17

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-440/16.07.2019

ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение" № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kameno.bg www.kameno.bg

Общински съвет
гр.Камено
Вх.№239/16.07.2019г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Допълнение на Решение, прието по т. 25 от Протокол № 35 от 29.03.2018 год. за даване съгласие за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал.3 от Закона за устройство на територията за прехвърляне на 46 кв.м. от улица – представляващи ПИ с проектен № 52279.501.580 към ПИ с идентификатор 52279.501.166, във връзка с одобрен проект за изменение на Подробен устройствен план – План за регулация в кв. 24 по плана на с. Константиново за УПИ I-166

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение, прието по т. 25 от Протокол № 35/29.03.2018 год. Общински съвет Камено е одобрил *проект за частично изменение на Подробен устройствен план – План за регулация за УПИ I-166, кв. 24 по плана на с. Константиново (ПИ с идентификатор 52279.501.166 по КККР на с. Константиново)* .

Проектът е внесен в СГКК – Бургас с вх. № 01-300343-28.09.2017 год. и съгласно Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-16887-09.02.2018 за обект за изменение на ПУП-ПР за УПИ за УПИ I166, кв. 24 по плана на с. Константиново същия е приет.

Издадена е скица – проект № 15-548810 от 06.08.2018 год. за проектен имот с идентификатор 52279.501.580, с площ 46 кв.м. Имотът представлява част от улица, която се придава към УПИ I-166 в кв.24 по плана на с.Константиново.

Предвид горното, с Решение прието по т. 13 от Протокол № 40 от 27.09.2018 год. Общински съвет Камено е приел решение с което: *„Променя предназначението на ПИ, с проектен идентификатор 52279.501.580, с площ 46 кв.м. от „улица" в „за жилищно строителство и КОО" и обявява за частна общинска собственост ПИ с проектен идентификатор 522.501.580, с площ 46 кв.м."*

За приключване на процедурата по изменение на кадастралната карта на територията е необходимо да бъде сключен договор по реда на чл.15, ал. 3 от ЗУТ, за прехвърляне на 46 кв.м. от улица – отразени като проектен ПИ с идентификатор 52279.501.580 към УПИ I-166 в кв.24 – ПИ с идентификатор 52279.501.166.

За определяне на справедлива пазарна стойност е изготвен оценителски доклад от 11 юли 2019 год. от лицензиран оценител, член на Камарата на независимите оценители в България.

Предвид изложеното и на основание чл. 99 от АПК, чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.15, ал.3 от ЗУТ предлагам Общински съвет Камено да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е:

I. Общински съвет Камено допълва Решение прието по т. 25 от Протокол № 35 от 29.03.2018 год., като в основанията за приемане на Решението допълва чл. 134, ал.2, т. 6, във връзка с чл. 15, ал.3 от ЗУТ и като т. 2 от същото приема:

- Общински съвет Камено дава съгласие за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на 46 кв.м. от улица – отразени като проектен ПИ с идентификатор 52279.501.580 /общинска собственост/ част от УПИ I-166 в кв.24 по плана на с.Константиново по пазарна цена, определена от лицензиран оценител в размер на 1000 (хиляда лева), без ДДС.

II. Упълномощава Кмета на Община Камено да сключи предварителен договор по чл. 15 ал. 3 от ЗУТ и извърши всички необходими законови действия за сключване на окончателен договор съгласно чл. 15, ал.3, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, с оглед приключване на процедурата за прехвърляне на 46 кв.м. от улица – отразени като проектен ПИ с идентификатор 52279.501.580 – част от УПИ I-166 в кв.24 по плана на с. Константиново, Община Камено.

Приложения:
- копие от Решение по т. 25/Протокол № 35/29.03.2018 год.;
- копие от Решение по т. 13/Протокол № 40/27.09.2018 год.;
- скица № 15-40674/21.01.2019 год.;
- скица № 15-548810/06.08.2018 год.;
- удостоверение № 25-16887/09.02.2018 год.;
- експертна оценка от 11.07.2019 год.

ЖЕЛЬО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено

ПРЕПИС!

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т К А М Е Н О

Решение по т.25
от Протокол №35/29.03.2018г.

Относно: Одобряване на проект за частично изменение на Подробен устройствен план – План за регулация /ПУП-ПР/ за УПИ $I_{166,}$ кв. 24 по плана на с.Константиново (ПИ с идентификатор 52279.501.166 по КККР на с.Константиново), Община Камено.

След направеното поименно гласуване с 16 гласа „ЗА", 0 гласа „ПРОТИВ" и 0 гласа „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ", на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 от ЗУТ

ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ РЕШИ :

Общински съвет Камено одобрява проект за частично изменение на Подробен устройствен план – План за регулация за УПИ $I_{166,}$ кв. 24 по плана на с.Константиново (ПИ с идентификатор 52279.501.166 по КККР на с.Константиново) с предназначение „за жилищно строителство и КОО", съгласно кафявите линии и надписи на приложената към проекта графична част .

Вярно с оригинала!

ПРЕДСЕДАТЕЛ:/П/
/Р.Балтаджиев/

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

ПРЕПИС!

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т К А М Е Н О

Решение по т.13
от Протокол №40/27.09.2018г.

Относно: Промяна на предназначението и обявяване на имот за частна общинска собственост.

След направеното поименно гласуване с 13 гласа „ЗА", 0 гласа „ПРОТИВ" и 0 гласа „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ", на основание чл. 21, ал.1, т.8 и чл.27, ал.5 от ЗМСМА, чл. 9, ал.2 от ЗУТ, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и от Закона за общинската собственост, във вр. с чл.4, ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ РЕШИ :

1.Променя предназначението на ПИ с проектен идентификатор 52279.501.580, с площ от 46 кв.м. от „улица" в „за жилищно строителство и КОО".

2.Обявява за частна общинска собственост, ПИ с проектен идентификатор 52279.501.580, с площ от 46 кв.м.

3.Възлага и упълномощава Кмета на община Камено да извърши всички правни и фактически, последващи законови действия по изпълнение на решението.

Вярно с оригинала!

ПРЕДСЕДАТЕЛ:/П/
/Р.Балтаджиев/

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

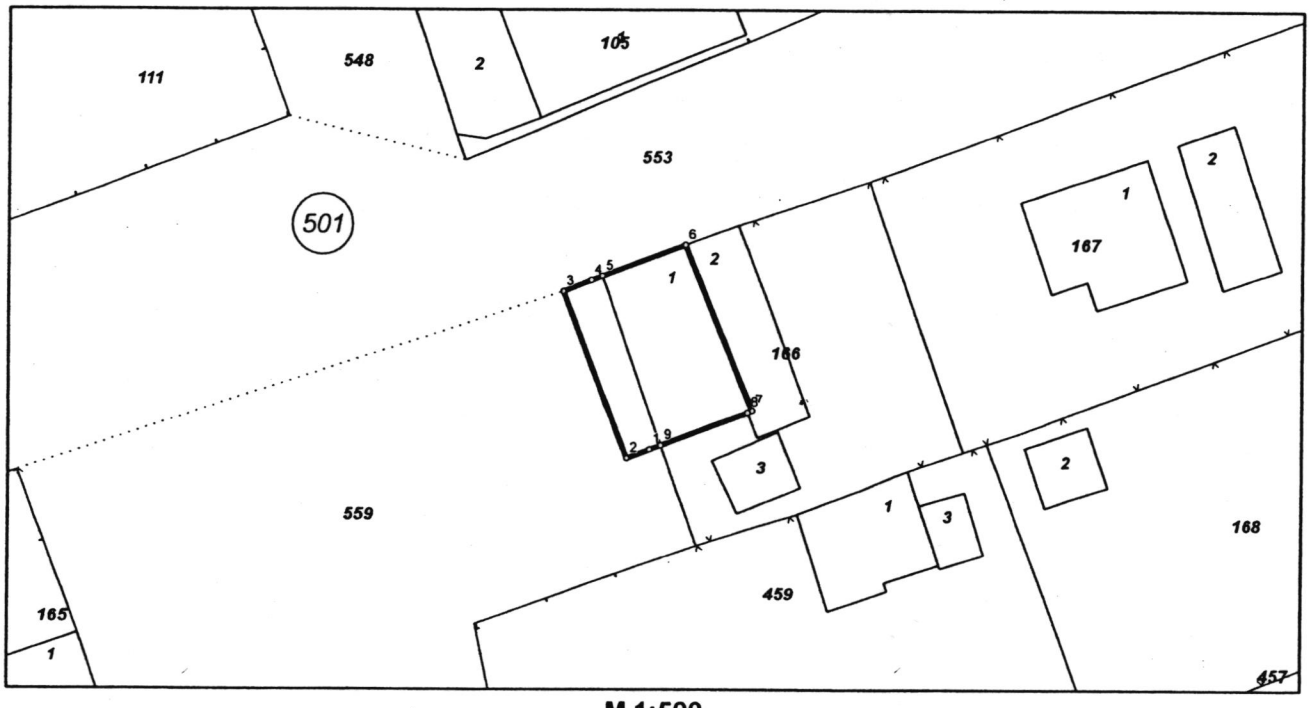
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-40674-21.01.2019 г.

с идентификатор **52279.501.166.1**

С. **Константиново**, общ. **Камено**, обл. **Бургас**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-38/27.07.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на сградата: **с. Константиново, п.к. 8129**
Сградата е разположена в поземлени имоти с идентификатори **52279.501.166, 52279.501.559** и принадлежи към поземлен имот с идентификатор **52279.501.166**
Застроена площ: **101 кв.м**
Брой етажи: **1**
Предназначение: **Сграда за търговия**

Координатна система БГС2005



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици:
1. **201400857, "ДЕЛФИН ЧЧ" ЕООД**
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 97 том 43 рег. 13405 дело 7299 от 03.12.2012г., издаден от АВ-СЛУЖБА ПО ВПИСВАНЕ

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица **№ 15-40674-21.01.2019 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-19795-18.01.2019 г.**

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СЛУЖБА

/инж. Светла Кутлева/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

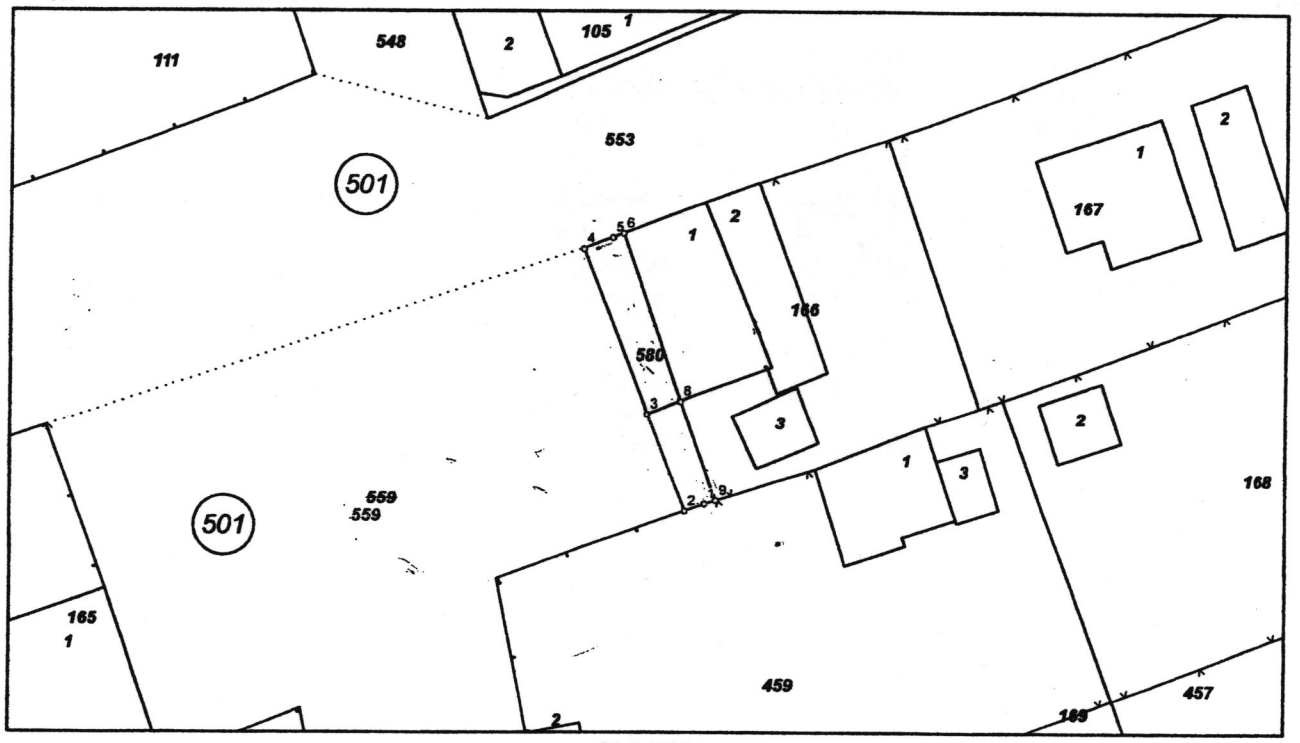
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА - ПРОЕКТ
№ 15-548810-06.08.2018 г.

за проектен имот с идентификатор **52279.501.580**
от проект ...
постъпил в СГКК ГР. БУРГАС по заявление 01-300343-28.09.2017 г. от ДЕЛФИН ЧЧ ЕООД

Проектът изменя кадастралната карта на с. **Константиново**, общ. **Камено**, обл. **Бургас**
одобрена със заповед **Заповед: № РД-18-38/27.07.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Координатна система БГС2005



М 1:500

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Скица № 15-548810-06.08.2018 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-284575-26.07.2018 г.
ИзраГотил:
инж. Дойка Тодорова

Н-к на СГКК - ГР. БУРГАС:
.....
Инж. Светла Кутлева

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

Проектен имот с идентификатор **52279.501.580**, с площ **46** кв.м.
при съседи:
поземлен имот от КККР с идентификатор **52279.501.166** и площ **350 кв.м.**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **52279.501.553** и площ **7350 кв.м.**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **52279.501.459** и площ **803 кв.м.**,
проектен имот с идентификатор **52279.501.559** и площ **10556 кв.м.**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **46** кв.м. от поземлен имот с идентификатор **52279.501.559**, последно изменение със заповед: **18-348-11.01.2018 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - БУРГАС**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**, вид на собствеността: **Общинска публична**, адрес: **с. Константиново, п.к. 8129**, площ: **10602** кв.м., собственици: **000056757, ОБЩИНА КАМЕНО**, Няма данни за идеалните части, Няма документ за собственост

В територията на изменението попадат сгради с идентификатор:
52279.501.166.1, площ **101** кв.м.

Координатна система БГС2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [м]	Y [м]
1.	4698736.31	649437.21
2.	4698735.86	649435.93
3.	4698742.34	649433.37
4.	4698753.20	649429.09
5.	4698753.93	649431.00
6.	4698754.20	649431.72
7.	4698743.19	649435.60
8.	4698743.17	649435.61
9.	4698736.55	649437.93

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Скица **№ 15-548810-06.08.2018 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-284575-26.07.2018 г.**
Изработил:
инж. Донка Тодорова

ЗА ДИРЕКТОР НА СГКК БУРГАС:
.....
/инж. Светла Кутлева/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. [illegible], ул. [illegible] №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за приемане на проект за изменение
на кадастралната карта и кадастралните регистри
№ 25-16887-09.02.2018
За обект изменение на ПУП –ПР за УПИ I-166, кв.24 по плана на с.Константиново
/ПИ52279.501.166 от КККР/

Службата по геодезия, картография и кадастър - Бургас на основание чл. 55, ал. 3 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) и след извършена проверка на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, и приложените към него документи, внесен с **вх.№ 01-300343-28.09.2017 г.**, издава на **ДЕЛФИН ЧЧ ЕООД**

Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Константиново, ЕКАТТЕ **52279**, общ. Камено, одобрена със заповед **№ РД-18-38/27.07.2015г.** на ИД на АГКК.

Проектът и документите към него ОТГОВАРЯТ на изискванията по чл. 75 от Наредба № РД-02-20-5 /15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и на чл. 14 и чл. 16 от Наредба № РД-02-20-4 от 11 октомври 2016 г. за предоставяне на услуги от кадастралната карта и кадастралните регистри.

На основание чл. 65, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-5 /15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, изменението е допустимо след предоставяне в СГКК - Бургас на документи за прилагане на ПУП (административен акт за одобряване на подробен устройствен план), протокол за трасиране и координиране на новите граници на недвижимите имоти.

Проектът за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, внесен с **вх.№ 01-300343-28.09.2017 г. е ПРИЕТ.**

Проектът може да служи за процедиране на изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри по реда на чл.53а от ЗКИР след представяне в СГКК- Бургас на документи по чл. 52, ал. 2 от ЗКИР, съставени въз основа на скица – проект, издадена от СГКК – Бургас.

На основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5 /15.12.2016 г. **СГКК - Бургас съгласува проекта за ПУП.**

Съгласно чл. 77, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. приетият проект се съхранява в информационната система на кадастъра шест месеца след датата на неговото приемане. При наличие на висящ съдебен спор или висящо административно производство пред друг административен орган, проектът се съхранява до решаването на спора, съответно на производството. След тази дата, за съгласуване на проект за изменение, на основание чл. 19, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-4/11.10.2016 г. се дължи нова такса по Тарифа № 14 за таксите, които се събират в системата на Министерството на регионалното развитите и благоустройството и от областните управители.

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. [illegible] СТАМБОЛОВ
№120,ет.4, 056/813518; 549701, burgas@cadastre.bg
БУЛСТАТ:130362[illegible]

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Сверил:.....
Дата.....Подпис.....

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис.....

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Забележка: При промяна на граници в съгласуван проект за ПУП, извършена в административното производство до одобряването му, отново се представя за съгласуване преработен проект за изменение на кадастралната карта съгласно промяната (чл. 65, ал. 7 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.)

Настоящото удостоверение е съставено в два екземпляра. По един за заявителя и за СГКК – Бургас.

Изготвил:.....
/инж. Донка Тодорова/

Началник на СГКК – ГР. БУРГАС:.....
/ инж. Светла Кутлева /

/инж.Пенка Бъчварова/ - главен експерт „ГД"
/Заповед за заместване №РД-20-167/22.12.2017г. на ИД на АГКК/

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Сканил:.....
Дата.....Подпис.....

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

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А
/оценителски доклад/

От **Христо Периклиев Христов**
НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

- **ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ И ДВИЖИМИ ДМА и др.п.** ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ на ДМА съгл. изискв. на ОБЩИНА - КАМЕНО, АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ, АГЕНЦИЯ ЗА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ , АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИ ВЗЕМАНИЯ , МИНИСТЕРСТВОТО НА ФИНАНСИТЕ и др. държавни и общински организации.
- ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ, НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - ДЪРЖАВНА И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ЦЕЛИТЕ НА ЗПСК;
- ОЦЕНКИ НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ОБЛИГАЦИИ И АКЦИИ);
- ОЦЕНКИ НА ДМА НА ФИРМИ И ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА СЪГЛАСНО НСС , МСС, ТЗ, ЗУТ, ЗДДС и всички Норм.д-ти;
- Данъчни , счетоводни , инвеститорски, консултантски услуги и посредничество, СЪДЕБНО – СЧЕТОВОДНИ ИКОНОМИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ЕКСПЕРТИЗИ и др.п.

"ИЗТОЧЕН ЦЕНТЪР ЗА ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" - гр. Бургас

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102045 от 22.08.2011 год.
Христо Периклиев Христов

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100729 от 16.05.2011 год.
Христо Периклиев Христов

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
/доклад/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА : ОБЩИНА КАМЕНО , ул. „Освобождение" , № 101 , гр. Камено – 8120 , ЕИК по Булстат – 000057001 , представлявана от Желъо Василев Вардунски – Кмет ;

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: *"Х.П.Х." – ЕООД гр. Бургас – п.к. 8000, ул."Асен Златаров" № 47, Управител Христо Периклиев* ***СЕРТИФИКАТ НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ за оценка на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ , МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ , ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЗЕМАНИЯ*** *, РЕГ. № 900300021 от 20 юли 2010г. -* ***КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ****; сертифициран по ISO 9001 – 2000 -* ***СЕРТИФИКАТ*** *№ ICS/05/6292/21 март 2006г. и* ***СЕРТИФИКАТ*** *за оценителска правоспособност рег. № 300100729 от 16.05..2011г. на КНОБ в България* ***ЗА ОЦЕНКА НА МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯСЕРТИФИКАТ*** *за оценителска правоспособност рег. № 100102045 от 22.08.2011г. на КНОБ в България* ***ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ;***

ЕФЕКТИВНА ДАТА , СРОК НА ВАЛИДНОСТ ПРИ ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : Оценката има валидност **ШЕСТ МЕСЕЦА** от датата на изготвяне */ефективна дата/* – **11 юли 2019г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: ***ПИ с идентификационен № 52279.501.580 с площ 46 кв.м. ,*** *с. Константиново, Община Камено , Област Бургас , с адм. Адрес : с.Константиново , с предназначение урбанизирана , начин на трайно ползване – за второстепенна улица ,* при съседни на обекта: ПИ с иднетификационен *№ 52279.501.166, № 52279.501.553, № 52279.501.459, № 52279.501.559 ;*

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:
СКИЦА на ПИ № 15-548810– 06.08.2018г. на СГКК – Бургас ;
УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка № 5203019699/31.05.2019г.;
Общинска собственост;

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТИТЕ И ИЗБОР
НА МЕТОДА НА ОЦЕНКА
ПОДХОД НА ОЦЕНЯВАНЕ
ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА
Оценка по метода на " Сравнителните стойности" -
"Метода на пазарните аналози":

ПИ с идентификационен № 52279.501.580 с площ 46 кв.м. , *с. Константиново, Община Камено , Област Бургас , с адм. Адрес : с.Константиново , с предназначение урбанизирана , начин на трайно ползване – за второстепенна улица ,* при съседни на обекта: ПИ с иднетификационен *№ 52279.501.166, № 52279.501.553, № 52279.501.459, № 52279.501.559 ;*

Този метод се отнася за изчисляване стойността на земята за строеж , според категорията и по местонахождение. Основава се върху постановката , че тя /земята за строеж/ се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. По метода се работи с "възпроизводствена стойност" на застрояването в имота съгласно одобрените проекти и Разрешението за строеж. Процентното участие на стойността на земята се определя с помоща на така наречения "Ключ на категориите по местонахождение" . В него се съдържат различни критерии като – транпортна обвързаност, жилищни зони , търговски обекти , свободно или сключено застрояване; Фактори повишаващи стойността, курорти , добър изглед; Редуциращи фактори – засенчване , промишлена интеревениция/шум , обгазяване/ и др.п.

Всеки един от възприетите методи на оценяване , установява цени по следните стандарти на стойността:

По стойността на активите - Справедлива пазарна стойност;
По приходната стойност - Инвестиционна стойност;
По пазарни сравнения - Пазарни аналози;
По ликвидационна стойност - Ликвидна цена/стойност/

При определянето на крайната – препоръчителна справедлива пазарна цена /стойност/ се прилага методика за субективно претеглена стойност , основаваща се на обективните дадености за оценяваният имот и неговия бъдещ безнис-потенциал.

Методът на пазарните аналози *има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обощени 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 за оценявания обект , като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.*

Еталонните имоти следва да са сходни , аналогични на оценявания по местонахождение , начин на изграждане и ситуиране и степен на завършеност /използваемост/. За да бъде избран даден имот за еталон , неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от реализирани вече 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 , експерти , оценители на недвижими имоти и се приемат редица логични допускания/. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде възможности за застроена площ – К - интезивност , К – плътност – постигната разгъната застроена площ , застроен обем , площ на парцела и , делимост и обособяемост на части от него и др.п.. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти/парцели/.

Община КАМЕНО
ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от – база данни на Агенции за недвижими имоти публикувани в ежедневни , специализирани и периодични издания и сайтове , както и лична база данни на оценителят. За еталонни имоти са избрани сходни имоти с известна цена и технически характеристики, находящи се в района и в райони , близки до оценяваният и имащи същото или сродно предназначение.

При извършеното пазарно проучване в региона за покупко-продажба на подобни обекти при независими търговци и Агенции за недвижими имоти , се установи , че цената на кв.м на подобни имоти , с аналогично и подобно предназначение , статут и отреждане както следва:

При метода на "Сравнителните стойности – пазарните аналози" се извършва оценка чрез сравняване на оценявания имот с подобни . Основни етапи при метода са:

- *Определяне на източниците на информация*
- *Намиране на данни за сделки с подобен характер*
- *Определяне различията между оценяваните имоти*

При направените проучвания за пазара на такива обекти ПИ в региона се констатира следното , относно конкретни пазарни цени :

Предвид слабата активност на пазара, както и липсата на достатъчен брой реални сделки, се ползва информация на пазарни аналози8пазарни свидетелства/, които са извлечение от представителна , достатъчна по обхват извадка , като се ползват и база данни /личен архив/ , както следва:

Извеждането на Сравнителната стойност на ПИ се извършва при извеждане на относителните тегла чрез "тегловен коефициент" от пазарните аналози както следва:

При извършените проучвания в региона се констатира , че стойностите на подобни имоти по пазарни аналози /пазарни свидетелства/ са в границите на от 18 -24 лв/м^2. Поради предназначението и статута приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ *ПИ с идентификационен № 52279.501.580 с площ 46 кв.м.,* *с. Константиново, Община Камено , Област Бургас*	-	22.00 лв/м^2
КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ Коригираме с Ккор – 0.90 за пазарна адаптация и офертният х-р на аналозите и за т.н."тежест" предвид съсобствените отношения	-	*19.80 лв/м^2*
Площ на имота/парцела/	-	**46 кв.м.**
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	-	**1 012 лв**
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	**1 000 лв**

Забележка: *използването на метода извежда най-точни пазарни параметри предвид характера на обекта. Не е целесъобразно използването на друг метод поради вида и предназначението на обект и оценката.* **МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /МСО/ – 2017г.** */Трета национална конференция на независимите оценители в България – Бургас 2017 г./* **МСО –** ***Съвет за международни стандарти за оценяване /СМСО/*** е независим орган , който установява глобални стандарти за оценяване , особено такива , на които разчитат инвеститорите и други трети заинтересовани страни. **Всички МСО – 2017 г. са задължителни. Съгласно Раздел 4 : МСО 2017 Общи стандарти – МСО 105 Ключово понятие : ОЦЕНИТЕЛИТЕ НЕ СА ДЛЪЖНИ ДА ИЗПОЛЗВАТ ПОВЕЧЕ ОТ ЕДИН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВ.....особено когато оценителят е с висока степен на увереност в точността и надеждността на един от методите , като се има предвид фактите и обстоятелствата на оценителския ангажимент.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Пазарната стойност на обект: ПИ с идентификационен № 52279.501.580 с площ 46 кв.м. , *с. Константиново, Община Камено , Област Бургас , с адм. Адрес : с.Константиново , с предназначение урбанизирана , начин на трайно ползване – за второстепенна улица ,* при съседни на обекта: ПИ с иднетификационен *№ 52279.501.166, № 52279.501.553, № 52279.501.459, № 52279.501.559* **,общинска собственост ,** се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 11.07.2019 г. - 1 000 лв.

Словом: хиляда лева

гр. Бургас
11 юли 2019 г.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102045 от 22.08.2011 год.
Христо Периклиев Христов

Независим оценител:

/ Христо Периклиев /
Докт. по ССИЕО

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 3001007[illegible] от 16.05.2011 год.
Христо Периклиев Христов

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценката на имота е изведена при следните ограничителни условия:

- Всяка крайна оценка изразява моментната пазарна стойност на имота. Тя е съобразена с изводите от анализа за най-добро използване, като отчита всички онези фактори, които един евентуален купувач би взел при оформяне на решението си.

- Отговорността на оценителя не се разпростира върху подадена от Възложителя погрешна и/или неточна информация. Оценката е изготвена съобразно изискванията и методите за оценяване на Комитета по Международни Оценителски Стандарти - IVSC (International Valuation Standards Committee) и одобрени от Европейската Асоциация на Оценителите - TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), кореспондиращи с основните закони, наредби (Наредба №Н-9, от 14.08.2006 г.) и разпоредби в Република България. Публикувана информация за цените на строителните материали, машиносмените и часовите ставки от сп.„Строителен обзор" и „Справочник за цените в строителството", валидни към м.Януари 2015 г.;„ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2009" - Шесто издание 2009 год., ISBN 9/8-90-9024138-8, © TEGoVA, Отпечатано във Белгия от Gillis nv/sa;„МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2011", (International Valuation Standards Council 2011), отпечатано в LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, ISBN: 978-0-9569313-0-6;

- Наредба №Н-9, от 14.08.2006 г., за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени;
- *Съгл. чл. 6 , ал. 3 от ЗНО „.....становището на независимият оценител , не е задължително за възложителя..."*

Използвани са и следните информационни източници, специализирана литература и учебно-теоретичини помагала:

- в. "Ало ".в. ", "Позвънете", "Компас" , "Фактор " и др. местни и национални издания и обяви както и сайтовете на местни и национални лицензирани агенции за незвижими имоти , членове на БАТНИ/Българска асоциация на търговците на недвижими имоти/
- сп. "Строителен обзор".сп. "Справочник на цените в строителството".
- СТРОИТЕЛЕН НАРЪЧНИК – СЕК
- "КУРС ЗА ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" – 2005г.
- "НАРЪЧНИК ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ" март 2006г. – гр. София
- Методики и анализи за оценка на подобни обекти.

Стандарти за бизнесоценяване приети с ПМС 113 от 31.05.2002г., обн. ДВ, бр.57 от 11.06.2002г. , в сила от същата дата, изм. бр 115 от 30.12 2004г.

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Община Камено КМЕТ