 525\text{кв.м} \times 2086,22\text{лв/кв.м} \times K = 0,7 = 129\ 277\ 837,85\text{лв}$

Сз = 129 277 838 лв

Средна претеглена стойност на земята

$8\ 224\ 017\text{лв} \times 0.30 + 129\ 277\ 838\text{лв} \times 0.70 = 92\ 961\ 692\text{лв}$

за 1 кв.м = 1050,12лв/кв.м = 536,9EUR/кв.м

Стойност на оценяваната земя

Сз = 92 961 692 лв

Стойност на оценяваните имоти

№	Имот №	Ст/ст лв
1.	№ 10135.2561.12	8 867 196
2.	№ 10135.2561.9	4 521 808
3.	№ 10135.2561.5	10 695 451
4.	№ 10135.2561.18	11 117 599
5.	№ 10135.2536.175	92 961 692
	Обща стойност в лв	128 163 746

