***ВЕЛИКО СТЕФАНОВ ЙОРДАНОВ-гр.СИЛИСТРА***
-сертификат № 100100759 на КНОБ-София
гр.СИЛИСТРА, ул. „Първи Октомври" № 7, CSM: 0896 852 177;
0888 917 843;

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
# З А
## ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОГРАНИЧЕНО ВЕЩНО ПРАВО
## /СЕРВИТУТ/, съгласно чл.193, ал. 4 от ЗУТ

Във връзка с изпълнението на проект за строителство на обект: „Нова ВЛ 110 кV за присъединяване на ФвЕЦ „Черногор", собственост на „Енерфин-2" – ЕООД, към п-ст „Тутракан" и завършва до с. Черногор, където е ситуиран имотът на фотоволтаичната централа – в ПИ с идентификатор 81075.4.1103 е неоходимо да се определи вещното право на изграждането на новата ВЛ 110 кV, която преминава в землището на с. Черногор, общ. Главиница, обл. Силистра, през имоти както следва:

ПИ с идентификатор 81075.3.101 – вид територия -Земеделска територия с НТП полски пътища, собственост на община Главиница - публична общинска собственост с *обща дължина 4,8 м. и площ 97 кв.м.,*

ПИ с идентификатор 81075.4.1 – вид територия -Земеделска територия с НТП Нива 3 кат., собственост частна – обществени организации с *обща дължина 95,3 м. и площ 2 036 кв.м.,*

ПИ с идентификатор 81075.4.535 – вид територия – Територия за транспорт с НТП За местен път, собственост на община Главиница - публична общинска собственост с *обща дължина 70,9 м. и площ 1 770 кв.м.,*

ПИ с идентификатор 81075.12.27 – вид собственост – частна вид територия -Земеделска територия с НТП Нива 3 кат. собственост на Любен Ангелов Драгнев с *обща дължина 73,80 м. и площ 1307 кв.м.,*

ПИ с идентификатор 81075.12.29 – вид собственост – частна вид територия -Земеделска територия с НТП Нива 3 кат. собственост на Тодор Лерфтеров Аврамов с *обща дължина 111,20 м. и площ 2 268 кв.м.,*

ПИ с идентификатор 81075.12.68 – вид собственост – частна вид територия -Земеделска територия с НТП Нива 3 кат. собственост на собственост на община Главиница - публична общинска собственост с *обща дължина 120,80 м. и площ 2 620 кв.м.,*

*Също така е неоходимо да се определи и вещното право на стъпките на металните стълбове, попадащи в трасто както ледва:*

| Стълб № | Размери /м/ | Площ /кв.м./ | Поземлен имот с идентификатор |
|---|---|---|---|
| 98 | 4,81/4,81 | 23,13 | 81075.4.1 |
| 99 | 6,00/6,00 | 36,00 | 81075.12.27 |
| 100 | 4,16/4,16 | 17,30 | 81075.12.29 |
| 101 | 6,27/6,26 | 39,31 | 81075.12.68 |
| | Общо: | 115,74 | |

За изпълнението на проекта е разработен проект по всчки специалности:

Предвижда се новата ВЛ 110 кV, да започне от п-ст „Тутракан и завършва до с. Черногор, където е ситуиран имотът на фотоволтаичната централа – в ПИ с идентификатор 81075.4.1103 е неоходимо да се определи вещното право на изграждането на новата ВЛ 110 кV, която преминава само в землището на с. Черногор, общ. Главиница, обл. Силистра, като през това преминава в поземлени имоти, съгласно Приложение № 1 от оценката с *обща дължина –476,80 м., площ на сервитута – 10 098 кв.м. и площ на сервитута за стъпките на стълбовете 115,74 кв.м..*

*Предмет на оценката е определяне на ограниченото вещно прво /сервитута/ за нова ВЛ 110 кV преминаваща през ПИ, съгласно Приложение № 1 с дължина 476,80 м. и площ на сервитута 10 098,00 кв.м. и площ на сервитут за стъпките на стълбовете 115,74 кв.м.*

## ***ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:***

**16 268,93 /Шестнадесет хиляди двеста шестдесет и осем лева, деветдесет и три стотинки/, без ДДС.**

**в.т.ч.**

**за нова ВЛ 110 кV**

**15 904,35 / Петнадесет хиляди деветстотин и четири лева, тридесет и пет стотинки/, без ДДС.**

**за стъпките на стълбовете**

**364,58 /Триста шестдесет и четири лева, петдесет и осем стотинки/, без ДДС./**

Дата: ЮНИ 2025 година
гр. Силистра

# Д О К Л А Д

## ЗА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА

## ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОГРАНИЧЕНО ВЕЩНО ПРАВО /СЕРВИТУТ/

## I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

*1.1. Описание на заданието*

Настоящата разработка представлява резултата от оценката на правото на прокарване на нова ВЛ 110 кV *с обща дължина –476,80 м., площ на сервитута – 10 098 кв.м. и площ на сервитута – 115,74 кв.м. за стъпките на стълбовете, преминаваща през* ПИ съгласно Приложение № 1 от оценката, за присъединяване на ФвЕЦ „Черногор“, собственост на „Енерфин-2“ – ЕООД, към п-ст „Тутракан“ .

**Възложител: „ЕНЕРФИН -2“ – ЕООД, от гр. СОФИЯ, р-н „Средец“, бул.“Цар Освободител“ 14, ет 6, ЕИК: 206616773;**

**Изпълнител:** ВЕЛИКО СТЕФАНОВ ЙОРДАНОВ – с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от КНОБ - София **Сертификат 100100759 от 14.12.2009 год.**

**Цел на оценката:** Целта на настоящата оценка е да се изрази мнение за справедливата пазарна стойност на учредения сервитут за изграждане на нова ВЛ 110 кV с *обща дължина – 476,80 м., площ на сервитута – 10 098 кв.м. и площ на сервитута – 115,74 кв.м. за стъпките на стълбовете,преминаваща през* ПИ съгласно Приложение № 1 от оценката..

**Методи на оценката:** В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, като при извършване на оценката по целесъобразност са приложени сравнителен метод и метод на приходната стойност. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подход, методи и техники.

*1.2. Ограничителни условия*

Настоящата оценка и заключение за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания: Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към собственика на оценяваните недвижими имоти, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад. Изходната информация относно оценяваните обекти е предоставена от Възложителя и собственика на имотите и се приема от изпълнителя за вярна и надежна и не са проверявани допълнително. Срокът за валидност на оценката е шест месеца от дадата на изготвянето й.

Оценителят делкарира с подписа си в този доклад, че изпълнява изикванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.

*1.3. Информационни източници*

Оценката е изготвена на база извършен оглед на място и изходната информация, предоствена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

* - Инвестиционен проект по част Електро и частнГеодезия за обект: „Нова ВЛ 110 кV за присъединяване на ФвЕЦ „Черногор“, собственост на „Енерфин-2“ – ЕООД, към п-ст „Тутракан“

## 2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

*2.1. Местоположение*

Оценяваният сервитут се намира в землището на с. Черногор, селище от седми фукционален тип и обхваща част от ПИ - публична общинска собственост, и частна собственост,съгласно Приложение № 1.

*2.2.Првен статут*

Съгласно приложените документи имотите през които ще премине сервитута са с различно трайно предназначение и НТП и собственост – същото е отразено в Проложение № 1.

За имотите носители на други вещни права – с право на ползване **не бяха представени.**

## 3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА сервитута

### 3.1 Използвани методи за оценка:

**Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО),** утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

**Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/**

**База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:**

**Пазарна стойност** - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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.

**Пазарен наем** - оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

**Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:**

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел VIII на БСО т.4, стр.104 :

- Нормативен подход
- Сравнителен подход
- Приходен подход

**Приложими методи за оценка:**

- Метод на пазарните сравнения /аналози/

**Специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“**

**Във връзка с извънредната ситуация свързана с корона вирус „COVID 19“** от 13/03/2020, обявен от Световната здравна организация като „глобална пандемия“ на 11 март 2020 г., и отражението на световните финансови и др. пазари, настоящата оценка е при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10 от RICS Red Book Global, както следва:

1.Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация преди и/или слабо повлияни от въвеждане на “Извънредно положение” в Република България от 13/03/2020 до 13/05/2020, последващите мерки за преодоляване на последиците и наложени ограничения в условията на продължаващата до момента епидемична обстановка в страната и войната между Русия и Украйна и обстановката в близкия Изток;

2.Считаме, че можем да придадем по-малка тежест на предишни пазарни свидетелства за сравнение, за да формираме становище за стойност;

3.В случаите при които в резултат на мерките по т.1 е посочено в настоящия доклад, че инспекция на обекта е била извършена под каквото и да е ограничение, това води до повишаване на неопределеността при изразеното оценителско становище;

4.Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда вследствие на мерките, предприети от държавите в ЕС и света във връзка с корона вирус „COVID 19“;

### 3.2 ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

**Сравнителен подход - –** базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

**Метод на пазарните сравнения (аналози)**

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- разположение спрямо населеното място –граничещи с регулацията масиви
- разположението спрямо гр. Силистра, асфалтиран път и др..;
- нивото (степента) на развитие на района – сравнително добро
- транспортна достъпност;
- използване по предназначение

Сравнимите имоти са избрани от продажби на имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

| № | Сравнявн обект от община Главиница | Площ кв.м. | Придажна цена -лева | Стойност на 1 кв.м.- лева | Теглове н коеф. | Претеглена стойност - лева |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Нива 3 кат. с. Косара . | 10 000 | 37 000 | 3,70 | 0,2 | 0,74 |
| 2. | Нива 3 кат. с. Зафирово | 17 000 | 59 500 | 3,50 | 0,6 | 2,10 |
| 3. | Нива 3 кат. с. Коларово | 8 800 | 29 040 | 3,30 | 0,2 | 0,66 |
| | | | | | | **3,50** |

**Приемам еталонна стойност на 1 кв.м. – 3,50 лева/кв.м.**

## 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И МОТИВИ

На тази база за справедлива пазарна стойност на имотите, през които предстои да премине част от новата ВЛ 110 кV с дължина от 476,80 м. и площ на сервитута от 10 098 кв.м. и площ на сервитута – 115,74 кв.м. за стъпките на стълбовете,по КК и КР на с. Черногор, общ. Главиница, обл. Силистра

О П РЕ Д Е Л Я М на :

10 098,00 кв.м. х 3,50 лв/кв.м. = 35 343,00 лева, без ДДС за ВЛ 110 кV

115,74 кв.м. х 3,50 лв/кв.м. = 405,09 лева, без ДДС за стълбовете

**Стойността на учереденото право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, съгласно чл.192, ал. 4 от ЗУТ се определя по формулата:**

Супп = Цзем. х Кс х Ксп,

където:

Цзем – Пазарна стойност на имота или на част от него в левове, върху които се учредява правото .

**Кс** – коефициент, отчитащ срока, за който е учредно ограниченото вещно право с точност до три знака след десетичната запетая.

Кс= (1 – 1,05 $^{-n}$ )
където:

**"n"** – е броят години, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде **по-голям от 0,900.** /за n = 40 години/

Когато е учредено право на ползване за неопределен срок, коефициентът, отчитащ срока е 0,900.
**Ксп** – коефициент, експертно определен, отчитащ вида на сервитута, в зависимост от ограниченията, които сервитута налага на собственика на земята за ползването и е в границите **между 0,5 и 1,0**

**Или за случая за ВЛ 110 кV се получава:**

**Супп = 35 343,00 лв х 0,9 х 0,5 = 15 904,35 лева, без ДДС**

**Словом: Петнадесет хиляди деветстотин и четири лева, тридесет и пет стотинки, без ДДС.**

**И за стъпките на стълбовете се получава:**

**Супп = 405,09 лв х 0,9 х 1,0 = 364,58 лева, без ДДС**

**Словом: Триста шестдесет и четири лева, петдесет и осем стотинки, без ДДС.**

**ОБЩА СТОЙНОСТ:**

**16 268,93 лева, без ДДС**

**Словом: Шестнадесет хиляди двеста шестдесет и осем лева, деветдесет и три стотинки, без ДДС.**

Определената стойност по оценката е валидна за шест месечен период, считано от датата на извършването й.

Предоставянето на експертната оценка на трети лица е недопустимо, освен по предназначението й.

Оценителят не поема отговорност за проблеми от юридически характер, оказващи влияние върху оценявания имот или правото за собственост върху него, нито може да дава мнение относно това право.

Декларирам, че липсва персонален интерес и други условия, обвързващи заключението на оценителя и възнаграждението му.

Приложение: 1. Приложение № 1
2.Регистър на засегнатите от трасето имоти в с. Черногор, общ. Главиница
3. Номер и размер на стъпките на стълбове попадащи в имотите
4. Пазарни свидетелств – извадка от интернет – 1 брой

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Рег

чл. 5 §1 б. „в"
Регламент (ЕС)
2016/679

15.06.2025 год.
гр.Силистра

Независим оценител: ..
/инж. В.Й

Приложение № 1

**Регистър на засегнатите от трасето имоти в с. Черногор, ЕКАТТЕ 81075, община Главиница, област Силистра**

**към обект: „Нова ВЛ 110 kV за присъединяване на ФвЕЦ „Черногор", собственост на „Енерфин-2" – ЕООД, към п-ст „Тутракан"**

**за ВЛ 110 kV**

| Номер на имота | Трайно предназначение | Начин на трайно ползване | Адрес на имота /местност/ | Собственик | Вид собственост | Дължина на сервитута /м/ | Площ на сервитута /кв.м/ | Стойност /лева/ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 81075.3.101 | Земеделска | Полски пътища | Под свинатника | Община Главиница | Общинска публична | 4,80 | 97,00 | 152,78 |
| 81075.4.1 | Земеделска | Нива | Бензиностанция | частна | обществени организации | 95,30 | 2 036,00 | 3 206,70 |
| 81075.4.535 | Територия на транспорта | Местен път | Софийци | Община Главиница | Общинска публична | 70,90 | 1 770,00 | 2 787,75 |
| 81075.12.27 | Земеделска | Нива | Яйкъна | частна | Любен Ангелов Драгнев | 73,80 | 1 307,00 | 2 058,53 |
| 81075.12.29 | Земеделска | Нива | Яйкъна | частна | Тодор Лефтеров Аврамов | 111,20 | 2 268,00 | 3 572,10 |
| 81075.12.68 | Земеделска | Нива | Яйкъна | Община Главиница | Общинска частна | 120,80 | 2 620,00 | 4 126,50 |
| | | | | | | 476,8 | 10 098,00 | 15 904,35 |

**за стълбовете**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 81075.4.1 | Земеделска | Нива | Бензиностанция | частна | обществени организации | 4,81/4,81 | 23,13 | 72,86 |
| 81075.12.27 | Земеделска | Нива | Яйкъна | частна | Любен Ангелов Драгнев | 6,00/6,00 | 36,00 | 113,40 |
| 81075.12.29 | Земеделска | Нива | Яйкъна | частна | Тодор Лефтеров Аврамов | 4,16/4,16 | 17,30 | 54,50 |
| 81075.12.68 | Земеделска | Нива | Яйкъна | частна | Общинска частна | 6,27/6,27 | 39,31 | 123,83 |
| | | | | | | | 115,74 | 364,58 |
| | | | | | Общо: | | | 16 268,93 |

**Съставил:** ..

чл. 5 §1 б. „в" Регламент (ЕС) 2016/679