

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ -

2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, определена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

ЦЕЛ - определяне на пазарна стойност към 07. 07. 2011 год.
ЗА СЧЕТОВОДНИ НУЖДИ

"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ
независим лицензиран оценител, лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. на АП

гр. Пловдив
юли 2011 год.

Оценител: 
Камара на независими оценители в България
Оценителска правоспособност
на недвижим имоти
Регистр. № 1201/13.03.14.12.2009 год.
Стефан Петров Жеков

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: "АСА КОНСУЛТ" ЕООД, инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ - Лицензиран оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/.

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА: Недвижим имот - 2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

СОБСТВЕНИК: "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД - Нотариален акт № 138, том V, рег. № 3395, дело № 907 от 19.03.2008 год. издаден от нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ с акт № 112, том 7, рег. № 1739, дело 1541 от 20.03.2008г.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне справедлива пазарна стойност на незастроено дворно място към 07.07.2011 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 07.07. 2011 год.

ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Към 30.12.2011 год.

гр. Пловдив
юли 2011 год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА	2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.;
СОБСТВЕНИК :	"ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД - Нотариален акт № 138, том V, рег. № 3395, дело № 907 от 19.03.2008 год. издаден от нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ с акт № 112, том 7, рег. № 1739, дело 1541 от 20.03.2008г
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ :	☐ услуги ☐ търговско ☐ производствено ☐ жилище ☒ земя ☐ друго
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА :	Обектът е разположен в землището на с. Емона, в местността "КОЗЛУКА", ЕКАТТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска .
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	"ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД
ИЗПЪЛНИТЕЛ :	„АСА КОНСУЛТ“ ЕООД - инж. СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ - лицензиран оценител
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:	Определяне на цена на справедливата пазарна стойност на обекта
Естество на имота, съответно на вещните права, които ще бъдат предмет на оценката:	☐ сгради ☐ част от сграда ☒ парцели ☐ с право на собственост върху земята прехвърляеми с имота движими вещи: ☐ да ☒ не

Пазарна стойност за счетоводни нужди на 2852/130752 идеални части от имот с идентификатор № 27454.42.14, включен в баланса на дружество "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, разположен в землището на с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, местността "Козлука", урбанизирана територия, незастроен имот, за курортно-рекреационен обект с 20% ДДС.

335,000 лв

СЛОВОМ: триста тридесет и пет хиляди лева (с вкл. 20% ДДС)

Пазарна стойност на оценявания обект за 1кв.м.:

117.46 лв./кв.м. (60.06 €/ кв.м.)

Пазарна стойност за счетоводни нужди на 2852/130752 идеални части от имот с идентификатор № 27454.42.14, включен в баланса на дружество "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, разположен в землището на с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, местността "Козлука", урбанизирана територия, незастроен имот, за курортно-рекреационен обект без 20% ДДС.

279,166,67 лв

СЛОВОМ: двеста седемдесет и девет хиляди сто шестдесет и шест лева и 67 ст (без вкл. 20% ДДС)

Пазарна стойност на оценявания обект за 1кв.м.:

97.88 лв./кв.м. (50.05 €/ кв.м.)

ДАТА НА ОЦЕНКАТА :	юли 2011 година.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	Към 27.12.2007 год.

лицензиран оценител :	Подпис:
инж. Стефан Петров Жеков - Лицензиран оценител от Агенцията по приватизация с Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. за оценка на недвижими имоти	Камара на независимите оценители в България Оценителска професионална асоциация Регистр. № 10010/356 от 12.12.2009 год. Стефан Петров Жеков

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Описание на заданието.*
- 1.2 Ограничителни условия.*
- 1.3 Информационни източници.*

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

- 2.1. Местоположение*
- 2.2. Описание на елементите на имота*
- 2.3. Правен статут*

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ (НА АНАЛОГА)

- 3.1. Описание на метода*
- 3.2. Оценка на обекта(в приложение)*

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА СПОРЕД КАТЕГОРИЯТА И ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (МЕТОД НА НЕГЕЛИ)

- 4.1. Описание на метода*
- 4.2. Оценка на обекта*

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ (МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО)

- 5.1. Описание на метода*
- 5.2. Оценка на обекта*

6. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ОБЕЗЩЕТИЕТО

- 6.1. Описание на метода*
- 6.2. Оценка на обекта*

7. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

- 7.1. Описание на метода*
- 7.2. Оценка на обекта*

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1. Нотариален акт № 138, том V, рег.№3395, дело №907 от 19.03.2008 год. издаден от нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ с акт № 112, том 7, рег. № 1739, дело 1541от 20.03.2008г..
- 2. Скица на имота от Служба по геодезия, картография и кадастър - Бургас;
- 3. Лицензи.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящият доклад представя резултатите от оценката на недвижим имот – 2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

Възложител: ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД

Оценител: Стефан Петров Жеков – лицензиран оценител на недвижими имоти (копие от лиценза е приложен към настоящия доклад)

Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна (придобивна) стойност на недвижимите имоти, която да послужи за счетоводни нужди.

Методи на оценката: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени с Наредба, Европейските и Международни бизнес стандарти. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метод на сравнителната стойност/на аналога/, метод според категорията и по местоположение (метод на арх. В. Негели), метод на остатъчната стойност (метод на развитието), метод на обезщетението. Определянето на заключителната справедлива пазарна стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники за бизнес оценяване.

Начин на образуване на стойността - Заключение на оценителя се формира като претеглена стойност между отделните стойности от различните методи на оценка. Същата е съобразена с ограничителните условия и състоянието на имотите към момента на оценката.

При даване на становището използвам следните стандарти за стойността:

* пазарна стойност - най-вероятната продажна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между даден купувач и даден продавач, които се водят от собствените си интереси, без влияние на външни фактори.

Дата на оценката: 07.07.2011 год.

Валидност на оценката: 30.12.2011 год.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката

1 EUR = 1.95583, 1 USD = 1.37

1.2. Ограничителни условия.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключение са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действащи по силата на надлежно приложен закон;

- За нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;

- Анализите и стойностите, предвидени в настоящия доклад, са приложими само и единствено за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;

Следвайки логиката на използваните методи за оценка и конкретното й предназначение, при отчитане на факторите и обстоятелствата, свързани с оценявания обект в условията на съществуващия пазар, може да се прогнозира, че представените данни, анализи и заключения имат справедлив характер и са валидни / в смисъл актуални/ за срок от шест месеца, считано от фиксираната в доклада дата на оценка, като възможните изменения, които биха настъпили при изчерпване на определения период са в границите на 10 %.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Придържайки се към общоприетите принципи и норми на обществено поведение, естеството на професионалната етика изисква налагане и спазване на допълнителни норми и правила за професионално поведение, които са неразделна част от оценителския процес и практика. Представените по-долу принципи на професионална етика не би следвало да се приемат като едно субективно и ограничено виждане за начина на поведение и дейност на професионалиста оценител, това е една обективна необходимост за професионалното му бъдеще, облечена в съдържание, търсещо нужното и разумно равновесие между легитимните комерчески интереси и правата на трети лица. Като естествено продължение на изложеното по-долу е разбирането, че основните принципи на професионална етика и поведение са и могат да бъдат декларация за независимост и професионализъм, формулирани дефинитивно като норми на поведение в процеса на оценителската дейност. По смисъла на тези норми оценителят, извършил оценката, отразена в настоящия доклад, се задължава:

✚ Да действа аргументирано в интерес на достойнствата и репутацията на упражняваната от него професия, прилагайки професионални преценки и работейки отговорно по проблемите, засягащи интересите на клиента и обществеността.

✚ Да се отнася коректно с всички в професионалната си дейност, уважавайки правата на трети лица, в т.ч. и правата върху интелектуална собственост.

✚ Да установява доверие с клиента, целяйки осигуряване на максимално за случая разбиране на неговите права и интереси, действайки в рамките на договорените проблеми професионално и непредубедено.

Да действа винаги само в рамките на своята компетентност, а в случай на евентуална недостатъчност да уведоми клиента и потърси съответното професионално съдействие.

Да подлага на анализ и проверка всички данни, които могат да се включат в конкретно проучване, въз основа на които могат да се вземат решения.

Да преустановява професионалните си действия чрез отклоняване на клиента във всички случаи на поява на неопределими конфликти на интереси.

Да не предоставя на трети лица информация, която би могла да навреди на интересите на клиента, освен в случаите, когато е предварително упълномощен за това или го изисква закона.

Да поема винаги отговорността за своите професионални действия и писмено да декларира отсъствието на неопределим конфликт на интереси в тях.

1.3. Информационни източници.

- 1.3.1. Закон за устройство на територията;
- 1.3.2. Наредби и други подзаконовни нормативни документи;
- 1.3.3. Специализирани издания за недвижими имоти;
- 1.3.4. Строителни издания за стойности на строителни материали, машиносмени и др.;
- 1.3.5. Стандартите за бизнес оценяване;
- 1.3.6. Закон за местните данъци и такси;
- 1.3.7. Закон за държавната собственост и правилника за приложението му;
- 1.3.8. Оглед на място;
- 1.3.9. Техническо и експертно становище на оценителя за състоянието на имота
- 1.3.10. Други информационни източници;

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Обектът е разположен в землището на с. Емона, в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, ЕКАТТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска. До обекта няма транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 700 м. До имота не са прокарани градска канализация, водопровод, електроенергия, същите са прокарани до границите на имота, до имота има изградена улица с трайна настилка, но няма такива в самия имот. Имотът не е застроен. Същият към момента е самозалесен с широколистна гора. Теренът е силно наклонен, като обекта е с неправилна форма.

Местонахождение на територията на България :

гр. Свети Влас, община Несебър, област Бургаска, селище от VI функционален тип, ЕКАТТЕ 11538



землището на с. Емона, в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, ЕКАТТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска





2.2. Описание на елементите на имота

Обслужващи обекти в близост до имота:

- Търговска мрежа не
- Учебни заведения не
- Зони за отдих не

Инженерна инфраструктура на района:

- Водопровод да
- Канализация да
- Електрификация да
- Топлофикация – ТЕЦ не
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа не
- Улична мрежа с трайни пътни настилки да

Транспортна достъпност: затруднена, има връзка към другите райони, на места пътната мрежа не е изградена.

Налични съоръжения, сгради, огради и др.

В имотите няма изградени постройки и съоръжения, същият не е ограден. В момента има гора. Няма изградена инженерна инфраструктура в имота.

Настоящо използване: Към датата на оценка не се използва – не е застроен. В момента имотът е самозалесен – широколистна гора.

Обекти в близост до имота: Околните имоти са незастроени или са частично застроени. В непосредствена близост няма производствени предприятия.

Екологични характеристики: Наблизо няма промишлени предприятия, които да замърсяват околната среда с вредни емисии. Много добра за региона.

ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНОТО НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО

Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот, отредена за друг курортно-рекреативен с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

Оценяваният имот – това са идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот, отредена за друг курортно-рекреативен с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора. Имотът не е застроен със сгради или други съоръжения. Теренът е силно наклонен, с голяма денивелация. По предоставени ми сведения попада в местности в територията на програма „Натура-2000“, което предполага ограничаване на строителните дейности. Силно наклонения терен създават предпоставки и за активизиране на свлачищни процеси. В момента имотът е широколистна гора. До имота има изпълнени пътища с асфалтови и други трайни настилки, тротоари, площадки, водопровод, канализация, електропровод, няма огради. Достъпът е от пътища с трайна настилка.

Инженерна инфраструктура на имота:

1. Вода ☐
2. Канализация ☐
3. Електрозахранване ☐
4. Топлофикация ☐
5. Телефонизация ☐
6. Пътна мрежа с трайни пътни настилки ☐
7. Транспортна достъпност: ☐ отлична ☐ мн.добра ☒ задоволителна ☐ затруднена

Подобрения е имота: /прилежаща инфраструктура/ - към момента няма изпълнени ограда, асфалтова настилка, тротоарни настилки или други подобрения.

2.3. Правен статут

Имотът е включен в капитала на фирма "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД - Нотариален акт № 138, том V, рег. № 33395, дело № 907 от 19.03.2008 год. издаден от нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ с акт № 112, том 7, рег. № 1739, дело 1541 от 20.03.2008г.. Няма сключен договор за наем, не са ми представени други деклариращи права, рест. претенции, задължения и тежести.

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни дела или извънсъдебни спогодби, за предявени реституционни претенции и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

Изложените в доклада данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ (НА АНАЛОГА)

3.1. Описание на метода

Стойност на земята обикновено се определя чрез използване на сравнителния метод или остатъчния метод, в зависимост от обстоятелствата. Съществуването на строително разрешение има важно значение за цената, но при използване метода на предприемача има и други условия. Всяка оценка на земя трябва да се съобрази с факта, дали върху нея съществува вече построена сграда. Някои оценители намаляват стойността и съответен процент за остаряването и изхабяването на сградата, но това не е правило. В някои случаи ефектът от настоящите планови изисквания може да даде такъв резултат, че цената на земята с новопостроената сграда да е по-малка от тази със съществуващата.

Сравнителната стойност е на база предлагане и средни цени за продажба на недвижими имоти в района на с. Свети Влас, с. Емона, гр. Бургас, гр. Несебър, както и средни за страната, публикувани в специализираната преса и направените проучвания в бюрата за недвижими имоти, коригирани със съответните корекционни коефициенти за състоянието, местоположението, инфраструктурата и статута на имота. При прилагането на този подход/метод на сравнителните продажби/се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните за сравняемите обекти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката, да са близки.

Пазарната стойност на обекта на оценка е съобразена с:

пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, валутен еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недвижимите имоти и др.;

пазарния статут на имота – разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на населеното място и района, екологично състояние и др.;

вещноправния статут на имота.

Взаимовръзката между цената на земята и на сградата има и друго значение. Една от положителните цени на инвестирането в собственост е в очакването наемната цена да се повишава поне с процента на инфлацията с намерение дори да я надскочи.

Използвайки твърди капитализирани лихви общата цена ще се увеличава с увеличаването на наемната цена. Общата възвращаемост може да се измери със сроковете на наемния доход плюс общи подобрения.

Общата цена е оценка за земята и сградите. Затова всяка промяна в стойността на сградата се отразява и на стойността на земята. При оценяване на земята нейния потенциал като такава трябва да се изключи, защото се очаква, че съществуващата сграда ще остане.

В анализа за стойността на оценявания обект в порядък на последователност следва да се приеме остойностяването му чрез пазарен аналог – сравняване с реализирани продажби на подобни имоти или **МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ** към момента на извършваната оценка, отчитайки вида, състоянието, характера и качеството на разглеждания обект. Основната идея на възприетия метод се определя чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните за сравняемите обекти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката, да са близки. Пазарната стойност на обекта на оценка е съобразена с:

• пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, доларов еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недвижимите имоти и др.

• пазарния статут на имота – разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на населеното място и района, екологично състояние и др.

• амортизиране на сградата в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, физическото ѝ остаряване, стопанисването ѝ, експлоатационното състояние, необходимите разходи за ремонт към датата на оценката и др.

• вещноправен режим на собствеността

• цел на оценката.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- определяне източници на информация;
- намиране на данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти;
- приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;
- определяне на окончателната стойност по този метод, анализирайки събраната информация.

ИНДЕКС ЗА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ



ФАКТОРИТЕ, КОИТО ВЛИЯТ ВЪРХУ ЦЕНАТА НА ЗЕМЯТА МОГАТ ДА СЕ ГРУПИРАТ:

1. СИТУАЦИОННО РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗЕМЯТА

земи в строителните граници на населеното място;
неземеделски земи извън строителните граници;
земеделски земи.

с. Емона с ЕКАТТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска, селище от осми функционален тип

Цз кор = Цзп (1 + Кк1 + Кк2 + Кк3), където

1. коефициент за инженерната инфраструктура - Кк1: а) при наличие и добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура в близост до парцела - от 0,00 до +0,15; б) при отдалеченост на мрежите на инженерната инфраструктура - от 0,00 до -0,20;	в случая приемам Кк1= - 0.10	Забележка: няма изградена инфраструктура до обекта
2. коефициент за транспортна достъпност - Кк2: а) до 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение не по-голяма от 60 мин. в едната посока - от 0,00 до +0,20; б) над 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение в едната посока над 60 мин. - от 0,00 до -0,30;	в случая приемам Кк2= 0.00	Забележка: имотът е разположен на разстояние над 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение в едната посока над 60 мин.
3. коефициент за екологични условия в селищната територия - Кк3: а) в населени места, обявени за национални курорти - +0,20; б) в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, по списък, определен от Министерския съвет във връзка с чл. 10, ал. 10 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - -0,20; в) в останалите населени места или зони - 0,00.	в случая приемам Кк3= 0.00	
3. коефициент за екологични условия в селищната територия - Кк3: а) за места, обявени за зони изключени от програма "Натура 2000" и забрана за строителство, но контактни със зоната - от 0,00 до +0,15; б) в населени места или зони, попадащи в региони от програма "Натура 2000" и забрана за строителство - -0,10; в) в останалите населени места или зони - 0,00.	в случая приемам Кк3= - 0.10	Забележка: обекта попада в зона попадаща в границите на Програма "Натура-2000"

2. ДРУГИ ФАКТОРИ:

големина на парцела , възможности за застрояване , влияние на постройки от съседни парцели , строителни ограничения;
геоложко състояние на терена;
разходи за разчистване на терена и събаряне на сгради;
предстоящи промени в квартално-застроителните планове;
географско изложение;
възможност за бърза разпродажба.

Стойността на земята се определя в зависимост от максималната плътност и интензивност на застрояването и от принадлежността ѝ към следните основни групи:

- земи в населени места - функционален тип на населеното място, зона , земи в промишлени зони;
- земеделски земи;
- земи с особен статут - в курортите от местно и национално значение.

Бургас област, гр.Свети Влас Парцел, Регулация, Ток, Водопровод, Равен, За жилищно строителство. Намира се на около 150 м от морето, с хубава панорама гледка, близо до хотел и асфалтов път, подходящ за строеж на хотел или ваканционно селище, на 300 м от центъра на курорта.	1000 кв.м	85,000 €	85.00 €/м2
Вид имот: ПАРЦЕЛ, Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 1004 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Допълнителна информация: УПИ 1004 кв.м, над пътя, регулация, асфалт, великолепна панорама море,	1004 кв.м	57,200 €	56.97 €/м2
Вид имот: ПАРЦЕЛ -Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 1500 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Допълнителна информация: ПАНОРАМА МОРЕ	1500 кв.м	95,000 €	63.33 €/м2
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 195000, Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 2993 кв.м, Допълнителна информация: Свети Влас, местност Юрта, УПИ + изготвен проект РЗП - 1500 кв.м., кинт - 1.5, плътност: 30%, цена 65 евро/кв.м. Намира се до път, ток, вода, панорама море	2993 кв.м	195,000 €	65.15 €/м2
Бургас област, гр.Свети Влас,Регулация, Ток, ВиК, За жилищно строителство. С лице на пътя от "Слънчев бряг" в посока курортен комплекс "Елените" Подходящ за хотелски комплекс или курортни селище с редови къщи.	9550 кв.м	1,528,000 €	160.00€/м ²

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 56795 Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, под район: м.Юрта, Данни: Квадратура: 1002 кв.м, Допълнителна информация: 15м лице на път. Възможност за закупуване на съседен имот.

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 57 на кв.м Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 1004 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Допълнителна информация: УПИ 1004 кв.м, над пътя, регулация, асфалт, великолепна панорама море,

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 95000 Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 1500 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Допълнителна информация: ПАНОРАМА МОРЕ!!! ИМА АСФАЛТОВ ПЪТ ДО МЯСТОТО!!! ИЗКЛЮЧИТЕЛНА ОФЕРТА!!! Тел. за връзка 0888 203 303

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 195000 Местоположение: област Бургас, район: гр. Свети Влас, Данни: Квадратура: 2993 кв.м, Допълнителна информация: Свети Влас, местност Юрта, УПИ + изготвен проект РЗП - 1500 кв.м., кинт - 1.5, плътност: 30%, цена 65 евро/кв.м. Намира се до път, ток, вода, панорама море.

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 6 на кв.м Местоположение: област Бургас, район: с. Емона, Данни: Квадратура: 12440 кв.м,

Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 70 на кв.м

Местоположение: област Бургас, район: с. Емона, Данни: Квадратура: 1150 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: парцел в регулация

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА СПОРЕД КАТЕГОРИЯТА И ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (МЕТОД НА НЕГЕЛИ)

4.1. Описание на метода

Установяване стойността на земята според категорията и по местоположение.

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението и, има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения "Ключ на категориите по местоположение".

В него се съдържат различни критерии: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони. Зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или склучено застрояване. Фактори повишаващи стойността /курорти, добър изглед/, редуциращи фактори /засенчване, промишлен шум/ и т.н.

Ключ на категориите според местоположението:

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии, както се вижда от следните таблици. То не би трябвало да замести собствената ни, обхващаща всички гледни точки преценка за парцела, а само да я подпомогне.

А. Обща ситуация

Категория по местоположение

1. Селскостопански райони, отдалечени от по-големи населени места и транспортни артерии. Села без транзитно движение.
2. Строителни зони на малки или средни села. Крайградски зони на малки градове.
3. Жилищни зони на малки градове и населени места с почивни домове и туристически потоци, централни части на средно големи села. Жилищни зони в по-отдалечени от големия град предприятия.
4. Централни части на малки градове, жилищни зони в големи градове и в техните по-лесно транспортно достъпни предградия.предпочитани вилни зони във и извън очертанията на големите градове. Зони за отдих във важни туристически центрове.

5. Най-добри търговски места в малки градове, Изискани жилищни квартали в големи градове, с най-добро изложение и изглед. Луксозни еднофамилни жилищни зони в близост до големия град.
6. Най-добри търговски места в средно големи градове и известни курорти. Странични улици в центровете на големи градове. Търговски центрове в квартали на големи градове с голям радиус на обслужване и добра транспортна достъпност от околностите на града.
7. Предпочитани търговски улици и площи в центъра на големия град /сити/. Най-добри търговски места в средно големи градове.
8. Най-добри търговски места на големия град.

Б. Интензивност на използване

Категория по местоположение

1. Ограничено използване. Едноетажни, скромно построени вилчески, 1 до 2-етажни сгради без комфорт, типови селища. Ниски сгради без мазета.
2. Едно-, дву- и три фамилни къщи без особен комфорт, 2 до три етажа. Сгради за занаятчийски, търговски и промишлени нужди, с малко технически инсталации.
3. Еднофамилни къщи с обичайни подобрения, обикновени сгради за отдаване под наем със средно ниво на използване, 3 до 4 етажа, с две или три секции. Жилищни сгради с търговски или занаятчийски и търговски сгради с обичайните и необходими за производството инсталации, подземни съоръжения, вентилационна уредба и т.н. средно високо ниво на използване на парцела.
4. Комфортни едно- и многофамилни къщи, жилищни сгради с малки жилища, магазини, 3 до 5 етажа. Многоетажни фабрични сгради с всички технически съоръжения, климатични инсталации, подземни съоръжения и т.н.
5. Луксозни жилищни сгради, жилищно-търговски сгради /партер: магазини, ресторанти; по-високи етажи: кабинети, офиси, мебелирани жилища, собствени жилища / 4 до 6 етажа. Високо ниво на използване на парцела.
6. Чисто търговски сгради, магазини, кина, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, офиси, етажни магазини. 5 до 7 етажа с 1 или 2 подземни етажа, сключено застрояване, най-високо ниво на използване.
7. Търговски сгради, както в клас 6, с извънредни инсталации и комфорт/климатични инсталации, ескалатори и т.н./ с два или повече подземни етажа.
8. Както в клас 7., но на най-луксозни места в големите градове.

В. Транспортна обвързаност с големия град

Категория по местоположение

1. Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улици без настилка.
2. Обекти в покрайнините на градски агломерации, все още в транспортна достъпност за работещите в града.
3. По-добри жилищни имоти в предградията, намиращи се на допустимо пешеходно разстояние от средствата на масовия транспорт или на поносими дистанции с лично МПС до центъра на града. Обичайно изградени улици и настилки.
4. Предпочитани жилищни зони в близост до масовия транспорт. Добре изградени улици, кратко траещи пътувания с лично МПС, до центъра на града. Градска зона и предградия.
5. Търговска улица в квартала, търговски център в по-големи предградия. Оживено пешеходно движение, транспортни възли на автобусни и трамвайни линии.
6. Търговски места в централната градска част, с широки улици и паркинги, висока степен на транспортна обвързаност и честота с трамваи и автобуси.
7. Първокласни търговски места в големия град, интензивно пешеходно движение. Възли на градския транспорт в центъра.
8. Възлови точки на градския транспорт в големия град, гъст пешеходен поток.

Г. Жилищен сектор

Категория по местоположение

1. Селски жилищни сгради, квартали, туристически домове /хижи/.
2. Жилищни сгради без индивидуално оформление.
3. Обикновени многофамилни сгради, сглобяеми сгради, селски къщи със среден комфорт. Селски ханове /пансиони/.
4. Жилищни блокове за средни и високи изисквания, терасовидни жилищни сгради, сгради с открит коридор, индивидуално изградени собствени апартаменти и еднофамилни къщи, мотели.
5. Луксозни жилищни обекти, мебелирани жилища, по-евтини хотели, еднофамилни жилища с най-големи подобрения.
6. Хотели от средна класа.
7. Хотели за високи изисквания.
8. Луксозни хотели с по-свободно пространствено оформление.

Д. Занаяти, офиси, търговия

Категория по местоположение

1. Изкопи за добив на баластра, каменоломни, дъскорезници, работни площадки на строителни и дървообработващи предприятия.
2. Складове за обемиети стоки, суровини, полуфабрикати, транспортни средства. Занаятчийски работилници /мебелест, бояджия и т.н./.
3. Складове и изложби на търговци на едро и техните представители. Многоетажни гаражи, авторемонтни работилници. Ресторанти за излетници.
4. Складове за доставка в медицинския и козметичен бранш и т.н. единични кръчми, магазини, банкови и застрахователни агенции, ателиета, канцеларии и кабинети на упражняващите свободни професии, намиращи се във връзка с жилището на собственика.
5. Магазини, офиси, секретариати, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, галерии.
6. Офиси и кабинети с комфортна обстановка, специализирани магазини, кина, ресторанти, барове, заведения за забавление, банкови клонове, павилиони.
7. Водещи специализирани магазини, премиерни кина, ресторанти, специализирани ресторанти, павилиони, търговски центрове, универсални магазини, банки, туристически агенции, кабинети на специализирани лекари, адвокатски кантори, многоетажни магазини.
8. Луксозни магазини, големи банки, административни сгради - седалища на известни концерни и фирми, туристически агенции, ресторанти. Офиси и кабинети на известни в стопанската или научна сфера личности.

Е. Повишаващи фактори

Парцели притежаващи гореописаните признаци на местоположение и използване могат да бъдат причислени към по-висока категория, когато имат преимущество вследствие на:

- + Кwartали, които поради презониране могат да бъдат по-добре застроявани, отколкото допуска сегашното им застрояване, но само тогава, когато това не е взето под внимание при изчисляване на проекта.
- + Ъглови парцели на търговски места.
- + Изглед, достъп до морето при жилищни сгради, хотели, ресторанти, също и парцели, които са облагодетелствувани от зони забранени за строеж /паркинги, зони за озеленяване, природни резервати/.
- + Търговски места със силен туристически поток /транзитен/, доколкото това не е вече взето предвид при т.А /Обща ситуация/.
- + Териториите на особено облагодетелствувани в данъчно отношение общини.

Ж. Редуциращи фактори

Парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по-ниска категория, особено при:

- Кwartали, които вследствие на презониране при ново застрояване, могат да бъдат по-малко интензивно използвани от досега /по-нисък коефициент на използване, по-малка етажност, по-големи разстояния между сградите и т.н./, но само тогава, когато това не е вече взето под внимание при изчисляване на проекта.
- При жилищни райони - смущаващ шум от улици, летища, ж.п. линии.
- Смущаващи промишлени съоръжения, намиращи се в близост до жилища, хотели и офиси.
- Извънредно голямо засенчване /гори, скали, северни склонове/ при жилищни имоти.

Добавката или отбивката може да надвишава само в изключителни случаи повече от половин категория.

Делението не се покрива напълно с известните зони от нашия строителен правилник, въпреки някои паралели. Те важат най-вече за цели квартали или жилищни блокове, независимо дали са на главна или странична улица, дали е ъглова сграда или такава в задния двор.

Напротив, оценяването според категориите по местоположение се прави в зависимост от състоянието на отделния парцел. Обекти намиращи се на спирки на градския транспорт, на главни улици, кръстовища и площи, могат да се оценят с половин или цяла категория по-високо от съседните им, намиращи се в странични улици имоти. В центровете на големите градове /сити/ тези разлики са още по-значителни.

Сгради, намиращи се в центъра на града /сити/ са често много по-скъпи от подобни в покрайнините. Тук ударението се поставя върху изисканото оформление: фасадни облицовки, светлинни реклами, елегантни стълбища. По-големия брой етажи предизвиква допълнителни разходи, например за асансьори. Вместо обичайните 3-4 стайни жилища в центъра се строят предимно 1-2 стайни жилища, както и хотели, пансиони, кина, търговски къщи. Според предназначението на сградата се мени и цената за 1 м².

Участие на стойността на земята в общите разходи.

Категория 1 Участие на стойността на земята 5%

Категория 2 Участие на стойността на земята 6%

Категория 3 Участие на стойността на земята 9%

Категория 4 Участие на стойността на земята 13%

Категория 5 Участие на стойността на земята 18%

Категория 6 Участие на стойността на земята 22%

Категория 7 Участие на стойността на земята 30%

Категория 8 Участие на стойността на земята 30-55%

Разбира се, понятно е, че категориите по местоположение, както и процентните ставки на участието на стойността на земята не винаги могат да бъдат кръгли числа. Те трябва съответно да се интерполират и могат да се движат в рамките на $\pm 10\%$.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ (МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО)

5.1. Описание на метода

Други наименования, които се срещат

- метод на скритата стойност
- метод на не проявената стойност
- метод на допълнителната инвестиция

Цел на оценката за развитие

* Определяне стойността на земята (т.е. максимална оферта за терена)

* Определяне печалбата на предприемача

Същност на метода -разходите за завършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за въпросния терен.

Предимства на метода-Методът дава много ценна информация за един бъдещ инвеститор, който трябва да прецени ефективността на инвестицията си. Недостатъци на метода -Тъй като оценителят прави изчисленията си, базирайки се на бъдещи прогнози, в оценката се съдържат доста променливи и има вероятност да се стъпи на погрешни предположения.

Този метод се използва, когато за даден имот (най-често парцели) съществуват възможности за застрояване или за добавяне на допълнителни сгради към вече съществуващите постройки. Методът е приложим и в случаите, когато е налице елемент на скрита или не проявена стойност, която може да се прояви след определени капиталовложения за модернизация и подобрения от инвеститора. Най-разпространената форма на предприемаческа инициатива е строителство на обекти върху строителен парцел, закупен от собствениците или придобит срещу условието последните да бъдат обезщетени в процент от разгънатата застроена площ на новопостроения имот.

Друга форма на предприемаческа инициатива е извършването на подобрения върху съществуващия имот — ремонт, функционално преустройство, надстрояване и др. възможно е благоустрояване на нерегулирани парцели, които след регулация се обособяват на отделни парцели и в района се изгражда цялостна инженерна инфраструктура.

Същността на метода е следната:

1. Предварително се проучват градоустройствените, техническите и финансовите възможности за застрояване, допълнително строителство или модернизация на имота.

2. Разчитат се необходимите инвестиции за най-подходяща разработка на имота с цел същият да придобие пазарна цена, която да е по-висока от сумата на разходите по придобиването му и направените инвестиции.

3. Отчита се обстоятелството, че възвръщаемостта на вложените от инвеститора средства в имота следва да се определя с норма на доходност, изразена в процент, чиято стойност е не по-ниска от средния пазарен лихвен процент.

Използването на този метод изисква значително умение от страна на оценителя, а именно:

- преценка за най-подходящата форма на разработване на парцела;
- определяне стойността на разходите за извършване на разчетените подобрения върху парцела;
- прогнозиране на продажната цена на имота с направените подобрения.

Стойността на извършеното разработване на парцела се нарича брутна стойност на разработката. Тази стойност се състои от три вида разходи:

- преки разходи - за труд, материали и механизация;
- допълнителни разходи;
- печалба на изпълнителя.

Сумата на преките и допълнителните разходи формира себестойността на разработката.

Стойността на разработката представлява сборът от себестойността и печалбата на изпълнителя. Тя се формира въз основа на следните изходни условия:

1. Стойността на материалите, необходими за влягане в разработката и установени от разработените технико-икономически параметри на бъдещата сграда, се приема по пазарни цени - по видове и количества, определени по среднопретеглени норми на материали за изграждане на аналогични обекти с оценявания.

2. Стойността на строително-монтажните работи се приема като среднопретеглен относителен дял по отношение на общите разходи, определени чрез пряко сравнение с подходящи за целта пазарни аналози.

3. Стойността на разходите за проучване и проектиране се приема чрез пряко сравнение с подходящи за целта пазарни аналози.

4. За определяне на общата стойност на оценявания обект към инженерните и строителните разходи се прибавят потенциално възможните разходи за придобиване на терен или правото на строеж върху същия, както и всички кореспондиращи на този акт данъци и такси.

Сравнително кратките периоди от време за строително изпълнение на разглеждания обект позволяват отчитането на разходите по финансиране на разработката да се извърши по линейна схема, с равномерни месечни плащания, обособени като парични потоци, ориентирани по стойност в края на месеца, в който биха били реализирани, при използване на номинален лихвен процент.

Аналогично на направените по-горе разсъждения при отчитане на разходите по финансиране на разработката, както и при хипотезата, че реализацията на бъдещата сграда на пазара на недвижими имоти ще се осъществи в рамките на строителния и дори в по-къс период от него, при разчитане на приходите се приемат следните условия:

1. Линейна схема на постъпления на паричните потоци (при възможност за различни варианти на разсрочено плащане) в резултат на задълбочено проучване на установената през последните години практика на пазара на недвижими имоти за продажба на обекти в строеж.

2. Дисконтирането на паричните потоци по приетата линейна схема на постъпления то различни варианти на плащане следва да се извърши при използване на номинален лихвен процент.

3. Разчетената печалба е резултат от вложената инвестиция в оценявания имот и може да се приеме като критерий за цената на имота.

Приходната стойност е определена на база :

а. Реално възможен постоянно достигаем наем – бруто годишен приход на недвижия имот

б. Чистият годишен приход се получава от бруто прихода/наемните вноски/след приспадане на разходите за стопанисване

в. Остатъчният срок на годност – приемат се годините, за които се допуска, че строителните съоръжения при нормална поддръжка и добро стопанисване могат да се използват рентабилно

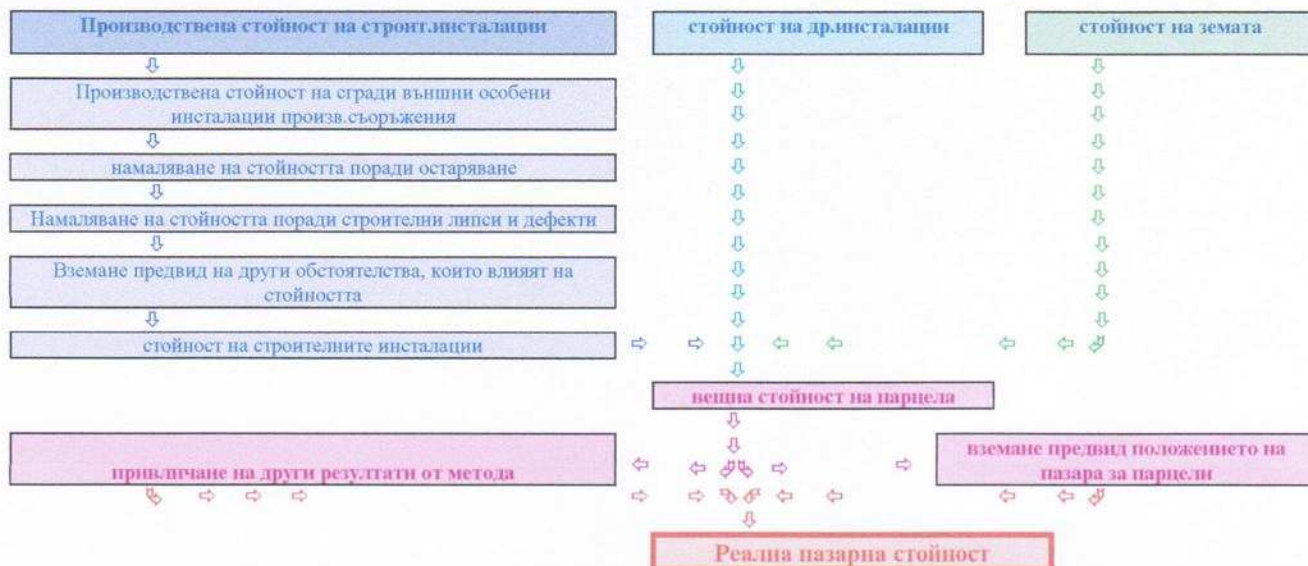
Използван алгоритъм: $\text{Приход. стойност} = \text{Год. наем} \times V\text{-фактор}$, където V-фактор е зависимост на остатъчния срок на ползване в год. и лихвения процент на недвижимия имот – същият се отчита таблично.

Разходите за стопанисване са:

- разходи по управление /административни разходи/, които включват разходи за персонала, за управлението на недвижимия имот, за контрол и проверки
- експлоатационни разходи /производствени/ - свързани с експлоатацията на недвижимото имущество, без амортизационни отчисления
- разходи за поддръжка и ремонт
- риск от отпадане на наема – неизплатени суми от наем, незаети помещения, разходи по съдебни дела за освобождаване на помещения, прекратяване на наемни отношения и др.

Разходната стойност е определена на база:

Остойностяването на бъдещо строителство чрез определяне на необходимо - присъщите разходи за неговото създаване или подмяна към момента на извършваната оценка. Основната идея на възприетия метод се определя от предположението за взаимна обвързаност между вероятната пазарна цена на имота и всички разходи, произтичащи от акта на неговото създаване или подмяна, редуцирани със съответна степен на овехтяване с цел адекватно съпоставяне на гореспоменатите разходи с вида, състоянието, характера и качеството на разглеждания обект към момента на извършваната оценка.



Определената по този начин цена на създаване се формира от стойността, която следва да се заплати към момента на оценката, за придобиване на конкретни права върху терен с трайни подобрения върху него, изразяващи се в сграда с трайно инкорпорирани към нея съоръжения и инфраструктурни елементи, като в този аспект всички разходи, които следва да се отчетат имат характера на настоящи пазарни стойности и се определят от съдържанието и качеството на оценявания имот, предполагайки очаквано разумна схема за неговото създаване с кореспондиращ за целта срок на реализация. Към представените по схематичния по-горе начин разходи следва да се причислят всички пазарни, правни, данъчни и консултативни разходи по придобиване на права върху вакантен терен от потенциален инвеститор, както и всички необходимо - присъщи разходи за изграждане на нов обект, като: строително-монтажни разходи, пълен инженеринг и разходи по финансиране на разработката.



Съобразно така изложената постановка, при една възможна и разумно очаквана схема за изграждане, обобщените разходи за създаване на нов обект при използване на комбиниран метод за оценка, основаващ се на метода на амортизираните разходи за създаване и метода на инвестиционната стойност, са представени в табличен вид, като за целта са приети следните хипотетични условия:

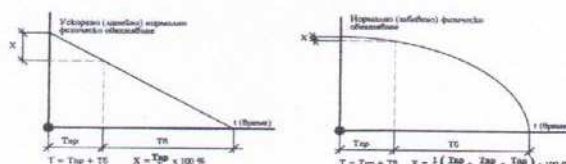
при определяне стойността на амортизираните разходи за създаване на сградата от разглеждания обект се работи с брутна застроена площ съгласно съдържанието и правилата, дефинирани в ЗУТ;

стойността на материалите вложени в конкретното строителство се формира на база видове и количества съобразно установените за сградата застроени площи при средни разходни норми и цени;

стойността на СМР се определя в съответствие със средно претеглен относителен дял на необходимите за изграждане разходи при използване на данни от проучени и анализирани пазарни;

за определяне обобщената стойност на обекта чрез разходите по неговото създаване, към определените по логиката на използвания метод за оценка строителни разходи за създаване следва да се добавят потенциално възможните разходи по придобиване право на строеж върху вакантен терен, както и кореспондиращите му фискални такси и данъци свързани с реализацията на виртуална сделка, които за нуждите на конкретния анализ се определят чрез прилагане на индиректен пазарен подход към стойността на регламентирания права върху терена, свързан с приемането на разумно допустими пазарни условия и данни по отношение на евентуална сделка чрез обезщетение на собственици при предпоставка за вакантност на разглеждания терен и явен потенциал за разработка. В този смисъл анализите необходими за определяне стойността на оценяваното право се свеждат до оценка на неговия потенциал съобразно аналогова разработка и алтернативно застрояване по смисъла за правила и норми по териториално и селищно устройство, съгласно които при умерен подход за застрояване върху средно статистически парцелиран терен в района на оценявания обект, би могло да се реализира строителство за жилищни или административни нужди с оптимална плътност при сключено застрояване;

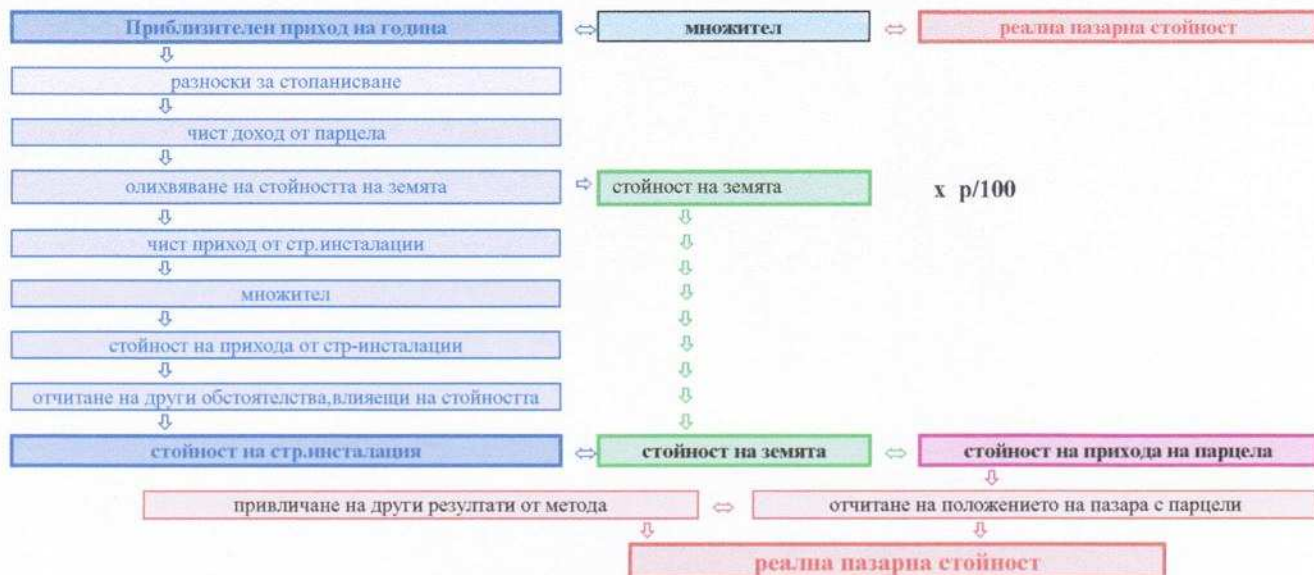
брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с отчисления по субективна експертна оценка за нормално физическо овехтяване, което се отчита с оглед общото техническо състояние на конструктивните системи и елементи от обекта към текущия момент в съответствие с характера на настоящата им и възможна бъдеща експлоатация. Подхода се основава на определено субективно разбиране, третиращо възприетите срокове за експлоатация (обичайни и очаквани) до крайното изчерпване функциите на конструкциите и елементите от техническа гледна точка (т.е. достигане до необходимост от основен ремонт) при прилагане на представената схема:



брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления по индивидуална преценка, свързани с условно необходими ремонтно-възстановителни работи по сградния фонд, които би следвало да осигуряват очакваното състояние на оценявания обект в условията на неговото нормално физическо овехтяване към момента на оценката без да съществува обективна необходимост от мероприятия по подсилване на основна носеща конструкция, ремонт на дефектирани или аварирани строителни елементи, разчистване на строителни и битови отпадъци и др.



До тук представения анализ и приведените по-горе стойности индикират еднозначно търсената величина за справедливата пазарна стойност на оценявания обект, третирайки го от неговата материална страна, т.е. като физическа съвкупност от материални вещи (*сгради и трайно инкорпорирани към нея съоръжения и инфраструктура*). От друга страна, изхождайки от приетия стандарт за стойността, същността на оценявания имот може да се разгледа и в друг аспект - чисто финансов, основавайки се на постановката, че представлява дял инвестиран капитал, чиято потенциална доходност във функционална зависимост от времето и инвестиционния риск формира неговата настояща ценност.



Крайните резултати от направения анализ на разходите за създаване могат да се обобщят в следното:

Оценяваният обект има скрита (непроявена) стойност, която се изразява във възможността върху същия да се изгради сграда, която след реализация на пазара (отдаване под наем) да донесе на евентуалния инвеститор печалба, размера на която се явява разлика между реализацията на обекта на пазара (отдаване под наем) и всички разходи за създаване на имота.

Този метод се използва при анализа на инвестиционни проекти и е особено подходящ за определяне цената на строителни парцели.

6. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО

6.1. Описание на метода

Цел на оценката е определяне стойността на земята (т.е. максимална оферта за терена) на база изисквания на собственика на терена.

Този метод се използва, когато за даден имот (най-често парцели) съществуват възможности за застрояване или за добавяне на допълнителни сгради към вече съществуващите постройки. Методът е приложим и в случаите, когато е налице елемент на скрита или непроявена стойност, която може да се прояви след определени капиталовложения за модернизация и подобрения от инвеститора. Най-разпространената форма на предприемаческа инициатива е строителство на обекти върху строителен парцел, закупен от собствениците или придобит срещу условието последните да бъдат обезщетени в процент от разгънатата застроена площ на новопостроения имот.

Същността на метода е следната:

1. Предварително се проучват градоустройствените, техническите и финансовите възможности за застрояване, допълнително строителство или модернизация на имота.
2. Разчитат се необходимите инвестиции за най-подходяща разработка на имота с цел същият да придобие пазарна цена, която да е по-висока от сумата на разходите по придобиването му и направените инвестиции.
3. Отчита се обстоятелството, че възвръщаемостта на вложените от инвеститора средства в имота следва да се определя с норма на доходност, изразена в процент, чиято стойност е не по-ниска от средния пазарен лихвен процент.
4. Определя се възможния процент от общата площ на новопредвидения за изграждане обект в имота за обезщетение на собствениците на терена, на базата на който се определя и пазарната стойност на терена.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

ДЕФИНИЦИИ И ИЗПОЛЗВАНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

Пазарната стойност е главния фокус в оценителската практика и като същност може да се третира в две основни направления – икономическо и правно. Представената по-долу дефиниция има подчертано икономически характер и е съгласувана със съответните международни стандарти за стойността в оценителската практика.

- *Справедлива пазарна стойност* – най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен имот чрез частен договор към момента на извършване на оценката в условията на открит и конкурентен пазар, допускайки:
- страните по сделката /продавач и купувач/ са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно това обстоятелство действат благоразумно и мотивирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- наличие на разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специфични купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули, различни от тези, които биха се породили от разбирането за най-ефективно и най-добро използване на предлаганата недвижима собственост.

➤ Възмездно прехвърляне на права по сделката да се извърши по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, като крайната цел да представлява нормалните съображения за продадената собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

В представената дефиниция са маркирани някои понятия, които за нуждите на анализите в настоящия доклад за оценка следва да се конкретизират както следва :

А/ Недвижимата собственост в повечето случаи се отъждествява с недвижим имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права на собственост и /или ползване върху вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя и трайни подобрения върху нея, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения;

Б/ Сградите и строителните съоръжения следва да се третираат като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити оградени и/или неоградени пространства, функционално предназначени за бита и обществено-стопанската дейност на човека.

В/ Взаимната обвързаност следва да се разбира като отношения между лица, при които едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на решения от финансов и стопански характер.

Г/ Най-ефективното използване на оценявания обект се определя като установяване на оптимална по отношение на краен финансов резултат и стопански риск, реална или алтернативно възможна форма на стопанска дейност в рамките на имота, третирайки го като самостоятелен стопански обект или обособена част от предприятие.

Д/ Краен финансов резултат в конкретния случай е стойността на нетния доход в рамките на един отчетен период, представляващ сбор от нетната печалба след данъчно облагане, текущото обезценяване на обекта, определено от нормативно признатите амортизации на съставляващите го дълготрайни материални активи и други непарични удържки.

Е/ Обособена част от предприятие е организационна структура, която може самостоятелно да осъществява стопанска дейност в рамките на предприятието, което се дефинира като комплексна и оперативна организация за търговия, производствена дейност и услуги, извършваща стопанска дейност под формата на регистрирано по установения ред юридическо лице.

За нуждите на анализите и преценките, свързани с установяване обемно- планировъчното решение на оценявания обект, определянето на необходимите площи се извършва в съответствие със съдържанието и правилата на нормативната база /Площи и обеми на сгради. Терминология и правила за изчисляване/, които в конкретния случай могат да се дефинират както следва :

Брутна разгъната застроена площ – сборът от брутните площи на всички етажи, включително на използваемото подпокривно пространство /за сграда, блок или секция от сграда/, като под брутна площ следва да се разбира цялата площ, ограничена от :

Външната повърхност на фасадните стени и /или от мислените равнини, разполовяващи дебелината на вътрешните ограничаващи стени /за помещения от сграда/

Външната повърхност на фасадната стена и/или на парапета /за оградено отворено пространство/

Хоризонталната проекция от контура на покриващ конструктивен елемент /за неоградено покрито пространство/

Външната повърхност на фасадните стени и парапети /за етаж от сграда или секция от сграда/

Нетна площ - използваемата част от брутната площ, ограничена от: Контура на съответните вертикални конструктивни елементи- стени, парапети и колони/за помещения от сграда или оградени пространства/

Хоризонталната проекция от контура на покриващ конструктивен елемент и контура на поддържащите го колони и стени /за неоградено покрито отворено пространство/

Под отворено пространство на сграда следва да се разбира отворена от една или повече страни част от сграда с определено предназначение, ограничена от отворената страна или страни с парапет, колонада или от мислената вертикална равнина, съпадаща с контура на покриващия конструктивен елемент /напр. Балкон, лоджия, тераса, галерия, проход/. Отвореното пространство се смята за покрито, когато разстоянието между подовата настилка и долната повърхност на покриващия конструктивен елемент е равна или по-малка от утроената дълбочина на пространството.

Площите на сградите и обособените им части /блокове, секции, етажи/ се изчисляват за равнището на горната повърхност от пода, по правилата на геометрията, в квадратни метри, с точност до втория знак след десетичната точка, въз основа на окончателните размери /включващи предвидени в проекта или действително изпълнени дебелини на мазилки, облицовки, обшивки и др./, закръглени на 2см.

Нетните площи се изчисляват с окончателните светли размери на съответните помещения или отворени пространства, като в тях не се включват площите на хоризонталните напречни сечения на отвори за врати и прозорци, както и на ниши и др. в ограждащите стени.

Нето площта на етаж от сграда включва и нето площите на стълбища, асансьорни, инсталационни и осветителни шахти, а за първи /основен/ етаж от сграда – и площта на покрити неоградени предходни пространства. Пространствата, преминаващи през няколко етажа, се включват в нето площта на етажа, от който са достъпни.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ в съответствие с националните счетоводни стандарти

При изготвяне на настоящата оценка се използват определения, използвани в НСС със следното значение:

Възстановила стойност - по-високата от нетната продажна цена на даден актив и неговата стойност в употреба.

Нетна продажна цена - сумата, която може да се получи за даден актив при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяването ѝ купувач и продавач, намалена с разходите по продажбата.

Стойност в употреба - сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични постъпления, които се очаква да бъдат получени при непрекъснатото използване и при освобождаването от актива в края на полезния срок на ползване.

Балансова (преносна) стойност - стойността, по която един актив се посочва в счетоводния баланс на предприятието след приспадане на начислената амортизация и начислените към момента загуби от обезценката му.

Разходи при освобождаване от актива - разходите, които са пряко свързани с освобождаване на предприятието от даден актив (например разходи по прекратяване на експлоатацията на уранови мини, по извеждане на ядрени реактори и т.н.), с изключение на финансовите разходи и разходите за подоходни данъци.

Генериращ парични постъпления обект - най-малката разграничима група от активи, която поражда (генерира) парични постъпления при използването на активите, които са в значителна степен независими от паричните постъпления от други активи или групи от активи.

Корпоративни активи - активи, които генерират бъдещи парични постъпления както от разглежданите обекти, генериращи парични постъпления, така и от други обекти, генериращи парични постъпления. В корпоративните активи не се включва положителната търговска репутация.

Загуба от обезценка на активи-сумата, с която преносната стойност на актива превишава неговата възстановима стойност.

Активен пазар - пазар, на който търгуваните на пазара единици са хомогенни - желаещи продавачи и купувачи могат да се намерят по всяко време и информацията за цените по сделките е общодостъпна.

Справедлива стойност - цената, за която един актив може да бъде разменен между осведомени и желаещи страни в сделка между несвързани лица.

Цена на придобиване - изплатената сума в пари или в техни еквиваленти или справедливата стойност на друга насрещна престация, дадена за придобиването на актива, към момента на неговото придобиване или изграждане.

Имот - притежавана или придобивана по финансов лизинг изцяло или частично земя и/или сграда.

Имот за продажба - имот, държан за продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието.

Изграждане на имот - процес на придобиване (строителство) на имот по стопански начин или чрез възлагане.

Разработване на имот - процес на извършване на разходи (включително ремонтни и/или за подобрения), необходими, за да го приведат в работно състояние, като в тях не се включват:

- а) разходите за пускане в експлоатация;
- б) първоначалните оперативни загуби, понесени преди имотът да достигне планираното ниво на заетост (при инвестиционните имоти) или на ефективност (при ползваните в дейността имоти);
- в) необичайно големите количества бракуван материал, труд или други ресурси в процеса на придобиване и/или разработване на имота;

- г) разходите, необходими за продажбата му - посреднически, рекламни, консултантски, оценителски и други.

Ползван в дейността инвестиционен имот - имот, държан (от собственика или наемателя по финансов лизинг) за:

- а) използване при производството на продукция или услуги;
- б) доставка на материали, стоки или услуги;
- в) използване за административни цели;
- г) използване от персонала - независимо дали персоналет платя наем по пазарни цени.

Дълготрайни материални активи - установи-ми нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

- а) имат натурално-веществена форма;
- б) се използват за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели;
- в) се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период.

Установимост - възможност за определяне на връзката между конкретен дълготраен материален актив и черпенето на икономическата изгода от него. Очакваната икономическа изгода може да произтича от комбинираното действие на група активи, при което изгодите не могат да се разграничат по конкретни активи. В този случай е необходимо дълготрайният материален актив да се определи (идентифицира) въз основа на:

- а) притежаваните от предприятието права върху актива отделно от другите активи;
- б) възможността активът да се изведе от предприятието отделно от другите активи.

Притежание е правото на предприятието да получава очакваните икономически изгоди от дълготрайния материален актив, което произтича от:

- а) придобитите от предприятието съгласно действащото законодателство права върху актива;
- б) възможността на предприятието да ограничи достъпа на други до икономическите изгоди от актива.

Икономическа изгода - постигане (пряко или косвено) в хода на употребата на дълготрайния материален актив на:

- а) увеличение на приходите;
- б) намаление на разходите.

Амортизация - разходът, признат за отчетния период, получен в резултат на разсрочване на амортизируемата стойност на даден актив през предполагаемия му срок на годност.

Амортизируем актив - дълготраен материален или нематериален актив, който:

- а) се очаква да бъде използван през повече от един отчетен период;
- б) има ограничен срок на годност;
- в) се държи от предприятието за целите на производството или доставката на стоки и услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели.

Срок на годност:

- а) периодът, през който се предполага, че амортизируемият актив ще бъде използван от предприятието, или
- б) количество продукция и/или услуги, които предприятието очаква да получи от използването на амортизируемия актив.

Амортизируема стойност - стойността на амортизируемия актив, която подлежи на амортизация през предполагаемия му срок на годност. Тази стойност представлява разликата между отчетната стойност на актива и неговата остатъчна стойност

Отчетна стойност - стойността, по която активът се води счетоводно в предприятието. Тя може да бъде историческата цена на придобиване при счетоводното завеждане на актива или обезценената/преоценената стойност на актива, когато е извършена оценка след първоначалното му завеждане.

Остатъчна стойност - предполагаемата стойност, която предприятието очаква да получи от амортизируем актив при изтичането на срока му на годност след извеждането му от употреба. Тази стойност зависи от вида на сделката по извеждането на актива - продажба, замяна, подмяна с доплащане, бракуване и т.н.

Начислена амортизация - сборът от амортизациите през отчетните периоди от началото на срока на годност на амортизируемия актив до момента, включително корекциите, извършени от преоценките на амортизациите.

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, ПРИЛОЖИМИ ЗА ЦЕЛИТЕ НА ПРЕДСТАВЕНИЯ ДОКЛАД

Оценката на един недвижим имот в качеството му на форма за притежание на пари в неявен вид, по своята най-дълбока същност представлява процес по определяне стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация при отчитане всички характеристики на имота с присъщите му форми за управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за равностойни инвестиционни алтернативи. В този смисъл, следвайки възприетата дефиниция за стойността и целта на настоящата оценка, професионалното задължение по определяне мястото на най-вероятна среща по ценовата ос между потенциални продавач и купувач с оглед реализацията на възмездна сделка по прехвърляне на вещи права върху разглеждания обект, изисква да бъдат

систематизирани известните в световната практика подходи и методи за оценка, като успоредно с това бъде направен разумен избор на подходящи, които за нуждите на конкретния случай са маркирани в представената по-долу схема за процедури, анализи за класификация и избор на подходи и методи за оценка.



Представеният избор има подчеран субективен характер, който се основава до голяма степен на наличието от опит в подобни оценки и разработки, но като цяло се подчинява на множеството от обективно действащи фактори и условия, характеризиращи и съществено определящи оценявания обект и неговата среда. В този смисъл, избраните методики формират в чисто условен аспект определена структура и последователност от анализи и разчети, които съчетават спецификата на оценяваните вещи права с характеристиките на разглеждания обект до степен, осигуряваща необходимия пазарен баланс между използваната пазарна информация и възможните приложни аспекти на получените в оценъчния процес стойности.

ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

За постигане на пазарната стойност, трябва да се вземат предвид общите съотношения на стойностите на пазара в конкретния момент, за който се отнася изчисляването на стойността.

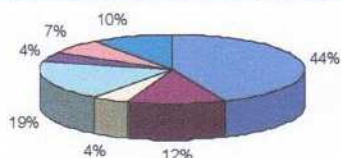
В случая се игнорират факторите, влияещи се от необичайни или лични отношения. Друг основен момент е състоянието на икономическата среда. Икономическите и социалните фактори са тези, които директно влияят върху методите за оценяване и в зависимост от интегрираната в тях информация, определят границите, точността и комплектността на направената оценка.



В съответствие с направени проучвания и наличен опит в подобни разработки, при отчитане на присъщите и съществено определящи технико-икономически параметри и характеристики на разглеждания обект, субективната преценка за неговата ликвидност в условията на съществуващия пазар се основава на следните предпоставки и условия:

- общото заключение, което се основава на гореизложените предпоставки и съществено определящите характеристики на оценявания обект, е че възможна пазарна реализация при нормални (разумни) пазарни условия, е разумно да се очаква в рамките на прогнозен срок от 6 до 9 месеца;
- характерни пазарни показатели, които биха могли да имат отношение към извършваната оценка и притежават проверен актуален характер към фиксирания в настоящия доклад момент, могат да се представят както следва:

ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВЛИЯНИЕТО НА ОБЕКТИВНИ ФАКТОРИ, ИМАЩ СЛЕДНИТЕ КОЛИЧЕСТВЕННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ



☒	Местоположение
☒	Инфраструктура
☒	Експлоатационен режим
☒	Вид, строителна конструкция
☒	Счетоводни връзки
☒	Свързване и свързване с местоположение на строителство и функциониране
☒	Влияние на характеризиращите фактори и разходи по поддръжка не имат

За СТОЙНОСТТА на ОБЕКТА

При определяне на пазарната стойност на недвижимия имот, предмет на настоящата оценка, отчитам и съвкупността от следните фактори :

- ✚ вид и състояние на имота;
- ✚ овехтяване;
- ✚ констатиран строителни недостатъци и повреди;
- ✚ начин на управление на имота;
- ✚ конкретната икономическа ситуация и нейното влияние върху пазара;
- ✚ средни цени на строителните материали в региона;
- ✚ стойността на работната заплата и машиносмените в строителството;
- ✚ възможностите за бъдещо развитие на обекта;
- ✚ вечно-правно състояние на оценявания обект;
- ✚ форма, размер и лице на парцелите;
- ✚ местонахождение и транспортна достъпност;
- ✚ средни цени на реализирани сделки с имоти в региона, в който се намира имота;
- ✚ бъдещо застрояване в парцела, възможност за надстрояване и разширяване на площта

Заклучението на оценителя е формирано като претеглена стойност между стойности от различните методи на оценка.

При даване на становището използвам следните стандарти за стойността:

■ **пазарна стойност** - най-вероятната продажна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между даден купувач и даден продавач, които се водят от собствените си интереси, без влияние на външни фактори.

Отчитайки своята субективност и независимост при изготвяне на оценката, **ДАВАМ СЛЕДНОТО СТАНОВИЩЕ:**

ОПРЕДЕЛЯМ :

2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛЪКА", с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от

130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ

- Метод на сравнителната стойност / на аналога
- Метод според категорията и по местоположение (метод на арх. В. Негели)
- Метод на остатъчната стойност (метод на развитието)
- Метод на обезщетението

Параметри на оценявания имот

-площ на имота	2852 кв.м
-плътност на застрояване	30%
-максимална стойност на Кинт. за квартала (етажност)	0.6 (мах-2 ет.)
-предвидено застрояване - РЗП	1600.0 кв.м

с. Емона с ЕКАТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска, селище от шести функционален тип

Цз кор = Цзп (1 + Кк1 + Кк2 + Кк3), където

1. коефициент за инженерната инфраструктура - Кк1: а) при наличие и добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура в близост до парцела - от 0,00 до +0,15; б) при отдалеченост на мрежите на инженерната инфраструктура - от 0,00 до -0,20;	в случая приемам Кк1= - 0.10	Забележка: няма добре изградена инфраструктура до обекта
2. коефициент за транспортна достъпност - Кк2: а) до 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение не по-голяма от 60 мин. в едната посока - от 0,00 до +0,20; б) над 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение в едната посока над 60 мин. - от 0,00 до -0,30;	в случая приемам Кк2= +0.00	Забележка: имотът е разположен на разстояние до 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение в едната посока под 60 мин.
3. коефициент за екологични условия в селищната територия - Кк3: а) в населени места, обявени за национални курорти - +0,20; б) в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, по списък, определен от Министерския съвет във връзка с чл. 10, ал. 10 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - -0,20; в) в останалите населени места или зони - 0,00.	в случая приемам Кк3= +0.00	
3. коефициент за екологични условия в селищната територия - Кк3: а) за места, обявени за зони изключени от програма "Натура 2000" и забрана за строителство, но контактни със зоната - от 0,00 до +0,15; б) в населени места или зони, попадащи в региони от програма "Натура 2000" и забрана за строителство - -0,50; в) в останалите населени места или зони - 0,00.	в случая приемам Кк3= -0.10	Забележка: обекта попада в зона попадаща в границите на Програма "Натура-2000"

СТОЙНОСТТА В ЕВРО Е ПРИ КУРС 1 евро = 1.95583 лв

imot.bg	ПЛОЩ КВ.М.	Предл.цена:	Цена на 1 кв.м	Коеф. съотв.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Бургас област, гр.Свети Влас Парцел, Регулация, Ток, Водопровод, Равен, За жилищно строителство. Намира се на около 150 м от морето, с хубава панорама гледка, близо до хотела и асфалтов път, подходящ за строеж на хотел или ваканционни селище, на 300 м от центъра на курорта. Вид имот: ПАРЦЕЛ, Местоположение: област Бургас район: гр. Свети Влас, Дашин: Квадратура: 1004 кв.м. Регулация, Ток, Вода. Допълнителна информация УПН 1004 кв.м, над пътя, регулация, асфалт, великолепна панорама море.	1000 кв.м	85,000 €	85.00 €	1.00	85.00 € 166.25 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Местоположение: област Бургас район: гр. Свети Влас, Дашин: Квадратура: 1004 кв.м. Регулация, Ток, Вода. Допълнителна информация ПАНОРАМА МОРЕ	1004 кв.м	57,200 €	56.97 €	1.00	56.97 € 111.43 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Местоположение: област Бургас район: гр. Свети Влас, Дашин: Квадратура: 1500 кв.м. Регулация, Ток, Вода. Допълнителна информация ПАНОРАМА МОРЕ	1500 кв.м	95,000 €	63.33 €	1.00	63.33 € 123.87 лв
Вид имот: ПАРЦЕЛ - Цена: EUR 195000. Местоположение: област Бургас район: гр. Свети Влас, Дашин: Квадратура: 2993 кв.м, Допълнителна информация: Свети Влас, местност "Юрга. УПН + изготвен проект РЗП - 1500 кв.м., купит - 1.5 плътност: 30%, цена 65 евро/кв.м. Намира се до път, ток, вода, панорама море	2993 кв.м	195,000 €	65.15 €	1.00	65.15 € 127.43 лв
Бургас област, гр.Свети Влас,Регулация, Ток, Вил, За жилищно строителство. С лице на пътя от "Слънчев бряг" в посока курортен комплекс "Елените". Подходящ за хотелски комплекс или курортно селище с редовни къщи.	9550 кв.м	1,528,000 €	160.00 €	1.00	160.00 € 312.93 лв
Средно:					86.09 € 168.38 лв

или Цз кор = Цзб (1 + Кк1 + Кк2 + Кк3) = 169 лв/кв.м. (1 -0.10 + 0.00 +0.00-0.10) = 134.70 лева за 1 кв.м.

Стойност по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)

специализирани и местни вестници, информация от агенции за недвижими имоти	Източници на информация
Местният пазар на недвижими имоти дава в достатъчна степен достоверни данни за цените на предлаганите за продажба сходни недвижими имоти. Средните цени на предлаганите терени зависят от степента на изградена инфраструктура, застроеността в тях или липсата на такава, отдалечеността от областен център, отдалеченост от центъра на съответното населено място, както и в коя зона попадат, както и от някои други фактори. Имотът не е застроен. За да бъде изведена сравнителната цена на конкретния обект е необходимо да бъде отчетено намаляване за сключена сделка и приетата средна предлагана цена да бъде коригирана със съответните корекционни коефициенти.	Анализ и оценка на предлаганите цени

СТОЙНОСТТА В ЕВРО Е ПРИ КУРС 1 евро = 1.95583 лв

елементи на анализа	стойност	дименсия
площ на дворно място по акт за собственост	2,852.00	кв.м
единична цена	134.70	лв / кв.м
коефициент за сключена сделка (пазарна реализация)	0.90	
коефициент Кд при показатели - 6 % и 12 месеца	0.96	
коефициент за сравнение	1.00	
коефициент за собственост	1.00	
коефициент за статут (предназначение)	1.00	
коефициент за изградена инфраструктура	1.02	
коефициент за статут - застроеност на земята (при реализирано предвидено застрояване)	1.00	
коефициент за подобрения	1.00	
коефициент за местоположение	1.00	
коефициент за големина и форма на имота	1.00	
стойност на оценявания обект по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)	338,556	лв
стойност земя за 1кв.м.	118.71 лв	лв

Стойност по метода според категорията и по местоположение (метод на арх. В. Негели)

Определяне на категорията според местоположението на имота	Ключ
А. Обща ситуация	ключ на категорията
Б. Интензивност на използване	ключ на категорията
В. Транспортна обвързаност	ключ на категорията
Г. Жилищен сектор	ключ на категорията
Д. Занаяти, офиси търговия	ключ на категорията
Е. Повишаващи фактори	ключ на категорията
Ж. Редуциращи фактори.	ключ на категорията
Категория по местоположението - среднопретеглено	6.6

А. Обща ситуация**Категория по местоположението**

1	Селскостопански райони, отдалечени от по-големи населени места и транспортни артерии. Села без трамзитно движение.	4
2	Строителни зони на малки или средни села. Крайградски зони на малки градове.	
3	Жилищни зони на малки градове и населени места с почивни домове и туристически потоци, централни части на средно големи села. Жилищни зони в по-отдалечени от големия град предприятия.	
4	Централни части на малки градове, жилищни зони в големи градове и в техните по-лесно транспортно достъпни предградия. Предпочитани вилни зони във и извън очертанията на големите градове. Зони за отдих във важни туристически центрове.	
5	Най-добри търговски места в малки градове, Изискани жилищни квартали в големи градове, с най-добро изложение и изглед. Луксозни еднофамилни жилищни зони в близост до големия град.	
6	Най-добри търговски места в средно големи градове и известни курорти. Странични улици в центрове на големи градове. Търговски центрове в квартали на големи градове с голям радиус на обслужване и добра транспортна достъпност от околностите на града.	
7	Предпочитани търговски улици и площади в центъра на големия град /сити/. Най-добри търговски места в средно големи градове.	
8	Най-добри търговски места на големия град.	

Б. Интензивност на използване**Категория по местоположението**

1	Ограничено използване. Едноетажни, скромно построени вилки, 1 до 2-етажни сгради без комфорт, типови селища. Ниски сгради без мазета.	5
2	Едно- дву- и три фамилни къщи без особен комфорт, 2 до три етажа. Сгради за занаятчийски, търговски и промишлени нужди, с малко технически инсталации.	
3	Еднофамилни къщи с обичайни подобрения, обикновени сгради за отдаване под наем със средно ниво на използване, 3 до 4 етажа, с две или три секции	
4	Жилищни сгради с търговски или занаятчийски и търговски сгради с обичайните и необходимите за производството инсталации, подземни съоръжения, вентилационна уредба и т.н. средно високо ниво на използване на парцела.	
5	Комфортни едно- и многофамилни къщи, жилищни сгради с малки жилища, магазини, 3 до 5 етажа. Многоетажни фабрични сгради с всички технически съоръжения, климатични инсталации, подземни съоръжения и т.н.	
6	Луксозни жилищни сгради, жилищно-търговски сгради /партер, магазини, ресторанти, по-високи етажи, кабинети, офиси, мебелирани жилища, собствени жилища / 4 до 6 етажа. Високо ниво на използване на парцела.	
7	Чисто търговски сгради, магазини, кина, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, офиси, етажни магазини. 5 до 7 етажа с 1 или 2 подземни етажа, ексклузивно застрояване, най-високо ниво на използване.	
8	Търговски сгради, както в клас 6., с извънредни инсталации и комфорт / климатични инсталации, ескалатори и т.н. / с два или повече подземни етажа.	
8	Както в клас 7., но на най-луксозни места в големите градове	

В. Транспортна обвързаност**Категория по местоположението**

1	Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улици без настилка.	4
2	Обекти в покрайнините на градски агломерации, все още в транспортна достъпност за работещите в града.	
3	По-добри жилищни имоти в предградията, намиращи се на допустимо пешеходно разстояние от средствата на масовия транспорт или на поносими дистанции с лично МПС до центъра на града. Обичайно изградени улици и настилки.	
4	Предпочитани жилищни зони в близост до масовия транспорт. Добре изградени улици, кратко троещи пътувания с лично МПС, до центъра на града.	
5	Градска зона и предградия.	
6	Търговска улица в квартала, търговски център в по-големи предградия. Ожигено пешеходно движение, транспортни възли на автобусни и трамвайни линии.	
7	Търговски места в централната градска част, с широки улици и паркинги, висока степен на транспортна обвързаност и честота с трамваи и автобуси.	
8	Първокласни търговски места в големия град, интензивно пешеходно движение. Възли на градския транспорт в центъра.	
8	Възлови точки на градския транспорт в големия град, гъст пешеходен поток.	

Г. Жилищен сектор**Категория по местоположението**

1	Селски жилищни сгради, квартали, туристически домове /хъжси/.	5
2	Жилищни сгради без индивидуално оформление.	
3	Обикновени многофамилни сгради, сезонни сгради, селски къщи със среден комфорт. Селски ханове /пансиони/.	
4	Жилищни блокове за средни и високи изисквания, терасовидни жилищни сгради, сгради с открит коридор, индивидуално изградени собствени апартаменти и еднофамилни къщи, хотели.	
5	Луксозни жилищни обекти, мебелирани жилища, по-вечни хотели, еднофамилни жилища с най-големи подобрения.	
6	Хотели от средна класа.	
7	Хотели за високи изисквания.	
8	Луксозни хотели с по-свободно пространствено оформление.	

Д. Занаяти, офиси търговия**Категория по местоположението**

1	Изкопи за добив на баластра, каменоломни, дългорезници, работни площадки на строителни и дървообработващи предприятия.	5
2	Складове за обемисти стоки, суровини, полуфабрикати, транспортни средства. Занаятчийски работилници/мебелист, бояджия и т.н./.	
3	Складове и изложби на търговци на едро и техните представители. Многоетажни гаражи, авторемонтни работилници. Ресторанти за излетници.	
4	Складове за доставка в медицинския и козметичен бранш и т.н. единични кръчми, магазини, банкови и застрахователни агенции, ателиета, канцеларии и кабинети на упражняващите свободни професии, намиращи се във връзка с жилището на собственика.	
5	Магазини, офиси, секретариати, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, галерии.	
6	Офиси и кабинети с комфортна обстановка, специализирани магазини, кина, ресторанти, барове, заведения за забавление, банкови клонове, павилиони.	
7	Водоени специализирани магазини, премиерни кина, ресторанти, специализирани ресторанти, павилиони, търговски центрове, универсални магазини, банки, туристически агенции, кабинети на специализирани лекари, адвокатски кантори, многоетажни магазини.	
8	Луксозни магазини, големи банки, административни сгради - седалища на известни концерни и фирми, туристически агенции, ресторанти. Офиси и кабинети на известни в стопанската или научна сфера личности.	

Е. Повишаващи фактори.

Парцели притежаващи горепосочените признаци на местоположение и използване могат да бъдат причислени към по-висока категория, когато имат преимущество вследствие на:	2
F Квартали, които поради резониране могат да бъдат по-добре застроявани, отколкото допуска сегашното им застрояване, но само тогава, когато това не е взето под внимание при изчисляване на проекта.	
F Възлови парцели на търговски места.	
F Изглед, достъп до морето при жилищни сгради, хотели, ресторанти, също и парцели, които са облагодетелствувани от зони забранени за строеж /паркинги, зони за озеленяване, природни резервати/.	
F Търговски места със силен туристически поток /трамзитен/, доколкото това не е вече взето предвид при т.А /Обща ситуация/.	
F Териториите на особено облагодетелствувани в данъчно отношение общини.	

Ж. Редуциращи фактори.

Парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по-ниска категория, особено при:

F Квартали, които вследствие на презониране при ново застрояване, могат да бъдат по-малко интензивно използвани от досега /по-нисък коефициент на използване, по-малка етажност, по-големи разстояния между сградите и т.н./, но само тогава, когато това не е вече взето под внимание при изчисляване на проекта.

F При жилищни райони - смущаващ шум от улици, летища, ж.п. линии.

F Смущаващи промишлени съоръжения, намиращи се в близост до жилища, хотели и офиси.

F Извънредно голямо засенчване /гори, скали, северни склонове/ при жилищни имоти.

Добавката или отбавката може да надвишава само в изключителни случаи повече от половин категория.

Деленето не се покрива напълно с известните зони от нашия строителен правилник, въпреки някои паралели. Те важат най-вече за цели квартали или жилищни блокове, независимо дали са на главна или странична улица, дали е ъглова сграда или такава в задния двор.

Напротив, оценяването според категориите по местоположение се прави в зависимост от състоянието на отделния парцел. Обекти намиращи се на спирки на градския транспорт, на главни улици, кръстовища и площади, могат да се оценят с половин или цяла категория по-високо от съседните им, намиращи се в странични улици имоти. В центровете на големите градове /сити/ тези разлики са още по-значителни.

Сгради, намиращи се в центъра на града /сити/ са често много по-скъпи от подобни в покрайнините. Тук ударенето се поставя върху исканото оформление: фасадни облицовки, светложни реклами, елегантни стълбища. По-големия брой етаж предизвиква допълнителни разходи, например за асансьори. Вместо обичайните 3-4 стаии жилища в петъра се строят предимно 1-2 стаии жилища, както и хотели, пансионати, кина, търговски центри. Според предизвикването на сградата се мени и печата за 1 м².

0

Забележка

Участие на стойността на земята в общите разходи по НЕГЕЛИ според категорията

Категория 1	Участие на стойността на земята	5%
Категория 2	Участие на стойността на земята	6%
Категория 3	Участие на стойността на земята	9%
Категория 4	Участие на стойността на земята	13%
Категория 5	Участие на стойността на земята	18%
Категория 6	Участие на стойността на земята	22%
Категория 7	Участие на стойността на земята	30%
Категория 8	Участие на стойността на земята	30-55%

Категория по местоположението - среднопретеглено	6.6	отговаря	26.00%
Категориите по местоположение, както и процентните ставки на участието на стойността на земята не винаги могат да бъдат кръгли числа. Те трябва съответно да се интерполират и могат да се движат в рамките на $\pm 10\%$.			Забележка

Разпределение на основните разходи за строително - монтажни работи по групи		относ. дял	Оценяван обект	
			стойност	дименсия
разходи за груб строеж		40.80%	246.02	лв / кв.м
разходи за дограми (столярски работи)		7.40%	44.62	лв / кв.м
разходи за довършителни работи		25.10%	151.35	лв / кв.м
разходи за инсталации		10.90%	65.73	лв / кв.м
разходи за външни връзки		2.80%	16.88	лв / кв.м
разходи за такси, НСК и други		2.00%	12.06	лв / кв.м
разходи за проектиране и проучване		3.00%	18.09	лв / кв.м
печалба		8.00%	48.24	лв / кв.м
общо разходи за строително - монтажни работи		100.00%	603.00	лв / кв.м

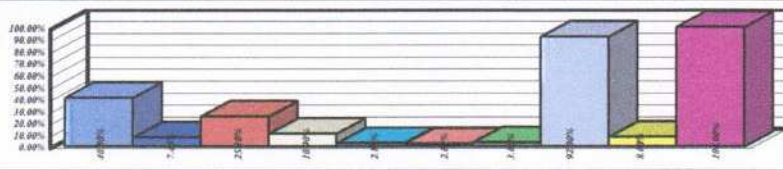
Цената за 1 кв.м. е взета от еталон на СЕК.

Основаие за цената

Стойността на сградите е определена в таблици, приложени по-горе. Коефициентът на амортизация е определен, като в него са отчетени стойностите на овехтяване, строителни недостатъци, функционално обезценяване и нормативно несъответствие. Със същия е коригирана стойността на обекта като нов.

Забележка

- ГРУБ СТРОЕЖ
- ДОГРАМИ (СТОЛЯРСКИ РАБОТИ)
- ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ
- ИНСТАЛАЦИИ
- ВЪНШНИ ВРЪЗКИ
- ТАКСИ, НСК и ДР.
- ПРОЕКТИРАНЕ И ПРОУЧВАНИЕ
- ОБЩО ЗА СМР
- ПЕЧАЛБА
- ВСИЧКО



Участие на стойността на земята според категорията	26.00%	%
ОБЩА ПЛОЩ НА ЗЕМЯТА	2,852	кв.м.
Обща РЗП съгласно инвестиционния проект	1,600.00	кв.м.
Строителна стойност на кв.м. застроена площ	603.00	лв./кв.м.
Стойност на сгради /дял на сградите в имота/ =	74%	964,800
Обща стойност на имота /земя + сграда/ =	100%	1,303,784
ДЯЛ НА ЗЕМЯТА от общата ст-ст =		338,984

стойност на оценявания обект по метода на Негели

стойност земя за 1кв.м.	118.86 лв	лв./кв.м.
-------------------------	-----------	-----------

Стойност по метода на остатъчната стойност (метод на развитието)**I. Определяне стойността на имота след неговото развитие**

Специализирана литература, Агенции за недвижими имоти, реално сключени договори.		Източници на информация	
В конкретния случай наемателя поема всички експлоатационни разходи. Наемодателят плаща застраховка, текущи данъци и такси и за него остава риска за отдаване на наема. Поради липса на точни разходи за стойността на разходите по стопанисване те са приети като процент от бруто приходи		Забележка	
за 2011 год. наем за площ от кв.м. - прогнозни данни		1600.0 кв.м	9.6 лв./кв.м.
ПОСТОЯННО ДОСТИГАЕМ РЕАЛЕН ГОДИШЕН НАЕМ - ПРОГНОЗЕН		184,320	лв./год.
елементи на анализа		стойност	дименсия
01	пълна наемна стойност за обекта (прогнозна)	FRV	9.60
02	ефективна площ за отдаване (прогнозна) - по проект	NA	1,600.00
03	месечна стойност на наема (прогнозна)		15,360.00
04	годишна ефективност на отдаването под наем		85%
05	брутен годишен доход от наем (прогнозен)	BR	156,672.00
06	стопански и управленски разходи	3.00% от BR	4,700.16
07	разходи по поддръжка и ремонт на обекта	5.00% от BR	7,833.60
08	риск от отдаване на наема	5.00% от BR	7,833.60
09	нетен /чист/ годишен доход от наем	NI	136,304.64
10	норма на възвръщаемост при всички рискове (норма на капитализация)	i	8.00%
11	доходен мултипликатор при вечна рента	YP - i%, perp	12.5000
12	бъдеща капитална стойност на отложения паричен поток	FVCF	1,703,808
13	дисконтов фактор за осъвременяване на кап. стойност	PV - i%, n	0.9259
14	сегашна капитална стойност на отложения паричен поток	CV	1,577,600
15	разходи по продажба, реклама и др.	1.00% от CV	15,776
16	чиста стойност на инвестиционния проект	NV	1,561,824

II. Разходи за реализация на инвестиционния проект**А - Разходи за изграждане на сградата**

Разпределение на основните разходи за строително - монтажни работи по групи		относ. дял	Оценяван обект	
			стойност	дименсия
разходи за материали		52.80%	318.38	лв / кв.м
разходи за транспорт (доставно - складови разходи)		11.85%	71.46	лв / кв.м
разходи за труд		18.80%	113.36	лв / кв.м
разходи за механизация		3.05%	18.39	лв / кв.м
допълнителни разходи		13.50%	81.41	лв / кв.м
общо разходи за строително - монтажни работи		100.00%	603.00	лв / кв.м
Цена за 1 кв.м. е взета от еталон на СЕК.			Основание за цената	
17	Обща РЗП съгласно инвестиционния проект	1600	кв.м.	
18	Строителна стойност на кв.м. застроена площ	603.00	лв./кв.м.	
19	Инженерингово обслужване на разработката = 2.50%	24,120	лв.	
20	Стойност за изграждане на строителната част 100%	988,920	лв.	

Б - Вертикална планировка

21	Вертикална планировка - площ, съгласно инвестиционния проект	300	кв.м.	
22	Строителна стойност за изграждане 1 на кв.м.	105.00	лв./кв.м.	
23	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	31,500	лв.	

В - Инженерна инфраструктура

24	Изграждане на външна инфраструктура в % от т.А=	3.50%	34,612	лв.
25	Стойност за изграждане на външна инфраструктура		34,612	лв.

Г - Печалба за предприемача

26	Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	1,055,032	кв.м.	
27	Печалба за предприемача в % =	10.00%	105,503	лв.
28	Печалба за предприемача		105,503	лв.

Д - Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (А+Б+В+Г)

29	Общо разходи за реализиране на инв. проект (А+Б+В+Г)	1,160,535	лв.	
----	--	-----------	-----	--

Това са разходите, свързани с извършване на подобрения върху терена. Стойността на предвидените сградите е определена в таблици, приложени по-горе. Не се отчитат коефициенти на амортизация, не са отчитени стойностите на овехляване, строителни недостиги, функционално обезщетяване и нормативно несъответствие. Стойността на обекта е образувана като нов. Тя не включва стойността на земята.

Забелжка

III. Определяне на остатъчната стойност на земята

30	Стойност на инв. проект след неговото развитие	1,561,824	лв.	
31	Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Д)	1,160,535	лв.	
32	Остатъчна стойност на земята	401,289	лв.	

IV. Корекция на остатъчната стойност на земята

елементи на анализа		стойност		дименсия
33	Стойност на земята	BW	401,289	лв / кв.м
34	Разходи по придобиване на собствеността	2.00% от BW	8,026	%
35	Коефициент за разходи по придобиване на собствеността		1.020	-
36	Период за развитие на инвест. проект		12	месеца
37	Годишен лихвен процент на имота	i %	5.00%	%
38	Загуба от неизползване на земята		1.0500	-
39	Корекционен коеф. след отчитане на загуба от лихви		1.0710	лв
40	Целева норма на печалба		10.00%	%
41	Корекционен коефициент		1.1781	
42	Остатъчна стойност преди корекцията		401,289	лв
43	Стойност на оценявания обект по метода на остатъчната стойност	BW	340,644	лв
		стойност земя за 1кв.м.	119.44 лв	лв./кв.м.

Стойност по метода на обезщетението

Разпределение на основните разходи за строително - монтажни работи по групи		относ. дял	Оценяван обект	
			стойност	дименсия
общо разходи за строително - монтажни работи			603.00	лв / кв.м
01	Обща РЗП съгласно инвестиционния проект	1600.0 кв.м	кв.м.	
02	Строителна стойност на кв.м. застроена площ	603.00	лв./кв.м.	
03	Пазарен процент за обезщетението	26.00%	%	
04	Площ на правото на обезщетение	416	кв.м.	
05	Период до разрешение за ползване	12	месеца	
06	Годишен лихвен процент на имота	5.00%	%	
07	Стойност на обезщетението	313,309	лв.	
08	Настояща стойност на обезщетението	298,390	лв.	
09	Стойност на оценявания обект по метода на обезщетението	298,390	лв.	
		стойност земя за 1кв.м.	104.62 лв	лв./кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.

МЕТОД НА ОЦЕНКАТА		стойност	коефициент	коригирана стойност
Анализ по метода на сравнителната стойност (метод на аналога)		338,556 лв	0.5	169,300 лв
Анализ по метода според категорията и по местоположение (метод на арх. В. Негели)		338,984 лв	0.2	67,800 лв
Анализ по метода на остатъчната стойност (метод на развитието)		340,644 лв	0.2	68,100 лв
Анализ по метода на обезщетението		298,390 лв	0.1	29,800 лв
СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА с вкл. 20% ДДС				335,000 лв
		стойност земя за 1кв.м.	117.46 лв	лв./кв.м.

СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

№ по ред	ОБЕКТ	дажъчна стойност в лева	пазарна стойност в лева	площ на имота в кв.м.
01	2852/130752 идеални части от Поземлен имот № 27454.42.14 в местността "КОЗЛУКА", с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, урбанизирана територия, незастроен имот за курортно-рекреационен, отредена за друг курортно-рекреативен целият с площ от 130752 кв.м., който имот в момента е широколистна гора.	288,540.00 лв	335,000 лв	2852.00 кв.м
ОБЩА СТОЙНОСТ на идеална част от имот в землището на с. Емона			335,000 лв	2852.00 кв.м

Пазарна стойност за счетоводни нужди на 2852/130752 идеални части от имот с идентификатор № 27454.42.14, включен в баланса на дружество "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, разположен в землището на с.Емона, общ. Несебър, обл. Бургаска, местността "Козлука", урбанизирана територия, незастроен имот, за курортно-рекреационен обект.

335,000 лв

Пазарна стойност на оценявания обект за 1кв.м.:

СЛОВОМ: триста тридесет и пет хиляди лева (с вкл. 20% ДДС)

117.46 лв./кв.м. (60.06 €/кв.м.)

Собственик:

"ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД - Нотариален акт № 138, том V, рег. № 3395, дело № 907 от 19.03.2008 год. издаден от нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ с акт № 112, том 7, рег. № 1739, дело 1541 от 20.03.2008г.

Предназначение на терена :

урбанизирана територия, незастроен терен, в момента гора

Местоположение на имота:

Обектът е разположен на землището на с. Емона ЕКАТТЕ 27454, общ. Несебър, обл. Бургаска, северно от ваканционно селище „Елените“, като не е застроен със сгради към момента, но има изготвени ПУП и застроителен план за същия. До обекта има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 700 м. До имотите са прокарани градска канализация, водопровод, електроенергия, има изгълнени улици. Теренът е наклонен. Имотът е с неправилна форма. По източната граница на имота има водна площ – река, а по северната и южната – път. В имота има частично залесяване.

Адрес на поземления имот :

с.Емона, обл. Бургас, п.к. 8223, в.с. Елените,

забележка:

В стойността е включен 20% ДДС. Отчет за формата и големината на терена, местоположението му и други фактори. Отчетено е обстоятелството, че зоната е ограничено или забранено строителството. Предмет на оценката са идеални части от имота.

Възложител:

"ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД

Цел на оценката :

Определяне пазарна стойност за счетоводни нужди

Дата на оценката :

07.07.2011 год.

Валидност на оценката :

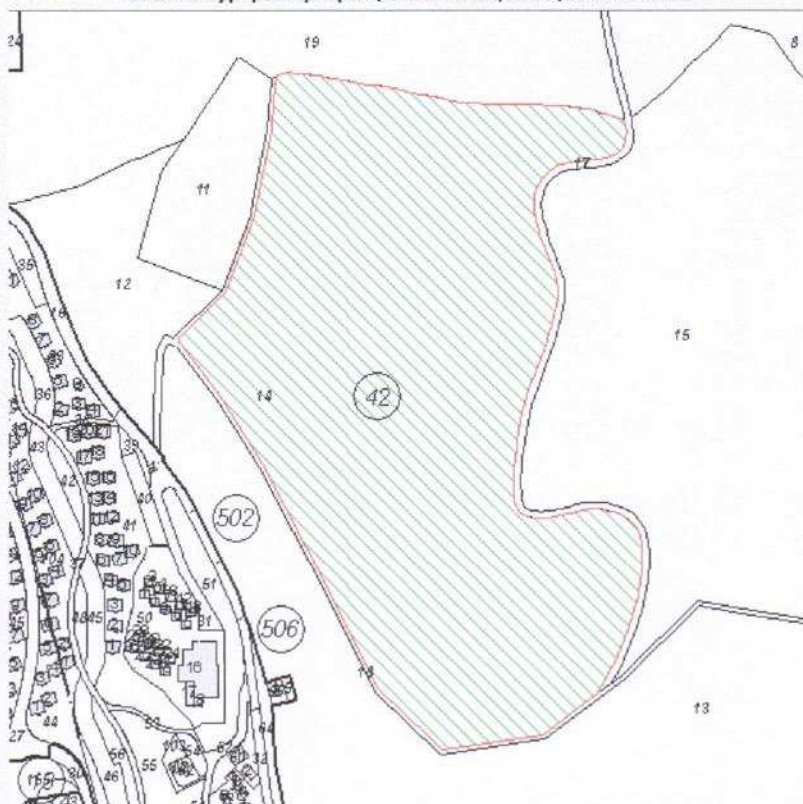
31.12.2011 год.

(към датата на изготвяне - до края на календарната година)

"АСА КОНСУЛТ" ЕООД- лицензирани оценители :		Подпис и печат:
инж. Стефан Петров Жеков - Лицензиран оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз №: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/		Оценителска правоспособност
		Регистр. № 100101353 от 14.12.2009 год.
		Стефан Петров Жеков

ПРИЛОЖЕНИЯ

Поземлен имот 27454.42.14, с. Емона м. Козлука, м. КОЗЛУКА, НТП Незастроен
имот за курортно-рекреационен обект, площ 130752 кв.м.



Услуги

Координати на върховете

Цени в лв.

51,80

Плащане

☐

Кадастрален регистър

3,50

☐

Имотна партида : Няма намерена

1,00

☐

Общо

0,00

Плащане



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. БУРГАС

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№ 6756 / 17.03.2009 г.

Поземлен имот с идентификатор 27454.42.14

С. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47 / 03.10.2005г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот - **Заповед КД-14-02-1384 / 08.10.2007г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС**

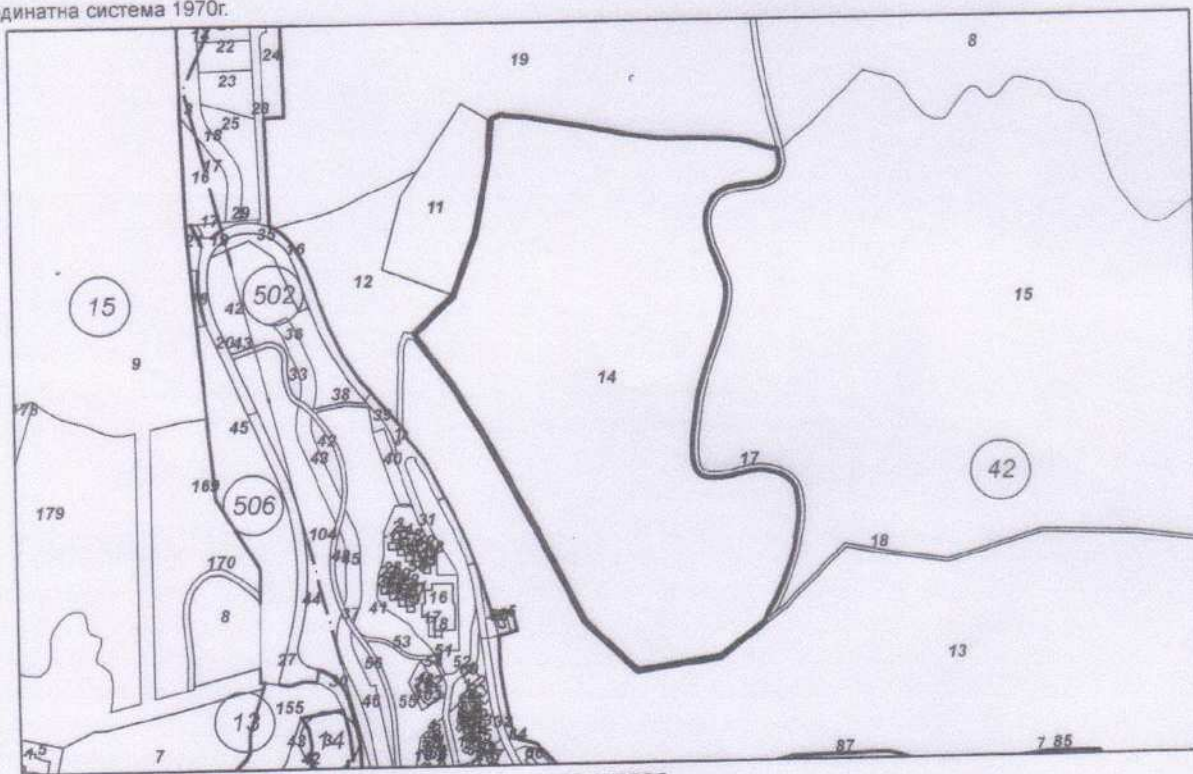
Адрес на поземления имот: **с.Емона местност Козлука**

Площ: **130752 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за курортно-рекреационен обект**

Координатна система 1970г.



М 1:7500

Стар идентификатор: **няма**

Съседни: **27454.42.18, 27454.42.17, 27454.42.19**

Собственици:

1. **115081888, "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 112 том 7 рег. 1739 дело 1541 от 20.03.2008г., издаден от Служба по вписванията Несебър

Скица № 6756 / 17.03.2009 г. издадена въз основа на документ с входящ № 99-3560 / 16.03.2009 г.
Изработил:

инж. Анна Тенева

Н-к на СГКК - гр. БУРГАС:
/инж. СВЕТЛА ЗАХАРИЕВА /

Нотариална такса по 3 Нот. Удостоверяван материален интерес лв. Пропорц. такса: лв. Обикн. такса: лв. Доп. такса: лв. Всичко: лв. Сметка N 2005 г. Кв.N 2005 г.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията Вх.рег.N от-.....-2008 Акт.N том дело N г. Партидна книга: том стр. Такса за вписване по ЗДТ: лв. Кв.N от 2005 г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
--	---

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 138 том V рег. № 3395 дело № 907/2008 год.

Днес 19.03. 2008г. 19.03.2008г. две хиляди и осма/ год. пред мен **СТОЯН АНГЕЛОВ** - Нотариус, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 208 /двеста и осем/ с район на действие - Районен съд град Несебър, в кантората ми в гр. Несебър, ул. "Иван Вазов" № 23 се явиха лицата: **ВАСИЛ ТОНОВ ГЛАВЧЕВ**, ЕГН 5902054482, л.к № 198677055, изд.на 30.07.2007 г. от МВР - гр. Пловдив, с постоянен адрес- гр. Пловдив, ж.к."Тракия" № 7, вх.3, ет.6, ап.21, в качеството си на пълномощник на "СТАРА" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. "Цар Борис III Обединител" № 42, вписано с решение № 7194 от 18.11.2004г. на ПОС, г. е вписано в Регистъра на търговските дружества в том/стр 42/24, п.9, по ф.д.№ 3374/2004г.. по описа на Пловдивски окръжен съд, БУЛСТАТ 102880358, представлявано от **Елисавета Иванова Каравеликина**, ЕГН:3206244537, с постоянен адрес: с. Пловдив, ул. "Ламартин" № 26, в качеството си на представител на изпълнителния член „ЩУГАР ЕНД МОЛАСЕС"ЕООД, рег.по ф.д.№ 6933/1993г по описа на ПОС, със седалище и адрес на управление: гр.Асеновград, ул."Книжна фабрика"№ 1 по силата на нотариално заверено пълномощно удостоверяващ подписа и съдържанието с № 2575/10.03.2008; 2576/10.03.2008 г., заверено от помощник нотариус по заместване **Марина Чиплакова** към нотариус **Неделка Хаджиставрева** – Стойкова с рег.№229 на нотариална камара – гр.Пловдив, с район на действие ПРС, от една страна като **ПРОДАВАЧ** и същото лице със снета по – горе самоличност, действащо и в качеството и на пълномощник на "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. "България" № 117, вписано с решение № 5148/16.08.2005 г. в регистъра на търговските дружества под № 9, том 53, стр. 34, рег.№ 1 по ф.д. 2681/2005 г. по описа на Пловдивски окръжен съд, БУЛСТАТ 115081888, представлявано от изпълнителния директор **ПЕТЬО ГЕОРГИЕВ СТОЙКОВ**, ЕГН 7106184642, по силата на нотариално заверено пълномощно удостоверяващ подписа и съдържанието с № 2573/10.03.2008г.; 2574/10.03.2008г. заверено от помощник нотариус по заместване **Марина Чиплакова** към нотариус **Неделка Хаджиставрева** – Стойкова с рег.№229 на нотариална камара – гр.Пловдив, с район на действие ПРС, от друга страна като **КУПУВАЧ**, като пълномощникът има право да договаря сам със себе си. След като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт същите заявиха, че сключват следния договор за покупко – продажба на недвижими имоти, а именно:-----

I. "СТАРА" АД, представлявано от изпълнителния член „ЩУГАР ЕНД МОЛАСЕС"ЕООД, с представител **Елисавета Иванова Каравеликина**, ЕГН: 3206244537, чрез пълномощника си **Васил Тонов Главчев** **ПРОДАВА** на "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, представлявано от изпълнителния директор **Петьо Георгиев Стойков**, чрез пълномощника си **Васил Тонов Главчев** следните собствените на дружеството недвижими

имоти, с променено предназначение:-----

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **11538.15.179** /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем хиляди точка петнадесет точка сто и седемдесет и девет/, по кадастралната карта на с.Свети Влас, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-48/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-175/12.02.2008г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Касада, Саръгьолджук, с площ по кадастрална карта от 34 393 кв.м. /тридесет и четири хиляди триста деветдесет и три кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.9/ одинадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка девет/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.178/ одинадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка сто седемдесет и осем/ за сумата от 110 745.46.00/сто и десет хиляди седемстотин четирдесет и пет лева и четирдесет и шест стотинки/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

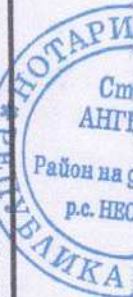
Данъчната оценка на гореописаният недвижим имот е 541 689.75 /петстотин четирдесет и една хиляди шестстотин осемдесет и девет лв и седемдесет и пет стотинки/ лева.-----

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **11538.15.168** /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем хиляди точка петнадесет точка сто и шестдесет и осем/, по кадастралната карта на с.Свети Влас, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-48/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1382/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Касада, Саръгьолджук, с площ по кадастрална карта от 9 156 кв.м. /девет хиляди сто петдесет и шест кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.506.3/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петстотин и шест точка три/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.506.4/единадесет хиляди петеотин тридесет и осем точка петстотин и шест точка четири/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.41.6/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четирдесет и едно точка шест/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.3/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка три/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.9/ одинадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка девет/ за сумата от 29 700.00 /двадесет и девет хиляди и седемстотин/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на гореописаният недвижим имот е 144 207.00 /сто четирдесет и четири хиляди двеста и седем / лева.-----

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **11538.15.169** /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем хиляди точка петнадесет точка сто и шестдесет и девет/, по кадастралната карта на с.Свети Влас, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-48/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1382/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Касада, Саръгьолджук, с площ по кадастрална карта от 15 566 кв.м. /петнадесет хиляди петстотин шестдесет и шест кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.506.26/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петстотин и шест точка двадесет и шест/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.506.28/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петстотин и шест точка двадесет и осем/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.170/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка сто и седемдесет/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.9/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка девет/ за сумата от 50 000.00 /петдесет хиляди/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на гореописаният недвижим имот е 245 164.50 /двеста четирдесет



и пет хиляди сто шестдесет и четири лева и петдесет ст./ лева.-----

4. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27454.41.6** /двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и едно точка шест/, по кадастралната карта на с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Козлука, с площ по кадастрална карта от 17 900 кв.м. /седемнадесет хиляди и деветстотин кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.24/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка двадесет и четири/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.21/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка двадесет и една/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.168/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка сто шестдесет и осем/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.41.7/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и едно точка седем/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 11538.15.3/единадесет хиляди петстотин тридесет и осем точка петнадесет точка три/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.41.2/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и едно точка две/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.19/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка деветнадесет/ за сумата от 50 200.00 /петдесет хиляди и двеста/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на гореописаният недвижим имот е 159 086.30 /сто петдесет и девет хиляди осемдесет и шест лева и тридесет ст./ лева.-----

5. **Поземлен имот с идентификатор 27454.42.12** /двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка дванадесет/, по кадастралната карта на с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Козлука, с площ по кадастрална карта от 17 283 кв.м. /седемнадесет хиляди двеста осемдесет и три кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.11/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка одинадесет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.31/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка тридесет и едно/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.16/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка шестнадесет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.19/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка деветнадесет/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.18/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка осемнадесет/ за сумата от 49 300.00 /четирдесет и девет хиляди и триста/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на описаните недвижим имот е 153 602.70 /сто петдесет и три хиляди шестстотин и два лева и седемдесет стоти./ лева.-----

6. **Поземлен имот с идентификатор 27454.42.13** /двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка тринадесет/, по кадастралната карта на с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Козлука, с площ по кадастрална карта от 196 736 кв.м. /сто деветдесет и шест хиляди седемстотин тридесет и шест кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с

идентификационен кадастрален № 27454.42.10/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка десет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.85/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка осемдесет и пет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.64/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка шестдесет и четири/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.65/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири хиляди петстотин и две точка шестдесет и пет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.31/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка тридесет и едно/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.502.87/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка петстотин и две точка осемдесет и седем/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.8/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка осем/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.18/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четрири точка четиридесет и две точка осемнадесет/ за сумата от 561 400.00 /петстотин шестдесет и една хиляди и четиристотин/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на описания недвижим имот е 1 748 491.20 /един милион седемстотин четиридесет и осем хиляди четиристотин деветдесет и един лева и двадесет стотинки./ лева.--

7. Поземлен имот с идентификатор 27454.42.14 /двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка четиринадесет/, по кадастралната карта на с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Козлука, с площ по кадастрална карта от 130 752 кв.м. /сто и тридесет хиляди седемстотин петдесет и два кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.19/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка деветнадесет/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.18/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка осемнадесет/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.17/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка седемнадесет/ за сумата от 365 900.00 /триста шестдесет и пет хиляди и деветстотин/ лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на описаните недвижим имот е 1 162 058.40 /един милион сто шестдесет и две хиляди и петдесет и осем лева и четиридесет стотинки./ лева.-----

8. Поземлен имот с идентификатор 27454.42.15 /двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка петнадесет/, по кадастралната карта на с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК-София, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г. на началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: Козлука, с площ по кадастрална карта от 228 953 кв.м. /двеста двадесет и осем хиляди деветстотин петдесет и три кв.м./, трайно предназначение: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект, при съседни на имота: поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.8/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка осем/, поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.18/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка осемнадесет/ и поземлен имот с идентификационен кадастрален № 27454.42.17/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четиридесет и две точка седемнадесет/ за сумата от 656 300.00/шестстотин петдесет и шест хиляди и триста / лева, която сума Купувачът заяви, че ще заплати на Продавача по банков път в три дневен срок от подписване на нотариалния акт.

Данъчната оценка на описаните недвижим имот е 2 034 819.70 /два милиона тридесет и

четири хиляди осемстотин и деветнадесет лева и седемдесет стотинки./ лева.-----

II. КУПУВАЧЪТ "ЗАХАРЕН КОМБИНАТ - ПЛОВДИВ" АД, представлявано от изпълнителния директор Петьо Георгиев Стойков, чрез пълномощника Васил Тонов Главчев заявява, че е съгласен и КУПУВА от "СТАРА" АД, представлявано от изпълнителния член „ШУГАР ЕНД МОЛАСЕС“ЕООД, с представител Елисавета Иванова Каравеликина, чрез пълномощника си Васил Тонов Главчев, описаните в пункт първи от настоящия нотариален акт недвижими имоти за обща сума сумата от 1 873 545.46 /един милион осемстотин седемдесет и три хиляди петстотин четирдесет и пет лева и четирдесет и шест стотинки/ лева, при всички останали условия на настоящия акт.-----

След като се уверих, че Продавачът е собственик на недвижимият имот, предмет на сделката и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт и го представих от страните проект. Актът се прочете на страните, подробно им се разясниха правните му последици и след като те заявиха, че разбират смисъла и значението му и го извършват по своя свободна воля, същият се подписа от тях и от мен - Нотариуса.-----

При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:-----

1.Решение № 316/31.08.1974г.на МС на НРБ.; 2.Протокол 07.12.1979г. на ДС на МС; 3.Решение № 123/01.08.1983 г. на МС на НРБ; 4. Протокол от 29.06.1983г на МГГН гр.София; 5. Заповед № 156/09.04.1996г. на председателя на КТ при МС; 6. решение № 02.05.1996г. на БОС;7. Копие от правния анализ на дружеството; 8. Решение от 04.05.2004г. по ф.д.№ 1338 по описа за 2004г.на БОС; 9. Заповеди № КД – 14-02-1052/17.07.2007г.; № КД- 14-02-1051/17.07.2007г; № КД-14-02-1384/08.10.2007г. и № КД-14-02-175/12.02.2008г. на Началника на Служба Кадастър- гр.Бургас; 10. Устав на "ЕЛЕНИТЕ РОЯЛ ХОЛИДЕЙ" АД, вписан в Служба вписвания под № 262, том II, вх. Рег. № 3532/21.07.2004 г. пр Служба по вписвания – Районен съд Несебър. 11. Протоколи на Съвета на директорите на "Стара" АД и "Захарен Комбинат Пловдив"АД; 12. Удостоверение за актуално състояние на "Стара" АД и "Захарен Комбинат - Пловдив"АД; 13. Копия от данъчна и БУЛСТАТ регистрация на "Стара" АД и "Захарен Комбинат Пловдив"АД; 14. Нотариално заверени пълномощни от Продавача и Купувача; 15. Удостоверения за данъчни оценки; 16.Скици от Служба по кадастъра – гр. Бургас; 17. Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК; 18. Квитанции за внесени местни, съдебни и нотариални такси.-----

ПРОДАВАЧ:
/чрез пълномощник/

Васил Тонов Главчев

КУПУВАЧ:
/чрез пълномощник/

Васил Тонов Главчев

НОТАРИУС:





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101353 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН ПЕТРОВ ЖЕКОВ

роден на 30 юли 1965 год. в гр. Търговище, община Търговище

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията за приватизация

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ