

Община Карнобат
бул. „България“ № 12
Изх. № 08-00-85
Дата 10.03.2020 г.
ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАРНОБАТ
гр. Карнобат, п.к. 8100, бул. „България“ 12
Регистров номер и дата
133/10.03.20

ОТ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ –КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

ОТНОСНО: ДАВАНЕ НА СЪГЛАСИЕ ОТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЗА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП-ПРЗ /ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ/ ЗА УПИ I, КВ.7А, УПИ XIV, КВ.7 И УПИ XVI-175, КВ.7, ЧАСТ ОТ УЛИЦА С О.Т. 42, О.Т. 42А ПО УРП НА „ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА „СЕВЕР“ , ГР. КАРНОБАТ

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Карнобат е постъпило искане вх.№94-00-1369/19.03.2019г. от Руско Господинов Койчев, за изработване на ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175 в кв.7 и част от улица с о.т. 42 и о.т. 42а по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат.

Заявителя е собственик на УПИ I в кв.7а и УПИ XVI-175 по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат, съгласно нотариален акт №167от 24.03.2010г. и нотариален акт № 59 от 05.02.2016г.

УПИ XIV в кв.7 по УРП на Производствена зона „Север“ собственост на Община Карнобат, съгласно акт за частна общинска собственост №2788 от 31.08.2004г. Общинска собственост е и улица с о.т. 42 – о.т. 42а

Инвестиционните намерения на заявителя са да обедини собствените си имоти - УПИ I в кв.7а и УПИ XVI-175 в кв.7 по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат, които се разделят от съществуващата улица, като частта от съществуващата улица да бъде присъединена към терена на УПИ I, а от част от терена на УПИ XVI-175 и част от терена на УПИ XIV в кв. 7 се обособи нова улица с ширина 7 метра.

Исканата промяна конкретно касае следното:

1. Част от улица с о.т.42, о.т.42а по УРП на Производствена зона „Север“, гр. Карнобат, която е граница между квартал 7 и квартал 7а, с площ $S=794,80$ кв.м., оцветена на скицата-проект в жълт цвят, да отпадне заедно с нейното предназначение и терена да се приобщи към УПИ I, кв.7а, в резултат на което УПИ I от кв.7а ще стане с площ **2 444,80** кв.м., от които **1 650/2444,80** ид.ч/кв.м. собственост на заявителя и **794,80/2444,80** ид.ч./кв.м. на община Карнобат.

2. Прокарва се нова улица с о.т. 42е, о.т.42д; о.т.42г с ширина 7 метра, образувана от част от терена на УПИ XVI-175 и УПИ XIV в кв. 7, и конкретно от УПИ XVI-175 от кв.7 се отнема пространство с площ **483,20** кв.м., а от УПИ XIV от кв.7 се отнема пространство с площ от **80,30** кв.м., оцветено на скицата-проект в червено. В резултат на това, улицата с о.т. 42е, о.т.42д; о.т.42г ще е с площ **563,50** кв.м. (**483,20** кв.м.+**80,30** кв.м.), остатъка от собственият на заявителя УПИ XVI-175 от кв.7 с площ **461,80** кв.м. (**945,00** кв.м. - **483,20** кв.м) ще се преобразува в УПИ II от кв.7а, а остатъка от собствения на община Карнобат

УПИ XIV от кв.7 - 304,70 кв.м. (385,00 кв.м.-80,30 кв.м.) се преобразува в УПИ III „за трафопост“ от кв.7а.

Новата улица с о.т.42е, о.т.42д; о.т.42г, вече ще бъде граница между кв.7 и кв.7а по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат.

Дирекция „Управление на общинската собственост“ е дала съгласие за изработване на ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв.7а УПИ XIV, УПИ XVI-175 в кв.7 и част от улица с о.т. 42 и о.т. 42а по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат. От техническа гледна точка искането изменение е допустимо по съгласие на страните – в случая заявителят и Община Карнобат. Относно преценката на неговата целесъобразност, бе възложено изготвянето на пазарна оценка на частта от имота на заявителя, която трябва да бъде отчуждена за изграждане на новопредвидената улица, както и на частта от улицата, която ще бъде присъединена към УПИ I в кв. 7а. Експертните оценки са изготвени на 09.02.2020 г. от Стоянка Рачева – оценител на недвижими имоти, със сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100463 от 14.12.2009г., издадена от Камарата на независимите оценители в България и са валидни в срок до шест месеца от датата на изготвянето им.

Определената от лицензиария оценител пазарна стойност на общинския недвижим имот- част от улица с о.т. 42- о.т.42а, с площ 794,80 кв.м., е 13 750,00 /тринадесет хиляди седемстотин и петдесет лв./ без ДДС.

Пазарната стойност на част от УПИ XVI-175, кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, / собственост на заявителя, която част е с площ 483,20 кв.м. е 8 360,00 /осем хиляди триста и шестдесет лв./ без ДДС.

Пазарната стойност на част УПИ XIV, кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, собственост на Община Карнобат, която част е недвижим имот 80,30 кв.м. е 1 389,00 /хиляда триста осемдесет и девет лв./ без ДДС.

Тъй като предложението за изменението на действащия УРП в „Производствена зона – Север“, гр. Карнобат е във връзка с инвестиционните намерения на Руско Господинов Койчев, следва да се съпоставят пазарната стойност на частта от неговия имот, която ще се отнеме за улица, в размер на 8 360,00 лв. без ДДС, спрямо сбора на останалите две пазарни стойности, засягащи общинската собственост, а именно: 13 750,00 лв. + 1 389,00 лв. = 15 139,00 лв. /петнадесет хиляди сто тридесет и девет лв./ без ДДС.

Заявлението и предварителния проект за ПУП са разгледани от ОЕСУТ на община Карнобат, на заседание проведено на 18.02.2020г. и становището, видно от протокол №3, е че искането за изработване на ПУП – ПРЗ за УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175 в кв.7 и част от улица с о.т. 42 и о.т. 42а по УРП на Производствена зона „Север“, гр.Карнобат е допустимо на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно чл. 136, ал.1 и чл.124а, ал.1 от ЗУТ Разрешение за изработването на проект за изменение на подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината, предвид на което, предлагам да бъде прието следното

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет Карнобат, на основание чл. 21 ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ

ОДОБРЯВА представеното задание и приложената към него скица-предложение по чл.125 и чл.135, ал.2 от ЗУТ и РАЗРЕШАВА на Руско Господинов Койчев да изработи

проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ за УПИ I, кв.7а, УПИ XIV в кв.7, УПИ XVI-175 в кв.7 и част от улица с о.т. 42, о.т.42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр.Карнобат.

ПУП – ПРЗ да се изготви съобразно изискванията на Наредба № 8/2001 г.за обем и съдържание на устройствените схеми и планове.

Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:.....

/Георги Димитров/

**ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП-
ПРЗ ЗА УПИ I, кв.7а, УПИ XIV, кв.7, УПИ XVI-175, кв.7 и
ЧАСТ ОТ УЛИЦА с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на
„Производствена зона-Север“, гр.Карнобат**

по реда на чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ

Обект: Изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, засягащо: УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, част от улица с о.т. 42, о.т. 42а, по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат.

Настоящото задание за изработване на ПУП – ПРЗ е неразделна част от графичната част на предложението за изменение и е във връзка с постъпило искане на заинтересованото лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, собственикът на: УПИ I от кв.7а и УПИ XVI-175 от кв.7, както и на УПИ XIV от кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, с вх.№ 94-00-1369 от 19.03.2019 г.

1. Обосновка за необходимостта от ПУП.

Основанието за изменение на действащия подробен устройствен план за УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, както и за част от улица с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат е чл. 134, ал.2, т.6, когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, както и носителите на ограничени вещни права върху тях.

Собственик на УПИ I, кв.7а и на УПИ XVI-175, кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, е Руско Господинов Койчев, съгласно нотариален акт №167 от 24.03.2010г. и нотариален акт № 59 от 05.02.2016г.

Собственик на УПИ XIV, кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат е община Карнобат, съгласно акт за частна общинска собственост № 2788 от 31.08.2004г.

Желанието на собственика на УПИ I, кв.7а и на УПИ XVI-175, кв.7 по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, който е един и същ, е свързано с инвестиционното му намерение: да обедини собствените си имоти, които се разделят от съществуващата улица, тъй като дейността, която ще развива за в бъдеще и в двата имота е такава, че наличието на улица между тях ще затруднява производствения процес.

Исканата промяна касае следното:

1. Част от улицата с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, която е граница между квартал 7 и квартал 7а, с площ **S=794,80 кв.м.**, оцветена на скицата-предложение в жълт цвят, да отпадне заедно с нейното предназначение и да се приобщи към УПИ I, кв.7а. Така УПИ I от кв.7а става с нова площ: **1 650 кв.м. + 794,80 кв.м.= 2 444,80 кв.м.**

2. Прокарва се нова улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г, като за това от: УПИ XVI-175 от кв.7, се отнема пространство с площ **483,20 кв.м.**, оцветено на скицата-проект в зелено, а от УПИ XIV от кв.7, собственост на Община Карнобат, се отнема пространство с площ **80,30 кв.м.**, оцветено на скицата-проект в червено. Така след отнемането УПИ XVI-175 от кв.7, става УПИ II-175 от кв.7а с нова площ **945,00 кв.м. - 483,20 кв.м.=461,80 кв.м.**, а УПИ XIV от кв.7, става УПИ III „за трафопост“ от кв.7а, с нова площ **385,00 кв.м. - 80,30 кв.м. = 304,70 кв.м.**

3. Частта от улицата с площ $S=794,80$ кв.м., чието предназначение след решение на Общинския съвет-гр. Карнобат, ще отпадне и ще бъде присъединено към площта на УПИ I от кв.7а.

4. Новообразуваните УПИ II-175 и УПИ III, поради прокарването на новата улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г стават от кв. 7а, с вече по-малка площ. УПИ I от кв.7а поради присъединяването на отпадналата улица става с по-голяма площ и за трите да се предвидят нови застроителни линии.

5.Прокарването на новата улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г, вече ще бъде граница между кв.7 и кв.7а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат и ще бъде с ширина 7,00 м.

За процедиране на такава промяна, а именно отнемане на **794,80 кв.м.** от улица с о.т. 42, о.т. 42а, която е публична общинска собственост е необходимо разрешение от общински съвет-гр. Карнобат.

По така предложения начин, става ясно, че интересите на Община Карнобат не са засегнати по никакъв начин. Освен това, предвиденото изменение на: УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, част от улица с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, не се засяга достъпът или функциите на съседните имоти. Запазват се останалите елементи на пътното платно и не се нарушава достъпът до съществуващите улици на засегнатите урегулирани поземлени имоти. Останалата част от улицата с о.т. 42, о.т. 42а се запазва и остава непроменена.

Местонахождение и съществуващо положение

УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, част от улица с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат.

Градоустройствено решение

Настоящото задание е с обхват: УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, част от улица с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат.

1. Част от улицата с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат, която е граница между квартал 7 и квартал 7а, с площ $S=794,80$ кв.м., оцветена на скицата-предложение в жълт цвят, да отпадне заедно с нейното предназначение и да се приобщи към УПИ I, кв.7а. Така УПИ I от кв.7а става с нова площ $1\ 650$ кв.м. + $794,80$ кв.м. = $2\ 444,80$ кв.м.

2. Прокарва се нова улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г, като за това от: УПИ XVI-175 от кв.7, собственост на Руско Господинов Койчев, се отнема пространство с площ $483,20$ кв.м., оцветено на скицата-проект в зелено, а от УПИ XIV от кв.7, собственост на Община Карнобат, се отнема пространство с площ $80,30$ кв.м., оцветено на скицата-проект в червено. Така след отнемането, УПИ XVI-175 от кв.7, става УПИ II-175 от кв.7а с нова площ $945,00$ кв.м. – $483,20$ кв.м. = $461,80$ кв.м., а УПИ XIV от кв.7, става УПИ III „за трафопост“ от кв.7а, с нова площ $385,00$ кв.м. - $80,30$ кв.м. = $304,70$ кв.м.

3. Частта от улицата с площ $S=794,80$ кв.м., чието предназначение след решение на Общинския съвет-гр. Карнобат, ще отпадне и ще бъде присъединено към площта на УПИ I от кв.7а, след закупуване.

4. Новообразуваните УПИ II-175 и УПИ III, поради прокарването на новата улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г, стават от кв. 7а, с вече по-малка площ. УПИ I от кв.7а поради присъединяването на отпадналата улица става с по-голяма площ и за трите да се предвидят нови застроителни линии.

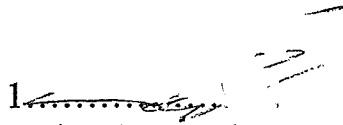
5. Прокарването на новата улица с о.т. 42е, о.т. 42д; о.т. 42г, вече ще бъде граница между кв.7 и кв.7а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат и ще бъде с ширина 7,00 м.

Проектът за ПУП да бъде изготвен в част ПРЗ.

Графичните и текстови материали, които ще бъдат представени, да дадат достатъчно подробна информация за:

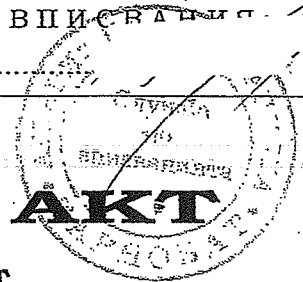
1. Размера и площта на публичната общинска собственост, която след решение на общински съвет гр. Карнобат е необходимо да бъде променена на частна общинска собственост.

2. Да се вземе решение за изработване на ПУП-ПРЗ за: УПИ I, кв.7а, УПИ XIV и УПИ XVI-175, кв.7, част от улица с о.т. 42, о.т. 42а по УРП на „Производствена зона-Север“, гр. Карнобат.


/ Р.Койчев /

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверявап
Материален интерес
110906.90 лв.
Пропорц. Такса: 752.31 лв.
Обикн. такса:..... 5.00 лв.
Доп. такса:..... лв.
Всичко:..... 757.31 лв.
Сметка № 1477 от 24.03.2010 г.
Кв. № от г.

Вписване по, ЗС / ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. № *...1377 от ...25.03-2010 г.
Акт №...85 том...111 дело №...227/2010 г.
Партидна книга: том....., стр.....
Такса за вписване по ЗДТ:
.....111 лв.
Кв. № от ...25.03-2010 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ



НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ДАРЕНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 167 , том II , Рег.№ 1079 , дело № 95 от 2010 год.

---Днес 24.03.2010 г. – двадесет и четвърти март две хиляди и десета година, пред мен **МАРИАНА СТОЕВА** – Нотариус с рег. № 581 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие – Карнобатски районен съд, в кантората ми в град Карнобат, област Бургаска, се явиха от една страна: **РУСКО** **КОЙЧЕВ** с ЕГН с постоянен адрес: град Карнобат, област Бургаска, ул. "Гроздьо Гроздев" № 5, с лична карта № 10 издадена на 14.09.2000 г. от МВР Бургас, действащ в качеството си на пълномощник на **ГОСПОДИН** **КОЙЧЕВ** с ЕГН с лична карта № издадена на 09.03.2009 г. от МВР Бургас и **РУМЯНА** **КОЙЧЕВА** с ЕГН с лична карта № издадена на 27.03.2009 г. от МВР Бургас, двамата съпрузи с постоянен адрес: град Карнобат, област Бургаска, ул. "Ганчо Хардалов" № надлежно упълномощен с пълномощно с рег.№ 877 – 878, том I, акт № от 05.03.2009 г. на Нотариус с рег.№ 581 на Нотариалната камара, с район на действие РС Карнобат, наричани по-долу за краткост **ДАРИТЕЛИ** и от друга страна **РУСКО** **КОЙЧЕВ** с ЕГН с постоянен адрес: град Карнобат, област Бургаска, ул. "Гроздьо Гроздев" № 5, с лична карта № 10 издадена на 14.09.2000 г. от МВР Бургас, наричан по – долу за краткост **ДАРЕН**, и след като се убедих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че се съгласяват и сключват следния договор:-----

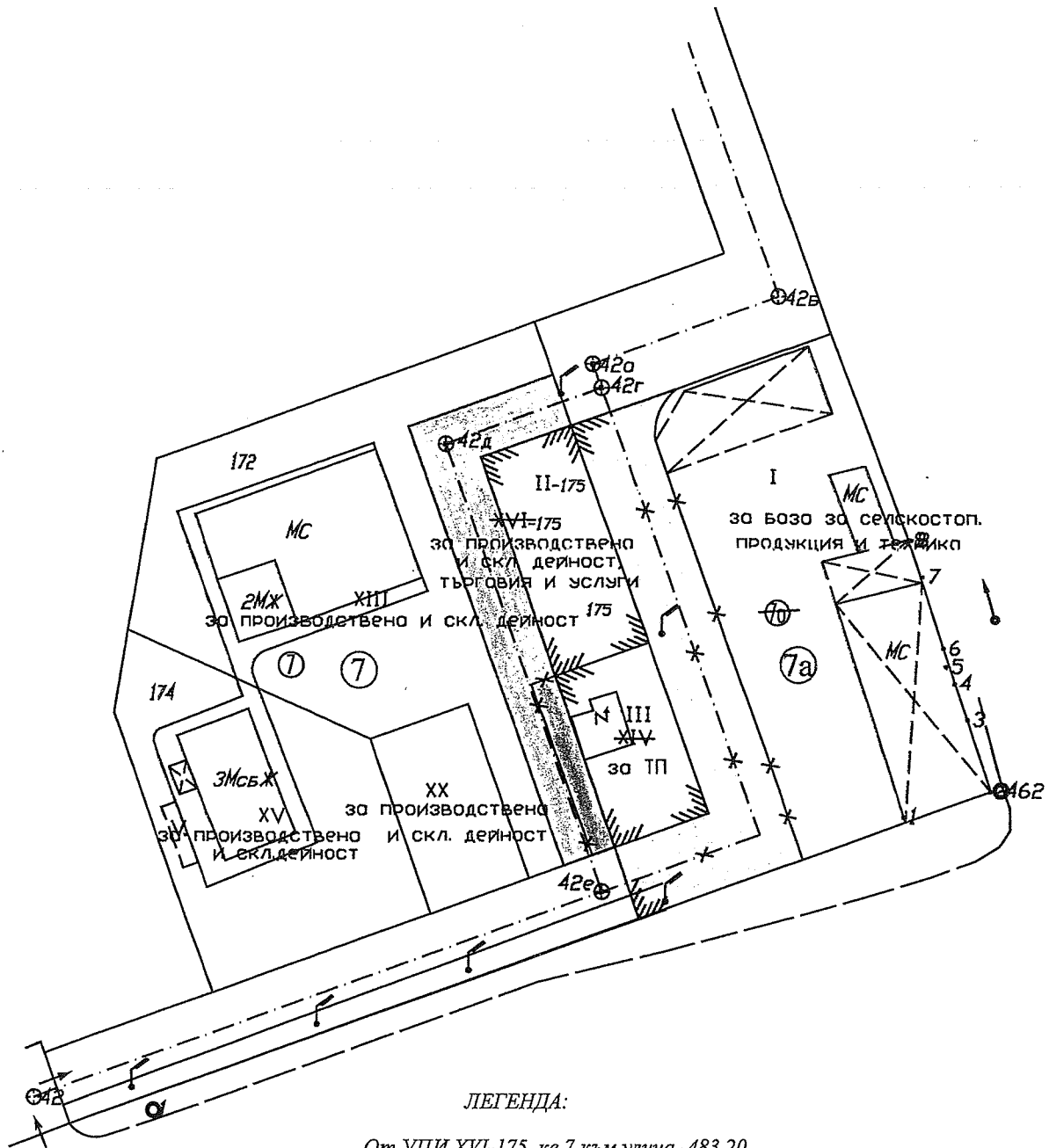
---**I.Съпрузите ГОСПОДИН** **КОЙЧЕВ** и **РУМЯНА** **КОЙЧЕВА**, двамата действащи чрез пълномощника си Руско Господинов Койчев *даряват* на сина си **РУСКО** **КОЙЧЕВ**, притежавания от тях недвижим имот – съпругеска имуществена общност, находящ се в град Карнобат, област Бургаска, а именно:-----

---**ТЕРЕН** с площ от **1650.00 кв.м.** (хиляда шестстотин и петдесет квадратни метра), образуващ урегулиран поземлен имот № I (първи) в квартал № 7а (седем „а“), съгласно действащия застроителен и регулационен (подробен устройствен план) на Промислена зона „Север“ на град Карнобат, при граници: изток – регулационна граница, запад – улица, север – улица, юг – регулационна граница, заедно с изградените в гореописания терен: самостоятелен обект – „СКЛАД ЗА ГОРИВНИ МАТЕРИАЛИ“ – представляващ три броя сглобяеми стоманено бетонови гаражни клетки с общи междинни стени и входове от запад, със застроена площ от 54.00 кв.м. (петдесет и четири квадратни метра), и самостоятелен обект – „СКЛАД ЗА СЕЛСКОСТОПАНСКА ПРОДУКЦИЯ И ТЕХНИКА“ със застроена площ от 440.00 кв.м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра) – съгласно влязло в сила Разрешение за строеж № 21/24.03.2009 г. на Община Карнобат и Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 09/16.06.2009 г. на Община Карнобат.-----

---**II.Дареният РУСКО** **КОЙЧЕВ** заяви, че е съгласен и приема от родителите си собствеността на описания в пункт първи от настоящия нотариален акт недвижим имот.-----

---**III.Данъчната оценка** на описания в пункт първи и пункт втори недвижим имот е 110

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП - ПЛАН ЗА
 ЗАСТРОЯВАНЕ И РЕГУЛАЦИЯ ЗА УПИ I, КВ.7а, УПИ XIV
 и УПИ XVI-175 ОТ КВ.7 и ЧАСТ ОТ УЛИЦА С О.Т.42, О.Т.42а,
 О.Т.42 б ПО ПЛАНА НА "ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА-СЕВЕР",
 ГР.КАРНОБАТ
 М 1:1000



ЛЕГЕНДА:

- От УПИ XVI-175, кв.7 към улица -483.20 кв.м. нов УПИ II-175, кв.7а.
- От УПИ XIV, кв.7 към улица- 80.30 кв.м. нов УПИ III, кв.7а.
- От улица към УПИ I, кв.7а- 794.80 кв.м.

Проектант:
 /инж.В.Филчева/

Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверявам материален интерес
21401.00
Пропорц. такса.....251.71 лв.
Обикн. такса.....10.00 лв.
Доп. такса.....лв.
Всичко.....261.71 лв.
Кв. № 14281 от 05.02.2016 г.

Вписване по ЗС / ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. 621 12-02-2016
Акт № 125 том. 2 дело № 145 г. 16
Партидна
книга: том..... стр.....
Такса за вписване по
ЗДТ: 21, 41 лв
Кв. №..... от..... г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ
За ПОКУШКО- ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИМОТ
По реда на чл. 718, ал. 1 от Търговския закон



№ 59 том I рег. № 281 дело № 42 от 2016г.

Днес 05.02.2016г /пети февруари две хиляди и петнадесета година/ пред мен, МАРИАНА СТОЕВА, нотариус, вписан в регистъра на нотариалната камара под № 581, с район на действие - района на Карнобатския районен съд, в нотариалната ми контора, находяща се в гр. Карнобат, се явиха: **МАЯ ВЕЛИКОВА** с ЕГН _____ л.к. № _____ изд. на 09.1 201 г. от МВР-Бургас, адрес: гр. Бургас, ул. "Силистра" № _____, като **ПРОДАВАЧ** на основание чл. 718, ал. 5 от Търговския закон в качеството на синдик на **„ЕН ДЖИ АЙ ЛЕС“ ООД- В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ** по т.д. № 515/2012г. по описа на Бургаския окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Самуил“ № _____ ет. 2, **ЕИК:** _____ действащ съгласно разрешение на съда по несъстоятелността, дадено на основание чл. 718, ал. 1 от Търговския закон с Определение № 65/15.01.2016г. по т.д. № 515/2012г. на Бургаски окръжен съд, от една страна и от друга страна **РУСКО І КОЙЧЕВ, ЕГН:** _____ л.к. № 640280133 изд. на 08.06.2010 г. от МВР Бургас, адрес: град Карнобат, област Бургас, ул. „Гроздьо Гроздев“ № _____ в качеството си на **РЕГИСТРИРАН ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛ**, със седалище и адрес на управление: гр. Карнобат, ул. „Гроздьо Гроздев“ № _____ Булстат _____ и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. МАЯ ВЕЛИКОВА в качеството си на синдик на **„ЕН ДЖИ АЙ ЛЕС“ ООД- В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ** по т.д. № 515/2012г. по описа на Бургаския окръжен съд на основание чл. 718, ал. 1 във връзка с ал. 5 от Търговския закон и разрешение на Бургаски окръжен съд съгласно Определение № 65/15.01.2016г. по т.д. № 515/2012г. на БОС, **ПРОДАВА** на **РУСКО І КОЙЧЕВ**, в качеството си на **РЕГИСТРИРАН ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛ**, Булстат _____ следния недвижим имот от масата на несъстоятелността, находящ се в гр. Карнобат, община Карнобат, област Бургаска, а именно: **НЕЗАСТРОЕН ТЕРЕН**, с площ **945 кв.м.** /деветстотин четиридесет и пет квадратни метра/ образуващ **Урегулиран поземлен имот № XVI - 175** /шестнадесети- сто седемдесет и пет/, в квартал №7 /седми/, по плана на гр. Карнобат, одобрен със Заповед № 109/21.03.1991г., отреден за производствена и складова дейност по действащия подробен устройствен план на гр. Карнобат, находящ се в промишлена зона „Север“, при граници: изток- улица, запад- урегулиран поземлен имот XV /петнадесет/, север- урегулиран поземлен имот XIII /тринадесет/ за производствена и складова дейност, юг- урегулиран поземлен имот XIV /четиринадесет/- за улица, за сумата от **21 401 лв.** (двадесет и една хиляди четиристотин и един лева), която сума продавачът заяви, че е получил изцяло от купувача преди подписването на настоящия нотариален акт по банков път, по

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА КАРНОБАТ

Дирекция
"Устройство на територията"

№ 124

Дата: 20.02 / 2019 г.

п.код 8400, гр. Карнобат, област Бургас

СКИЦА М 1:1000

№ УПИ /имот/ I, XVI-175 от кв. 7а, 7
по УРП на Произв. зона "С-р" план на
гр. /с./ гр. Карнобат обл. Бургас,
одобрен със заповед № 109 / 21.03.1991 г.

УПИ /имотът/ е собственост на:
1. Руско Господинов Койчев
документ за собственост: Н.а. № 167, т. II, р. 1079,
д. 95 / 24.03.2010 год.
за УПИ I от кв. 7а

документ за собственост: Н.а. № 59, т. I, р. 281,
д. 42 / 05.02.2016 год.
за УПИ XVI от кв. 7

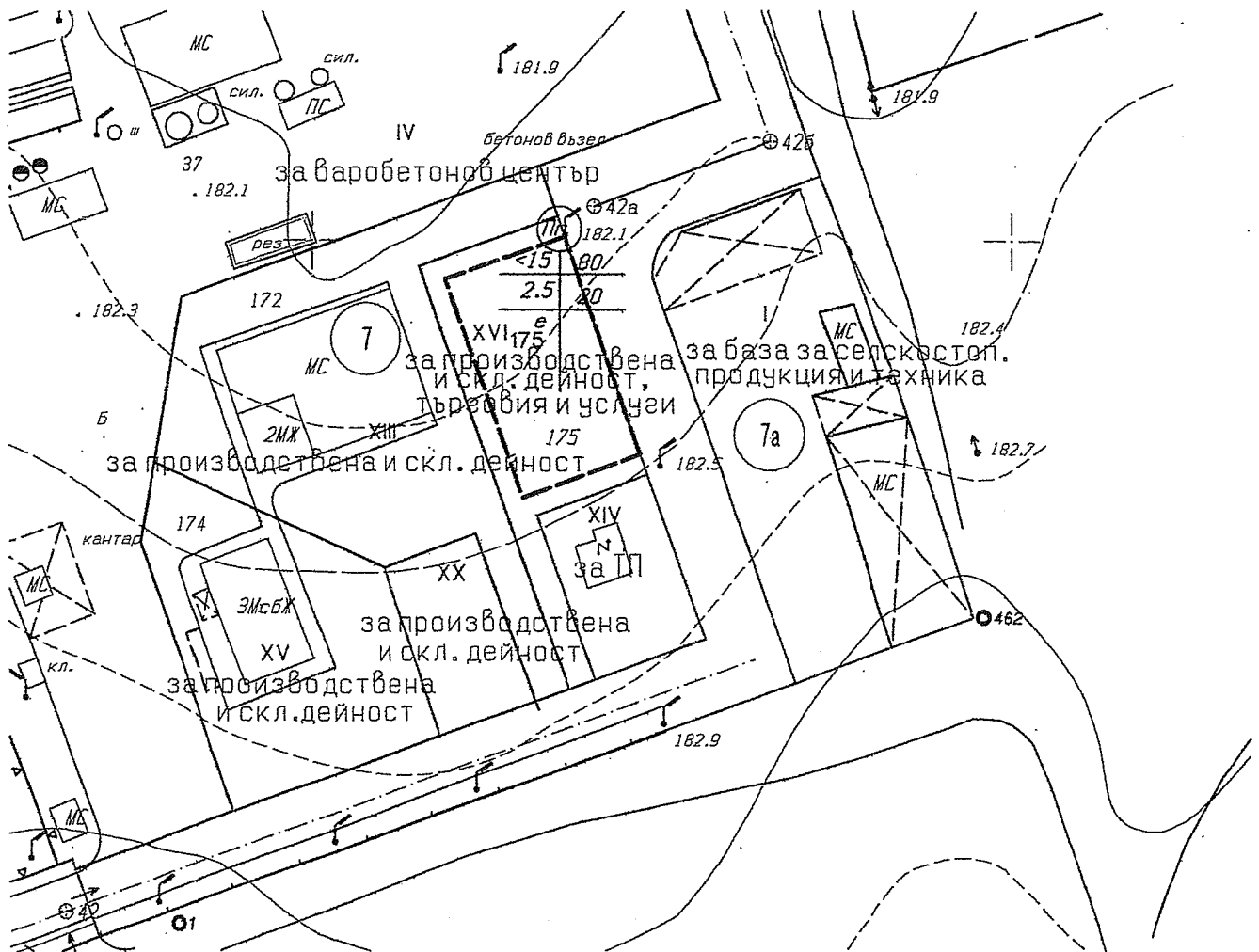
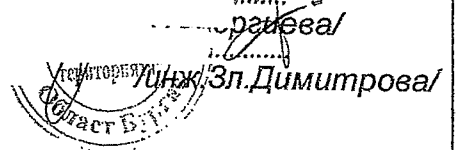
УПИ I е от 1 650 кв. м.

УПИ XVI-175 е от 945 кв. м.

Скицата се издава по молба вх. № 94-00-872/
и ще послужи за проектиране 16.02.2019 г.
Таксата от 25 лв. е платена с кв. № 1/106497/
8.02.2019 г.

Копирал:.....

Проверил: *Линк / Зл. Димитрова /*



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на 483,20/945ид.ч.кв.м от УПИ XVI-175 в кв.7,
по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ
целият с площ 945кв.м.

февруари, 2020г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : ОБЩИНА - КАРНОБАТ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарна стойност на:483,20/945ид.ч.кв.м от УПИ XVI-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ,целият с площ 945кв.м., собственост на Руско Господинов Койчев с-но на т.акт №59,т.1,рег.№281, д.42/2016г.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 08.02.2020г.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА : замяна

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 8360.00(осем хиляди триста и шестдесет) лева

Определената стойност е без ДДС

1. ДОКЛАД

1.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарната стойност на недвижим имот : 483,20/945ид.ч.кв.м от УПИ XVI-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ,целият с площ 945кв.м., собственост на Руско Господинов Койчев с-но нат.акт №59,т.1,рег.№281, д.42/2016г.

1.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ :

ОБЩИНА КАРНОБАТ

1.3. ИЗПЪЛНИТЕЛ :

СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

1.4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА - Определяне на пазарната стойност на имота, с цел замяна

1.5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 08.02.2020г

1.6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

До шест месеца от датата на изготвяне.

1.7. ПРАВЕН СТАТУТ - Имотът, предмет на оценяване е собственост на Руско Господинов Койчев с-но нат.акт №59,т.1,рег.№281, д.42/2016г.

1.8. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

За нуждите на анализа при изготвяне на оценката са представени следните документи:

- Скица на имота
- Нот.акт
- други

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ

Град Карнобат е селище от втора категория, общински център.

Оценяваният имот се намира в Промислена зона-север, в близост ж.п.гара гр.Карнобат, мелница, производствени фирми.

Районът е застроен със сгради на промишлени и търговски фирми, с добре изградена инфраструктура - водоснабдяване, ел.захранване, улично осветление и др.

Вертикалната планировка създава добър достъп до имота.

Оценяваният имот е с добро местоположение и може за се ползва за стопански, производствени и складови цели.

3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Оценката се базира на стандарта „справедлива пазарна стойност” на оценяваните активи, дефинирана като „сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач”, при условие, че нито една от страните не е подложена на външен натиск”.

4. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката на недвижимо имущество по своята същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните активи, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативни инвестиции.

В най общ план индикациите на „Справедливата пазарна стойност” в конкретния случай, изхождайки от характера на оценявания имот може да се получи като отчитам и възприемам два основни метода на оценка:

- метод на сравнителната стойност /пазарните анализи/
- метод на арх. В. Негели;

5. ОЦЕНКА

5.1. Оценка на имота по Метода на сравнителната стойност (пазарните анализи).

Оценката по Метода на сравнителната стойност - пазарните анализи се състои в сравняване на оценяваните обекти с подобни “еталонни” обекти, имащи аналогични характеристики и известна пазарна цена. На тази база относително точно се определя справедливата пазарна стойност, чрез съответстваща корекция.

Получената пазарна стойност е коригирана с коефициент, включващ:

- реален остатъчен ресурс
- екологичност
- състояние на пазара

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района:

Определяне стойността на имотите по сравнителен метод (метод на пазарните анализи)

№	Сравняеми имоти местоположение	Площ (кв.м.)	Стой- ност (лв/кв.м.)	Коефи- циент на тежест %	Средна пазарна ст-ст-(лв/м2)
1	Аг-ция «Христима» Карнобат http://hristima.eu/view.php ПРОДАВА Парцел в промишлена зона Карнобат, има ток, вода и канализация. Особенности: Може да се обособи в два парцела по 4000 кв.м. Цена 25 лв/кв.м. Номер на обявата: 42374	8000	25,00	20	5,00
2	Парцел промишлена зона Карнобат 20000Е- 39000лв. За контакти 0888343591, 0879637840 ida.imot.bg	2000	19,50	20	3,90
3	МЗХ-ОД „Земеделие” Бургас ПРОДАВА ПЗ север - Стоп. двор гр. Карнобат – ули XVII кв. 25, 1400 кв.м.; 24087,00 лв	1400	17,20	20	3,44
4	ЧСИ Георги Михалев (рег. No: 703) ПРОДАВА, 1/2 ид.ч. от ПИ 1511 в Карнобат, Промислена зона, целият с площ от 1565 кв.м - 8012,00 лв;	565	14,18	20	2,84
5	ОБЩИНА Карнобат ПРОДАВА незастроен УПИ XX за скл.и произв. дейност от кв. 7 по УРП на пром. зона Север - 6053 лв (Решение 470 от 36 заседание на ОбСъвет от 22.04.2019г.)	345	17,55	20	3,51
Средна пазарна стойност- реализирани сделки (лв/кв.м.)					18,69
Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент 0,90 за адаптация и приема цена на кв.м.:					16,82
Площ на оценявания имот - кв.м.					483,20
Стойност					8127,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: **483,20/945 ид.ч. кв.м от УПИ XVI-175 в кв. 7,
по УРП на ПЗ „север” гр. КАРНОБАТ, целият с площ 945 кв.м., получена по Метода на
сравнителната стойност е : **8127,00 лв.****

5.2 Метод на арх. В. НЕГЕЛИ:

Методът на арх. В. Негели, отнасящ се до изчисляване на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава на това, че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите”. В него се съдържат различни критерии: местоположение, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски зони, промишлени зони, зони с

нисък коефициент на използване, етажност-голям брой на етажите, свободно или склучено застрояване, както и фактори, повишаващи или редуциращи стойността.

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различните критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория, въз основа на която се определя дялът на земята като процент от общата стойност на имота.

Дялът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти. Стойността на строителни подобрения се формира чрез остойностяване на определени показатели.

Показателите по гореописаните критерии се отчитат от таблица.

	Вид на категориите по местоположение	Категория по местоположение
А	Обща ситуация	2
Б	Интензивност на използване	2
В	Транспортна обвързаност	2
Г	Жилищен сектор	-
Д	Занаяти, офиси, търговия	2
	Всичко : 8т./4кат. = 2,00	
	Категория на местоположението	2,0
	Редуциращи фактори -0,5	1,5
	Участие на земята	5 %

Определяне на р-ди за строителство(себестойност на 1м2 ЗП):

Стойността се определя на база цени СЕК 07/2019г., еталон 12

- 508,00лв/кв.м.

Определяне стойността на земята: 508,00лв. X 5% = 25,40лв;

Експертизата коригира цената на кв.м. с коефициент $K_a=0,70$ за адаптация на пазара и приема цена на кв.м.: 17,78лв

	Площ на имота- м2	483,20
	Стойност на 1 м2 земя	17,78лв
	Стойност на оценявания имот(лв)	8591,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: 483,20/945ид.ч.кв.м от УПИ XVI-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ, целият с площ 945кв.м., , получена по МЕТОДА НА арх.НЕГЕЛИ е : 8591,00лв

5.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценка по метода на:	Стойност (лв.)	Тегловен коефициент %	Притеглена стойност (лв.)
Сравнителна стойност	8127,00	50	4064,00
Метод арх.Негели	8591,00	50	4296,00
	Крайна оценка		8360,00

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОКОНЧАТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 8360,00лева

6.ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Във връзка с направените изчисления и като взех предвид местонахождението на оценявания имот, неговото предназначение, а така също търсенето и предлагането на подобни имоти **ПРЕДЛАГАМ** пазарна стойност : 8360.00(осем хиляди триста и шестдесет) лева, на имота предмет на оценката : 483,20/945ид.ч.кв.м от УПИ XVI-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ, целият с площ 945кв.м., собственост на Руско Господинов Койчев с-но на т. акт №59, т.1, рег.№281, д.42/2016г.

Определената стойност е без ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на 80,30/385 ид.ч.кв.м от УПИ XIV-175 в кв.7,
по УРП на ПЗ „север” гр.КАРНОБАТ,
целият с площ 385кв.м.

февруари, 2020г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА - КАРНОБАТ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарна стойност на: **80,30/385**ид.ч.кв.м от УПИ XIV-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ, целият с площ 385кв.м., собственост на Община Карнобат с-но АЧОС №2788/31.08.2004г.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 09.02.2020г.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА : замяна

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 1389.00(Хиляда триста осемдесет и девет) лева

Определената стойност е без ДДС

1. Д О К Л А Д

1.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарната стойност на недвижим имот : 80,30/385 ид.ч.кв.м от УПИ XIV-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север” гр.КАРНОБАТ, целият с площ 385кв.м., собственост на Община Карнобат с-но АЧОС №2788/31.08.2004г.

1.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ : ОБЩИНА КАРНОБАТ

1.3. ИЗПЪЛНИТЕЛ : СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

1.4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА Определяне на пазарната стойност на имота, с цел замяна

1.5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА 09.02.2020г

1.6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

До шест месеца от датата на изготвяне.

1.7. ПРАВЕН СТАТУТ Имотът, предмет на оценяване е собственост на Община Карнобат с-но АЧОС 2788/31.08.2004г

1.8. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

За нуждите на анализа при изготвяне на оценката са представени следните документи:

- Скица на имота
- Нот. акт
- други

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ

Град Карнобат е селище от втора категория, общински център.

Оценяваният имот се намира в Промислена зона-север, в близост ж.п.гара гр.Карнобат, мелница, производствени фирми.

Районът е застроен със сгради на промишлени и търговски фирми, с добре изградена инфраструктура - водоснабдяване, ел.захранване, улично осветление и др.

Вертикалната планировка създава добър достъп до имота.

Оценяваният имот е с добро местоположение и може за се ползва за стопански, производствени и складови цели.

3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Оценката се базира на стандарта „справедлива пазарна стойност” на оценяваните активи, дефинирана като „сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач”, при условие, че нито една от страните не е подложена на външен натиск”.

4. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката на недвижимо имущество по своята същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните активи, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативни инвестиции. В най общ план индикациите на „Справедливата пазарна стойност” в конкретния случай, изхождайки от характера на оценявания имот може да се получи като отчитам и възприемам два основни метода на оценка:

- метод на сравнителната стойност /пазарните анализи/
- метод на арх. В. Негели;

5. ОЦЕНКА

5.1. Оценка на имота по Метода на сравнителната стойност (пазарните анализи).

Оценката по Метода на сравнителната стойност - пазарните анализи се състои в сравняване на оценяваните обекти с подобни "еталонни" обекти, имащи аналогични характеристики и известна пазарна цена. На тази база относително точно се определя справедливата пазарна стойност, чрез съответстваща корекция.

Получената пазарна стойност е коригирана с коефициент, включващ:

- реален остатъчен ресурс
- екологичност
- състоянието на пазара

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района:

Определяне стойността на имотите по сравнителен метод (метод на пазарните анализи)

№	Сравняеми имоти местоположение	Площ (кв.м.)	Стой- ност (лв/кв.м.)	Коефи- циент на тежест %	Средна пазарна ст-ст-(лв/м2)
1	Аг-ция «Христима» Карнобат http://hristima.eu/view.php ПРОДАВА Парцел в промишлена зона Карнобат, има ток, вода и канализация. Особености: Може да се обособи в два парцела по 4000 кв.м. Цена 25 лв/кв.м. Номер на обявата: 42374	8000	25,00	20	5,00
2	Парцел промишлена зона Карнобат 20000Е- 39000лв. За контакти 0888343591, 0879637840 ida.imot.bg	2000	19,50	20	3,90
3	МЗХ-ОД „Земеделие“ Бургас ПРОДАВА ПЗ север - Стоп двор гр. Карнобат – ули XVII кв. 25, 1400 кв.м.; 24087,00лв	1400	17,20	20	3,44
4	ЧСИ Георги Михалев (рег. №: 703) ПРОДАВА, 1/2 ид.ч. от ПИ 1511 в Карнобат, Промислена зона, целият с площ от 1565 кв.м - 8012,00лв ;	565	14,18	20	2,84
5	ОБЩИНА Карнобат ПРОДАВА незастроен УПИ XX за скл. и произв. дейност от кв. 7 по УРП на пром. зона Север - 6053лв (Решение 470 от 36 заседание на ОбСъвет от 22.04.2019г.)	345	17,55	20	3,51
Средна пазарна стойност - реализирани сделки (лв/кв.м.)					18,69
Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент 0,90 за адаптация и приема цена на кв.м.:					16,82
Площ на оценявания имот - кв.м.					80,30
Стойност					1351,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: **80,30/385** ид.ч. кв.м от УПИ XIV-175 в кв. 7, по УРП на ПЗ „север“ гр. КАРНОБАТ, целият с площ **385** кв.м., собственост на Община Карнобат с-но АЧОС №2788/31.08.2004г., получена по Метода на сравнителната стойност е: **1351,00лв.**

5.2 Метод на арх. В. НЕГЕЛИ:

Методът на арх. В. Негели, отнасящ се до изчисляване на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава на това, че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите“. В него се съдържат различни критерии: местоположение, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски зони, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, етажност-голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване, както и фактори, повишаващи или редуциращи стойността.

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различните критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория, въз основа на която се определя делът на земята като процент от общата стойност на имота.

Делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти. Стойността на строителни подобрения се формира чрез остойностяване на определени показатели.

Показателите по гореописаните критерии се отчитат от таблица.

	Вид на категориите по местоположение	Категория по местоположение
А	Обща ситуация	2
Б	Интензивност на използване	2
В	Транспортна обвързаност	2
Г	Жилищен сектор	-
Д	Занаяти, офиси, търговия	2
	Всичко : 8т./4кат. = 2,00	
	Категория на местоположението	2,0
	Редуциращи фактори -0,5	1,5
	Участие на земята	5 %

Определяне на р-ди за строителство(себестойност на 1м2 ЗП):

Стойността се определя на база цени СЕК 07/2019г., еталон 12
- 508,00лв/кв.м.

Определяне стойността на земята: 508,00лв. X 5% = 25,40лв;

Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент $K_a=0,70$ за адаптация на пазара и приема цена на кв.м.: 17,78лв

	Площ на имота- м2	80,30
	Стойност на 1 м2 земя	17,78лв
	Стойност на оценявания имот(лв)	1428,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: 80,30/385ид.ч.кв.м от УПИ XIV-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ, целият с площ 385кв.м., собственост на Община Карнобат с-но АЧОС №2788/31.08.2004г.: 1428,00лв

5.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценка по метода на:	Стойност (лв.)	Тегловен коефициент %	Притеглена стойност (лв.)
Сравнителна стойност	1351,00	50	675,00
Метод арх.Негели	1428,00	50	714,00
	Крайна оценка		1389,00

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОКОНЧАТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 1389,00лева

6.ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Във връзка с направените изчисления и като взех предвид местонахождението на оценявания имот, неговото предназначение, а така също търсенето и предлагането на подобни имоти ПРЕДЛАГАМ пазарна стойност :1389.00(Хиляда триста осемдесет и девет) лева, на имота предмет на оценката : 80,30/385ид.ч.кв.м от УПИ XIV-175 в кв.7, по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ, целият с площ 385кв.м., собственост на Община Карнобат с-но АЧОС №2788/31.08.2004г.

Определената стойност е без ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

5

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

**Част от улица с о.т. 42-42а-42б , която е граница между кв.7 и
кв.7а по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ,
с площ 794,80кв.м.**

февруари, 2020г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : ОБЩИНА - КАРНОБАТ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарна стойност на: **Част от улица с о.т. 42-42а-42б , която е граница между кв.7 и кв.7а по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ с площ 794,80кв.м., общинска собственост ;**

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 09.02.2020г.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА : замяна

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 13750.00(Тринадесет хиляди седемстотин и петдесет) лева

Определената стойност е без ДДС

1. ДОКЛАД

1.1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Определяне на пазарната стойност на недвижим имот : Част от улица с о.т. 42-42а-42б , която е граница между кв.7 и кв.7а по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ с площ 794,80кв.м., общинска собственост

1.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ : ОБЩИНА КАРНОБАТ

1.3. ИЗПЪЛНИТЕЛ : СТОЯНКА РАЧЕВА- оценител на недвижими имоти , със СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност рег.№ 100100463 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

1.4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА Определяне на пазарната стойност на имота, с цел замяна

1.5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА 09.02.2020г.

1.6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

До шест месеца от датата на изготвяне.

1.7. ПРАВЕН СТАТУТ Имотът, предмет на оценяване е собственост на Община Карнобат

1.8. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

За нуждите на анализа при изготвяне на оценката са представени следните документи:

- Скица на имота
- Нот. акт
- други

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ

Град Карнобат е селище от втора категория, общински център.

Оценяваният имот се намира в Промислена зона-север, в близост ж.п.гара гр.Карнобат, мелница, производствени фирми.

Районът е застроен със сгради на промишлени и търговски фирми, с добре изградена инфраструктура - водоснабдяване, ел.захранване, улично осветление и др.

Вертикалната планировка създава добър достъп до имота.

Оценяваният имот е с добро местоположение и може за се ползва за стопански, производствени и складови цели.

3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Оценката се базира на стандарта „справедлива пазарна стойност” на оценяваните активи, дефинирана като „сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач”, при условие, че нито една от страните не е подложена на външен натиск”.

4. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката на недвижимо имущество по своята същност е процесът на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху оценяваните активи, а също така да се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативни инвестиции. В най общ план индикациите на „Справедливата пазарна стойност” в конкретния случай, изхождайки от характера на оценявания имот може да се получи като отчитам и възприемам два основни метода на оценка:

- метод на сравнителната стойност /пазарните аналози/

- метод на арх. В. Негели;

5. ОЦЕНКА

5.1. Оценка на имота по Метода на сравнителната стойност (пазарните аналози).

Оценката по Метода на сравнителната стойност - пазарните аналози се състои в сравняване на оценяваните обекти с подобни "еталонни" обекти, имащи аналогични характеристики и известна пазарна цена. На тази база относително точно се определя справедливата пазарна стойност, чрез съответстваща корекция.

Получената пазарна стойност е коригирана с коефициент, включващ:

- реален остатъчен ресурс
- екологичност
- състояние на пазара

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района:

Определяне стойността на имотите по сравнителен метод (метод на пазарните аналози)

№	Сравняеми имоти местоположение	Площ (кв.м.)	Стой- ност (лв/кв.м.)	Коефи- циент на тежест %	Средна пазарна ст-ст-(лв/м2)
1	Аг-ция «Христима» Карнобат http://hristima.eu/view.php ПРОДАВА Парцел в промишлена зона Карнобат, има ток, вода и канализация. Особенности: Може да се обособи в два парцела по 4000 кв.м. Цена 25 лв/кв.м. Номер на обявата: 42374	8000	25,00	20	5,00
2	Парцел промишлена зона Карнобат 20000Е- 39000лв. За контакти 0888343591, 0879637840 ida.imot.bg	2000	19,50	20	3,90
3	МЗХ-ОД „Земеделие“ Бургас ПРОДАВА ПЗ север - Стоп. двор гр. Карнобат – ули XVII кв. 25, 1400 кв.м.; 24087,00 лв	1400	17,20	20	3,44
4	ЧСИ Георги Михалев (рег. No: 703) ПРОДАВА, 1/2 ид.ч. от ПИ 1511 в Карнобат, Промислена зона, целият с площ от 1565 кв.м- 8012,00 лв ;	565	14,18	20	2,84
5	ОБЩИНА Карнобат ПРОДАВА незастроен УПИ XX за скл. и произв. дейност от кв. 7 по УРП на пром. зона Север - 6053 лв (Решение 470 от 36 заседание на ОбСъвет от 22.04.2019г.)	345	17,55	20	3,51
Средна пазарна стойност- реализирани сделки (лв/кв.м.)					18,69
Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент 0,90 за адаптация и приема цена на кв.м.:					16,82
Площ на оценявания имот - кв.м.					794,80
Стойност					13368,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: **Част от улица с о.т. 42-42а-42б, която е граница между кв. 7 и кв. 7а по УРП на ПЗ „север“ гр. КАРНОБАТ с площ 794,80 кв.м., общинска собственост, получена по Метода на сравнителната стойност е: 13368,00 лв.**

5.2 Метод на арх. В. НЕГЕЛИ:

Методът на арх. В. Негели, отнасящ се до изчисляване на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение се основава на това, че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на т.н. „Ключ на категориите“. В него се съдържат различни критерии: местоположение, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски зони, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, етажност-голям брой на етажите, свободно или склучено застрояване, както и фактори, повишаващи или редуциращи стойността.

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различните критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория, въз основа на която се определя делът на земята като процент от общата стойност на имота.

Делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти. Стойността на строителни подобрения се формира чрез остойностяване на определени показатели.

Показателите по гореописаните критерии се отчитат от таблица.

	Вид на категориите по местоположение	Категория по местоположение
А	Обща ситуация	2
Б	Интензивност на използване	2
В	Транспортна обвързаност	2
Г	Жилищен сектор	-
Д	Занаяти, офиси, търговия	2
	Всичко : 8т./4кат. = 2,00	
	Категория на местоположението	2,0
	Редуциращи фактори -0,5	1,5
	Участие на земята	5 %

Определяне на р-ди за строителство (себестойност на 1м2 ЗП):

Стойността се определя на база цени СЕК 07/2019г., еталон 12

- 508,00лв/кв.м.

Определяне стойността на земята: 508,00лв. X 5% = 25,40лв;

Експертната коригира цената на кв.м. с коефициент Ка=0,70 за адаптация на пазара и приема цена на кв.м.: 17,78лв

	Площ на имота- м2	794,80
	Стойност на 1 м2 земя	17,78лв
	Стойност на оценявания имот(лв)	14132,00

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на оценявания имот: **Част от улица с о.т. 42-42а-42б , която е граница между кв.7 и кв.7а по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ с площ 794,80кв.м., общинска собственост: 14132,00лв**

5.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценка по метода на:	Стойност (лв.)	Тегловен коефициент %	Притеглена стойност (лв.)
Сравнителна стойност	13368,00	50	6684,00
Метод арх.Негели	14132,00	50	7066,00
	Крайна оценка		13750,00

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОКОНЧАТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : 13750,00лева

6.ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Във връзка с направените изчисления и като взех предвид местонахождението на оценявания имот, неговото предназначение, а така също търсенето и предлагането на подобни имоти **ПРЕДЛАГАМ** пазарна стойност :13750.00(Тринадесет хиляди седемстотин и петдесет) лева, на имота предмет на оценката : **Част от улица с о.т. 42-42а-42б , която е граница между кв.7 и кв.7а по УРП на ПЗ „север”гр.КАРНОБАТ с площ 794,80кв.м., общинска собственост**

Определената стойност е без ДДС

ОЦЕНИТЕЛ: .