



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ОБЩИНА-КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата 61-01-135 / 11.05.2025
Общински съвет гр. Камено Вх. № 1064 / 12.05.2025

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

23

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски - Кмет на Община Камено

ОТНОСНО: Учредяване отстъпено право на строеж за нов трафопост БКТП „2 Черни връх“, ситуиран в землището на с. Черни връх, община Камено, тип МБТП 1x800 kVa, с размери 3,00м/2,10 м, със застроена площ 6,30 кв.м., в ПИ с идентификатор 80916.501.599 в землището на с. Черни връх, община Камено, целият с площ 1291 кв.м. и сервитутна зона на МБТП – 61,00 кв.м. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление (вх. № 69-00-908/18.11.2021 год.) от „Електроразпределение Юг“ ЕАД за учредяване право на строеж за построяване на бетонен комплектен трансформаторен пост с размери 3,00м/2,10 м, със застроена площ 6,30 кв.м., в ПИ с идентификатор 80916.501.599 в землището на с. Черни връх, община Камено, целият с площ 1291 кв.м. и сервитутна зона на МБТП – 61,00 кв.м.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост, № 2943/14.01.2022 год. вписан рег. № 701, акт № 127, том 2 на 24.01.2022 год. от СВ – Бургас.

Съгласно чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката /ЗЕ/, в полза на енергийното дружество следва да бъде учредено възмездно право на строеж върху имот, общинска собственост, без търг или конкурс, въз основа на решение на Общински съвет.

В изпълнение на разпоредбата на чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е изготвена оценка от правоспособен оценител на недвижими имоти, вписан в регистъра към КНОВ, като определената стойност на правото на строеж е в размер на **3 100 лв.** (три хиляди и сто лева), в това число 2 140 лв. – сервитут и 960 лв. – право на строеж.

Предвид гореизложеното на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката, предлагам Общински съвет Камено да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се учреди в полза на „Електроразпределение Юг“ ЕАД , възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж на Трафопост тип МБТП 1х800 kVa, с размери 3,00м/2,10 м, със застроена площ 6,30 кв.м., в ПИ с идентификатор 80916.501.599 в земището на с. Черни връх, община Камено, целият с площ 1291 кв.м. и сервитутна зона на МБТП – 61,00 кв.м., за сумата от **3 100 лв.** (три хиляди и сто лева), в това число 2 140 лв. – сервитут и 960 лв. – право на строеж.

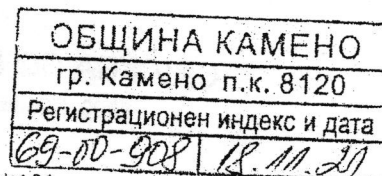
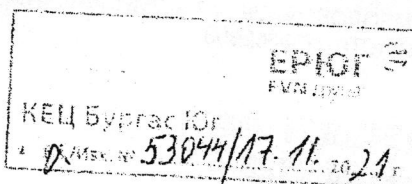
2. Възлага и упълномощава Кмета на община Камено да извърши всички правни и фактически, последващи законови действия по изпълнение на решението.

Приложение:

1. заявление с вх. № 69-00-908/18.11.2021 год.;
2. скица № 15-477181/04.05.2023 год.;
3. АЧОС № 2943/14.01.2022 год.
4. Извадка от ПУП;
5. експертна оценка

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено





До
Община Камено
ул. „Освобождение“ №101

На вниманието на:
Кмет Община Камено
г-н Жельо Вардунски

Контакт: инж. Йордан Йорданов
КЕЦ Бургас Юг
Тел. номер: 0882834794
Дата: 16.11.2021г.
Изм. №:

Относно: Отстъпено право на строеж за нов трафопост БКТП "2 Черни връх" ситуиран в землището на с.Черни връх - Община Камено

Уважаеми г-н Вардунски,

Във връзка с необходимостта от подмяната на съществуващ трафопост с диспечерско наименование ТП "2 Черни връх", ситуиран в землището на с.Черни връх, Община Камено, молим да ни бъде учредено право на строеж за изграждане на нов трафопост, тип БКТП в имот с ПИ №07079.501.599.

Технически параметри на трафопоста:

- тип БКТП 1х800 kVA, с размери 3,00м./2,10м., със застроена площ – 6,30 м2.

Редът и начинът за определяне на размерите, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на различните видове енергийни обекти са регламентирани с Наредба №16 от 9.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти. Необходимите сервитутни разстояния за БКТП, съгласно тази наредба са:

- към стени с врати за уредба СрН и НН - 2,5 м.
- към стени с врати на трафокилии - 4,5 м.
- към стени без врати – 1,5 м.

Сервитут:

- сервитутната зона на БКТП – 61м2;

Разчитаме на съвременна реакция от Ваша страна.

С уважение,

инж. Лъчезар Лазаров
Ръководител КЕЦ Бургас Юг
Електроразпределение Юг ЕАД

инж. Йордан Йорданов
Ръководител група "Поддържане"
КЕЦ Бургас Юг

Приложения:

1. Примерно разположение на новия БКТП в имот с ПИ №07079.501.599.



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
№ 15-477181-04.05.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599

С. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-39/27.07.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
11.05.2022 г.

Адрес на поземления имот: с. Черни връх

Площ: 1291 кв. м

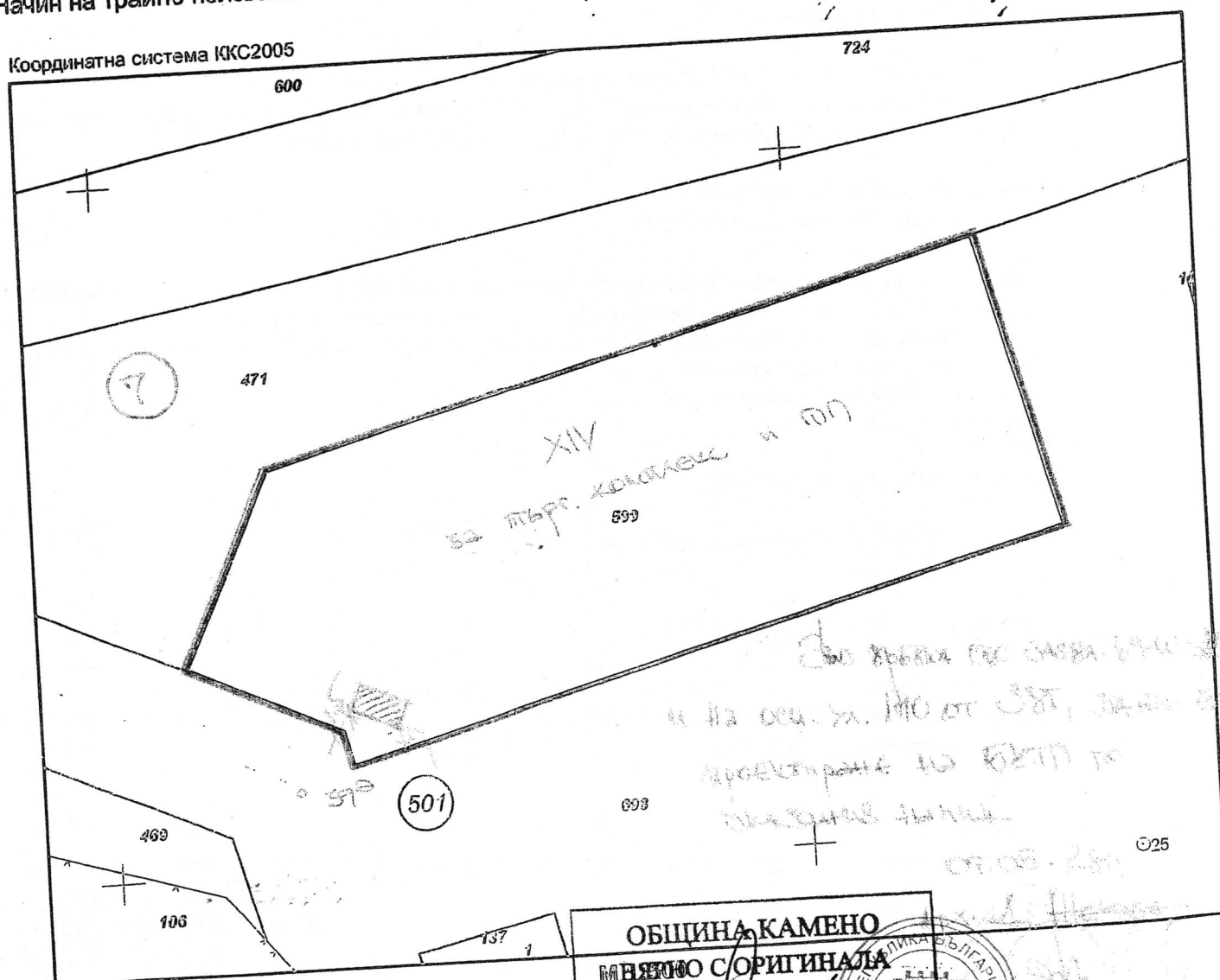
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

УПН XIV - 1291 м²

РД-09-125/27.03.2023 г.

Координатна система ККС2005



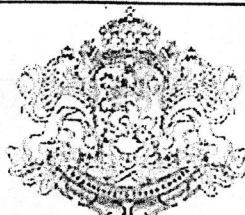
Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 10166, квартал: 7, парцел: XIV

Скица № 15-477181-04.05.2023 г. издадена въз основа на

ОБЩИНА КАМЕНО
ИМАЮЩИ С ОРИГИНАЛА
Подпис: *[Signature]*



Подписан с валифициран електронен подпис
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy, Cartography and Cadastre
OID.2.5.4.97=INTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

М. Лазкова-Пирова
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 2943

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	14-01-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, Заповед РД-18-39 от 27.07.2015г. на Изпълнителен Директор на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 80916.501.599 (осем, нула, девет, едно, шест, точка, пет, нула, едно, точка, пет, девет, девет), с площ от 1 291 (хиляда двеста деветдесет и един) кв.м., по КККР на с. Черни връх. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс. Номер на предходен план: 10166, квартал: 7, парцел: XIV;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 80916.501.599, по КККР на с. Черни връх;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80916.501.698, 80916.501.471;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	3 561.60 (три хиляди петстотин шестдесет и един лева и шестдесет стотинки) лева;

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

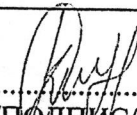
Подпис:



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1 226 от 16.01.2014г.

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кристина Стефанова Николова - Специалист в Дирекция "ОСПО"


.....
ПОДПИС

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



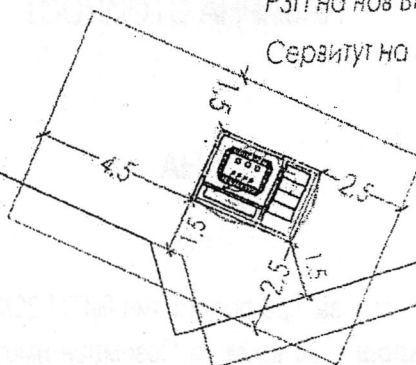
501.471

БКТП - НОВ
1x800 kVA

501.599

РЗП на нов БКТП - 6.3 м²

Сервитут на нов БКТП - 61 м²



39a

501.698

01.106

01

01

Възложител: "Електроразпределение юг" ЕАД

ЕР ЮГ

Обект: Нов БКТП 20/0.4/0.231 kV - 1x800 kVA в УПИ идентификатор 07079.501.329, по плана на с. Черни връх, Община Камено. Нова кабелна линия 20kV от с.м. на КСН Алфа стар до БКТП - нов. Нови кабелни линии 1kV от БКТП - нов до съществуващи стълбове на ВМРНН.
Пл. обект: Нов БКТП 20/0.4/0.231 kV - 1x800kVA

КЕЦ Бургас-Юг
м. "Копче", к/с "М. Рудни"
гр. Бургас

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

Проектант ЕА:

Олов. проектант:

Ръководител КЕЦ:

Част: Геодезия

СИТУАЦИЯ
БКТП.

Мащаб: 1 : 200

Фаза: ТИП

Дата: 2021 г

Част: ЕА

Лист

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

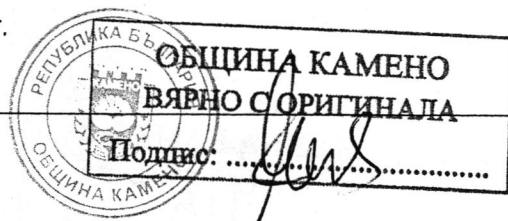
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

Отстъпено право на строеж за Трафопост тип БКТП 20/0.4/0.231 kV, 1x800 kVA с размери 3.00м/2.10м, **със застроена площ 6,30 кв.м.**, в Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599, област Бургас, община Камено, **с. Черни връх**, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс; целият с площ 1291 кв. м, и **сервитутна зона на БКТП – 61,00 кв.м.**

11.05.2023г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ВИД СОБСТВЕНОСТ: общинска собственост

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на Недвижими Имоти, Машини и съоръжения, Земеделски земи и трайни насаждения, издадени от КНОБ.

ОБЕКТ: Отстъпено право на строеж за Трафопост тип БКТП 20/0.4/0.231 kV, 1x800 kVA с размери 3.00м/2.10м, със застроена площ 6,30 кв.м., в Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс; целият с площ 1291 кв. м, и сервитутна зона на БКТП – 61,00 кв.м.

ЦЕЛ: Пазарна стойност на право на строеж и сервитут

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 11.05.2023г.,

ВАЛИДНА ДО: 11.11.2023г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Пазарна оценка на Отстъпено право на строеж за Трафопост тип БКТП 20/0.4/0.231 kV, 1x800 kVA с размери 3.00м/2.10м, със застроена площ 6,30 кв.м., в Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс; целият с площ 1291 кв. м, и сервитутна зона на БКТП – 61,00 кв.м., възлиза на:

3 100 лева

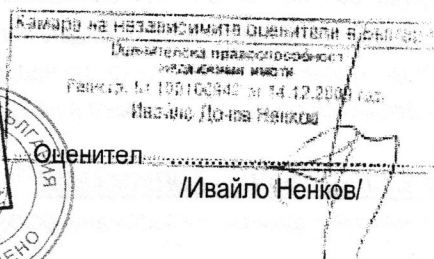
(три хиляди и сто лева)

* в това число

2 140 лева – сервитут

960 лева – право на строеж

Забележка: Настоящата оценка има за предмет оценка на стойността на ограничението на собствеността, а не оценка на правото на собственост върху земя или на идеални части от право на собственост върху земя.



1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителя оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителя;
- Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

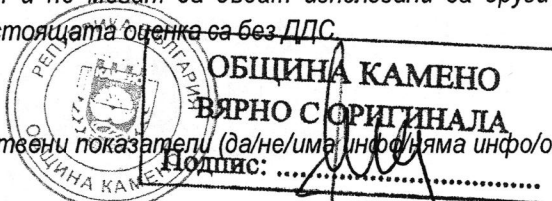
- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
 - Закон за независимите оценители;
 - Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);
- XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

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

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

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



- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

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

Оценителят декларира, че не е:

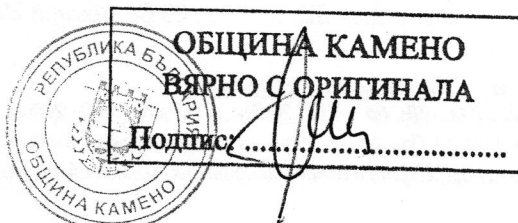
1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. към момента на извършване на оценката има задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

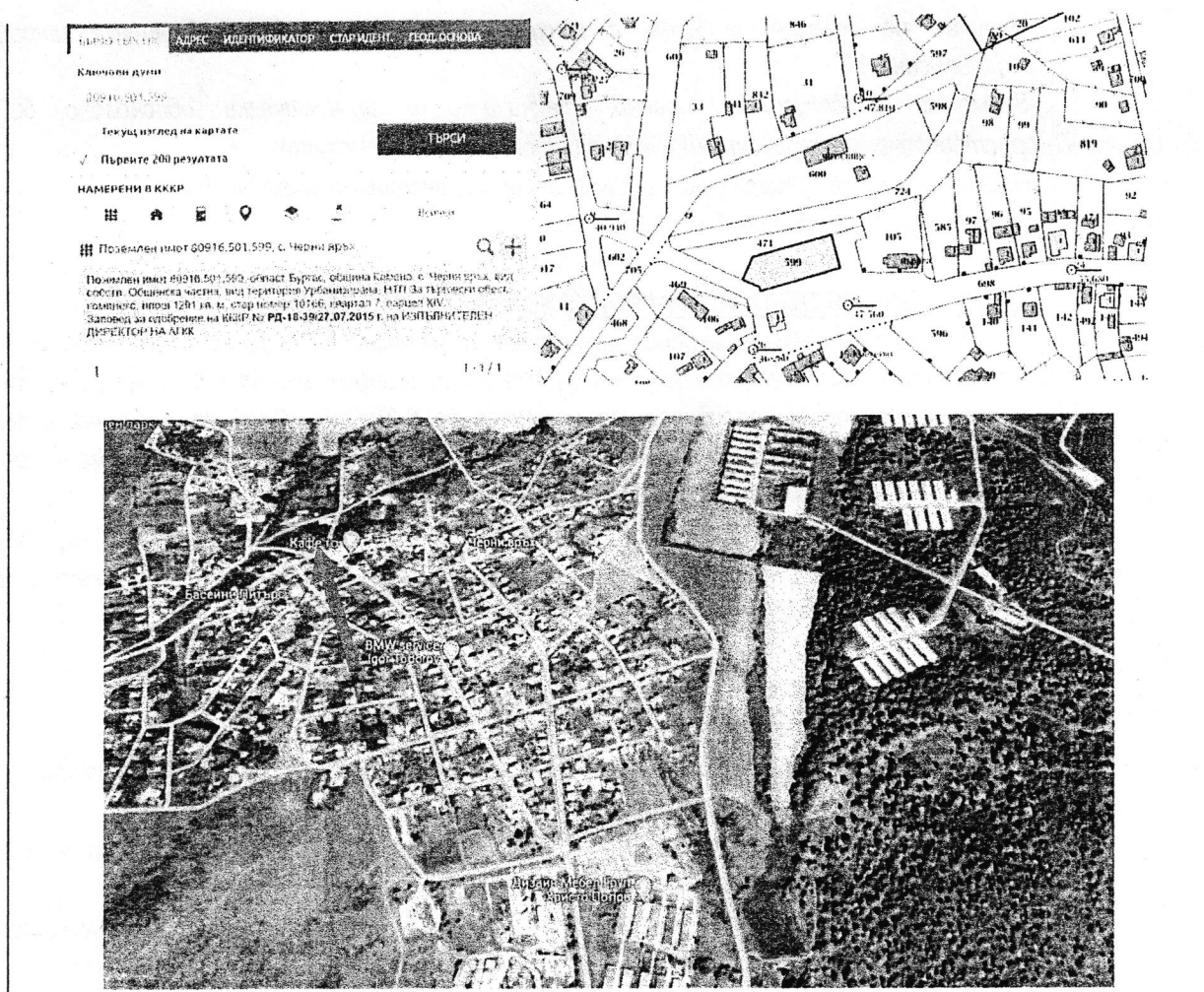
База на стойността:

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

2. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Пазарна оценка на Отстъпено право на строеж за Трафопост тип БКТП 20/0.4/0.231 kV, 1x800 kVA с размери 3.00м/2.10м, със застроена площ 6,30 кв.м., в Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс; целият с площ 1291 кв. м, и сервитутна зона на БКТП – 61,00 кв.м.





Редът и начинът за определяне на размерите, разположението и специалният режим за упражняване на сервитутите на различните видове енергийни обекти са регламентирани в Наредба № 16, от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- Възлагане
- Акт за ЧОС
- Скица
- Комбинирана скица
- Писмо ЕВН.
- Обяснителна записка
- Извадка от <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>
- ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, ЗАКОН ЗА ЕНЕРГЕТИКАТА и НАРЕДБА № 16 ОТ 9 ЮНИ 2004 Г. ЗА СЕРВИТУТИТЕ НА ЕНЕРГИЙНИТЕ ОБЕКТИ Издадена от министъра на енергетиката и енергийните ресурси, министъра на земеделието и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството, Обн. ДВ. бр.88 от 8 Октомври 2004г., изм. ДВ. бр.77 от 2 Септември 2008г., изм. и доп. ДВ. бр.12 от 11 Февруари 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.75 от 29 Септември 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.39 от 28 Април 2020г

- Закона за енергетиката

Чл. 64. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., в сила от 08.09.2006 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) При разширение на съществуващи и при изграждане на нови линейни енергийни обекти в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути.



(2) Сервитутите по този закон са:

1. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) право на преминаване на хора и техника в полза на лицата по ал. 1;
2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., в сила от 08.09.2006 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал. 1;
3. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) ограничаване в ползването на засегнатите поземлени имоти.

(3) При упражняване на сервитутите:

1. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) титулярят на сервитута придобива право:

а) (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) на прокарване и изграждане на линейни енергийни обекти;

б) (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) негови представители да влизат и да преминават през засегнатите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на енергийните обекти, включително право на преминаване на техника през засегнатите поземлени имоти във връзка с изграждането и обслужването на въздушни и подземни проводни и наземни съоръжения;

в) (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) да извършва кастрене и рязане на дървета и храсти в сервитутните ивици на линейните енергийни обекти за отстраняване на аварии при уведомяване на управляващите органи на горските стопанства и националните паркове;

2. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) в засегнатите поземлени имоти не се допускат:

а) (доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) извършване на застрояване или засаждане на трайни насаждения в сервитутната ивица, определена в наредбата по ал. 9;

б) (доп. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) прокарване на проводни на други мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на случаите, когато това е допустимо с нормативен акт, при спазване на съответните технически и други изисквания и след писмен договор, предвиждащ съответните условия и цена;

3. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) промяната на собствеността на засегнатия имот и на линейния енергиен обект не прекратява действието на сервитутите по ал. 1;

4. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) сервитутите са неделими права; те могат да се упражняват изцяло в полза на лицата по ал. 1 и тежат изцяло върху всяка част от засегнатите имоти и когато имотите бъдат разделени;

5. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) сервитутът може да се използва само от лицата по ал. 1 за изграждането и експлоатацията на линейния енергиен обект;

6. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) собственикът на засегнатия имот няма право да премества сервитута.

(4) Сервитутите по ал. 2 възникват, когато:

1. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти, и

2. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) титулярят на сервитута изплати или внесе еднократно обезщетение по реда на ал. 6 на разположение на собственика и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., нова - ДВ, бр. 79 от 2019 г., в сила от 08.10.2019 г.) Възникнали сервитути по ал. 2, т. 2 са основание за издаване на разрешение за строеж по чл. 148 от Закона за устройство на територията.

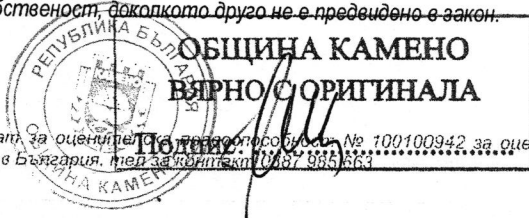
(6) (Доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., в сила от 08.09.2006 г., изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) Определянето на размера и изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършват по реда на чл. 210 и 211 от Закона за устройство на територията или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител. Обжалването на размера на обезщетението от заинтересованите лица не пречи на упражняването на сервитутните права от лицата по ал. 1.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) Упражняването на сервитутното право се извършва от титуляря на сервитута съобразно техническите изисквания на наредбата по ал. 9.

(8) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) В случай че сервитутната зона попада в имот, за който в полза на титуляря на сервитута се учредява право на строеж, сервитутът върху имота се посочва в акта за учредяване право на строеж. Когато сервитутната зона не попада в имота, в който ще се изгражда площадков енергиен обект, за този обект се учредяват сервитути.

(9) (Изм. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., в сила от 08.09.2006 г., изм. - ДВ, бр. 36 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2009 г., в сила от 16.10.2009 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. - ДВ, бр. 59 от 2013 г., в сила от 05.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. - ДВ, бр. 14 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 58 от 2017 г., в сила от 18.07.2017 г.) Размерите, разположението и специалният режим за упражняване на сервитутите са индивидуални за различните видове енергийни обекти и се определят по ред и начин, предвидени в наредба на министъра на енергетиката, министъра на земеделието, храните и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(10) (Нова - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) При учредяване на ограничени вещни права по ал. 1 върху имоти - публична собственост, за национални обекти и обекти с национално значение се прилага съответно редът за частна държавна или частна общинска собственост, доколкото друго не е предвидено в закон.



3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

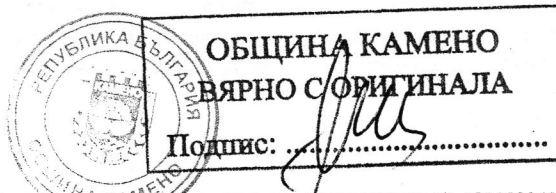
3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - **Методът на сравнителните продажби** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти. 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. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	С. Черни Врх, поземлен имот, регулация, незастроен, асфалтов път, до главен път, https://www.alo.bg/8038239	20 000	600	33
2	С. Черни Врх, поземлен имот, регулация, незастроен, до главен път, https://www.alo.bg/8248641	107 200	4288	25
3	С. Черни Врх, поземлен имот, регулация, незастроен, равен, за промишлено строителство, https://www.alo.bg/8248610	49 175	1967	25
4	С. Черни Врх, поземлен имот, регулация, незастроен, за жилищно строителство, https://www.alo.bg/7943890	22 275	891	25

Стойност на аналога- евро/кв.м.	33	25	25	25
Коефициент за положение	1	1	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,95	0,95	0,95	0,95
подобрения	1	1	1	1
Други-сурвитут	0,7	0,7	0,7	0,7
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	21,95	16,51	16,63	16,63
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	5,49	4,13	4,16	4,16

сравним резултат на кв.м.	17,93	евро
Оценявана площ	61,00	кв.м.
Валутен курс за 1 евро	1,95583	лева
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА в лева	2 140	лева

Стойност на сервитута с площ 61,00 кв.м. по метода е 2 140 лева



3.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ – метод 1

При този метод стойността на имота се определя като сума от оценката на имота и правото на строеж.

Стойността на правото на строеж върху земя се основава на предпоставката, че тя представлява размера на обезщетението, което собственика би получил от строителя, за възможността същият да реализира дадена постройка върху земя която не е негова собственост. За подобен вид обекти, оценителя приема, че обезщетението в района възлиза на 25 %.

Стойност на 1 кв.м. = 35 лв /сравнителен/

Цпс = СПС x 25 %, където:

Цпс – Цената на правото на строеж

СПС – справедлива пазарна стойност

Цпс = 35 лв x 25 % x 6,30 кв.м. = 60 лева

Стойност на право на строеж по метода възлиза на 60 лева

3.4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ – метод 2

При този метод оценката на правото на строеж зависи от стойността на построената площ, РЗП на сградата (имота), както и корекционни коефициенти.

За определяне правото на строеж използваме формулата :

ОПС = РЗП . 0,25 . ПС . Км . Ки . Кс, където:

ОПС - стойност на правото на строеж

РЗП - разгънатата застроена площ на сградата (имота) ;

ПС - стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (лв /м²)

Км - коефициент за местонахождение според предназначението; Км = 1

Ки - коефициент за инфраструктура, Ки = 1

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж

(за над 100 години коефициентът приема значение единица)

Предпоставки при оценяването:

* Стойността определяме по метода на вещна стойност за новия строеж

* Производствена цена на 1 кв.м. (СМР) – по еталон 1 на СЕК 01/2023г.

„стандартно изпълнение” - 778 лв/м²

+ 10% допълнит. разходи за проект. хонорар, стр.надзор, инвест. контрол и др.

= 856 лв/м²

* Овехтяване от възраст (амортизация) – не се начислява

ПС = 6,30 x 0,25 x 856 x 1 x 1 x 1 = 1 350 лева

Стойност на право на строеж по метода възлиза на 1 350 лева

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността на сервитутната ивица определена по двата метода за оценка, образуват ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност. Пазарната стойност е определена чрез прилагане на тегловни коефициенти за влиянието на методите на оценяване, отразяващи надежните пазарни свидетелства и мнението на оценителите за пазарната стойност на оценяваните вещни права.

Легална дефиниция на понятието „сервитут” е дадена в чл.103, ал.1 от Закона за водите /ЗВ/ и съгласно него „Поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен

служещ имот, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик". Това определение е базирано на доктрината, създадена от вещно-правната теория. По своята същност сервитутът представлява ограничено вещно право, което е учредено в полза на определено лице, което не е собственик на имота, върху който ще се учреди това право. То му дава ограничена власт да си служи с част от имота, ограничавайки правата на собственика му. В ЗВ, отново в съответствие с доктрината са посочени и начините на възникване на видовете сервитути – по силата на закон, доброволно /чрез правна сделка/ и по давност. Сервитутите, които са установени от закона, имат за предмет обществена или частна полза. Макар и предвидени в съответния нормативен акт, последните не възникват автоматично. Сервитутите имат следните качества с които могат да се характеризират:

- те са ограничени вещни права върху недвижими имоти и преди всичко върху определени участъци земя;
- те предоставят най-малко два недвижими имота: служащ и господстващ принадлежащи на различни собственици;
- отделно прехвърляне на сервитутното право е невъзможно.
- прехвърлянето на собствеността върху господстващия имот обхваща по право и установените в негова полза сервитути;
- сервитутните правомощия на собственика на господстващия имот са правомощия за определени видове служене с обременения имот за нуждите на стопанисване или използването на господстващия имот. Отпаднал ли тези нужди отпадат и сервитутните правомощия;

МЕТОД	Сервитут	Право на строеж	РЕЗУЛТАТ
Метод 1, тежест 30%		60 лева	960 лева
Метод 2, тежест 70%		1 350 лева	
Сравнителен, тежест 100%	2 140 лева		2 140 лева
ОБЩО:			3 100 лева

Настоящата оценка има за предмет оценка на стойността на ограничението на собствеността, а не оценка на правото на собственост върху земя или на идеални части от право на собственост върху земя.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: / без ДДС/

Пазарна оценка на Отстъпено право на строеж за Трафопост тип БКТП 20/0.4/0.231 kV, 1x800 kVA с размери 3.00м/2.10м, със застроена площ 6,30 кв.м., в Поземлен имот с идентификатор 80916.501.599, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс; целият с площ 1291 кв. м, и сервитутна зона на БКТП – 61,00 кв.м., възлиза на:

3 100 лева

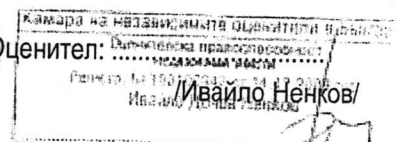
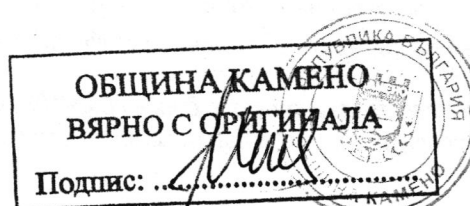
(три хиляди и сто лева)

* в това число

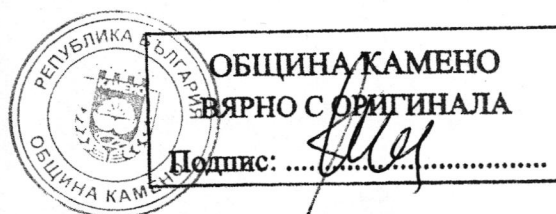
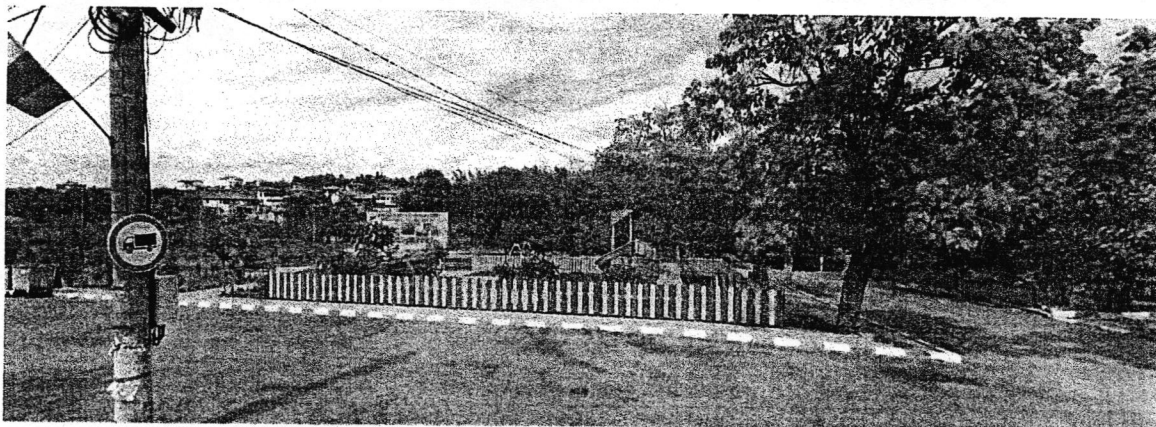
2 140 лева – сервитут

960 лева – право на строеж

Забележка: Настоящата оценка има за предмет оценка на стойността на ограничението на собствеността, а не оценка на правото на собственост върху земя или на идеални части от право на собственост върху земя.



Сертифициран оценител Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оцените Недвижими Имоти издаден от Камара на Независимите оценители в България, те



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 10 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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



Людмил Сидов

Председател на УС на КНОБ

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

