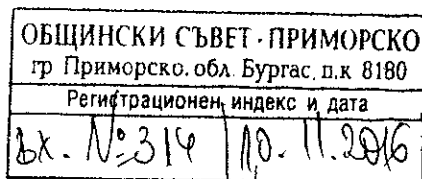
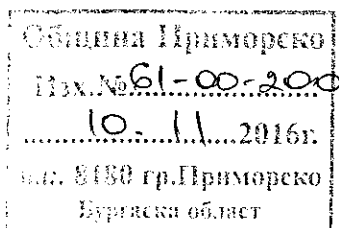




ОБЩИНА ПРИМОРСКО

п.к.8180 гр. Приморско, код на Община Приморско 0550 кмет: 0550/ 3-30-00
ул. Трети март 56 секретар: 0550/ 3-36-42



ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.Приморско

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От д-р Димитър Германов, кмет на Община Приморско

Относно: Учредяване на възмездно и безсрочно вещно право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект (трафопост) на територията на гр.Приморско

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинска администрация Приморско е постъпило заявление с вх.№25-00-93/09.09.2016 г. от "ЕВН България Електроразпределение" АД гр.Пловдив, ЕИК 115552190 за учредяване на възмездно и безсрочно вещно право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект (трафопост) със застроена площ и РЗП от 12 (дванадесет) кв.м и сервитутна зона на съоръжението с площ от 48 (четиридесет и осем) кв.м. в ПИ 58356.501.672, целият с площ от 125 кв.м. по КKKP на гр.Приморско, представляващ УПИ II (две римско), кв.21 (двадесет и едно) по регулационния план на гр.Приморско – отреден за ТП по ПУП(ПРЗ), одобрен със заповед №1087/21.12.2015 год. на кмета на община Приморско.

Във връзка с гореописаното, чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и на основание чл.37, ал.4, т.4 от ЗОС; чл.47, ал.2 и чл.39, ал.4 от НРПУРИВОС и чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката, предлагам ОС – гр.Приморско да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8, от ЗМСМА, чл.37, ал.4, т.4 от ЗОС; чл.47, ал.2, във връзка с чл.39, ал.4 от НРПУРИВОС и чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката Общински съвет – гр.Приморско дава съгласие да се учреди възмездно и безсрочно вещно право на строеж на "ЕВН България Електроразпределение" АД гр.Пловдив, ЕИК 115552190, върху следния недвижим имот, частна общинска собственост, съгласно АЧОС №2136/18.01.2016 г., а именно: ПИ с идентификатор 58356.501.672 (петдесет и осем хиляди триста петдесет и шест, точка, петстотин и едно, точка, шестстотин седемдесет и две), целият с площ от 125 (сто двадесет и пет) кв.м., при граници на имота: 58356.501.144; 58356.501.66 и 58356.501.371 по КKKP на гр.Приморско, одобрени със заповед №РД-18-106/09.12.2008 год. на ИД на АГКК-гр.София, представляващ УПИ II (две римско), кв.21 (двадесет и едно) по регулационния план на гр.Приморско – отреден за ТП по ПУП(ПРЗ), одобрен със заповед №1087/21.12.2015 год. на кмета на община Приморско, за изграждане на площадков енергиен обект (трафопост) със застроена площ и РЗП от 12 (дванадесет) кв.м и сервитутна зона на съоръжението с площ от 48 (четиридесет и осем) кв.м за сумата от 9270,00 лв. (девет хиляди двеста и седемдесет лева) без включен ДДС.

Пазарната стойност на така описаното право на строеж е от **9270,00 лв.** (девет хиляди двеста и седемдесет лева) без включен ДДС, съгласно пазарна оценка, изготвена на 08.11.2016 год. от лицензиран оценител, сертификат №100102214 от 11.02.2015 год. на КНОБ.

Данъчната оценка на правото на строеж, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх.№5208007644/12.10.2016 год., изготвена от дирекция ДПТ при община Приморско е 3691,40 лв.(три хиляди шестстотин деветдесет и един лева и четиридесет стотинки).

2. Общински съвет – гр.Приморско възлага на Кмета на Община Приморско да предприеме необходимите действия за привеждане на настоящото решение в изпълнение.

Приложение:

1. Заявление с вх.№25-00-93/09.09.2016 г. от “ЕВН България Електроразпределение” АД, гр.Пловдив;
2. Копие от АЧОС №2136/18.01.2016 г., вп.с вх.рег.№103 на 22.01.2016 год., Акт №29, том I при СВ – гр.Царево ;
3. Копие от скица с изх.№15-456784/16.09.2016 год., издадена от СГКК – гр.Бургас;
4. Копие от заповед на кмета на Община Приморско №1087/21.12.2015 год. за одобрение на ПУП/ПРЗ/;
5. Копие от удостоверение за данъчна оценка с изх.№5208007644/12.10.2016 год., изготвена от дирекция ДПТ при община Приморско.
6. Копие от пазарна оценка, изготвена на 08.11.2016 год. от лицензиран оценител, сертификат №100102214 от 11.02.2015 год. на КНОБ.

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ
Кмет на Община Приморско



EVN

А. Пандова
10.09.16

До
ОБЩИНА ПРИМОРСКО
ул. "Трети март" № 56
8180 гр.Приморско

На вниманието на:
Гл.архитект на Община
Приморско

Контакт: инж.Иванка Недкова
"ЕВН България ЕР" ЕАД
КЕЦ Приморско
ул. "Албатрос" №2
гр.Приморско
Тел. номер: 0882834941
Дата: 08.09.2016г.
Изх. №: 1120871895/ 09.09.2016г.

25-00-93
09.09.2016

Относно: издаване скица с виза за проектиране и отстъпено право на строеж върху общински терен за изграждане на трансформаторен пост

Уважаеми г-н Гл.архитект на Община Приморско,

Във връзка с интензивното развитие на кв.21, кв.19 и кв.20 в гр.Приморско, и нарасналата необходимост от нови мощности, с цел присъединяване на обекти към електроразпределителната мрежа на Дружеството ни, уведомяваме Ви, че за района на горе описаните квартали в гр.Приморско, нямаме техническа възможност за присъединяване на необходимата за обектите с предоставени мощности, съобразно одобрените инвестиционни проекти, поради което е необходимо да бъде отредено петно с параметри от 12/дванадесет/кв.метра и сервитутна зона от 48/четиридесет и осем / кв.метра, съобразно Наредба 16 от 9.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти (ДВ, изм. и доп., бр.77 от 2.09.2008 г.), за изграждане на трансформаторен пост, тип 2х800кВА, поради което молим за следното:

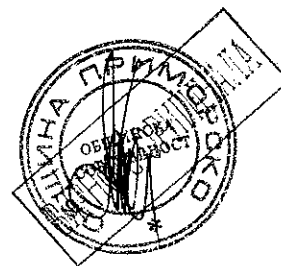
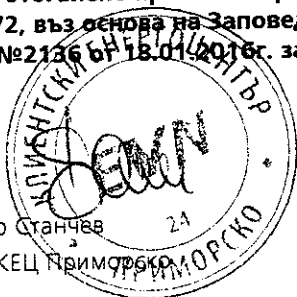
- да ни бъде издадена скица с виза за проектиране трансформаторен пост от Община Приморско, съгласно Закона за устройство на териториите;

- да ни бъде отстъпено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 58356.501.672, въз основа на Заповед №1087/21.12.2015г. и акт за общинска собственост №2136 от 18.01.2016г. за изграждане на трансформаторен пост.

С уважение,

инж.Станмир Станчев
Ръководител КЕЦ Приморско

Приложение: Заповед №1087/21.12.2015г.





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ ГЕРМАНОВ

(име, презиме и фамилия)

ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 2136

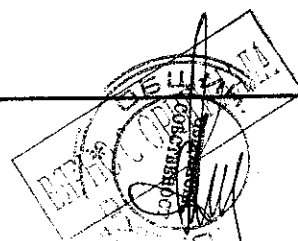
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 2136

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	18-01-2016
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.2 от ЗОС. във връзка с влязъл в сила ПУП/ПР/, одобрен със Заповед №1087/21.12.2015 г. на кмета на община Приморско.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с проектен идентификатор 58356.501.672 (петдесет и осем хиляд триста петдесет и шест. точка, петстотин и едно. точка, шестстотин седемдесет и две). целият с площ от 125 (сто двадесет и пет) кв.м. по КК и КР на гр. Приморско, одобрени със заповед №РД-18-106/09.12.2008 год. на ИД на АГКК. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За трафопост. Номер по регулационен план: кв.21, УПИ I – за ТП. Имота е образуван от ПИ с идентификатор 58356.501.150
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас. Община Приморско, гр. Приморско, кв.21, УПИ II, ПИ с идентификатор 58356.501.672
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По кадастрална карта, поземлени имоти с проектни идентификатори 58356.501.144; 58356.501.66 и 58356.501.671 По регулационен план: север – УПИ I, изток – улица, юг – улица и запад – УПИ I
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	3937,50 лв. (три хиляди деветстотин тридесет и седем лева и петдесетинки)

Вн. в КК



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма

8.НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС №175/14.04.1999 год., издаден от Община Приморско.

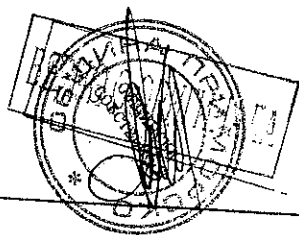
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

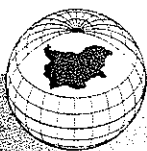
Кмет на Община Приморско, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.

10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Айсел Наимова Палова


/ПОДПИС/

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. ПЛАВОВ, ул. МУСАЛА №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 33 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG
стр. 1 от 1

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 № 15-456784-16.09.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор **58356.501.672**

Гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-106/09.12.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

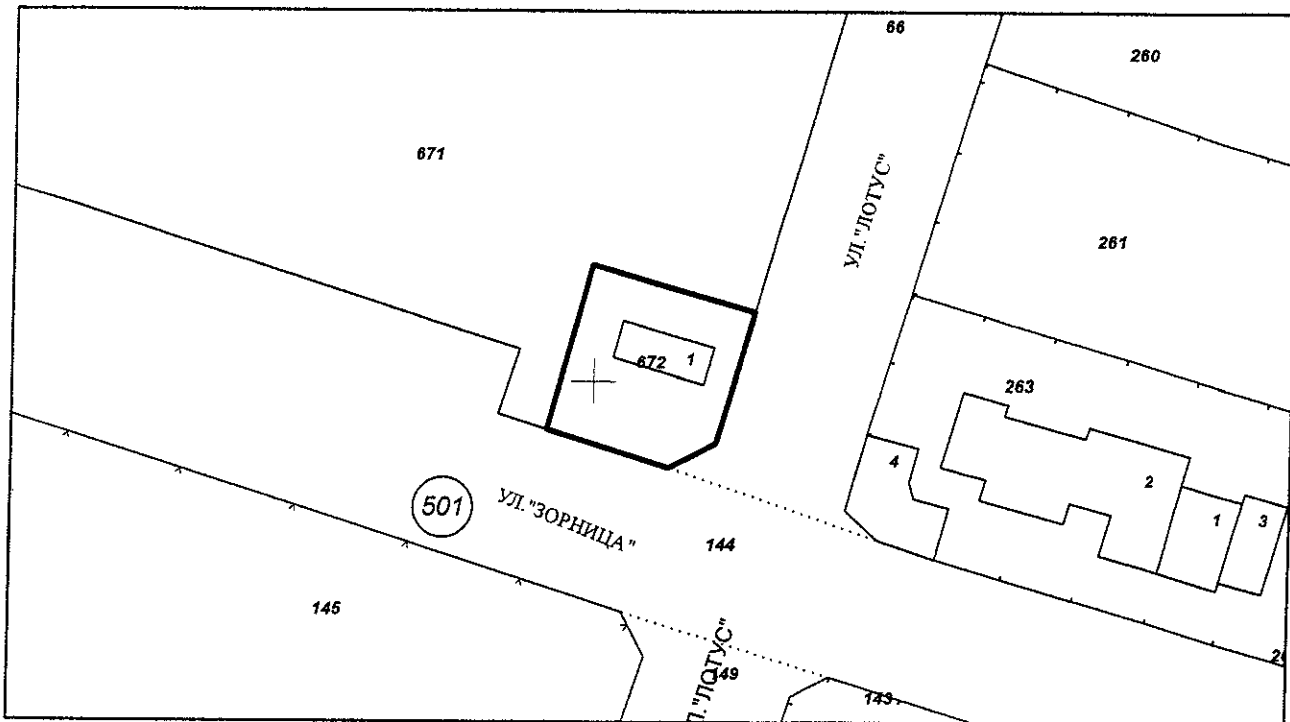
Адрес на поземления имот: гр. Приморско, п.к. 8290, ул. Зорница № 20

Площ: **125 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За електроенергийното производство**

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: квартал: 21, парцел: II

Съсед: 58356.501.144, 58356.501.66, 58356.501.671

Собственици:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 29 том 1 рег. 103 от 22.01.2016г., издаден от Служба по вписванията
гр.Царево



Скица № 15-456784-16.09.2016 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-283886-15.09.2016 г.

Ген. Пенка Бочварова



ОБЩИНА ПРИМОРСКО

8180 гр. Приморско, ул. "Трети март" №56, тел. 0550/33000, факс 0550 /3 23 73, obschtina_primorsko@mail.bg

ЗАПОВЕД

№ 1087 / 18.12.2015 г.

Със заявление с вх. №25-00-134/03.06.2015г. от ръководителя на „ЕВН България Електроразпределение“, КЕЦ „Приморско“ е поискано издаване на виза за проектиране и отреждане на петно за трансформаторен пост, който да обслужва квартали 21, 22, 26 и 31 по плана на гр. Приморско.

След проверка на образуваната преписка е установено следното: осигуряване на терен за ТП, е възможно след разделяне на УПИ I, кв.21 по плана на гр.Приморско с идентификатор №58356.501.150 по кадастрална карта на гр.Приморско на две и обособяване на новообразувано УПИ за „трафопост“ в кв.21 по плана на гр.Приморско, за което е изготвено техническо задание.

Гореописания имот е общинска собственост съгласно АОС №175 от 14.04.1999г.

Общински съвет - Приморско с решение №700/29.06.2015г. е дал съгласие да се допусне изменение на ПУП /ПРЗ/ и главният архитект е издал становище, че са налице условията по чл.134 ал.2 т.6 от ЗУТ. Въз основа на същото и на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ, Кметът на общината е издал Заповед №660/29.07.2015г. с която е допуснал да се изработи проект за изменение на ПУП /ПРЗ/ за УПИ I, кв.21 по плана на гр.Приморско. Изработеният проект е приет с решение по т.11 от Протокол №2/06.08.2015г. на Общински експертен съвет при община Приморско. Същия е обявен на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ с обявление изх.№95-00-1130/28.09.2015г. и в законно установения срок, регламентиран в чл.128, ал.5 от ЗУТ, няма постъпили възражения. Със заявление №01-339814-20.11.2015г. до СГКК – гр.Бургас, подробният устройствен план е нанесен на ниво проект в одобрената кадастрална карта на гр.Приморско, с който новообразуваните УПИ са обособени с нови проектни идентификатори, съгласно скица – проект №15-556295-18.12.2015г.

Предвид констатираното е установено, че са изпълнени условията на Закона за устройство на територията и изискванията на подзаконовите нормативни актове.

С оглед изложеното и на основание чл.129, ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.134 ал.2, т.6 от Закона за устройство на територията

ОДОБРЯВАМ:

Промяната на подробният устройствен план /ПРЗ/ за УПИ I в кв.21 с идентификатор 58356.501.150 по КК на гр.Приморско, а именно: разделянето му на два новообразувани урегулирани поземлени имота - УПИ I за „обществено обслужване и озеленяване“ с проектен идентификатор по КК №58356.501.671 и УПИ II за „трафопост“ с проектен идентификатор по КК №58356.501.672.

Гореописаните изменения са съгласно червените, черните, сините и кафявите надписи, линии и шрихи на приложения към настоящата заповед проект.

Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл.129 ал.2 от ЗУТ, които могат да я обжалват по реда на чл.215, ал.1 и ал.4 от ЗУТ в 14-дневен срок от нейната съобщаване пред Административен съд – гр.Бургас.

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ:

/Кмет на Община Приморско/



ISO 9001:2008 Quality Management System Cert. No. 9874

Изх. № 5208007644 / 12.10.2016 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция

ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 8180 гр.ПРИМОРСКО , планоснимачен номер от 2008 квартал 21, УПИ парцел II одобрен през 2015 г., идентификатор на поземления имот 58356.501.672

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Производствен обект ТРАФОПОСТ, ет. 1 идентификатор:	1/1	60,00			3 691,40

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 2016 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 3691.40 лв. словом

ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 40 СТ.

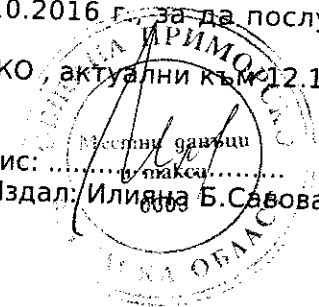
за 1/1 идеална част от него 3691.40 лв. словом:

ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208007644/12.10.2016 г. за да послужи пред АВ - ГР. ЦАРЕВО. ДО Е ВАЛИДНА ДО 31.12.2016 Г.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 12.10.2016 г.

Подпис:
Издал: Илияна Б. Савова



Експертна оценка

За определяне пазарната стойност на възмездно и безсрочно вещно право на строеж за трансформаторен пост с площ от 12 кв.м. и на възмездно и безсрочно вещно право на сервитутна зона от 48 кв.м. в Поземлен имот с идентиф. №58356.501.672 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. Зорница №20.

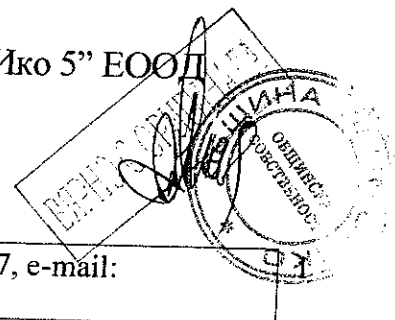


Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Оценител: Иван Атанасов Дошев, оценител към "Финс-Ико 5" ЕООД

08.11.2016 г.
гр. Бургас

ФИНС-ИКО 5 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail:
fins_iko@abv.bg



1. Общи положения

1.1.Описание на заданието

Разработката представя резултатите от оценката на вещно право на строеж и на сервитутно право върху недвижим имот, намиращ се в гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас.

Собственик: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Оценител: “ФИНС-ИКО 5” ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон №2, ап. 2. Дейностите по оценката се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г.

Цел на оценката: Да се определи пазарната стойност на вещно право на строеж и на сервитутна зона.

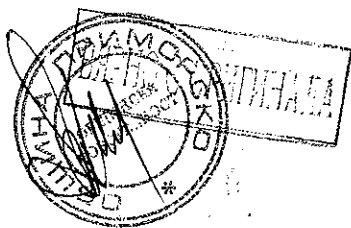
Методи за оценка: Метод на Негели

Метод на пазарните аналози.

Дата на провеждане на огледа: 03.11.2016 г.

Дата на изготвяне на оценката: 08.11.2016 г.

Срок на валидност на оценката: 6 (шест) месеца.



1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт за частна общинска собственост №2136/18.01.2016 г.
- Скица №15-456784-16.09.2016г. на СГКК Бургас.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на недвижимия имот

2.1. Местоположение на имота

Недвижимият имот е разположен в северния край на гр. Приморско. Отстои на 320 м. западно от северния плаж.

Град Приморско се намира на около 50 км. югоизточно от областния гр. Бургас.

2.2. Изследване на околната среда

В близост до него няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Правен статут на имота

Поземлен имот с идентиф. №58356.501.672 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. Зорница №20 е собственост на ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет с административен адрес: гр. Приморско, ул. "Трети март" №56, БУЛСТАТ 102164063 по силата на Акт за частна общинска собственост №2136/18.01.2016 г.

2.4. Описание и характеристика

Сервитутите са ограничени вещни права върху недвижими имоти и преди всичко върху определени участъци земя. Те представляват определена тежест, наложена върху един

недвижим имот, наречен служещ, в полза на друг, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик. Веднъж учредени тези права съществуват, упражняват се и се прехвърлят само заедно с правото на собственост върху господстващия имот. Отделно прехвърляне на сервитута е невъзможно. За служещите имоти, в които има налични сервитути, възникват различни ограничения в ползването. Това означава, че собственикът на служещия имот има задължение за осигуряване на достъп, ограничение в застрояването и трайните насаждения в сервитутната зона. Предмет на настоящата оценка е учредяването на възмездно и безсрочно вещно право на строеж за трансформаторен пост с площ от 12 кв.м. и на възмездно и безсрочно вещно право на сервитутна зона от 48 кв.м. в Поземлен имот с идентиф. №58356.501.672 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско. Поземлен имот с идентиф. №37023.501.26 е с площ от 5 916 кв.м. и е идентичен с УПИІ в кв. 21 по регулационния план. В парцела има изградена едноетажна масивна сграда - трафопост.

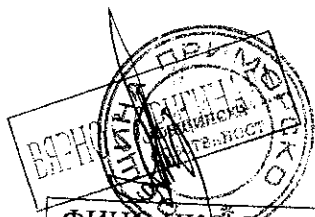
3. Определяне стойността по метода на Негели

Методът на швейцарския архитект Волфганг Негели. По този метод стойността на земята за строеж, респективно стойността на правото на строеж, се определя според категорията и по местоположението, основавайки се върху познанието, че тя се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. Процентното участие на стойността на земята /правото на строеж/ се определя с помощта на т.нар. „Ключ на категориите по местоположение”.

Цената на правото на строеж в идеалния център на големите градове и столицата заема 30 – 50% дял от общата справедлива стойност на имота. За имотите в средно големите градове и курорти 13 – 25% дял, а за селата и малките градове има нисък дял 5 – 13%.

№	Ключ на категорията по местоположение	Категория
K1	Обща ситуация	
K2	Интензивност на използването	6
K3	Транспортна обвързаност	6
K4	Вида и начина на съществуващото жилищно застрояване	7
K5	Развитие на промишленост /занаяти/, офиси, търговия	6
	Обща стойност	7
	Средна стойност	32
K6	Зони за по-добро ползване	6,4
	Категория на местоположението	0
	Дял на земята	6
	Разход за изграждането на 1 кв.м. застроена площ	25 %
	Стойност на 1 кв.м. земя	420 лв.
		140 лв.

Пазарната стойност на вещното право на строеж и на сервитутна площ, изчислена по Метода на Негели към 08.11.2016 г., е 8 400 лв.



ФИНС ИКО ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg

4. Определяне стойността по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	Цена лв.	Ккор сервитут	Стойност лв/кв.м.
гр. Приморско, агенция Мирела	407	87 600	0,8	172,19
гр. Приморско, агенция Омега	423	88 000	0,8	166,43
гр. Приморско, частно лице	1 997	417 900	0,8	167,41
Средно:				168,68
Прието:				169

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, отстояние от пътища.

Пазарната стойност на вещното право на строеж и на сервитутна площ, изчислена по Метода на пазарните аналози към 08.11.2016 г., е 10 140 лв.

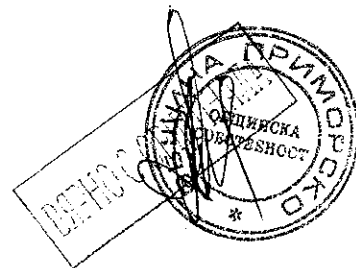
5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имотите

Оценителят определя теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

Метод на Негели	50 %
Метод на пазарните аналози	50 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на вещното право на строеж и на сервитутна площ към 08.11.2016г. е 9 270лв.



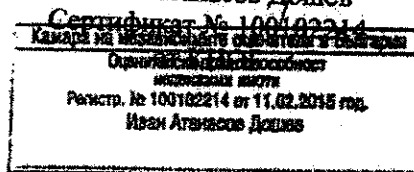
6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на оценявания имот

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 имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона; състоянието на обекта към момента на оценката.

Получената крайна пазарна стойност на възмездно и безсрочно вещно право на строеж за трансформаторен пост с площ от 12 кв.м. и на възмездно и безсрочно вещно право на сервитутна зона от 48 кв.м. в Поземлен имот с идентиф. №58356.501.672 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. Зорница №20, към 08.11.2016 г. е 9 270 лв. /девет хиляди двеста и седемдесет лева/

Изготвил оценката:.....

Иван Атанасов Дошев



Заверка от фирмата:.....



ФИНС-ИКО 5 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102214 от 11 февруари 2015 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ


Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ