



ОБЩИНА ПРИМОРСКО

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

Изх. № 61-00-227
Приморско 12.12.2016г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ПРИМОРСКО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПРИМОРСКО	
гр. Приморско, обл. Бургас п.к. 8180	
Регистрационен индекс и дата	
Вх. № 346	12.12.2016

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ-КМЕТ НА ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ОТНОСНО: Провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в гр. Приморско, община Приморско, област Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно АЧОС №2535/18.11.2016 г., вх. рег. №2513/23.11.2016 г., Акт №147, том VII при СВ-гр. Царево, община Приморско е собственик на следните недвижими имоти, частна общинска собственост:

1. ПИ с идентификатор 58356.501.674 (петдесет и осем хиляди триста петдесет и шест, точка, петстотин и едно, точка, шестстотин седемдесет и четири), целият с площ 3705 (три хиляди седемстотин и пет) кв.м., по КК и КР на гр. Приморско. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс. При граници на имота: 58356.501.326; 58356.501.331; 58356.501.332; 58356.501.334; 58356.501.333; 58356.501.68; 58356.501.72, 58356.501.673, 58356.501.323 и 58356.501.215, с номер по регулационен план: УПИ V (пет римско) – за обществено обслужване, кв. 59 (петдесет и девет), ведно с построените в имота сгради както следва:

1. Масивна едноетажна производствено-търговска сграда с идентификатор №58356.501.674.1 със застроена площ от 849 (осемстотин четиридесет и девет) кв.м., предназначение: промишлена сграда по КККР на гр. Приморско.

2. Масивна едноетажна сграда - склад с идентификатор №58356.501.674.2 със застроена площ от 384 (триста осемдесет и четири) кв.м., предназначение: складова база, склад по КККР на гр. Приморско.

3. Масивна едноетажна сграда с идентификатор №58356.501.674.3 със застроена площ от 79 (седемдесет и девет) кв.м., предназначение: друг вид сграда за обитаване по КККР на гр. Приморско.

Данъчната оценка на гореописаните недвижими имоти е 1 144 680, 60 лв. (един милион сто четиридесет и четири хиляди шестстотин и осемдесет лева и шестдесет стотинки), съгласно удостоверение с изх. №5208007747/14.11.2016 г., издадено от Дирекция МДТ-при община Приморско.



IAS-ANZ



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

За имота са изготвени пазарни оценки от двама лицензирани оценители, както следва:

Пазарната стойност на имота е 860 178 лева (осемстотин и шестдесет хиляди сто седемдесет и осем лева) без ДДС, съгласно изготвената пазарна оценка от независим експерт-оценител Ивайло Дочев Ненков с рег. № 100100942 от 14.12.2009 г. на КНОБ.

Пазарната стойност на имота е 821 100 лева (осемстотин двадесет и една хиляди и сто лева) без ДДС, съгласно изготвената пазарна оценка от независим експерт-оценител Стамен Димитров Стамов с рег. № 101101744 от 06.01.2012 г. на КНОБ.

На основание чл.35, ал.1 от ЗОС и във вр. с чл.38, ал.1, т.1 и чл.61, ал.1, т.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост, Ви предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински съвет - Приморско на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във вр. с чл.35, ал.1 от ЗОС, чл.38, ал.2 и чл.61, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост, открива процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, както следва:

Описание на имота	Площ	АОС	Начална тръжна цена на имотите в лева	Депозит за участие
1. ПИ с идентификатор 58356.501.674 по КК и КР на гр.Приморско	3705 кв.м.	АЧОС №2535/18.11. 2016 г.	1 145 00 лв. /без ДДС/	10% от първонач. тръжна цена без ДДС
2.Масивна едноетажна производствено-търговска сграда с идентификатор №58356.501.674.1 по КККР на гр.Приморско	849 кв.м.			
3. Масивна едноетажна сграда - склад с идентификатор 58356.501.674.2 по КККР на гр.Приморско	384 кв.м.			
4. Масивна едноетажна сграда – друг вид сграда за обитаване с идентификатор 58356.501.674.3 по КККР на гр.Приморско.	79 кв.м.			



II. Условия за провеждане на публичния търг с явно наддаване:

1. Наддавателна стъпка – 10% от първоначалната тръжна цена, без включен ДДС.
2. Депозитът за участие в публичния търг е в размер на 10% от началната тръжна цена за имотите, без включен ДДС.
3. Начин на плащане на цената - достигнатата на търга цена се заплаща в пълен размер, ведно с всички дължими данъци и такси, съгласно нормативната уредба, в 14-дневен срок от влизане в сила на заповедта на Кмета на Община Приморско за определяне на участника, спечелил търга.
4. Не се допускат до участие в търга лица, имащи непогасени публични и частни финансови задължения към община Приморско.
5. Участниците могат да участват в търга само за всички имоти заедно. Не се допускат до участие оферти за отделни обекти.

III. Данъчната оценка на имотите, съгласно удостоверение с изх.№5208007747/14.11.2016 г., издадено от Дирекция МДТ-при община Приморско е 1 144 680,60 (един милион сто четиридесет и четири хиляди шестстотин и осемдесет лева и шестдесет стотинки) лева.

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

Приложение: АЧОС №2535/18.11.2016 г., вх.рег.№2513/23.11.2016 г., Акт №147, том VII при СВ-гр.Царево; Скица с изх.№15-523218-26.10.2016 г.; Скица с изх.№15-546933-08.11.2016 г.; Скица с изх.№15-546936-08.11.2016 г.; Скица с изх.№15-546938-08.11.2016 г.; Удостоверение за данъчна оценка с изх.№5208007747/14.11.2016г.; Пазарни оценки от независими експерт-оценители;

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ:
Кмет на Община Приморско





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 № 2535

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 2535

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	18-11-2016
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.2 от ЗОС, във връзка с ПУП(ПРЗ), одобрен със заповед №492/14.06.2016 год. на кмета на община Приморско.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 58356.501.674(петдесет и осем хиляди триста петдесет и шест, точка, петстотин и едно, точка, шестстотин седемдесет и четири), целият с площ от 3705(три хиляди седемстотин 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 друг обществен обект, комплекс Стар идентификатор: 58356.501.658 Номер по предходен план: кв.59, УПИ V- 501.658-за обществено обслужващи дейности 1. Масивна едноетажна производствено-търговска сграда с идентификатор №58356.501.674.1 със застроена площ от 849(осемстотин четиридесет и девет) кв.м., предназначение: промишлена сграда по КККР Продължение в раздел 11
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, Община Приморско, гр.Приморско, ул.Лагуна, №7, кв.59, УПИ V-501.658-за общ.обсл.дейности, съгласно ПУП(ПРЗ), одобрен със зап. №492/14.06.2016 год. на кмета на община Приморско, ПИ 58356.501.674
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По кадастрална карта: 58356.501.326, 58356.501.331, 58356.501.332, 58356.501.334, 58356.501.333, 58356.501.68, 58356.501.72, 58356.501.673, 58356.501.323, 58356.501.215 По регулационен план: север - УПИ XXVI-за ТП и улица, изток - улица и УПИ Продължение в раздел 11
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	На земя: 93366,00 лв.(деветдесет и три хиляди триста шестдесет и шест лева) На сграда с идентификатор №58356.501.674.1: 691295,00 лв.(шестстотин деветдесет и една хиляди двеста деветдесет и пет лева); На сграда с идентификатор №58356.501.674.2: 300323,60 лв.(триста хиляди триста давадесет и три лева и шестдесет и три стотинки); Продължение в раздел 11



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №124/11.09.1998 год. и АЧОС №1093/15.09.2008 год., вп. на 14.11.2008 год., том XI, №92, н.д.2455, дв.вх.рег.№2838, к.п.37 при СВ-гр.Царево.

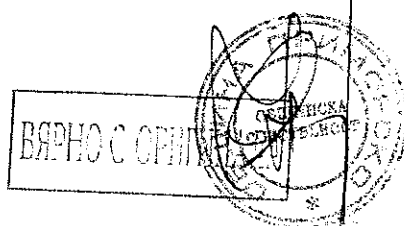
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмет на Община Приморско, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС

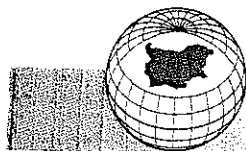
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Айсел Наимова Палова

ПОДПИС/

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

Продължение от раздел 3: на гр.Приморско. Сградата е разположена в ПИ с идент.58356.501.674; 2. Масивна едноетажна сграда - склад с идентификатор №58356.501.674.2 със застроена площ от 384 (триста осемдесет и четири) кв.м., предназначение: складова база, склад по КККР на гр.Приморско. Сградата е разположена в ПИ с идент.58356.501.674; 3. Масивна едноетажна сграда с идентификатор №58356.501.674.3 със застроена площ от 79 (седемдесет и девет) кв.м., предназначение: друг вид сграда за обитаване по КККР на гр.Приморско. Сградата е разположена в ПИ с идент.58356.501.674
Продължение от раздел 5: XXIII-501.68, юг - УПИ XXIV-501.333, улица и УПИ XII-501.332, запад - УПИ III-501.326, УПИ XVIII-501.323 и УПИ XXVI-за ТП Продължение от раздел 6: На сграда с идентификатор №58356.501.674.3: 59696,00 лв.(петдесетт и девет хиляди шестстотин деветдесет и шест лева)





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №
Тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 3
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
№ 15-523218-26.10.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674

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. Лагуна № 7

Площ: 3705 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

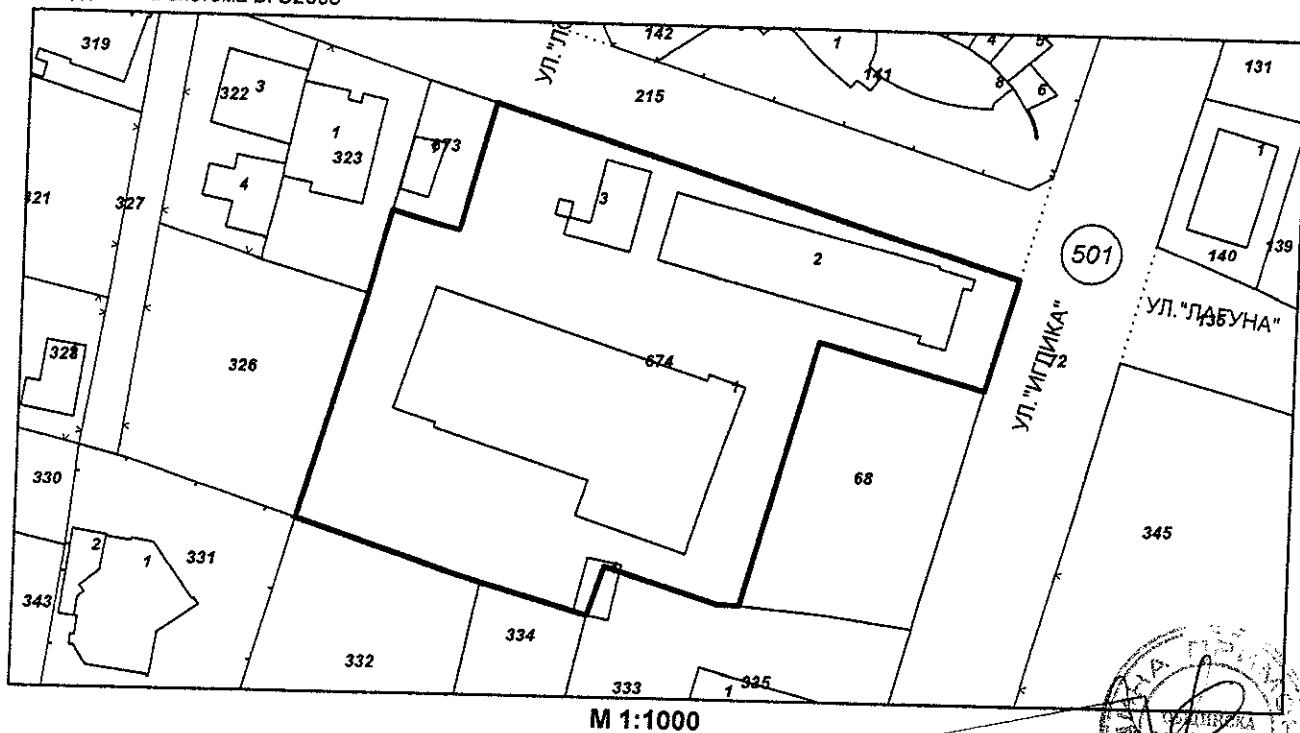
Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Стар идентификатор: 58356.501.658

Номер по предходен план: квартал: 59, парцел: V-за обществено обсл.

Съсед: 58356.501.326, 58356.501.331, 58356.501.332, 58356.501.334, 58356.501.333, 58356.501.68,
58356.501.72, 58356.501.673, 58356.501.323, 58356.501.215

Координатна система БГС2005



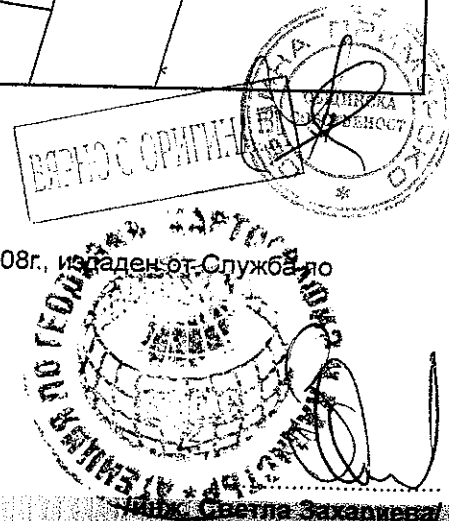
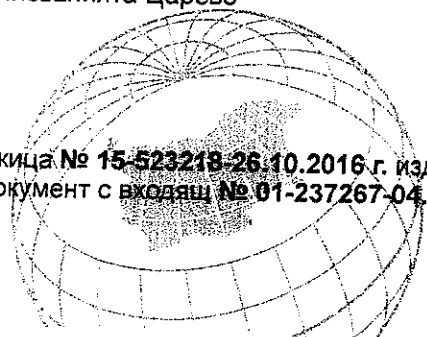
Собственици:

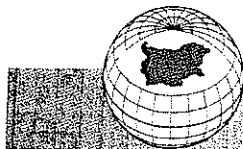
1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 92 том 11 рег. 2838 от 14.11.2008г., издаден от Служба по
вписванията Царево

Скица № 15-523218-26.10.2016 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-237267-04.08.2016 г.





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 СГРАДА
№ 15-546933-08.11.2016 г.

с идентификатор 58356.501.674.1

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 сградата: гр. Приморско, п.к. 8290, ул. ЛАГУНА № 7

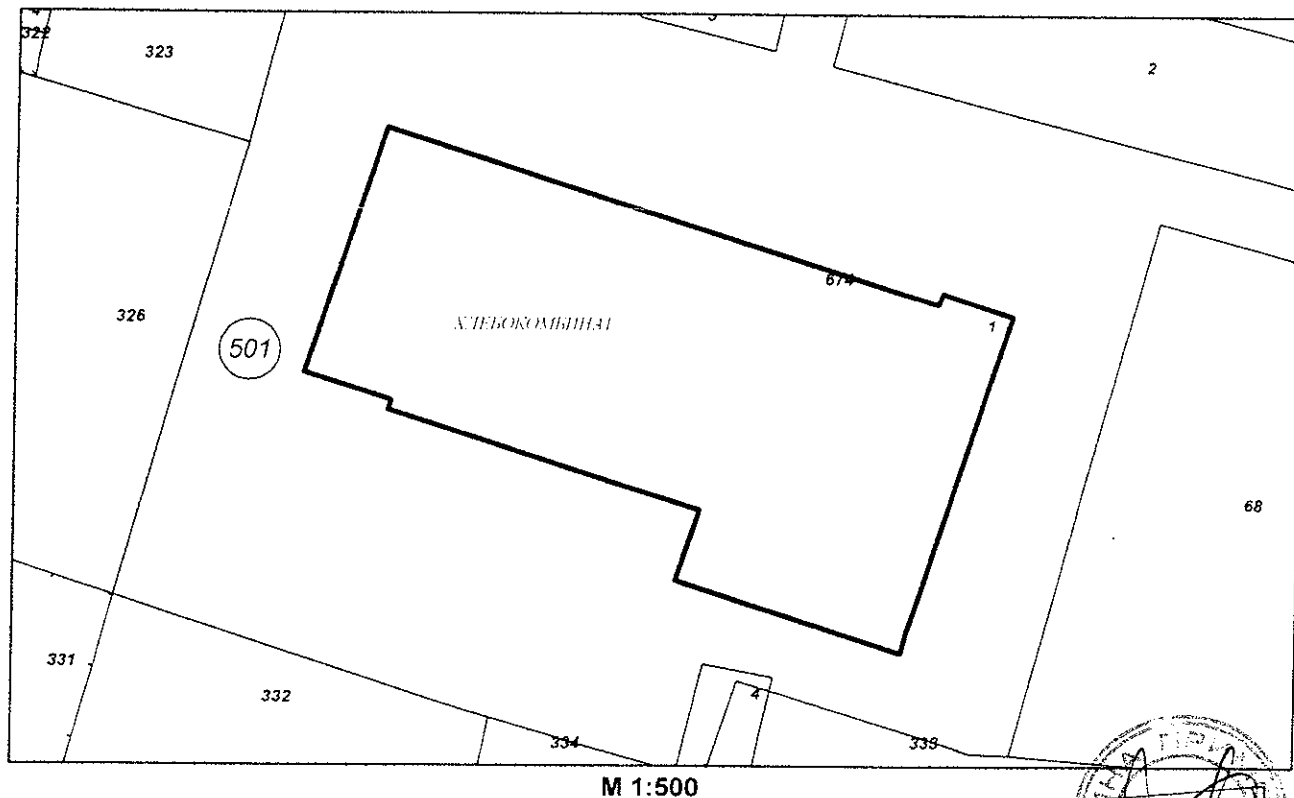
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.674

Застроена площ: 849 кв.м

Брой етажи: 1

Предназначение: Промислена сграда

Координатна система БГС2005



Номер по предходен план: няма

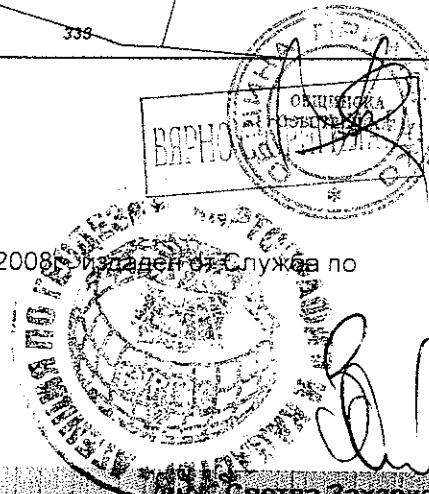
Собственици:

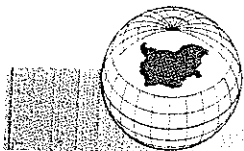
1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 92 том 11 рег. 2838 от 14.11.2008г. Издаден от Служба по
вписванията Царево

Скица № 15-546933-08.11.2016 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-345379-08.11.2016 г.





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Паславо, ул. Мусала №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 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 СГРАДА
№ 15-546936-08.11.2016 г.

с идентификатор 58356.501.674.2

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 сградата: гр. Приморско, п.к. 8290, ул. ЛАГУНА № 7

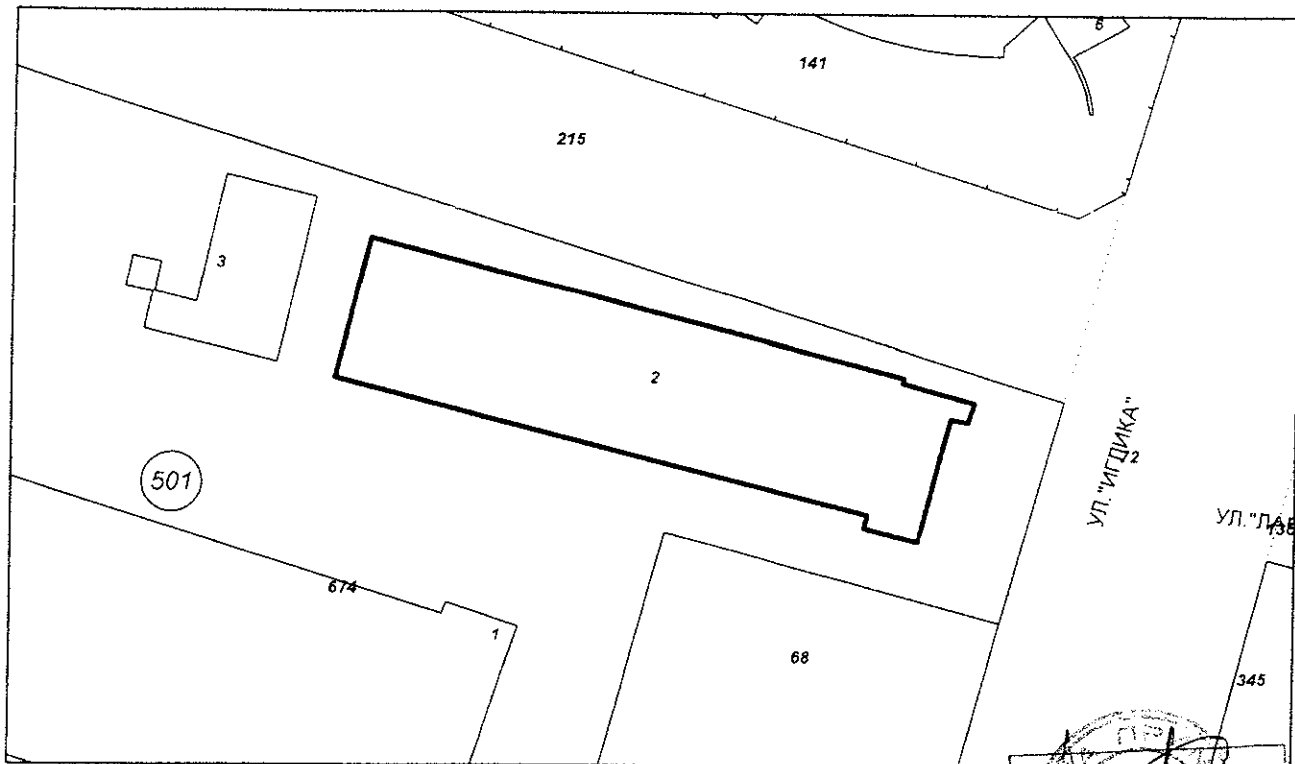
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.674

Застроена площ: 384 кв.м

Брой етажи: 1

Предназначение: Складова база, склад

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: няма

Собственици:

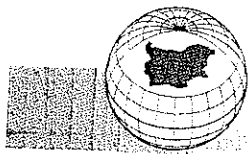
1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 92 том 11 рег. 2838 от 14.11.2008г. издаден от Служба по
вписванията Царево

Скица № 15-546936-08.11.2016 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-345379-08.11.2016 г.

инж. Светла Захариева



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кс. Павлово, ул. Мусала №
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 83
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 СГРАДА
№ 15-546938-08.11.2016 г.

с идентификатор 58356.501.674.3

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 сградата: гр. Приморско, п.к. 8290, ул. ЛАГУНА № 7

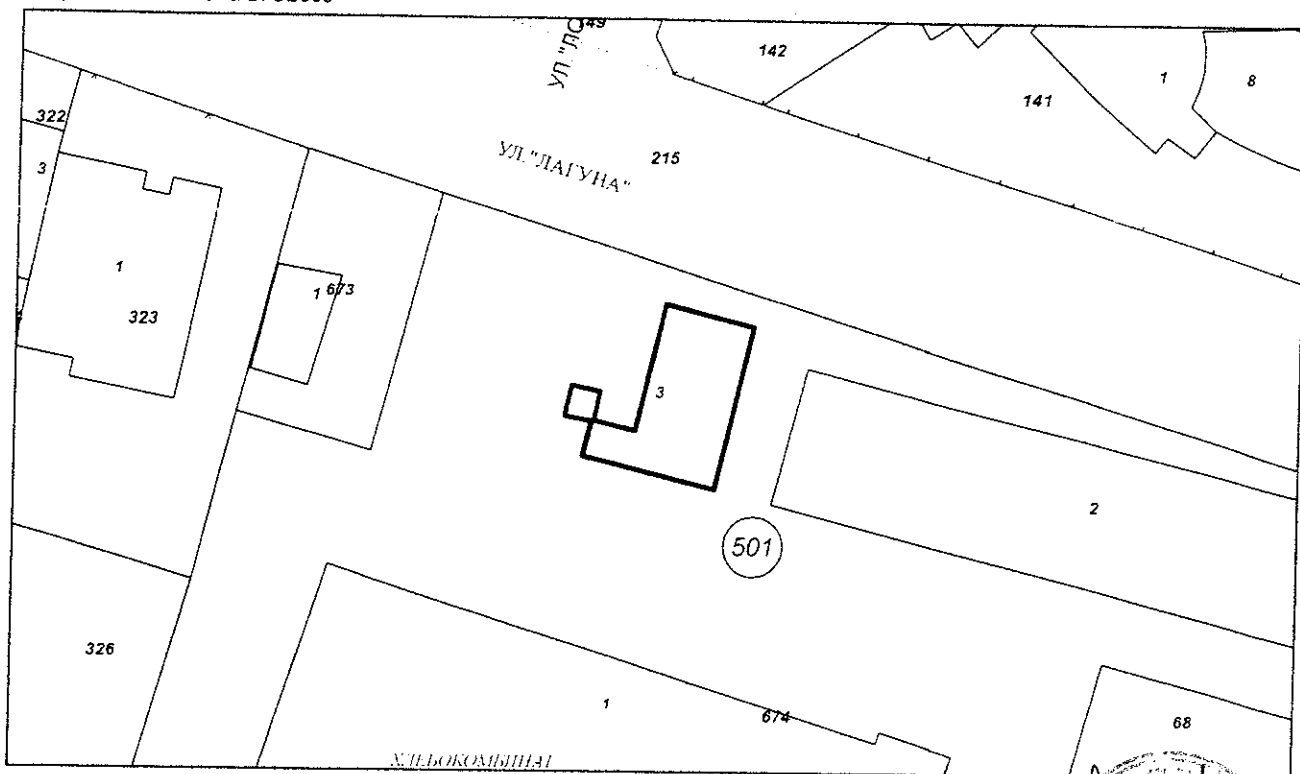
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.674

Застроена площ: 79 кв.м

Брой етажи: 1

Предназначение: Друг вид сграда за обитаване

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: няма

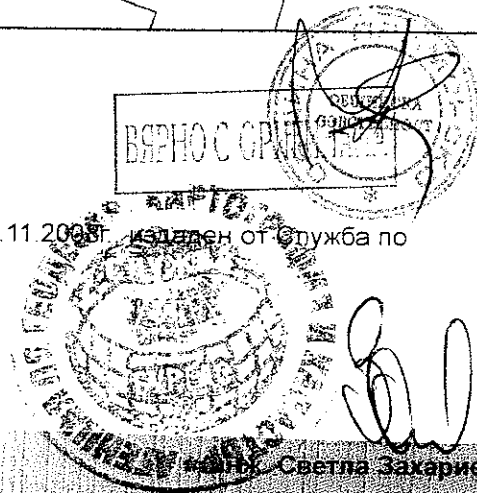
Собственици:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 92 том 11 рег. 2838 от 14.11.2008г. издаден от Служба по вписванията Царево

Скица № 15-546938-08.11.2016 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-345379-08.11.2016 г.



Изх. № 5208007747 / 14.11.2016 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 8180 гр.ПРИМОРСКО , кадастрален номер 58356.501.674 от 2008 квартал 59, УПИ парцел 5 одобрен през 2016 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

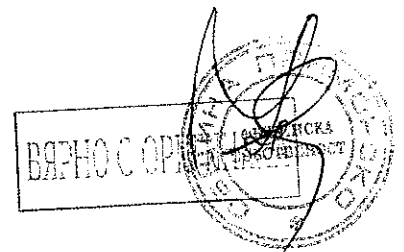
Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект МАГАЗИН,СКЛАД идентификатор: 58356.501.674.1	849,00		1/1	691 295,00	691 295,00
Търговски обект СКЛАД идентификатор: 58356.501.674.2	384,00		1/1	300 323,60	300 323,60
Търговски обект СКЛАД идентификатор: 58356.501.674.3	79,00		1/1	59 696,00	59 696,00
Земя идентификатор:	3 705,00		1/1	93 366,00	93 366,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 1144680.60 лв. словом
ЕДИН МИЛИОН СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 1144680.60 лв. словом
ЕДИН МИЛИОН СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Иск. Свещис е валиден до 31.12.2016 г.
Настоящото се издава по искане Вх. № 5208007747/14.11.2016 г., за да послужи пред АВ ЦАРЕВО
удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 14.11.2016 г.

Подпис:
Издава: Антоанета М.Пеева



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Предмет на оценката:

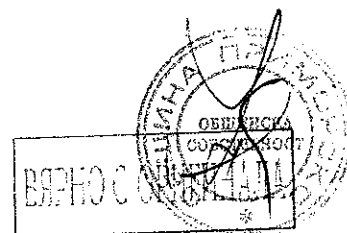
Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КKKP на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване.

25.11.2016г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Приморско

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Лицензиран оценител ЕМ ЕН СЪЛЮШЪНС ЕООД, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на Недвижими Имоти, издаден от Камара на Независимите оценители в България, чрез управителя си Ивайло Ненков.

ЦЕЛ: Определяне пазарна стойност на недвижим имот

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 25.11.2016г., валидна до 25.05.2017г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КKKP на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс.	<u>549 283 лева</u>
Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда.	<u>203 064 лева</u>
Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад.	<u>91 670 лева</u>
Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване.	<u>16 161 лева</u>

	пазарна стойност лева	пазарна стойност евро
	<u>860 178</u>	<u>439 802</u>
в т. число стойност на парцела	549283	280844
в т. число стойност на сградния фонд	310895	158958

Оценител

/И. Ненков/



ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

2

1.ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

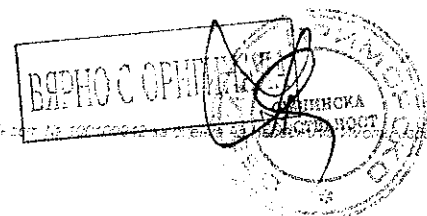
- Оценителят, извършващ оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Сега и в бъдеще, оценителя няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионални знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и до колкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не е укрито умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията, предоставени на оценителя и намерили място в този доклад, са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Доколкото настоящата е валидна към датата на съставянето и **25.11.2016г.** и към законната структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **25.05.2017г.**
- Изчислените по-долу стойности не поставят ограничения в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името на Оценителя и за сметка на Възложителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите, предвидени от закона, или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както в случая.

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

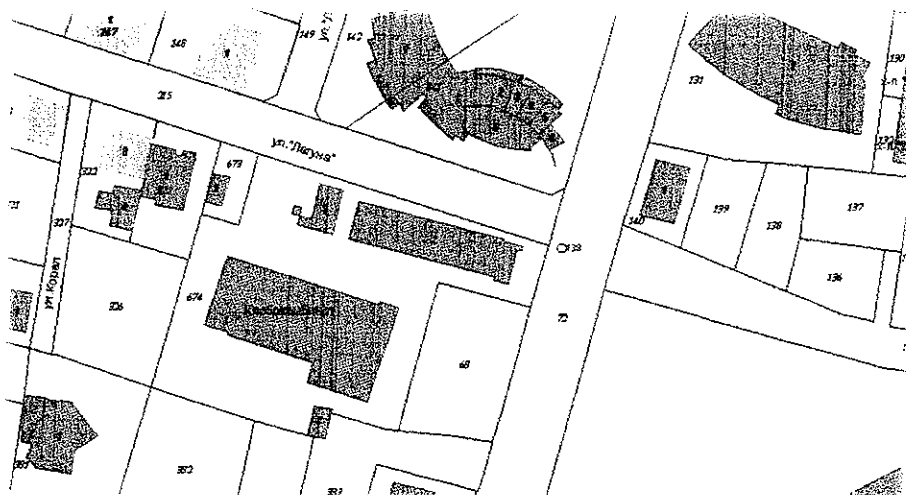
Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КKKP на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Имотът се намира на ъгъл и има лице на две улици.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, дограмата е бяла алуминиева, използва се като склад на едро.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, използва се като склад.



Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, с покрив със керемиди.



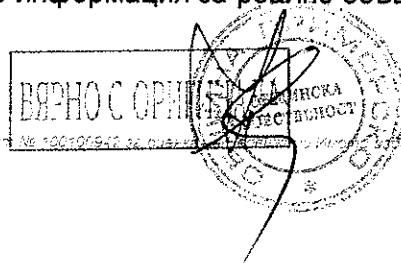
ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

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:

- Скица 15-546938, 15-546936, 15-546933 от 08.11.2016г.
- Акт за ЧОС 2535/18.11.2016г.
- Строителен обзор 7-8/2016г.
- Оглед на имота – само отвън.
- <http://kais.cadastre.bg/index.seam>

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - Оценката по метода на сравнителните продажби се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени



сделки с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти.

Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се коригират съответно (в "плюс" или в "минус") според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на квадратен метър за съответните обекти по отношение на сравнявания.

Където стойността на различията се характеризира със следните коефициенти в плюс или минус:

Кф-коефициент за функционалност

Км- коефициент за местоположение и инфраструктура

Кс-коефициент за състояние

<http://www.alo.bg/3883792>



Обява № 3883792

★ ПЕРИОДИЧНО ОБНОВЯВАНА ★

Продажба 560 кв.м В регулация (УПИ)

Ексклузивна оферта

гр. Приморско, обл. Бургас

Последна редакция преди 4 дни

Цена
66 000 EUR

117,86 EUR/кв.м

ИЗПОЛЗОВАНА СЪСТОЯНИЕ

ДЪЛГОСРОЧЕН ПРОДАЖА

О ПОТРЕБИТЕЛЯ НАБЛЮДАВАТ ОБЩАТА



Продажба
560 кв.м
В регулация (УПИ)

ИЗПОЛЗОВАНА СЪСТОЯНИЕ



Продавам парцел в нова част на града, много подходящ за къща или хотел. Районът е застроен с нови функционални комплекси - семейни - хотели и жилищни сгради. Парцелът е с правилна форма и лека димENSION. Откъдето има гледка морска танорана, гледка към блещата резиденция Перла и планина Странджа. Параметрите на застрояване са следните:

• Плътност на застрояване 40%
• Коef-коефициент на застрояване 1:2
• Мота корниз - 15 м

<http://www.alo.bg/4304828>



Обява № 4304828

★ ПЕРИОДИЧНО ОБНОВЯВАНА ★

Продажба 583 кв.м В регулация (УПИ)

Ексклузивна оферта

гр. Приморско, обл. Бургас

Публикувана преди 52 дни

Цена
64 130 EUR

110 EUR/кв.м

ИЗПОЛЗОВАНА СЪСТОЯНИЕ

ДЪЛГОСРОЧЕН ПРОДАЖА

О ПОТРЕБИТЕЛЯ НАБЛЮДАВАТ ОБЩАТА



Продажба
583 кв.м
В регулация (УПИ)

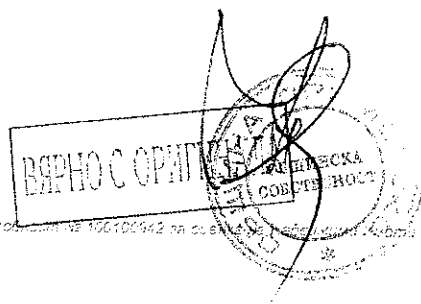
ИЗПОЛЗОВАНА СЪСТОЯНИЕ



Продавам парцел (УПИ) на около 150 м от Южен плаж, подходящ за построяване на жилищна сграда или семеен хотел. Районът е с добре изградена инфраструктура. Достъпът до имота е по асфалтиран път, в съседство има построени нови жилищни сгради и семейни хотели. Парцелът е с площ 30 м. Има следните технически показатели:

• Коef-2
• Плътност на застрояване 50%

<http://www.alo.bg/703755>





Обява № 703755

Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#)

Продажба 1025 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод

Вижте обявата на картата
Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#)

гр. Приморско, обл. Бургас

Последна редакция преди 1222 дни

Цена

150 000 EUR

146,34 EUR/кв.м

Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#)

Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#)

Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#) ★ Деловият наблюдател: [Деловият наблюдател](#)

Вид на обявата

Продажба

Вид на обявата

1025 кв.м

Вид на обявата

В регулация (УПИ)

Вид на обявата

С ток

Вид на обявата

Водопровод

Вид на обявата

Без проект

Вид на обявата

Асфалтов път

Панорамна гледка

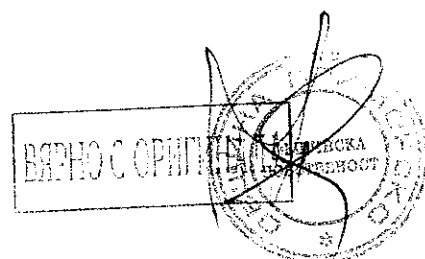
За жилищно строителство

Равно

Канализация

Парцел се намира в централната част на град Приморско, в тих и спокоен район, на 150м от атракционния южен плаж и на 100м от централната търговска улица на града. Имотът е в района с добра инфраструктура. Достъп до него е по асфалтов път. В съседство има построени нови сгради и почвени станции. Парцелът е равен. Регулирания поземлен имот е с площ 1025 кв.м, като лицето му е 29м, а дълбочината 40м. Плътност на застрояване – 40%. Климт – 2. Подходящ е за построяване на сграда с апартаменти или хотел. Код на имота: SP00252. Бронир Д. Димитров

Пример



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	ное. 16	ное. 16	ное. 16	ное. 16
Площ на имота в /кв.м.	3 705,00	560	583	1 025
Офертна цена в евро		66 000	64 130	150 000
Офертна цена евро/кв.м.		€ 118	€ 110	€ 146
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корекция стойност		-€ 2,36	-€ 2,20	-€ 2,93
Коригирана цена		€ 115,50	€ 107,80	€ 143,41
Местоположение	приморско	приморско	приморско	приморско
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 117,86	€ 110,00	€ 146,34
Пазарни условия				
Корекция %		-5,0%	-5,0%	0,0%
Корекция стойност		-€ 5,89	-€ 5,50	€ 0,00
Коригирана цена		€ 111,96	€ 104,50	€ 146,34
Използване	пром/жил	пром/жил	пром/жил	пром/жил
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 117,86	€ 110,00	€ 146,34
Физически Характеристики				
Размер	3 705	560	583	1 025
Корекция %		-4,0%	-8,0%	-2,0%
Корекция стойност		-€ 4,71	-€ 8,80	-€ 2,93
асфалтов път	да	да	да	не
Корекция %		0,0%	0,0%	3,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,39
Налична инфраструктура				
Ток/вода/канал	да/да/да	да/да/да	да/да/да	да/да/да
Корекция %		0,1%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,13	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 117,99	€ 110,00	€ 146,34
Техническо състояние	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция %		-31,0%	-31,0%	-31,0%
Корекция стойност		-€ 36,54	-€ 34,10	-€ 45,37
Коригирана цена		€ 81,32	€ 75,90	€ 100,98
Коригирана цена		€ 68,5	€ 59,4	€ 99,5
Нетна корекция	абсолютна сума	-€ 49,37	-€ 50,60	-€ 46,83
	процент	-42%	-46%	-32%
Площ на имота в /кв.м.	3 705			
Пазарна стойност на имота в (€/кв.м)	76			
Пазарна стойност на имота в евро	280 844			
Стойност в лева	549 283			
Курс	1,95583			
Дата	24.ное.16			

Стойност на парцела по метода на сравнителните аналози е 549 283 лева

3.2 МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Методът на вещната стойност се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградите към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на сградата е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването по възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на имота е прибавена пазарната стойност на правото на строеж.

Обезценяването на сградата по възраст е определено от формулата:

$$\left(\frac{T_e}{T_n}\right)^2 + \frac{T_e}{T_n} \times \frac{1}{2} \times 100$$

T_e – годините през които са изминали и е използван обекта.

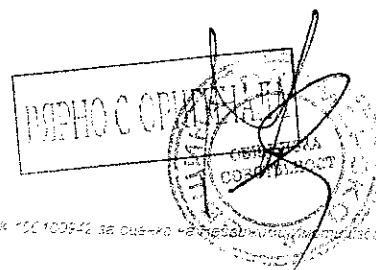
T_n – нормативния срок на годност

Строителните недостатъци и повреди и икономическо обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на обекта, на базата на експертен оглед и налична информация.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Текуща година: 2016																		
№	Обект на оценяване	Площ кв.м.		Цена на СМР за 1-ва площ €/m2	Стойност като нова	Година на построяване	Обща Експлоатационна годност	Възраст към датата на оценката	Обезценяване					Право на строеж	Стойност		Стойност на кв.м.	
									Физическа	Функционална	Икономическа	Общо						
		%	%												%	%	ст-ст	
																		EUR
1	58356.501.674.1	849	849	249	211 401	1975	80	41	38,8%	3,0%	4,1%	5,0%	107 577	0	203 064	103 824	239	122
	58356.501.674.2	384	384	249	95 616	1975	80	41	38,8%	3,0%	4,2%	5,0%	48 753		91 670	46 863	239	122
2	58356.501.674.3	79	79	249	19 671	1975	80	41	38,8%	3,0%	10,9%	5,0%	11 342		16 161	8 329	206	105
ОБЩО					326 688								167 672		310 895	159 016		

Стойност на сградният фонд по метода на вещната стойност е 310 896 лева



4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността на имотите, определена по приложените-утвърдени методи за оценка на недвижими имоти, образуват ценови диапазон, в рамките на който попадат Пазарните стойности на оценяваните обекти. Пазарната стойност е определена чрез прилагане на тегловни коефициенти за влиянието на методите на оценяване, отразяващи мнението на оценителя за пазарната стойност на оценявания имот.

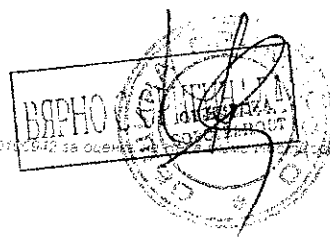
МЕТОД за оценка на УПИ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	549 283 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	549 283 лева	100%

МЕТОД за оценка на сгради	ВЕЩНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сграда с площ 850 кв.м.	203 064 лева	100%
Сграда с площ 452 кв.м.	91 670 лева	100%
Сграда с площ 75 кв.м.	16 161 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	310 895 лева	100%

ОБЩО за имота: 860 178 лева

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 спазват 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 укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.	

Оценител.....
/И. Ненков/



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900100192 от 15 април 2014 год.

„ЕМ ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД

гр. Бургас, ул. „Сливница“ № 70, община Бургас

ЕИК 202942608

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 121 от 15 април 2014 год. на Управителния съвет на КНОБ.

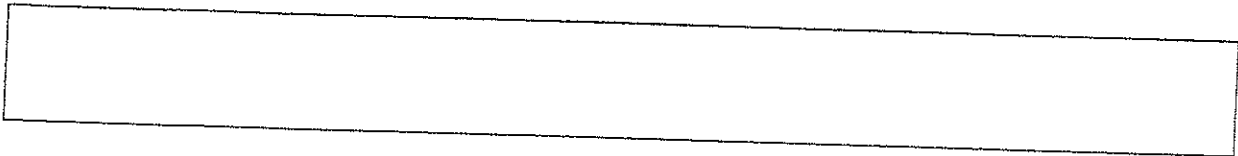


25.11.2016г.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ

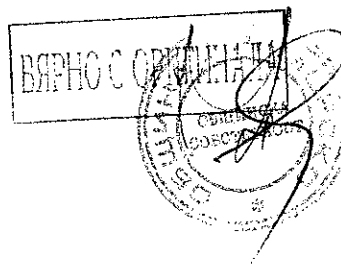
Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КККР на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад.

24 ноември 2016г.



РЕЗЮМЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Приморско

СОБСТВЕНИК: частна общинска собственост

ЦЕЛ: Определяне на справедлива пазарна стойност.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 24.11.2016г.

ВАЛИДНОСТ: 24.05.2017г.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: /без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КККР на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КККР на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад.

**821 100
лева**

*/осемстотин
двадесет и
една хиляди и
сто лева/*

Или

419 821 евро

В това число:

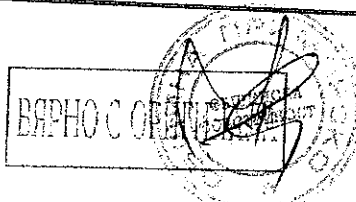
-стойност на парцела – 569 500 лева

-стойност на сградите – 251 600 лева

Камера на независимите оценители в България
ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА: *Стамев*
Стамев Стамев
Сертификат от КНОВ
Регистр. № 101/01/44 от 06.01.2012 год.
Стамев Стамев

Декларация:

Този Доклад е собственост на Възложителя и е предмет на търговска тайна, поради което не може да бъде предоставян на трети лица без изричното разрешение на Възложителя. Резюмето е неразделна част от оценителския доклад. Крайните изводи в него не могат да се използват извън контекста на доклада.



1.ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, извършващ оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Сега и в бъдеще, оценителя няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионални знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и до колкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не е укрито умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията, предоставени на оценителя и намерили място в този доклад, са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Валидността на датата на оценката е с ограничен срок – **шест месеца**, считано от датата на доклада, при неизменяеми и широк диапазон икономически условия. След този срок, резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени – ако се окажат същите.
- Доколкото настоящата е валидна към датата на съставянето и **24.11.2016г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **24.05.2017г.**
- Изчислените по-долу стойности не поставят ограничения в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името на Оценителя и за сметка на Възложителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Разработката или части от нея не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на собственика /възложител/ и от страна на Съставителя /Оценителя/.
- Заключениеята за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите, предвидени от закона, или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както в случая.

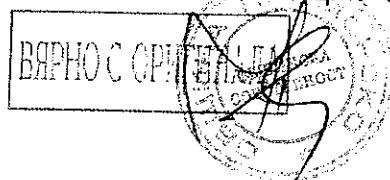
2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Поземлен имот с идентификатор 58356.501.674 по КKKP на гр. Приморско, адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. Лагуна 7, площ 3705 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид обществен обект, комплекс. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Имотът се намира на ъгъл и има лице на две улици.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.1 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 849 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: промишлена сграда. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, дограмата е бяла алуминиева, използва се като склад на едро.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.3 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 79 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: друг вид сграда за обитаване. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, с покрив със керемиди.

Сграда с идентификатор 58356.501.674.2 гр. Приморско, общ. Приморско, обл. Бургас, по КKKP на гр. Бургас, Адрес на поземленият имот: гр. Приморско, ул. „Иглика“. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 58356.501.658; Застроена площ: 384 кв.м.; брой етажи: 1; Предназначение: складова база, склад. Районът на имота е курортен с изградена инженерна инфраструктура, плажът и ЦГЧ са на



пешеходно разстояние от имота. Сградата е едноетажна, монолитна, използва се като склад.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- Скица 15-546938, 15-546936, 15-546933 от 08.11.2016г.
- Акт за ЧОС 2535/18.11.2016г.
- Строителен обзор 7-8/2016г.

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 трябва 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 агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

№	местоположение на сравнимите обекти - ПАРЦЕЛ	цена /евро/	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Приморско, парцел, регулация, асф път, панорама, за жил стр, Аг. ЯВлена	150 000	1025	146
2	Приморско, парцел, регулация, асф път, за жил стр, канал, http://www.alo.bg/2369288	40 000	335	119
3	Приморско, парцел, регулация, асф път, за жил стр, Агенция Рич	600 000	5000	120

Стойност на аналога- евро/кв.м.	146	119	120
Коефициент за положение	1,02	0,95	0,98
Коефициент за комуникации	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,9	0,9	0,9
Инфраструктура	1	1	1
Други, застроен	0,75	0,75	0,75
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ.М.	100,52	76,31	79,38
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	33%	33%	34%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	33,17	25,18	26,99

сравним резултат на кв.м.	85,34	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	3705	кв.м.
Стойност по метода на пазарните аналози	618 400	лева

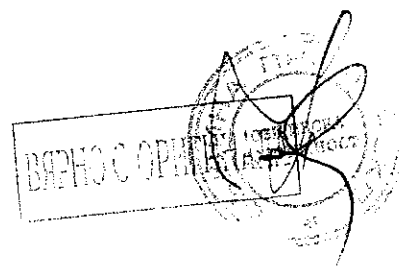


3.2 МЕТОД НЕГЕЛИ

Методът на швейцарския 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

№	Параметър	Стойност
1	Определяне категорията по местоположението за обща ситуация / K1 /	4
2	Определяне категорията по местоположение за интензивност на използване / доходностност / K2 /	4
3	Определяне категорията по местоположение, съобразно транспортните връзки / K3 /	5
4	Определяне категорията по местоположение, съобразно, вида и начина на съществуващото жилищно застрояване / K4 /	5
5	Определяне категорията по местоположение, съобразно развитието на промишленост /занаяти/, офиси, търговия / K5	6
6	Редуциращи фактори - понижаващи или повишаващи / K6 /	+0,5
7	Определяне на средната стойност на категорията	5,3
8	Стойност на земята, като дял от общата ст-ст на имота	19,20 %

Разходи за изграждане на 1 кв.м. застроена площ, съгласно списание „Строителен обзор 7-8/2016г.“ е 440 лв, разходи за проектиране и надзор 10 %, печалба 10 % се получава $528 \text{ лв} \times 19,2 \% = 101 \text{ лв/кв.м.} \times 3705 \text{ кв.м.} = 374\,200 \text{ лева}$



3.2 МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Методът на вещната стойност се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградите към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

1	Дата на въвеждане в експлоатация	1975	год.
2	Нормативен срок	80	год.
3	Остатъчна експлоатационна годност	39	год.
4	Конструкция	монол	
5	Етажност		
6	Застроена площ / ЗП /		
7	Разгъната застроена площ / РЗП /	1	кв.м.
8	Застроен обем / ЗО /		
9	Стойност на изграждане на кв.м.	250	евро/кв.м.
10	Стойност на обекта като нов / НВС /	250	евро

11	Обезценяване по възраст	0,3875781	%
12	Стойност на обезценката по възраст	96,894531	евро
13	Амортизирана възстановителна стойност	153,10547	евро
14	Строителни недостатъци	10%	
15	Стойност на строителните недостатъци	15,310547	евро
16	Функционално обезценяване	13%	
17	Стойност на функционалното обезценяване	19,903711	евро
18	Икономическо обезценяване	13%	
19	Стойност на икономическото обезценяване	19,903711	евро
Б	Вещна стойност на сградите	97,9875	евро

В	ПС и др.	0	евро
---	----------	---	------

Г	Вещна стойност на имота	97,9875	евро
Г	Вещна стойност на имота	191,64689	евро

Стойност на имот с площ 849 кв.м. x 191,65 лв = 162 800 лева

Стойност на имот с площ 79 кв.м. x 191,65 лв = 15 200 лева

Стойност на имот с площ 384 кв.м. x 191,65 лв = 73 600 лева

Общо за сградите: 251 600 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.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози – парцел	618 400 лева	80 %
Метод Негели – парцел	374 200 лева	20 %
Вещна стойност – сгради	251 600 лева	100 %
Пазарна стойност	829 000 лева	100%

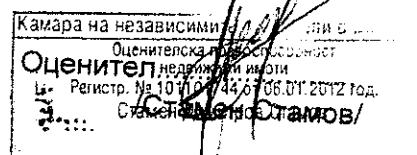
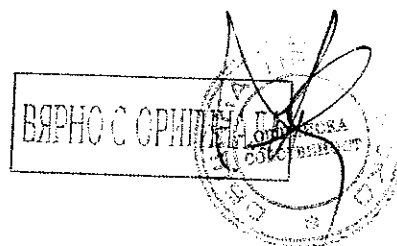
Стойност на парцела – 569 500 лева

Стойност на сградите – 251 600 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ 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.



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

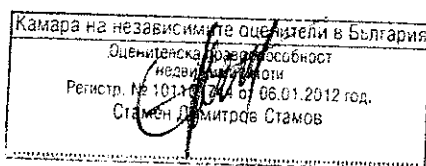
Рег. № 101101744 от 06 януари 2012 год.

СТАМЕН ДИМИТРОВ СТАМОВ

роден на 25 юни 1965 год. в гр. Бургас, община Бургас

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Сертификат Рег. № 100101744 от 20.09.2010 год. от Управителния съвет на КНОБ



25.11.2016



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

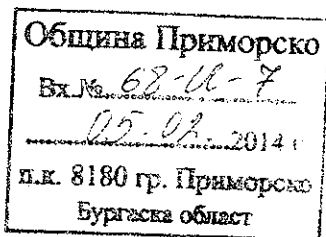
“ИВ ТРЕЙД”

730 Становище
06.02.2014
ООД

Бургас, ул. „Мара Гидик“ № 21 тел./факс: 056/843231; 0550/33273 iv_trade@abv.bg

Изх. № 188 / 03.02.2014 г.

Петров
19.02.14



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПРИМОРСКО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

„ИВ ТРЕЙД“ ООД, със седалище и адрес на управление:
гр. Бургас, ул. „Ал. Велики“ № 3 „А“, ЕИК: 102182129, представлявано
от Виолета Атанасова Вълкова – управител

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Представляваното от мен дружество е наемател на имот - частна общинска собственост, представляващ масивна едноетажна производствена сграда със застроена площ от 806 кв.м., с местонахождение на имота изток: улица, запад: п-ли XV-42 и XVI-42, север: улица, юг: п-ли XII-52, XVII и улица, стопанисван до момента от общинско предприятие „Търговия“ ЕООД. Във връзка с ликвидацията на фирмата – наемодател и с оглед на големия обем дълготрайни инвестиции, извършени от нас в посочения обект, както и на основание чл. 36, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост /приета с Решение № 922/25.09.2008 г./, МОЛЯ да внесете предложение до Общинския съвет за обявяване процедура с право на закупуване на горепосочения имот, в едно с

Останалияте Сгради и Земята.
Надявам се молбата ми да бъде уважена.



УПРАВИТЕЛ:

Виолета Вълкова