"Слънчев бряг" АД ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к.Слънчев бряг
Тел.: (0554) 22510, 22429, 22439
e-mail: info@sunnybeachbg.net
Факс: (0554) 22524, 22510

ДО
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД

СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
к.к. Слънчев бряг
Регистрационен индекс / дата
В02-00-621/28.04.2021г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД - ЗЛАТКО ДИМИТРОВ

Относно: предложение до Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД за разрешение за извършване на продажба при условията и по реда на чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП чрез пряко договаряне и при спазване разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността във връзка с молба вх.№В94-00-119/ 28.04.2021г. и инвестиционно предложение вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България“ ЕООД, ЕИК 175342271 за процедура по изменение на ПУП – ПР за УПИ I, в кв.70, с идентификатор 51500.505.1005 и част от **25 кв.м. от ПИ** с идентификатор 51500. 505.311 по КККР на гр.Несебър, к.к. „Слънчев бряг-изток”

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

С молба вх.№В94-00-119/ 28.04.2021г управителят на „Дерамко файнешъл – България“ ЕООД представя Заповед № 1709/13.09.2019г. на Заместник – кмета на Община Несебър, с която се разрешава изработване и процедиране на проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация на **к.к.Слънчев бряг – Изток**, в частта му по отношение на **УПИ I**, поземлен имот с идентификатор **51500.505.1005** по кадастралната карта на гр.Несебър, в кв.70 по плана на к.к.Слънчев бряг – изток, при спазване на нормативните изисквания. Одобрено е приложеното към искането за допускане на ПУП задание. В заповедта се цитира Становище № Н2-УТ-7047/11.06.2019г. на главния архитект на Община Несебър относно допустимостта на исканото изменение в обхвата, посочен в заданието. Според приложеното задание и скица-проект към него, с исканото изменение следва да се предвиди: Промяна на номера на имота от УПИ I на УПИ I-1005, в съответствие с идентификатора му по КК и промяна на отреждането на имота от „За търговско-развлекателен център и озеленяване“ в „Курортно строителство, магазини и ресторант“.

Видно от Обяснителната записка към скицата – предложение, съгласно изискванията на чл.135, ал.2 от ЗУТ, целта е промяна на регулационните граници на имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. Слънчев бряг, урегулиран като УПИ I, кв.70, по плана на к.к. „Слънчев бряг – изток”, с площ 2 063 кв.м., собственост на „Дерамко Файненшълс – България” ЕООД и ПИ с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м., представляващ ул. „Втора” (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване: „за второстепенна улица” (собственост на „Слънчев бряг“ АД), и успоредно с това се въвежда и промяна в конкретното отреждане на УПИ I, в кв.70 по плана на к.к.Слънчев бряг – изток, в рамките и при запазване на сега действащото отреждане за „Ок“. Исканото изменение на ПУП – ПР не предвижда промяна в плана за застрояване. Видно от изготвената съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ скица, с предложеното изменение на ПУП – ПР и придаването на 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр.Несебър, к.к.Слънчев бряг – изток, част от ул.Втора (Крайбрежна алея) към имот с идентификатор 51500.505.1005, урегулиран като УПИ I, в кв.70, с площ 2 063 кв.м, собственост на „Дерамко Файненшълс – България” ЕООД, не се засяга морския плаж и

прилежащата му акватория, т.е. не се засягат права и законни интереси на трети лица, в т.ч. и на държавата.

Процедурата в „Слънчев бряг“ АД започна по молба вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България“ ЕООД, ЕИК 175342271, в качеството на дружество-собственик на ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на гр.Несебър, с адрес: к.к.Слънчев бряг – изток, аеритив Северна съблекалня №1, с площ 2063 кв.м., НТП: за търговски комплекс, обект, по ПУП – УПИ I, в кв.70, заедно със сгради с идентификатори 51500.505.1005.6 и 51500.505.1005.7, съгласно НА за покупко-продажба №90, том I, рег.№665, дело №70 от 15.02.2018г., вписан с Акт №192, том 2, дело 347/16.02.2018г., с която поиска да започне процедура за изменение на ПУП – ПР и съответно притежателят на УПИ I, в кв.70 да закупи **25 кв.м.** от имота на „Слънчев бряг“ АД, с цел осигуряване на подход от източната страна за предстоящо преустройство за търговски обект.

С Решение № 16.11.2018 по Протокол № 11/2018 от 03.08.2018 г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД сме дали принципно съгласие да се започне процедура по изменение на ПУП – ПР за частта **25 кв.м. от ПИ** с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър и е прието да се възложи на правоспособен архитект градоустройствено становище относно направеното предложение и при необходимост да се поиска или проучи предварително становището на главния архитект на Община Несебър за изменението. Заявителят е уведомен с наше писмо изх.№И94-00-186/06.08.2018г. Впоследствие е внесено в Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Несебър заявление вх.№ Н2-УТ-5398/13.08.2018 г. и последващо заявление вх.№Н2-УТ-7047/11.06.2019г., съдържащо задание за изработване на проект за изменение на ПУП - ПР за имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. Слънчев бряг, урегулиран като УПИ I, кв.70, по плана на к.к. „Слънчев бряг – изток”, с площ 2 063 кв.м., с отреждане: „за курортно строителство, магазини и ресторант”, собственост на „Дерамко Файненшълс – България” ЕООД и част от ПИ с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м., представляващ ул. „Втора” (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване: „за второстепенна улица”. В първия вариант на техническото задание предвижданата за приобщаване част от имота на „Слънчев бряг“ АД беше в размер на 71 кв.м., но впоследствие е променена на 25 кв.м.

С разглежданата понастоящем молба вх.№В94-00-119/ 28.04.2021г от управителя на „Дерамко файнешъл – България“ ЕООД се иска да бъде **предложена цена за закупуване на предвидените за придаване по регулация 25 кв.м.**, като се изразява готовност за заплащане веднага, както и се иска **сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ** за прехвърляне на собствеността между страните на придаваемите по регулация части.

Изразено е несъгласие със застъпваното от нас становище, че съгласно чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП е необходимо въпросът да се **внесе до Общото събрание на акционерите на дружеството за даване разрешение за извършване на продажба** при условията и по реда на чл. 30, ал. 1, т. 1 от ППЗПП чрез пряко договаряне с „Дерамко Файненшълс – България” ЕООД, ЕИК 175342271 и при спазване разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността на цена, не по-ниска от пазарната стойност, определена от независим оценител, сертифициран от Камарата на независимите оценители в България, както и да се даде изрично съгласие за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността между страните на придаваемите по регулация части.

Изложени са съображения, че нормите на чл.29, ал.1 и чл.30 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия са **неотносими**, тъй като в случая се касае за **промяна на регулация и е приложим друг специален закон – Закона за устройство на територията, който е** нормативен акт от по-висока степен в сравнение с ППЗПП, поради което приложимостта на този специален закон при промяна на границите на урегулирани поземлени имоти с план за регулация, въз основа на съгласие на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, изключва прилагането на ЗПП и ППЗПП.

Въпреки това, се прави изрично искане за **продължаване на преписката и за внасяне на предложение до редовното Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД за**

ДО
Г-Н ЗЛАТКО ДИМИТРОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД

„СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД
К.К. Слънчев бряг
Регистрационен индекс / дата
В94-00-119/28.04.20

МОЛБА

От „Дерамко Файненшълс – България“ ЕООД, ЕИК: 175342271,
представлявано от управителя Борис Гайдаров,
със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“,
ул. „Николай Лилиев“ № 22, ет.3, ап.7

Относно: продължаване на процедурата по изменение на ПУП – ПР за УПИ I (ПИ с идентификатор 51500.505.1005) и част от 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311, кв.70 по плана на к.к. Слънчев бряг – изток и за закупуване на присъединяваната площ от 25 кв.м.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИМИТРОВ,

С молба вх.№В94-00-66/03.08.2018г. до „Слънчев бряг“ АД, представлявaното от мен дружество „Дерамко файненшъл – България“ ЕООД, ЕИК 175342271, в качеството си на собственик на ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на гр.Несебър, с адрес: к.к.Слънчев бряг – изток, аперитив Северна съблекалня №1, с площ 2063 кв.м., НТП: за търговски комплекс, обект, по ПУП – УПИ I, в кв.70, заедно със сгради с идентификатори 51500.505.1005.6 и 51500.505.1005.7, съгласно НА за покупко-продажба №90, том I, рег.№665, дело №70 от 15.02.2018г., вписан с Акт №192, том 2, дело 347/16.02.2018г., поиска да започне процедура за изменение на ПУП – ПР и съответно дружеството да закупи **25 кв.м.** от имота на „Слънчев бряг“ АД, с цел осигуряване на подход от източната страна за предстоящо изграждане на търговски обект.

С Решение № 16.11.2018 по Протокол № 11/2018 от 03.08.2018 г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД се дава принципно съгласие да се започне процедура по изменение на ПУП – ПР за частта **25 кв.м. от ПИ** с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър и е прието да се възложи на правоспособен архитект градоустройствено становище относно направеното предложение и при необходимост да се поиска или проучи предварително становището на главния архитект на Община Несебър за изменението. След като бяхме уведомени за това с Ваше писмо изх.№И94-00-186/06.08.2018г., внесохме в Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Несебър заявление вх.№ Н2-УТ-5398/13.08.2018 г. и последващо заявление вх.№Н2-УТ-7047/11.06.2019г., съдържащо задание за изработване на проект за изменение на ПУП - ПР за имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. Слънчев бряг, урегулиран като УПИ I, кв.70, по плана на к.к. „Слънчев бряг – изток“, с площ 2 063 кв.м., с отреждане: „за курортно строителство, магазини и ресторант“, собственост на „Дерамко Файненшълс – България“ ЕООД и част от ПИ с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м., представляващ ул. „Втора“ (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване: „за второстепенна улица“.

С настоящата молба представяме Заповед № 1709/13.09.2019г. на Заместник – кмета на Община Несебър, с която се разрешава изработване и процедиране на проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация на **к.к.Слънчев бряг – Изток**, в частта му по отношение на **УПИ I**, поземлен имот с идентификатор

платформа за продажба на имоти – частна държавна собственост, и на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговско дружество, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала (обн. ДВ, бр. 77 от 01.10.2019 г.), с изключение на предприятия в производство по ликвидация, е неотносима, тъй като в случая се касае за **промяна на регулация и приложим с друг специален закон – Закона за устройство на територията.**

По подобен начин, считаме, че и разпоредбата на чл. 30, ал.1, т.1 от ППЗПП, която допуска в случаите на съсобственост, с разрешение на общото събрание на акционерите, сключването на договори за продажба на дълготрайни активи да се извърши чрез пряко договаряне, като началната цена се определя от независим оценител.

Разпоредбата на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ е разпоредба на нормативен акт от по-висока степен в сравнение с ППЗПП. Приложимостта на този специален закон при промяна на границите на урегулирани поземлени имоти с план за регулация, въз основа на съгласие на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, изключва прилагането на ЗПП и ППЗПП.

Въпреки тази наша правна теза, **МОЛЯ да продължим преписката и да внесете предложение до редовното Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг" АД за извършване на сделката, в т.ч. и за определяне на цената съгласно изготвена пазарна оценка от независим оценител**, сертифициран от Камарата на независимите оценители в България.

В периода на криза и с цел създаване на добри партньорски отношения, заявяваме готовност да платим авансово пълната цена за имота, към момента на сключване на предварителния договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, като считаме, че това ще е изгодно за „Слънчев бряг" АД и по този начин засвидетелстваме задоволството си и подкрепа в упражняваните от Вашето дружество дейности по поддържане на инфраструктурата в комплекса.

Приложения:

1. Заповед № 1709/13.09.2019г. на Заместник – кмета на Община Несебър за допускане ЧИ на ПУП - ПР;
2. Обяснителна записка към скицата – предложение, съгласно изискванията на чл.135, ал.2 от ЗУТ;
3. Скица – предложение за закупуване на 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311;

С уважение,

„Дерамко Файненшъле – България" ЕООД

Управител .....

Борис Райдаров

община

НЕСЕБЪР

ЗАПОВЕД №1709

13.09 2019 г.

В общинска администрация – Несебър е постъпило заявление с вх. №12-УТ-7047/11.06.2019г. от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС – БЪЛГАРИЯ" ЕООД, с ЕИК 175342271, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец", ул. „Николай Лилиев" №22, ет. 3, ап. 7 да бъде разрешено изработване на проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация на к.к. „Слънчев бряг – Изток", в частта му по отношение на **УПИ I**, поземлен имот с идентификатор **№51500.505.1005** по кадастралната карта на **гр. Несебър**, в **кв. 70** по плана на **к.к. „Слънчев бряг – Изток"**.

УПИ I, поземлен имот с идентификатор №51500.505.1005 по кадастралната карта на гр. Несебър, в кв. 70 по плана на к.к. „Слънчев бряг – Изток" е с площ **2063** кв.м., с отреждане „За търговско-развлекателен център и озеленяване" със следните действащи устройствени показатели: Плътност на застрояване – 40%, Кинт – 1.5, Нкориз – 11 м. и минимално озеленена площ – 50% в устройствена зона „Ок". Видно от представената скица с №15-325832-23.05.2018г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, представляваща извадка от кадастралната карта на гр. Несебър за имота в обхвата на поисканото изменение, същият е с начин на трайно предназначение на територията „Урбанизирана" и начин на трайно ползване „За търговски обект, комплекс".

Видно от приложените документи искането е подадено от дружество с необходимата процесуална легитимация.

Съгласно представения по преписката нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №90, том I, рег. №665, дело №70 от 15.02.2018г., вписана в Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Несебър под акт №192, том 2, дело №347, вх.рег. №770 от 16.02.2018г. имотът е собственост на дружеството подало искането.

Преписката е окомплектована с необходимите документи, удостоверяващи, че са спазени изискванията на материалните разпоредби на закона.

С писмо с изх. №ПД-2070-(1)/19.08.2019г. Директорът на РИОСВ – гр. Бургас е преценил, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и е уведомил, че УПИ I, поземлен имот с идентификатор №51500.505.1005 по кадастралната карта на гр. Несебър, в кв. 70 по плана на к.к. „Слънчев бряг – Изток" няма характеристика на пясъчна дюна.

По преписката се съдържат скица-проект и задание, които предварително са разгледани от ОбЕСУТ, който със свое решение по т. 8 от Протокол №8 от 12.06.2019г. приема скицата-проект, след като е преценил, че е съобразен с нормите на ЗУТ, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, ЗУЧК и че не противоречи на СПН към ЗРП на к.к. „Слънчев бряг – Изток".

Съгласувано с: Таня Дамянова, юрисконсулт .....

Изготвил: Борис Борисов, гл. спец. „УТ" .....

По представената ми преписка се съдържа и становище с изх. №ТУТ-7047/11.06.2019г. на архитект при община Несебър относно допустимостта на исканото изменение в обхвата посочен в заданието, както и други документи, удостоверяващи наличие на законоустановените предпоставки за процедиране на допуснатото изменение.

Според приложеното задание и скица-проект към него с исканото изменение следва да се предвиди: Промяна на номера на имота от УПИ I на УПИ I-1005, в съответствие с идентификатора му по кадастрална карта и промяна на отреждането на имота от „За търговско-развлекателен център и озеленяване" в „За курортно строителство, магазини и ресторант".

К.к. „Слънчев бряг", в чиято територия попада имотът в обхвата на представеното задание и предложение за изменение на ПУП-ПР е обявен за селищно образувание с национално значение с Решение №45 от 25.01.2005 г. на Министерски съвет на Република България. Имотът попада в зона „А", съгласно чл.10, ал.1 от ЗУЧК.

След като се запознах с искането и съдържащите се по преписката документи и съобразих съответствието им с нормативно установените изисквания и на основание правомощията по чл.135, ал.3 от ЗУТ предоставени ми със Заповед №1865/16.11.2015г. на Кмета на община Несебър и впредвид горното, исканото изработване и процедиране на изменение на ПУП-ПР следва да се извърши в хипотезата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ при спазване изискванията на чл.124 „А", ал.7 от същия закон и съобразяване с допустимите устройствени показатели съгласно Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУЧК.

Мотивиран от горното и на основание **чл.135, ал.3 и във вр. с ал.1, предложение 1 от ЗУТ, във вр. с чл.13, ал.3 и във вр. с чл.108, ал.4 от ЗУТ**

Р А З Р Е Ш А В А М

Изработване и процедиране на проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация на **к.к. „Слънчев бряг – Изток"**, в частта му по отношение на **УПИ I**, поземлен имот с идентификатор **№51500.505.1005** по кадастралната карта на **гр. Несебър, в кв. 70** по плана на **к.к. „Слънчев бряг – Изток"**, при спазване на цитираните по-горе нормативни изисквания, както и на всички указания и изисквания на съответните компетентни органи дадени в рамките на техните правомощия.

Одобрявам приложеното към искането за допускане на ПУП задание.

На основание чл.135, ал.6 от ЗУТ настоящата заповед спира прилагането на действащия ПУП в частта му по отношение на процесните имоти.

Действието на този план се прекратява от деня на влизане в сила на изменения устройствен план.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица.

Заповедта може да бъде оспорена пред Административен съд – гр. Бургас

Съгласувано с: Таня Дамянова, юрисконсулт .....

Изготвил: Борис Борисов, гл. спец. „УТ" .....

в 14-дневен срок от съобщаването ѝ.

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА НЕСЕБЪР: .....
/инж. Георги Борисов/
На основание Заповед №1865/1

ОБЩИНА НЕСЕБЪР
КМЕТ

Съгласувано с: Таня Дамянова, юрисконсулт .....

Изготвил: Борис Борисов, гл. спец. „УТ" .....

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към Скица-предложение за закупуване на част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – изток"

Инвестиционно намерение на възложителя

„ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Настоящата обяснителна записка е към скица, съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ с предложение за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ в частта му План за регулация /ПР/ за имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг - изток", урегулиран като УПИ I, в кв.70 по плана на к.к."Слънчев бряг – изток", гр. Несебър, с площ 2 063 кв.м, собственост на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД и имот с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – изток", представляващ ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начинна трайно ползване за „второстепенна улица".

Целта е промяна на регулационните граници на двата посочени по-горе имота, във връзка с инвестиционно намерение на възложителя и даденото принципно съгласие от Съвета на директорите на „Слънчев бряг" АД за закупуване на съответната придаваема част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, к.к. "Слънчев бряг – изток", част от ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване за „второстепенна улица". С промяната на плана за регулация, успоредно с изменение на регулационните граници на двата имота, се въвежда и промяна в конкретното отреждане на УПИ I, в кв.70 по плана на к.к. "Слънчев бряг – изток", в рамките и при запазване на сега действащото отреждане за „Ок". Исканото изменение на ПУП – ПР, не предвижда промяна в плана за застрояване /ПЗ/. Видно от изготвената съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ скица, с предложеното изменение на ПУП-ПР и придаването на 25 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, к.к. "Слънчев бряг – изток", част от ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ към имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг - изток", урегулиран като УПИ I, в кв.70 по плана на к.к. "Слънчев бряг – изток", гр. Несебър, с площ 2 063 кв.м., собственост на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД не се засяга морския плаж и прилежащата му акватория, т.е. не се засягат права и законни интереси на трети лица, в т.ч. и на държавата.

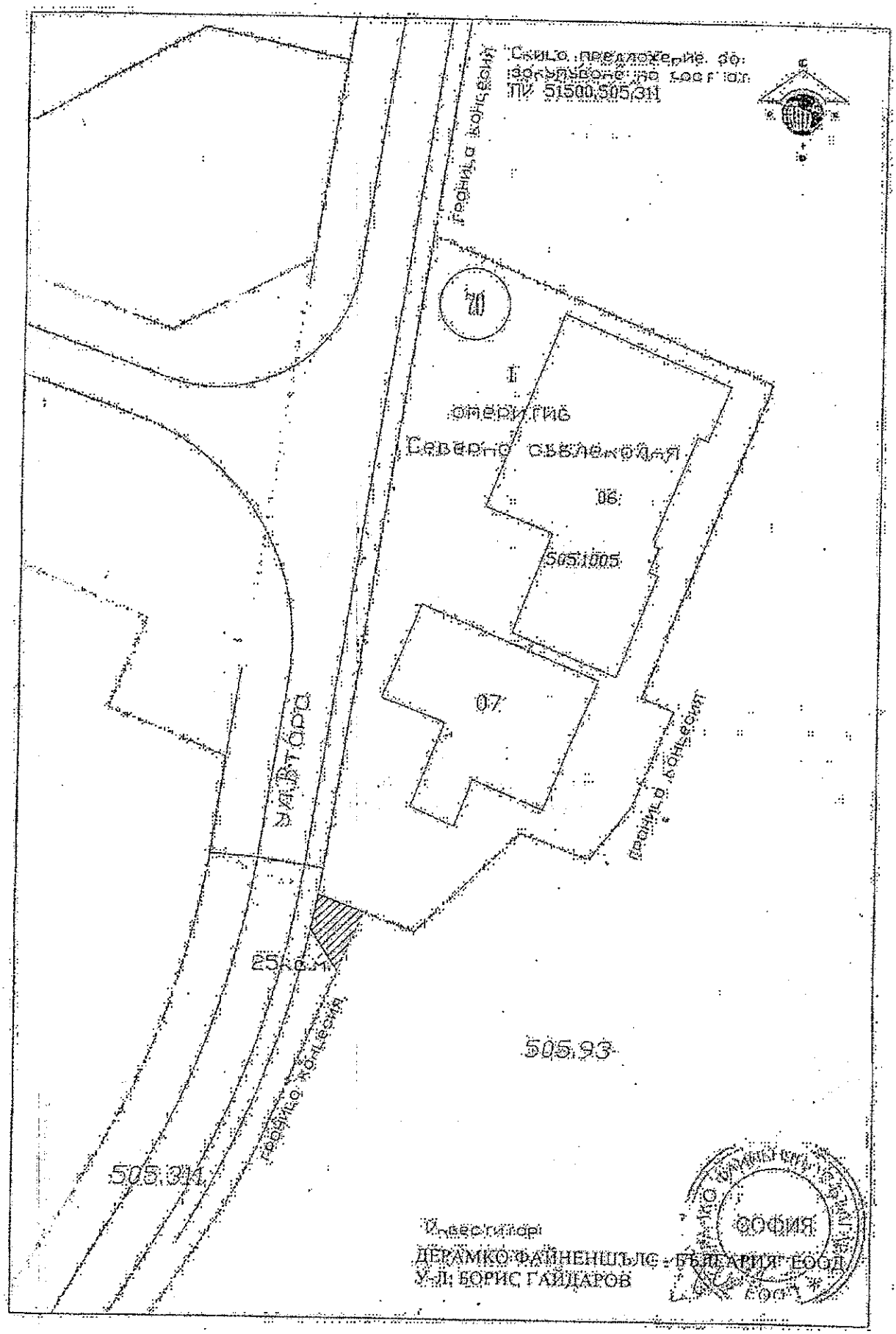
05.12.2018

Гр. София

Възложител:

.....

/Борис Гайдаров/


Скица предложение за
изменение на кадастрална
ПИ 51500.505.311
Граница на поземлен имот
20
1
Северно Средногорие
06
505.1005
07
ул. Втора
Граница на поземлен имот
25
505.311
Граница на поземлен имот
505.93
Инвеститор:
ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ ЕООД
УЛ. БОРИС ГАЙДАРОВ
ГЛАВНА ДИРЕКЦИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВО
СОФИЯ
ЕООД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – Бургас

ИЗХ. № ПД-2171 –(5) 07. 12. 2018
ГР. БУРГАС,

ДО
„ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС – БЪЛГАРИЯ“ ЕООД
РАЙОН ЛОЗЕНЕЦ, УЛ. „ЙОАН ЕКЗАРХ“ №47, ВХ.Б, ЕТ.1
ГР. СОФИЯ

Относно: план „ЧИ на ПУП – ПР и ПУР за УПИ I, кв.70 по плана на КК „Слънчев бряг – изток“ /ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КК/ и част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 (улица „Втора“) по КК на гр. Несебър, Община Несебър“, с възложител: „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС – БЪЛГАРИЯ“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2171/2018г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, наричана за краткост *Наредбата за ОС* и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

„ЧИ на ПУП – ПР и ПУР за УПИ I, кв.70 по плана на КК „Слънчев бряг – изток“ /ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КК/ и част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 (улица „Втора“) по КК на гр. Несебър, Община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за *ОС*.

С частично изменение на ПУП – ПР и ПУР за УПИ I, кв.70 по плана на КК „Слънчев бряг – изток“ /ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КК/ и част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 (улица „Втора“) по КК на гр. Несебър, Община Несебър се предвижда към УПИ I, кв.70 **да се придадат 25кв.м** от ПИ 51500.505.311. Променя се отреждането на УПИ I; кв.70 **от** „за търговско – развлекателен център и озеленяване“ **в „за курортно строителство и магазини“**, при запазване на устройствената зона „Ок“ и действащите за имота градоустройствени показатели.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предложеният план не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл.92 и чл.93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Имотите **не попадат** в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попадат** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близо /граничеща с източните граници на имотите/ е защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-400/12.06.2016г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 58/2016г.)

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите, обема и характера на предвидения план за регулация и план за улична регулация, както и че при реализирането му не се засягат местообитания на видове, предмет на опазване в гореописаната най-близо разположена защитена зона; не се предполага увреждане и трансформация на местообитания на видове; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете в границите на имота, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имотите няма пясъчни дюни. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/ 29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание за изработване на проект за ЧИ на ПУП – ПР и ПУР, настоящото писмо може да бъде прието от Община Несебър и като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – БУРГАС

Г гр.Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица" 67, ет. 3, п.к. 388
Тел: (+359) 56 813205, Факс: (+359) 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
к.к. Слънчев бряг
Регистрационен индекс / дата
В94-00-661/03.08.2018

До

Изпълнителния

Директор

На Слънчев бряг АД

Г-н Златко Димитров

Молба

От „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛ – БЪЛГАРИЯ" ЕООД, представлявано от управителя Борис Гайдаров, със седалище на управление гр. София, ж.к Люлин 571, ет. 3, ап.9 и данни за кореспонденция deramcobg@gmail.com , GSM: 0889 27 60 87

Уважаеми Г-н Димитров,

Собственик съм на имот находящ се в Слънчев бряг – изток с идентификационен номер 51500.505.1005.

Във връзка с предстоящото проектиране и изграждане на търговски обект на терена ми, и необходимостта от подход към източната страна.

Моля да закупя от управляваното от Вас Дружество „Слънчев бряг" АД 25 кв. м. , от имот находящ се на улица „Втора" с идентификатор с номер 51500.505.311, който е в съседство с моя имот.

Прилагам следните документи:

1. Нотариален акт
2. Скица на имота
3. Скица от кадастъра

Дата 03.08.2018

С УВАЖЕНИЕ:

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяване материален интерес
3 520 494 лв.

Пропорц. такса: ..... лв.
Обикн. такса: ..... лв.
Доп. такса: ..... лв.
Всичко с ДДС: ..... лв.
Сметка №..... от 15.02.2018г.
Кв.№..... от 15.02.2018г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег.№ 740 от 16-02-2018
Акт № 192 том 2 дело № 274 / 2018г.
Партидна книга: том..... стр.....
Такса за вписване по ЗДТ: 3 520,50 лв.
Кв. на ..... от 15.02.2018г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ 90, том I, рег. № 665, дело № 70 от 15.02.2018г.

Днес, 15.02.2018г. (петнадесети февруари, две хиляди и осемнадесета година), пред мен МАРИЯ БАКЪРДЖИЕВА, Нотариус за района на Несебърски районен съд, вписана под номер 110 (сто и десети) в регистъра на Нотариалната камара на РБ, в нотариалната ми кантора в гр.Несебър, се явиха: Славян Тодоров Теофилов, с ЕГН , притежаващ ЛК № , изд. на от МВР-София, с постоянен адрес: гр.София, кв. Южен парк 127, вх.А, ет.4, ап.8, в качеството си на управител и представляващ „АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД вписано в Търговския регистър и Регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 203266499, със седалище и адрес на управление в село Горно Камарци, Община Горна Малина, Област София, ул. „Трета" № 18-дружеството от една страна, като ПРОДАВАЧ, и от друга страна Борис Йосифов Гайдаров, ЕГН , притежаващ ЛК № , изд. на , от МВР-София, с постоянен адрес: гр.София, ж.к. Люлин 751, ет.3, ап. 9, в качеството му на управител и представляващ „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД вписано в Търговския регистър и Регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 175342271, със седалище и адрес на управление в гр. София ,район р-н Лозенец, ул. „Николай Лилиев" № 22, ет. 3, ап. 7-дружеството, като КУПУВАЧ, и след като се убедих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

I. „АКВАТРАНС КАПИТАЛ"ЕООД, представлявано от управителя си Славян Тодоров Теофилов *П Р О Д А В А* на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД, представлявано от управителя си Борис Йосифов Гайдаров следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51500.505.1005 (петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, хиляда и пет) по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на Изп.директор на АК, последно изменение със Заповед КД-14-02-1199 от 04.09.2008г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: град Несебър, п.к. 8230, аперитив Северна съблекалня № 1 (едно), с площ от 2063 кв.м. (две хиляди шестдесет и три квадратни метра); трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс; стар идентификатор: 51500.505.64 и 51500.505.65, номер по

предходен план: 5030013, квартал: 70, парцел I, съседи: 51500.505.311, 51500.505.93 и 51500.505.302, и ВЕДНО с построените в имота:----------

-----СГРАДА с идентификатор 51500.505.1005.6 (петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, хиляда и пет, точка, шест) по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на Изп.директор на АК, **с адрес на поземления имот: град Несебър, п.к. 8230, аперитив Северна съблекалня № 1,** застроена на площ от 532 кв.м. (петстотин тридесет и два квадратни метра); брой етажи: 1 (един); с предназначение: сграда със смесено предназначение; стар идентификатор: 51500.505.1005.1 и 51500.505.1005.2, и----------

-----СГРАДА с идентификатор 51500.505.1005.7 (петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, хиляда и пет, точка, седем) по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на Изп.директор на АК, **с адрес на сградата: град Несебър, к.к. Слънчев бряг-изток 1,** застроена на площ от **301 кв.м.** (триста и едно цяло квадратни метра); брой етажи: 2 (два); с предназначение: сграда за обществено хранене; стар идентификатор: 51500.505.1005.5, и която сграда представлява пристроения и надстроен бивш аперитив „Яхтклуб"-съгласно документа на продавача, легитимиращ собствеността му, към момента вече „Заведение за хранене и развлечения-БИСТРО" с РЗП от 561.80 кв.м. (петстотин шестдесет и едно цяло и осемдесет стотни квадратни метра) съгласно одобрен архитектурен проект и Удостоверение № 2 от 16.01.2017г. за въвеждане в експлоатациянизд. от Гл.архитект на Община Несебър, за сумата общо в размер на левовата равностойност на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) Евро с вк. ДДС, по фиксинга на БНБ за деня, и която сума представляващия дружеството продавач, заяви че е получена по банковата сметка на дружеството в „Инвестбанк" ЕАД в деня на подписването на настоящия нотариален акт.----------

-----Данъчната оценка на продаваните недвижими имоти е общо в размер на 1 000 990 лв. (един милион деветстотин и деветдесет лева), от които за земята е 76 982.90 лв. (седемдесет и шест хиляди деветстотин осемдесет и два лева и деветдесет стотинки), а за сградите е съответно 216 291.20 лв. (двеста и шестнадест хиляди двеста деветдесет и един лева и двадесет стотинки) и 707 715.90 лв. (седемстотин и седем хиляди седемстотин и петнадесет лева и деветдесет стотинки).----------

-----2. **„ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД,** представлявано от управителя си Борис Йосифов Гайдаров, заяви, че е съгласно и купува от **„АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД,** представлявано от управителя Славян Тодоров Теофилов, недвижимите имоти, подробно описани в предходната т.1 (точка първа) от настоящия договор, за сумата от размер на левовата равностойност на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) Евро с вк. ДДС, която сума е изплатена по реда и при условията т.1 (точка първа) от настоящия договор.----------

-----3 Славян Тодоров Теофилов, в качеството му на управител и представляващи **„АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД,** декларира, че дружеството е изключителен собственик на имотите, описани в пункт първи на този договор, че същите не са предмет на каквито и да било други предварителни или окончателни договори, съдебни и/или извънсъдебни спорове, както и, че към имотите няма каквито и да било претенции на трети лица и за имотите няма вписани искови молби.----------

-----4. Във връзка със Закона за ограничаване на плащанията в брой на участвуващите в нотариалното производство лица бе разяснена отговорността по чл.5 (член пет) от същия закон. Участниците в настоящето нотариално производство, във връзка с разпоредбата на чл.25, ал.9 от ЗННД, и под страх от носене на наказателна отговорност по чл.313 от НК, ДЕКЛАРИРАТ, че посочената от тях в този нотариален акт ПРОДАЖНА ЦЕНА за

предходен план: 5030013, квартал: 70, парцел I, съседи: 51500.505.311, 51500.505.93 и 51500.505.302, и ВЕДНО с построените в имота:----------
-----СГРАДА с идентификатор 51500.505.1005.6 (петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, хиляда и пет, точка, шест) по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на Изп.директор на АК, **с адрес на поземления имот: град Несебър, п.к. 8230, аперитив Северна съблекалня № 1**, застроена на площ от 532 кв.м. (петстотин тридесет и два квадратни метра); брой етажи: 1 (един); с предназначение: сграда със смесено предназначение; стар идентификатор: 51500.505.1005.1 и 51500.505.1005.2, и----------
-----**СГРАДА с идентификатор 51500.505.1005.7** (петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, хиляда и пет, точка, седем) по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006г. на Изп.директор на АК, **с адрес на сградата: град Несебър, к.к. Слънчев бряг-изток 1**, застроена на площ от **301 кв.м.** (триста и едно [illegible] квадратни метра); брой етажи: 2 (два); с предназначение: сграда за обществено хранене; стар идентификатор: 51500.505.1005.5, и която сграда представлява застроения и надстроен бивш аперитив „Яхтклуб"-съгласно документа на продавача, легитимиращ собствеността му, към момента вече „Заведение за хранене и развлечения-ИСТРО" с РЗП от 561.80 кв.м. (петстотин шестдесет и едно цяло и осемдесет стотни квадратни метра) съгласно одобрен архитектурен проект и Удостоверение № 2 от 5.01.2017г. за въвеждане в експлоатациязд. от Гл.архитект на Община Несебър, за сумата общо в размер на левовата равностойност на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) Евро с вк. ДДС, по фиксинга на БНБ за деня, и която сума представляващия дружеството продавач, заяви че е получена по банковата сметка на дружеството в „Инвестбанк" ЕАД в деня на подписването на настоящия нотариален акт.----------
---Данъчната оценка на продаваните недвижими имоти е общо в размер на 1 000 990 лв. (един милион деветстотин и деветдесет лева), от които за земята е 76 982.90 лв. (седемдесет и шест хиляди деветстотин осемдесет и два лева и деветдесет стотинки), а за сградите е съответно 216 291.20 лв. (двеста и шестнадест хиляди двеста деветдесет и един лева и двадесет стотинки) и 707 715.90 лв. (седемстотин и седем хиляди седемстотин и петнадесет лева и деветдесет стотинки).----------
---2. **„ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД**, представлявано от управителя си Борис Йосифов Гайдаров, заяви, че е съгласно и купува от „АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД, представлявано от управителя Славян Тодоров Теофилов, недвижимите имоти, подробно описани в предходната т.1 (точка първа) от настоящия договор, за сумата от размер на левовата равностойност на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) Евро с вк. ДДС, която сума е изплатена по реда и при условията т.1 (точка първа) от настоящия договор.----------
---3 Славян Тодоров Теофилов, в качеството му на управител и представляващи „АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД, декларира, че дружеството е изключителен собственик на имотите, описани в пункт първи на този договор, че същите не са предмет на каквито и да било други предварителни или окончателни договори, съдебни и/или несъдебни спорове, както и, че към имотите няма каквито и да било претенции на трети лица и за имотите няма вписани искови молби.----------
4. Във връзка със Закона за ограничаване на плащанията в брой на участвуващите в нотариалното производство лица бе разяснена отговорността по чл.5 (член пет) от същия закон. Участниците в настоящето нотариално производство, във връзка с разпоредбата на чл.9 ал.9 от ЗННД, и под страх от носене на наказателна отговорност по чл.313 от НК, ДЕКЛАРИРАТ, че посочената от тях в този нотариален акт ПРОДАЖНА ЦЕНА за

недвижимия имот, в размер на на левовата равностойност на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) Евро с вк. ДДС, представлява ДЕЙСТВИТЕЛНО УГОВОРЕНОТО ПЛАЩАНЕ ПО СДЕЛКАТА, както и че във връзка със сключването на настоящия договор, страните не са извършвали, каквито и да е било плащания помежду си на парични суми в брой.----------

------5. На основание чл.25, ал.2 и ал.3 от ЗННД извърших проверка за наличието на наложена обезпечителна мярка по ЗОПДНПИ и установих, че такова няма, както и проверка в базата данни и фондовете по чл.19, ал.2 от ЗННД. Страните заявиха, че са извършили съответните справки в Служба по вписвания-Несебър, относно собствеността на имотите, както и относно наличието или липсата на вещни тежести и вещни права в полза на трети лица, вписани ипотеки, възбрани или искови молби и договори за наем. ----

------След като се уверих от представените ми документи, че дружеството продавач е собственик на продаваните имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт по проект на страните, а след като и участниците в нотариалното производство одобриха настоящия нотариален акт, същият се подписа от тях и от мен Нотариуса, като участниците в нотариалното производство изписаха собственоръчно и имената си пред мен Нотариуса.----------

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

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в СВ-Несебър под Акт № 198, том 14, дело № 2791, вх. рег. № 5064 от 03.08.2016г.; 2. Удостоверение № 2 от 16.01.2017г. за въвеждане в експлоатация на строеж изд. от Гл.архитект на Община Несебър; 3.Скица на поземлен имот № 15-76028-07.02.2018г., скица на сграда № 15-76033-07.02.2018г. и скица на сграда № 15-76036-07.02.2018г. изд. от СГКК-Бургас; 4. Удостоверение за данъчна оценка изх. №ДО001121 от 15.02.2018г. изд. от Община Несебър; 5. Акт-решение на едноличния собственик на капитала на "АКВАТРАНС КАПИТАЛ" ЕООД от 14.02.2018г.; 6. Акт-решение на едноличния собственик на капитала на "ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ" ЕООД от 15.02.2018г.; 7. Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК; 8. Декларация по чл. 4, ал.7 и по чл.6, ал.5, т.3 от ЗМИП; 9. Квитанции за платени данъци и такси.----------

ПРОДАВАЧ: Славан Горгов Георгиев
(чрез управител)

КУПУВАЧ: Борис Йосифов Гайдаров
(чрез управител)

НОТАРИУС:

НОТАРИУС № 110 Мария Василева Районен съдия Район на действие р.с. НЕСЕБЪР РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40; факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

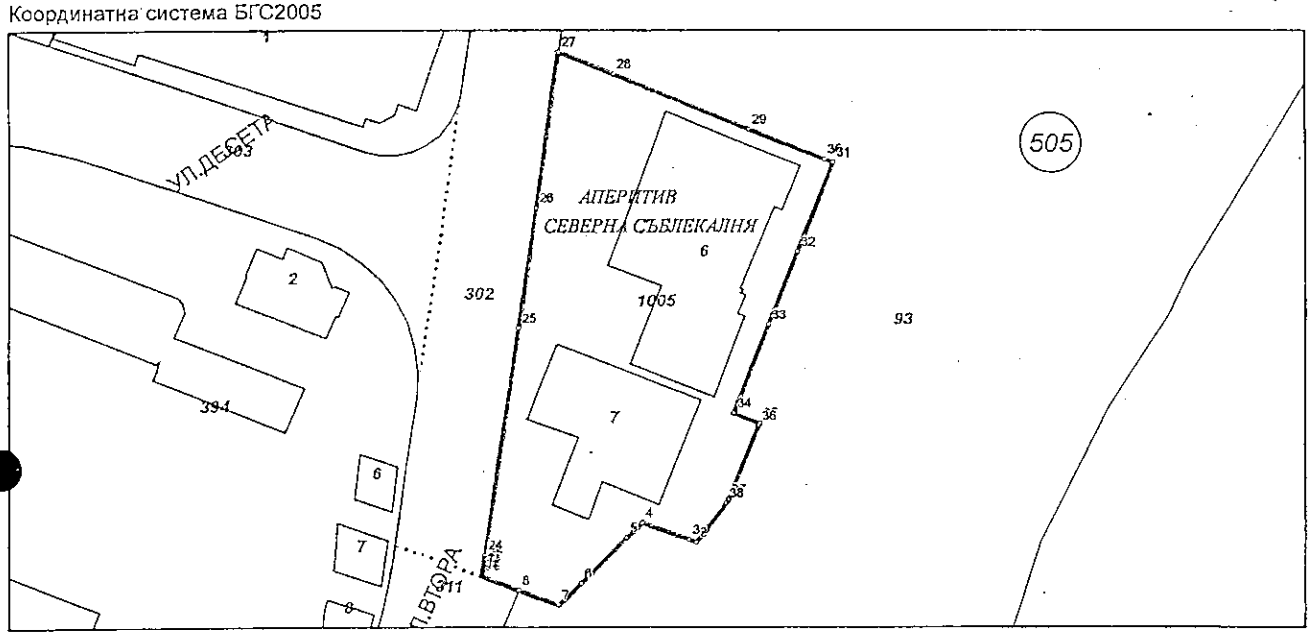
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-325832-23.05.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор **51500.505.1005**

Гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК
Последно изменение със заповед: КД-14-02-1199/04.09.2008 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС
Адрес на поземления имот: гр. Несебър, п.к. 8230, аперитив СЕВЕРНА СЪБЛЕКАЛ № 1
Площ: 2063 кв.м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс
Стар идентификатор: 51500.505.65; 51500.505.64
Номер по предходен план: 5030013, квартал: 70, парцел: I
Съседи: 51500.505.311, 51500.505.93, 51500.505.302

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Собственици:
1. 175342271, ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ ЕООД
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 192 том 2 рег. 770 дело 347 от 16.02.2018г., издаден от Служба по вписванията гр.Несебър

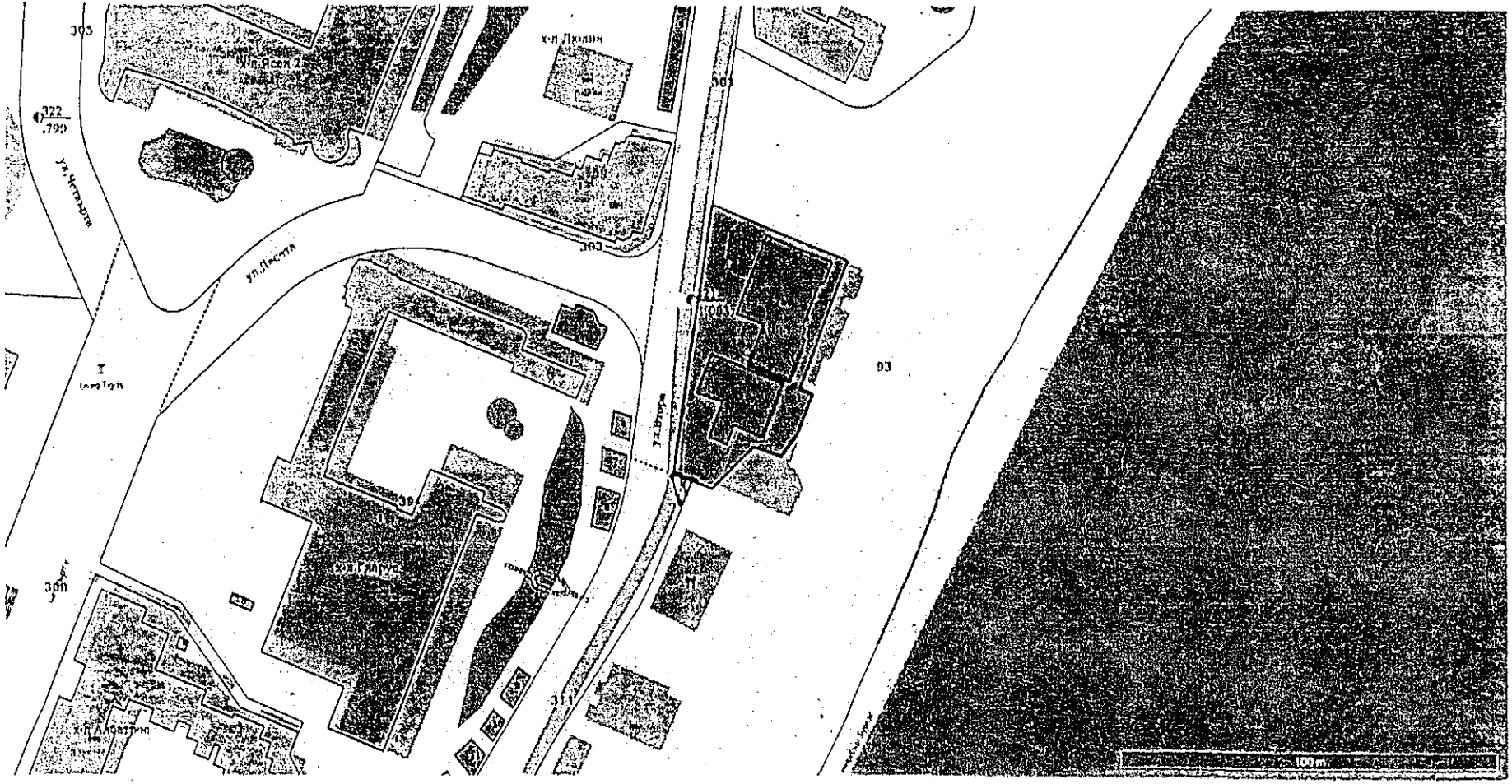
Носители на други вещни права:
няма данни

Скица № 15-325832-23.05.2018 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-180540-18.05.2018 г.

Подписан с цифров сертификат GALINA IVANOVA NIKOVA
DN: E=Nikova.G@cadastre.bg, CN=GALINA IVANOVA NIKOVA, OU=BULSTAT:130362903, OU=Professional Certificate - UES, O=Agentsia po geodezia kartografia i kadastar, S=, C=BG

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Кадастрално-административна информационна система



Мащаб: 1: 610

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Кадастрално-административна информационна система

Справки

ИЗБОР НА ОБЕКТИ | ИЗБЕРЕТЕ СПРАВКА | ПРЕГЛЕД И ФИНАЛИЗАЦИЯ

Кадастрална карта и регистри

БЪРЗО ТЪРСЕНЕ | АДРЕС | ИДЕНТИФИКАТОР | СТАР ИДЕНТ. | ГЕОД. ОСНОВА

Ключови думи

51500.505.1005

☐ Текущ изглед на картата

☑ Първите 200 резултата

ТЪРСИ

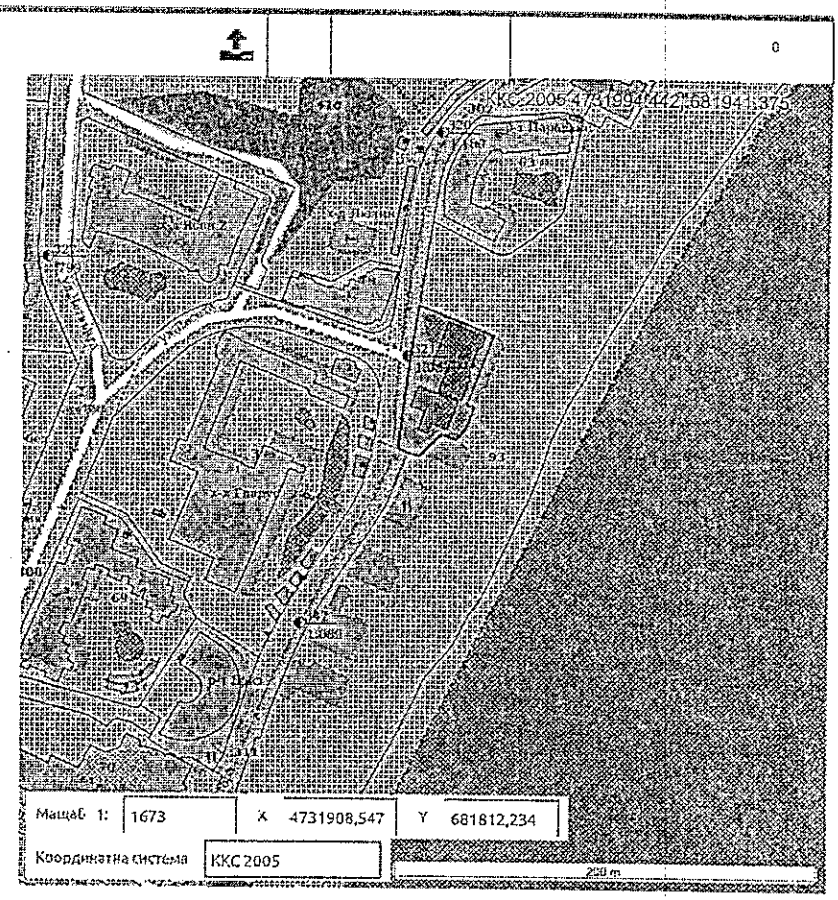
НАМЕРЕНИ В КККР

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Всички

Поземлен имот 51500.505.1005, гр. Несебър

Поземлен имот 51500.505.1005, област Бургас, община Несебър, гр. Несебър, п.к. 8230, аеритив СЕВЕРНА СЪБЛЕКАЛ № 1, вид собств. Няма данни, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 2063 кв.м., стар номер 5030013, квартал 70, парцел 1,
Заповед за одобряване на КККР № РД-18-46/18.06.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК,
Заповед за изменение на КККР № КД-14-02-1199/04.09.2008 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС

1 1-1/1



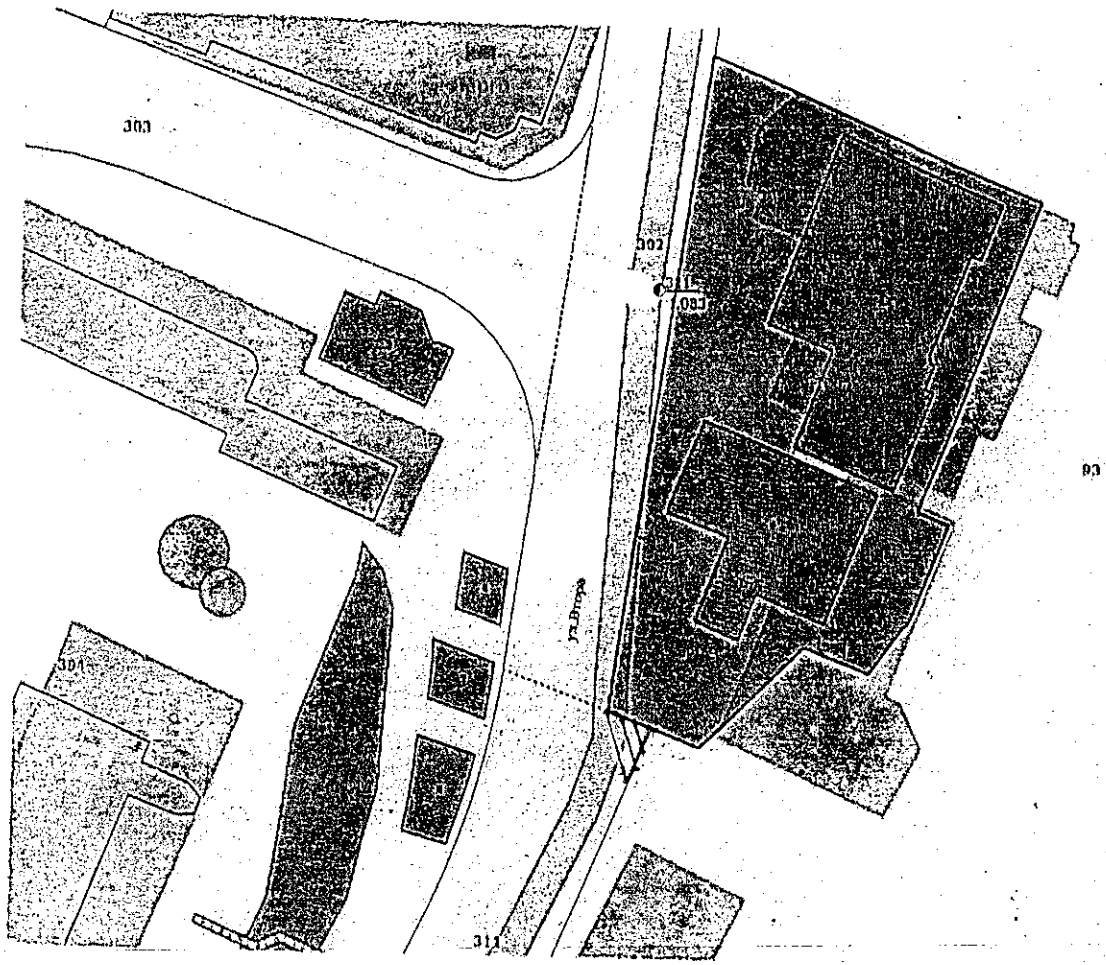
СЛЕДВАЩА СТЪПКА

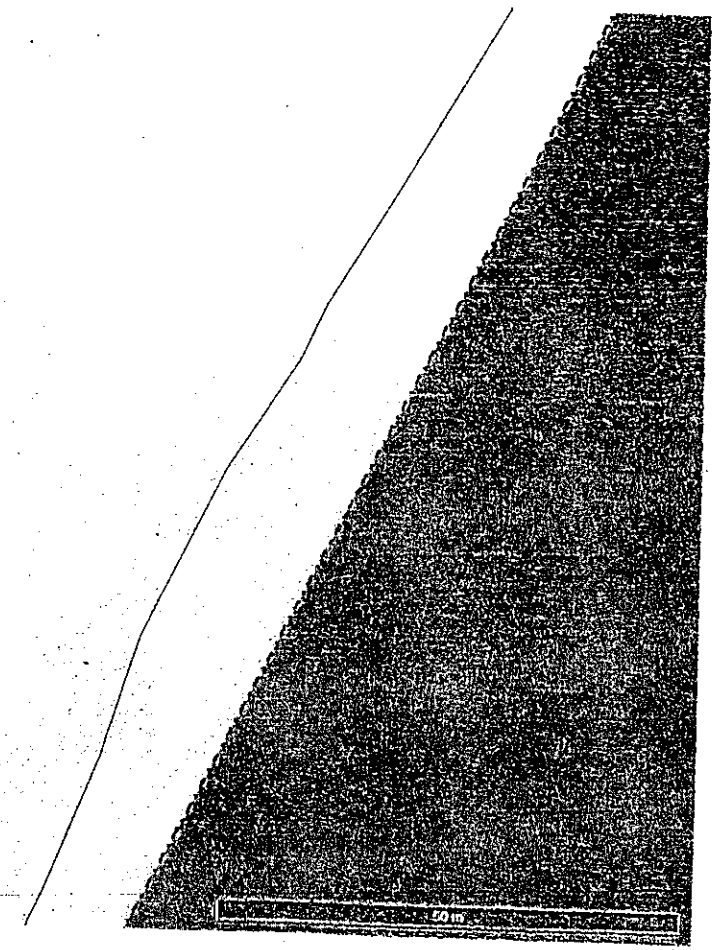
Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

KAIS.Portal v.2.0.1.8424 | © 2018 Агенция по геодезия, картография и кадастър. Всички права запазени!

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Кадастрално-административна информационна система





Мащаб: 1: 305

ПРИХОДЕН КАСОВ ОРДЕР

Номер: 960 Дата: 03.02.18

Организация: Лотос Пак АД ЕИК по БУЛСТАТ: 200203...

Да се приеме от /трите имена/: Хералко Фармасютикълс България ЕООД

За сметка: Плащане по ф-ра 0212788030818

Сумата лв.: 60,- словом: шестдесет лева

Получил сумата, касиер:

Гл. (отг.) счетоводител:

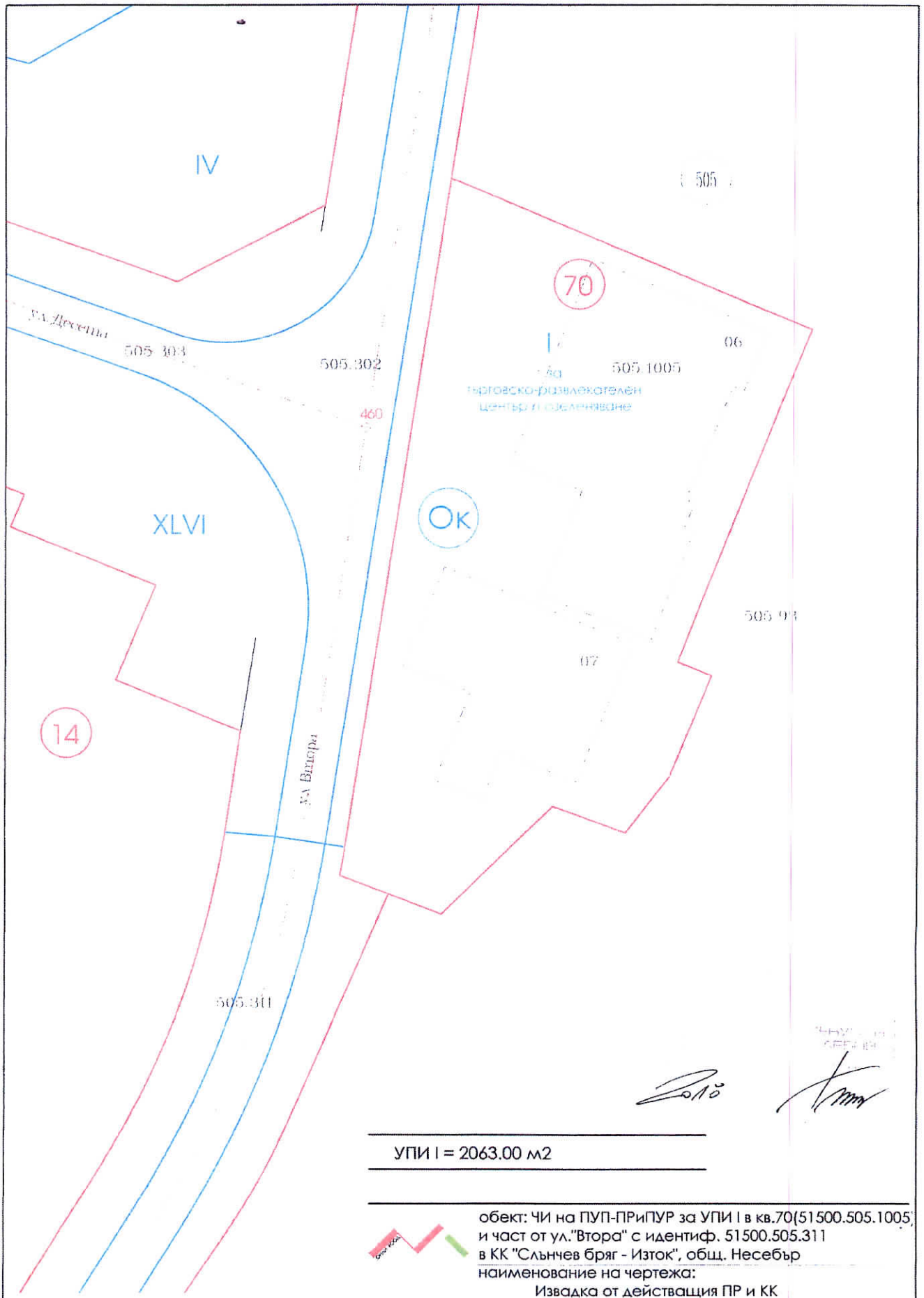
Статия №, дата:

Счетоводител:

№ по ред	Приложение №	Приложение дата	Дебит с/ка	Кредит с/ка	Кредит ан. с/ка	СУМА

Всичко:

Печат: ЕТ "Еховелан" Асеновград ☎ 0331/63 152



УПИ I = 2063.00 м2

обект: ЧИ на ПУП-ПРиПУР за УПИ I в кв.70(51500.505.1005) и част от ул."Втора" с идентиф. 51500.505.311 в КК "Слънчев бряг - Изток", общ. Несебър

наименование на чертежа:
Извадка от действащия ПР и КК

ПРОЕКТАНТ: арх. Т. Барбова

дата:	част:	фаза:	мащаб:	лист:
2018	АРХ.	ПУП	1:500	1

ПРОТОКОЛ № 11/2018
С РЕШЕНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ" АД

Днес, **3 - ти август 2018 год.** от **12:00 часа** в к.к. Слънчев бряг, в Административната сграда на дружеството, в присъствието на следните членове на съвета на директорите на „СЛЪНЧЕВ БРЯГ" АД:

1. ИВО СИМЕОНОВ МАРИНОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ
2. ЗЛАТКО ТОДОРОВ ДИМИТРОВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
3. КОНСТАНТИН ДИМОВ ЛЕФТЕРОВ
4. СОНЯ МАРКОВА ЕНИЛОВА
5. МАРИЕЛА ДАМЯНОВА ПАВЛОВА

РЕШЕНИЕ № 16.11.2018

По т.16 от дневния ред: Молба вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България" ЕООД относно закупуване на 25 кв.м. от ул.Втора (Крайбрежна алея) с идентификатор 51500.505.311 по КК на гр.Несебър;

С молба вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България" ЕООД, ЕИК 175342271, чрез управителя Борис Йосифов Гайдаров, в качеството си на собственик на ПИ с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на гр.Несебър, с адрес: к.к.Слънчев бряг – изток, аперитив Северна съблекалня №1, с площ 2063 кв.м., НТП: за търговски комплекс, обект, по ПУП – УПИ I, в кв.70, заедно със сгради с идентификатори 51500.505.1005.6 и 51500.505.1005.7, съгласно НА за покупко-продажба №90, том I, рег.№665, дело №70 от 15.02.2018г., вписан с Акт №192, том 2, дело 347/16.02.2018г., желае да закупи 25 кв.м. от имота на „Слънчев бряг" АД с цел осигуряване на подход от източната страна за предстоящо изграждане на търговски обект.

Така направеното искане касае изменение на ПУП – ПУР и е необходимо мотивирано градоустройствено становище от архитект.

На основание **чл.244** от Търговския закон, **чл.31, ал.3** от Устава на „Слънчев бряг" АД, във връзка с молба вх.№В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България" ЕООД относно закупуване на 25 кв.м. от ул.Втора (Крайбрежна алея) ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КК на гр.Несебър, Съветът на директорите прие единодушно следното

РЕШЕНИЕ:

1. ДАВА ПРИНЦИПНО СЪГЛАСИЕ да се започне процедура по изменение на ПУП – ПУР за частта приблизително 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КК на гр.Несебър, предмет на исането вх. В94-00-66/03.08.2018г. от „Дерамко файнешъл – България".

2. Да се възложи на правоспособен архитект градоустройствено становище относно направеното предложение и при необходимост да се поиска или проучи предварително становището на главния архитект на Община Несебър за изменението.

Решението е взето при мнозинство: Гласували „ЗА" – всички петима присъстващи.

ПОДПИСИ

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:	САМОРЪЧЕН ПОДПИС:
ПРЕДСЕДАТЕЛ – ИВО МАРИНОВ	
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР – ЗЛАТКО ДИМИТРОВ	
КОНСТАНТИН ЛЕФТЕРОВ	
СОНЯ ЕНИЛОВА	
МАРИЕЛА ПАВЛОВА	

Протоколчик: .....
Директор „ПОВИ“ Силвия Димитрова

Председател на СД: .....
ИВО МАРИНОВ

ДО

ИНЖ. ЗЛАТКО ДИМИТРОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА

„СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД

СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
Рег. индекс / дата
В94-00Н-28/10.12.2018г

КОПИЕ

Г-ЖА НИКОЛИНА АНГЕЛКОВА

МИНИСТЪР НА ТУРИЗМА

ЗАЯВЛЕНИЕ

От „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД, с ЕИК175342271, със седалище и адрес на управление, гр. София, район „Лозенец“, ул. „Николай Лилиев“ № 22, ет. 3, ап.7, представлявано от Борис Гайдаров, в качеството му на собственик на УПИ I, кв.70 /ПИ с идентификатор 51500.505.1005/ в курортен комплекс /КК/ "Слънчев бряг - Изток", община Несебър, **за закупуване на 25 кв.м** от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – Изток", част от ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване „За второстепенна улица“ **и сключване на предварителен договор** по чл.15, ал.3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИМИТРОВ,

Във връзка с отправено от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД до „Слънчев бряг“ АД искане вх.№ В94-00-66/03.08.2018г. **за закупуване на 25 кв.м** от имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м, представляващ ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване „За второстепенна улица“, на заседание на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е взето решение с Протокол № 11/2018г. за даване на принципно съгласие за

започване на процедурата по изменение на ПУП-ПУР за частта приблизително 25 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КК на гр. Несебър.

Със заявление с вх.№ Н2-УТ-5398/13.08.2018г. дружеството ни и „Слънчев бряг“ АД представихме в Общински експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/ - гр. Несебър задание за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ в частта му план за регулация /ПР/ за имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг“, урегулиран като УПИ I, кв.70 по плана на к.к. “Слънчев бряг – изток“, гр. Несебър, с площ 2 063 кв.м., собственост на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД и имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м, представляващ ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване „За второстепенна улица“. Със заданието беше направено предложение за придаване на 71 кв.м от ПИ 51500.505.311 към УПИ I /ПИ 51500.505.1005/.

От ОЕСУТ - гр. Несебър, на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ, с протокол № 10/22.08.2018г. е прието без забележки представеното задание /дадени са указания за представяне на становище от РИОСВ и предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ/.

В изпълнение на решение № 25/12.10.2018г., т.25 на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД е изготвено **ново техническо задание за придаване на 25 кв.м** от ПИ 51500.505.311 към ПИ 51500.505.1005 /изработен е нов вариант, с който е предвидено плавна промяна на уличната регулационна линия в южната част от обхвата на проекта, с който не се засяга подхода на Медицински пункт, разположен на морски плаж „Слънчев бряг-север“/, **изготвена е нова скица**, съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ с предложение за изменение на ПУП в частта му ПР за имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР и имот с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – изток", представляващ ул."Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване за „второстепенна улица“.

С промяната на плана за регулация се изменят регулационните граници на двата имота, като се запазва сега действащото отреждане за „Ок“. Исканото

изменение на ПУП – ПР, не предвижда промяна в плана за застрояване /ПЗ/. Видно от изготвената съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ скица и обяснителната записка към същата, **с предложеното изменение на ПУП-ПР и придаването на 25 кв.м** от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, к.к. "Слънчев бряг – изток" към имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг - изток“, не се засяга морския плаж и прилежащата му акватория, т.е. не се засягат права и законни интереси на трети лица, в т.ч. и на държавата.

Предвид гореизложеното, моля за Вашето съгласие /решение/ за **закупуване** от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД **на 25 кв.м** от ПИ 51500.505.311, **и сключване на предварителен договор** по чл.15, ал.3 от ЗУТ, с цел стартиране на процедурата за изменение на ПУП-ПР за УПИ I /ПИ 51500.505.1005/ и част от ПИ 51500.505.311, кв.70 по КККР на гр. Несебър, по плана на КК "Слънчев бряг – Изток".

Приложение : 1. Писмо изх.№ И94-00-186/06.08.2018г. на „Слънчев бряг“ АД; 2. Протокол № 10/22.08.2018г. на ОЕСУТ - гр. Несебър; 3. Решение № 25/12.10.2018г., т.25 на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД; 4. Инвестиционно предложение от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД и техническо задание; 5. Скица по чл.135, ал.2 от ЗУТ с обяснителна записка; 6. Становище на [illegible]

С уважение: .....

Борис Гайдаров,

Управител на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към Скица-предложение за закупуване на част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – изток"

Инвестиционно намерение на възложителя

„ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Настоящата обяснителна записка е към скица, съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ с предложение за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ в частта му План за регулация /ПР/ за имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг - изток", урегулиран като УПИ I, в кв.70 по плана на к.к."Слънчев бряг – изток", гр. Несебър, с площ 2 063 кв.м, собственост на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД и имот с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, КК "Слънчев бряг – изток", представляващ ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване за „второстепенна улица".

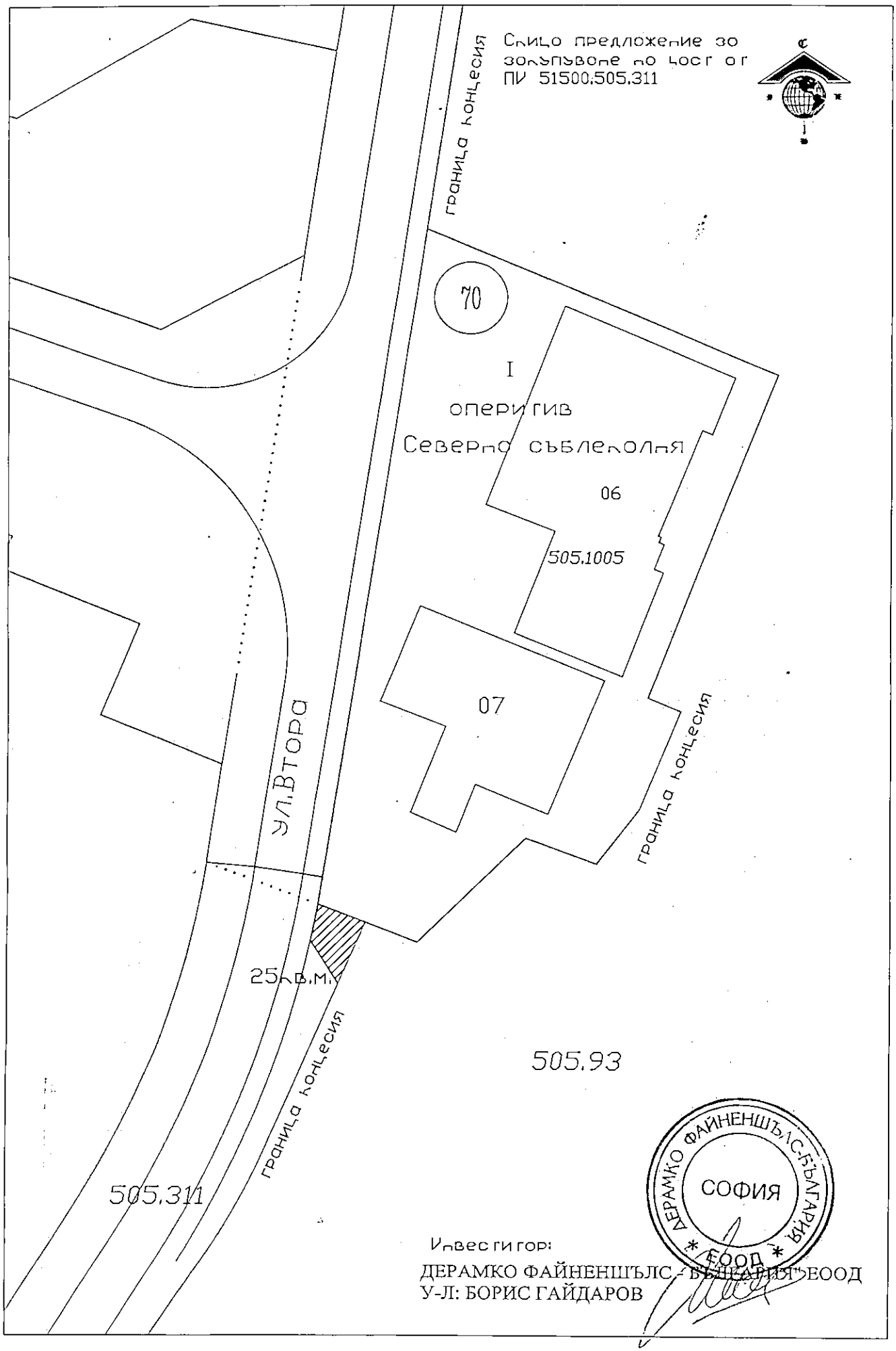
Целта е промяна на регулационните граници на двата посочени по-горе имота, във връзка с инвестиционно намерение на възложителя и даденото принципно съгласие от Съвета на директорите на „Слънчев бряг" АД за закупуване на съответната придаваема част от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, к.к. "Слънчев бряг – изток", част от ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ с начин на трайно ползване за „второстепенна улица". С промяната на плана за регулация, успоредно с изменение на регулационните граници на двата имота, се въвежда и промяна в конкретното отреждане на УПИ I, в кв.70 по плана на к.к. "Слънчев бряг – изток", в рамките и при запазване на сега действащото отреждане за „Ок". Исканото изменение на ПУП – ПР, не предвижда промяна в плана за застрояване /ПЗ/. Видно от изготвената съгласно изискването на чл.135, ал.2 от ЗУТ скица, с предложеното изменение на ПУП-ПР и придаването на 25 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.311 по КККР на гр. Несебър, к.к. "Слънчев бряг – изток", част от ул. "Втора" /Крайбрежна алея/ към имот с идентификатор 51500.505.1005, по КККР на „Слънчев бряг - изток", урегулиран като УПИ I, в кв.70 по плана на к.к. "Слънчев бряг – изток", гр. Несебър, с площ 2 063 кв.м., собственост на „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ" ЕООД не се засяга морския плаж и прилежащата му акватория, т.е. не се засягат права и законни интереси на трети лица, в т.ч. и на държавата.

03.12.2018

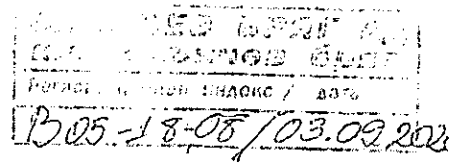
Гр. София

Възложител: ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ София

/Борис Гайдаров/


Снимка предложение за
заснемане по част от
ПИ 51500.505.311
граница концесия
70
I
оперативив
Северно съблекалня
06
505.1005
07
УЛ.ВТОРА
25кв.м.
505.93
505.311
Инвеститор:
ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ" ЕООД
У-Л: БОРИС ГАЙДАРОВ
ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС-БЪЛГАРИЯ
СОФИЯ
ЕООД





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ТУРИЗМА

Изх. № Т-26-С-379
03.09.2020 г.

ДО
Г-Н ЗЛАТКО ДИМИТРОВ,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД
ГР. НЕСЕБЪР 8230
К.К. СЛЪНЧЕВ БРЯГ – ГЛАВНА ДИРЕКЦИЯ

Относно: Писмо с вх. № Т-26-Д-165/24.08.2020 г. относно отправено до Вас заявление от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ“ ЕООД

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИМИТРОВ,

Във връзка с постъпило в Министерството на туризма писмо от „ДЕРАМКО ФАЙНЕНШЪЛС - БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, в което са изложени твърдения за неизпълнение на решения на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД относно изменение на подробния устройствен план и свързаното с него сключване на предварителен договор за прехвърляне на собственост в съответствие с изискванията на чл. 15, ал. 3 от Закона за устройството на територията.

Предвид горното, моля да ни предоставите информация за всички относими към случая факти, както и Вашето становище относно действията, които смятате да предприемете за решаване на случая.

С уважение



.....
МАРИЯНА НИКОЛОВА
Заместник-министър-председател по икономическата и демографската политика и министър на туризма

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 32
ACAD@CADASTRE.BG, • WWW.CADASTRE.BG

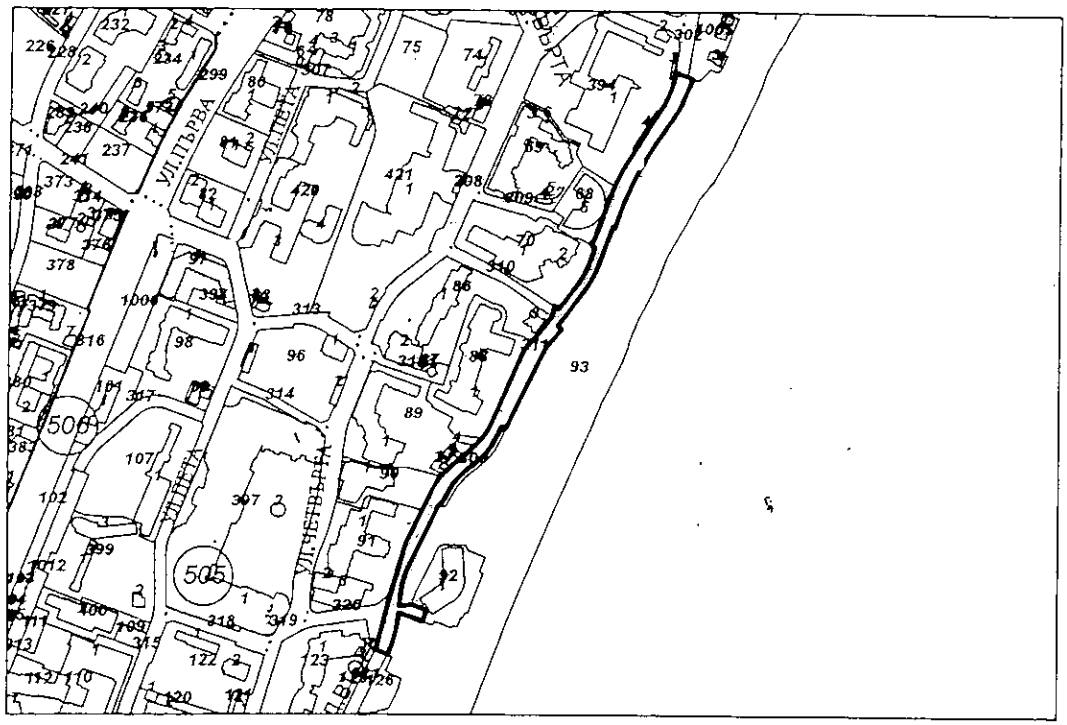
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. БУРГАС
8000 ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, Тел/факс: 056/813518;549701,
burgas@cadastre.bg, acad_burg@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 1867 / 23.01.2009 г.

Поземлен имот с идентификатор **51500.505.311**

Гр. **Несебър**, общ. **Несебър**, обл. **Бургас**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-46 / 18.08.2006г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот - **Заповед КД-14-02-1629 / 20.11.2007г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС**
Адрес на поземления имот: **гр.Несебър, п.к.8230 ул. ВТОРА № 1**
Площ: **8052 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**

Координатна система 1970г.



М 1:7000

Стар идентификатор: **няма**
Съседи: **51500.505.88, 51500.505.89, 51500.505.90, 51500.505.91, 51500.505.320, 51500.505.125, 51500.505.800, 51500.505.126, 51500.505.321, 51500.505.92, 51500.505.93, 51500.505.302, 51500.505.1005, 51500.505.68, 51500.505.394, 51500.505.70, 51500.505.310, 51500.505.86**

Собственици:
1. 812020577, **"Слънчев бряг" АД**
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост № -, издаден от -

Скица **№ 1867 / 23.01.2009 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 99-706 / 21.01.2009 г.**
Изработил:
инж. Анна Тенева

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

(7-323)

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА ГЛАВЕН ИНСПЕКТОР

ОДОБРЯВАМ

* КМЕТ (име и презиме)

Председател на Изпълнителния комитет на общинския (районния) народен съвет

КМЕТ: /инж.А.Сарев/

Гр. (с.) Несебър

квартал

парцел

преписка №

1 АКТ №2600 за държавна собственост на недвижим имот

2 Дата и място на съставяне на акта:
18.07. 1985 г.
Гр. (с.) Несебър

3 На какво основание и на коя дата имотът е станал държавна собственост:
чл.77 от Наредба за държавните имоти

4 Бивш собственик на имота:

5 Целият имот или каква цялата част от него е държавна собственост:
Земя

6 Съсобственици на имота:

7 № и дата на съставени по-рано актове за имота: №

8 Местоположение на имота:
9 Гр. (с.)
10 Район
11 Квартал № парцел №
12 Плановснимачен №
13 Местност
14 ж. к.
15 ул. №
16 Блок
17 Вход Етаж ап. №

18 Съседи

19 ВИДЪТ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Площ в м 2	Етажност	Конструкция	Година на построяване
ЗЕМЯ /по опис на гърба и приложените към акта документи/	2150 кв.м.			

20 Цена на имота

21 Имотът е предоставен за оперативно управление на държавна организация

22 Шифър по ЕКПОУ "Слънчев бряг" ЕАД-Сл.бряг

23 Заповед №

24 Върху имота е отстъпено право на ползване на кооперативна или обществена организация
25 Шифър по ЕКПОУ
26 Заповед № на

27 Отстъпено право на строеж на
28 за
29 със

30 Съставител: Иван Бабев
(име и презиме)

ОБЩИНА Хълпис КМЕТ НЕСЕБЪР

Гр. 8 /88/ 7883/ 36 000 Цена 0,05 лв. Пк

№	31 Допълнителни данни и промени	Подпис

2150 дка.земи,предадена за нуждите на КК"Сл.бряг" със зап.№3890/14.12.1973 год. на Министерство на горите и опазване на околната среда,при граници:север-южните части на ръба на отводнителния канал,запад-стария път Варна-Бургас до разклона за гр.Несебър,юг-пътя за гр.Несебър до входа на северния плаж,изток-плажната ивица край морето.

Към акта са приложени:Зап.№3890/14.12.1973 год.; Разпореждане №238 на бюрото на МС Министерски съвет от 20.11.1973 год.;Протокол на комисия по чл.12 от ЗП на Закона за горите от 25.04.1973 год.;Скица М 1:10 000.

Съставител: Иванов

КМЕТ НЕСЕБЪР

32 Описване на имота или част от него от актовите книги за държавните имоти	21 Допълнителни листове
33 Заповед №	

СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
Бряг
Вх. № 4316
В53-00-44/29.04.2021г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА ЧАСТ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Предмет на оценката:

Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора" (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица", които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток", с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване" в курортно строителство, магазини и ресторант".

28.04.2021г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Слънчев Бряг" АД

СОБСТВЕНИК: „Слънчев Бряг" АД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ивайло Ненков, оценител на недвижими имоти вписан в КНОБ, сертификат № 100100942.

ОБЕКТ: Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора" (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица", които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток", с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване" в курортно строителство, магазини и ресторант".

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на част от имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 28.04.2021г.

ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 28.10.2021г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
17 660 лева
Седемнадесет хиляди шестстотин и шестдесет лева

≈361 евро/кв.м.

Оценител .....
/Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

-Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;

- Собствени данни и опит на оценителския екип;

-Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

-Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

-Закон за независимите оценители;

-Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа.

- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

-Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.

- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

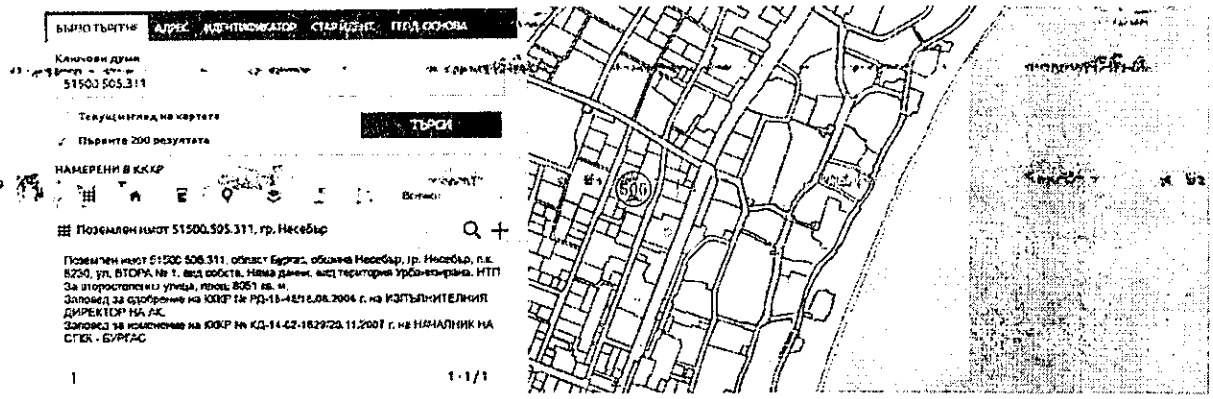
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

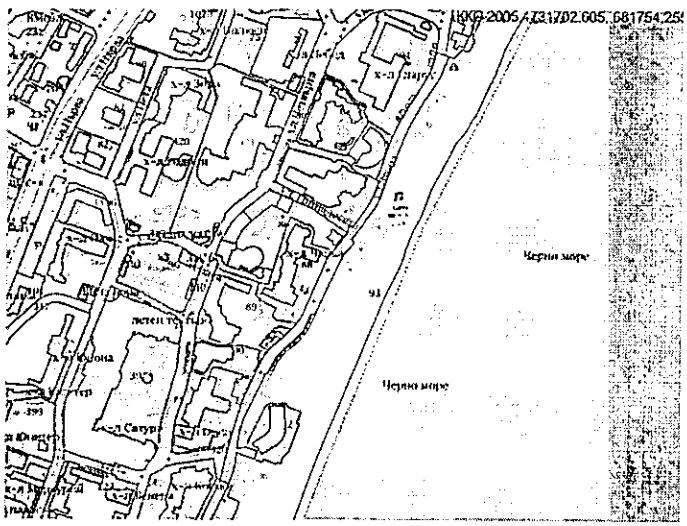
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора“ (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица“, които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток“, с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване“ в курортно строителство, магазини и ресторант“.



Характеристика на обекта: Слънчев бряг се намира в южната част на Българската Черноморска ривиера. Разположен е в залив във формата на полумесец, обърнат на изток. Северната част на курорта опира в полите на последните възвишения на Старопланинския масив, където граничи с град Свети Влас. Южната му част опира в разположеният на полуостров древен град Несебър. Районът в който се намира имота е курортен, с изразена лятна сезонност. В непосредствена близост се намира плажната ивица на комплекса. В близост се намират множество хотели, ресторанти, магазини, питейни заведения и др. В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, почвата и водата, както и значителни източници на шум и вибрации.



ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Договор за възлагане на оценка.
- Строителен обзор

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

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

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

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Дата на оценката: 28.04.2021г.

Валутен курс:1 евро = 1,95583 лв

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, 290 м от плажа, до главен път, https://www.alo.bg/7303682	1 400 000	4351	322
2	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, виза, до главен път, https://www.alo.bg/5868995	510 000	2550	200
3	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, равен, https://www.alo.bg/7308848	230 000	1202	192
4	Слънчев Бряг, парцел, регулация, втора линия, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158107275205164&slink=6n8rmu&f1=1	849 000	700	1213

Стойност на аналога- лева/кв.м.	322	200	192	1213
Коефициент за положение	1	1	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,9	0,9	0,9	0,9
подобрения	0,93	0,93	0,93	0,93
Други	0,9	0,9	0,9	0,9
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЛЕВА/КВ	242,56	150,66	144,63	906,63
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	60,64	37,67	36,16	226,66

сравним резултат на кв.м.	361	евро
Оценявана площ	25	кв.м.
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА в лева	17 830	лева

3.2 МЕТОД НЕГЕЛИ - за определяне стойността на земя.

Методът на щвейцарския архитект Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположението, се основава върху познанието, че тя се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. 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 сключено застрояване. Фактори повишаващи стойността /курорти, добър изглед/, редуциращи фактори /засенчване, промишлен шум/ и т.н

Дата на оценката: 28.04.2021г.
Валутен курс 1 евро = 1,95583 лв

№	Параметър	Стойност
1	Определяне категорията по местоположението за обща ситуация / К1 /	5
2	Определяне категорията по местоположение за интензивност на използване / доходоностност / К2 /	6
3	Определяне категорията по местоположение, съобразно транспортните връзки / К3 /	6
4	Определяне категорията по местположение, съобразно, вида и начина на съществуващото жилищно застрояване / К4 /	6
5	Определяне категорията по местоположение, съобразно развитието на промишленост /занаяти/, офиси, търговия / К5	6
6	Редуциращи фактори - понижаващи или повишаващи от - 0,5 до + 0,5 / К6 /	+0,5
7	Определяне на средната стойност на категорията	6,3
8	Стойност на земята, като дял от общата ст-ст на имота	24,4 %

Разходи за изграждане на 1 кв.м. застроена площ, съгласно списание „Строителен обзор е 503 лв, разходи за проектиране и надзор 10 %, печалба 10 % се получава 609 лв

Вст = ОстИ (100 - %3) , където
Вст - вещна стойност на сградите и съоръженията;
ОстИ – обща стойност на имота;
%3 -- процентно участие на земята
ОстИ = Вст / (1- 0,244) = 609 / 0,756 = 806 лв
Стойност на земята (поземления имот) = 0,244 х 806 лв = 197 лв/кв.м. х 25 = 4 920 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,

- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот (в центъра на града, близо до основни институции и пазари), позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива пазарна стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 100%;
- Метод Негели – 0%;

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност на оценявания имот.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	17 660 лева	100%
Метод Негели	4 920 лева	0%
Пазарна стойност	17 660 лева	100%

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител.....

/Ивайло Ненков/

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
к.к. Слънчев бряг
Регистрационен индекс / дата
Б53-07-44/29.04.2021г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА ЧАСТ ОТ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Предмет на оценката:

Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора" (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица", които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток", с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване" в курортно строителство, магазини и ресторант".

28.04.2021г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Слънчев Бряг" АД

СОБСТВЕНИК: „Слънчев Бряг" АД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ивайло Ненков, оценител на недвижими имоти вписан в КНОБ, сертификат № 100100942.

ОБЕКТ: Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора" (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица", които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток", с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване" в курортно строителство, магазини и ресторант".

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на част от имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 28.04.2021г.

ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 28.10.2021г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
17 660 лева
Седемнадесет хиляди шестстотин и шестдесет лева

≈361 евро/кв.м.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Иванло Ненков

Оценител .....
/Ивайло Ненков/

1: Източници на информация и обхват на проучванията:
Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.
Други източници:
-Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителския екип;
-Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.
Нормативна база:
-Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
-Закон за независимите оценители;
-Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);
XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

-Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

-Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.

- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

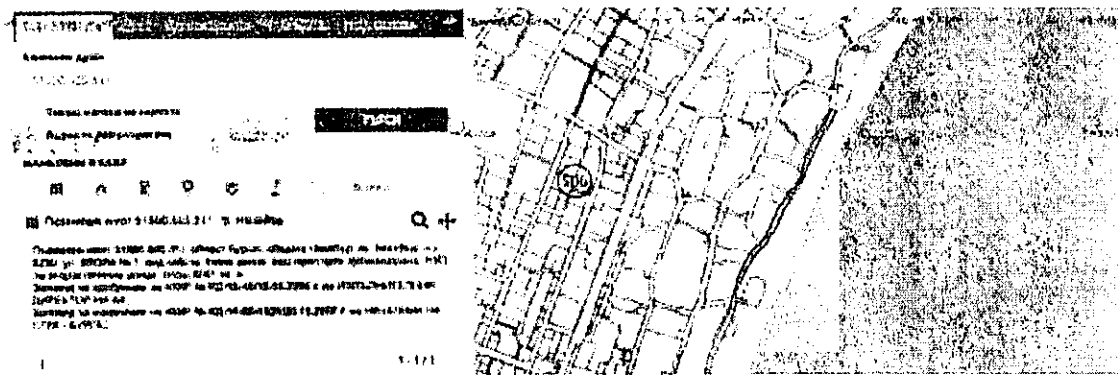
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

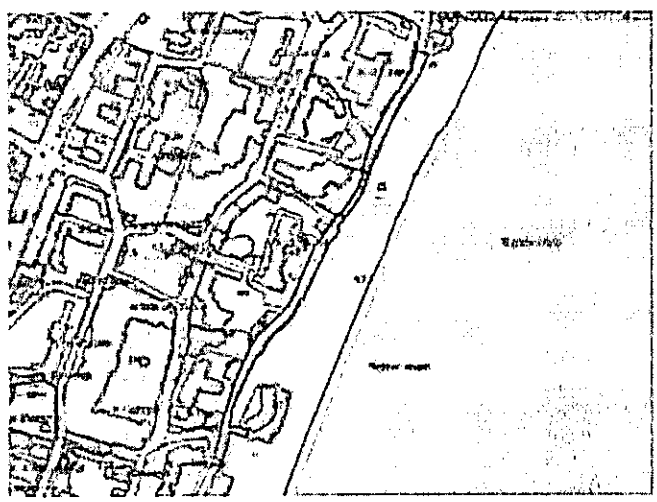
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Пазарна оценка на 25 кв.м., съставляващи реална част от недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.311, с площ 8051 кв.м. представляващ ул. „Втора" (Крайбрежна алея), с начин на трайно ползване „за второстепенна улица", които съгласно проект за ЧИ на ПУП – Пр ще се приобщят към имот с идентификатор 51500.505.1005 по КККР на к.к. „Слънчев Бряг – изток", с площ 2063 кв.м., с отреждане: от „за търговско-развлекателен център и озеленяване" в курортно строителство, магазини и ресторант".



Характеристика на обекта: Слънчев бряг се намира в южната част на Българската Черноморска ривиера. Разположен е в залив във формата на полумесец, обърнат на изток. Северната част на курорта опира в полите на последните възвишения на Старопланинския масив, където граничи с град Свети Влас. Южната му част опира в разположеният на полуостров древен град Несебър. Районът в който се намира имота е курортен, с изразена лятна сезонност. В непосредствена близост се намира плажната ивица на комплекса. В близост се намират множество хотели, ресторанти, магазини, питейни заведения и др. В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, почвата и водата, както и значителни източници на шум и вибрации.



ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Договор за възлагане на оценка.
- Строителен обзор

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

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

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

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Дата на оценката: 28.04.2021г.

Валутен курс:1 евро = 1,95583 лв

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро/	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, 290 м от плажа, до главен път, https://www.alo.bg/7303682	1 400 000	4351	322
2	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, виза, до главен път, https://www.alo.bg/5868995	510 000	2550	200
3	Слънчев Бряг, парцел, регулация, асфалтов път, равен, https://www.alo.bg/7308848	230 000	1202	192
4	Слънчев Бряг, парцел, регулация, втора линия, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158107275205164&slink=6n8rmu&f1=1	849 000	700	1213

Стойност на аналога- лева/кв.м.	322	200	192	1213
Коефициент за положение	1	1	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,9	0,9	0,9	0,9
подобрения	0,93	0,93	0,93	0,93
Други	0,9	0,9	0,9	0,9
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЛЕВА/КВ	242,56	150,66	144,63	906,63
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	60,64	37,67	36,16	226,66

сравним резултат на кв.м.	361	евро
Оценявана площ	25	кв.м.
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА в лева	17 830	лева

3.2 МЕТОД НЕГЕЛИ - за определяне стойността на земя.

Методът на щвейцарския архитект Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположението, се основава върху познанието, че тя се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. 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 сключено застрояване. Фактори повишаващи стойността /курорти, добър изглед/, редуциращи фактори /засенчване, промишлен шум/ и т.н

Дата на оценката: 28.04.2021г.
Валутен курс 1 евро = 1,95583 лв

№	Параметър	Стойност
1	Определяне категорията по местоположението за обща ситуация / К1 /	5
2	Определяне категорията по местоположение за интензивност на използване / доходоностност / К2 /	6
3	Определяне категорията по местоположение, съобразно транспортните връзки / К3 /	6
4	Определяне категорията по местположение, съобразно, вида и начина на съществуващото жилищно застрояване / К4 /	6
5	Определяне категорията по местоположение, съобразно развитието на промишленост /занаяти/, офиси, търговия / К5	6
6	Редуциращи фактори - понижаващи или повишаващи от - 0,5 до + 0,5 / К6 /	+0,5
7	Определяне на средната стойност на категорията	6,3
8	**Стойност на земята, като дял от общата ст-ст на имота**	24,4 %

Разходи за изграждане на 1 кв.м. застроена площ, съгласно списание „Строителен обзор е 503 лв, разходи за проектиране и надзор 10 %, печалба 10 % се получава 609 лв

Вст = ОстИ (100 - %3) , където
Вст - вещна стойност на сградите и съоръженията;
ОстИ – обща стойност на имота;
%3 -- процентно участие на земята
ОстИ = Вст / (1- 0,244) = 609 / 0,756 = 806 лв
Стойност на земята (поземления имот) = 0,244 х 806 лв = 197 лв/кв.м. х 25 = 4 920 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,

- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот (в центъра на града, близо до основни институции и пазари), позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива пазарна стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 100%;
- Метод Негели – 0%;

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност на оценявания имот.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	17 660 лева	100%
Метод Негели	4 920 лева	0%
Пазарна стойност	17 660 лева	100%

***ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:*

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100100942 от 14.12.2000 год.
Ивайло Ненков

Оценител.....
/Ивайло Ненков/

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, *община Добрич*

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

Людмила Сидова
Председател на УС на КНОБ