



ОБЩИНА КАМЕНО

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

20

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА-КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата 61-01-212/07.08.2023г.

Общински съвет гр. Камено Д-р. 10.08.2023г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от Гюлджан Еюб Мустафа за прекратяване на съсобственост между нея и Община Камено

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-2093/28.07.2023г. от Гюлджан Еюб Мустафа, за прекратяване на съсобствеността в УПИ II-64 (две римско-шестдесет и четири), в квартал 32 (тридесет и две), по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 95, том 1, рег. № 3094, дело № 89 от 2023г., Заявителката – Гюлджан Еюб Мустаф, е собственик на 2325/2895 (две хиляди триста двадесет и пет от две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 316/19.04.2023г., Община Камено е собственик на 550/2895 (петстотин и петдесет от две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседи на имота: изток – улица; запад – УПИ I-63; север – улица; юг – УПИ VI-общ. и УПИ VII-общ.;

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на придаваемите идеални част в размер на 3 840.00 (три хиляди осемстотин и четиридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 1 379.40 (хиляда триста седемдесет и девет лева и четиридесет стотинки) лева.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 60, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2023г.“, в раздел „III.2. – Прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чрез продажба на общински идеални части, за които има подадени искания и общински имоти, в които може да бъде прекратена съсобствеността между Общината и ФЛ/ЮЛ, след подаване на искане от тяхна страна“, следният нов имот:

- 550/2895 (петстотин и петдесет от две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ II-64 (две римско-шестдесет и четири), в квартал 32 (тридесет и две), по плана на с. Желязово. Одобрен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г. Граници и съседни на имота: изток – улица; запад – УПИ I-63; север – улица; юг – УПИ VI-общ. и УПИ VII-общ.;

2. Да се прекрати съсобствеността между Гюлджан Еюб Мустафа и Община Камено, в УПИ II-64 (две римско-шестдесет и четири), в квартал 32 (тридесет и две), по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 2895 (две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – улица; запад – УПИ I-63; север – улица; юг – УПИ VI-общ. и УПИ VII-общ., чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 550/2895 (петстотин и петдесет от две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 3 840.00 (три хиляди осемстотин и четиридесет) лева, без ДДС.

3. Възлага на Кмета на Община Камено, да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия.

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-2093/28.07.2023г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 95, том 1, рег. № 3094, дело № 89/2023г. | – 1 брой; |
| 3. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 4. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 5. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 6. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено





ОБЩИНА КАМЕНО

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

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-2093 28.04.2023

Заявление

От Гюлджан Еюб Мустафа
(име, презиме, фамилия)

ЕГН.....

Адрес: гр./с

Бургас ул. Ч. Славейков

Ж.к., бл., вл., ет., ап.

Телефон за връзка:

Господин Кмет,

Желая да ми разрешите да закупя общински парцел ЧПИ II 64 в
квартал 32, с площ 2325/2895 кв. м, по плана на
гр./с Нелс3060, общ. Камено.

Дата: 28.04.2023

С уважение:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Нот. такси по ЗННД
Удостоверяван материален интерес:

.....4200.00..... лв.

Пропорц. такса: лв.
Обикн. такса: лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: лв.
Сметка № от 2023 г.
Кв. № от Г.

Вписване по ЗС/ПВ

Агенция по вписванията 9 - 07 - 2023

Служба по вписванията

Вх. № 10423 от 16.07.2023

Акт № 16 том 30 дело № 5783

Партидна книга том стр.

№ по имотна партида

Такса за вписване по ЗДТ:

..... 10.00 лв.

Кв. № от Г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА



НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 95 , том 1 , рег. № 3094 , дело № 89 / 2023 г.

Днес, на 19.07.2023 г. /деветнадесети юли две хиляди двалесет и трета година/, пред мен **ЕМИЛИЯ БАКАЛОВА**, нотариус с район на действие района на Районен съд-Бургас, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 342, в кантората ми в гр. Бургас, ул. „Хан Аспарух“ № 1 ет 1 се явиха: **ФАТМЕ АХМЕД МУСТАФА**,

от МВР-Бургас, с постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Рuen, с страна
като **ПРОЛАВАЧ** и **ГЮЛДЖАН ЕЮБ МУСТАФА**, ... ттежаваша

Бургас, с постоянен

адрес: обл. Бургас, общ. Бургас
друга страна като **КУПУВАЧ** и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

-----1. Продавачът **Фатме Ахмед Мустафа** продава на купувача **Гюлджан Еюб Мустафа**, следния свой собствен недвижим имот, а именно: **2325/2895** /две хиляди триста двалесет и пет върху две хиляди осемстотин деветдесет и пет/ кв.м. в идеални части от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ П-64** /втори-шестдесет и четири/ в квартал **32** /тридесет и две/ по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, целия с площ: **2895** /две хиляди осемстотин деветдесет и пет/ кв.м., при граници: изток – улица, запад – УПИ I-63, север – улица, юг – УПИ VI-общ. и УПИ VII-общ., **ВЕДНОС** с построената в поземления имот полумасивна жилищна сграда с площ **34** /тридесет и четири/ кв.м., за **продажна цена** в размер на **4200** /четири хиляди двеста/ лева, изплатена от купувача на продавача напълно, в деня на подписване на настоящия нотариален акт и преди вписването му в Агенцията по вписванията- Служба гр. Бургас.-----

-----Данъчната оценка на продавания недвижим имот е **4 157.80** /четири хиляди сто петдесет и седем лева и осемдесет стотинки/ лева.-----

-----2. Купувачът **Гюлджан Еюб Мустафа** заяви, че е съгласна и купува от продавача **Фатме Ахмед Мустафа**, недвижимият имот, подробно описан в точка първа от настоящия договор, при посочените в същия пункт цена, условия и начин на плащане.-----

-----3. Страните декларират, че сумата посочена в настоящия договор е действително

уговорената и платена между тях продажна цена.

---4. Приобретателят потвърди, че предварително е уведомен за възможността да извършва самостоятелно и лично съответните справки в Служба вписвания към Агенцията по вписванията гр. Бургас за проверка на правото на собственост на продавача, за наличие на вещни тежести, възбрани и съдебни оспорвания спрямо имота, предмет на тази сделка.

---5. Страните заявяват, че приемат и одобряват условията по настоящия нотариален акт.

---Като се уверих, въз основа на представените ми писмени доказателства, че продавачът е собственик на недвижимия имот и след като съпътят ми заяви, че няма други документи, касаещи настоящата сделка, освен представените от нея и описани по-долу в акта, че върху имота няма вписани вещни, облигационни и други тежести, както и права на трети лица, че за описаният имот няма иски, изпълнителни или обезпечителни производства, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като изпълних задълженията си по чл. 25 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност – изясних волята на страните и фактическото положение, и след като ги запознах ясно и недвусмислено с правните последици на сделката, извърших този нотариален акт, прочетох акта на страните, и след одобрението му съпътят се подписа от тях и от мен – Нотариуса.

---При съставянето на акта се представиха следните писмени документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Нотариален акт № 172, том VI, дело № 1773 от 10.03.1997 г. на нотариус при РС Бургас; 2. Удостоверение за данъчна оценка Изх. № 5203028682/31.03.2023 г. Община Камено; 3. Скица № 161/20.03.2023 г. Община Камено; 4. Удостоверение изх. № 94-00-917 от 14.06.2023 г. Община Камено; 5. Декларации и справки по закон; 6. Квитанции за платени такси.

ПРОДАВАЧ

Хатми Ахмед Мустафа

КУПУВАЧ:

Владимир Еюб Мустафа

НОТАРИУС:

Нотариус № 342
Емилия
БАКАЛОВА
г. Бургас на действително
Р.С. БУРГАС
Емилия Бакалова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 3316

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

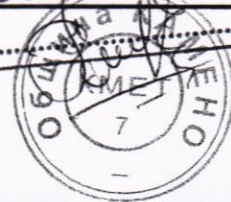
Регистър:

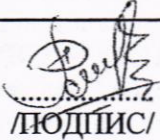
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	19-04-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	550/2895 (петстотин и петдесет от две хиляди осемстотин деветдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ II-64 (две римско-шестдесет и четири), в квартал 32 (тридесет и две), по плана на с. Желязово. Одобрен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – улица; запад – УПИ I-63; север – улица; юг – УПИ VI-общ. и УПИ VII- общ.;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 379.40 (хиляда триста седемдесет и девет лева и четиридесет стотинки) лева;

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЪРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Фатме Ахмед Мустафа;
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Гл. специалист в Дирекция "ОСПО"  ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС: 



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 229 / 13.04.2023г.

М 1: 1000

На УПИ 11.64 кв. 32

По плана на с. Желязово
Община Камено, Бургаска област

Собственост на Община Камено - 550/2895 м² и др.

Документ за собственост:

Площ на УПИ 11.64 - 2895 м²

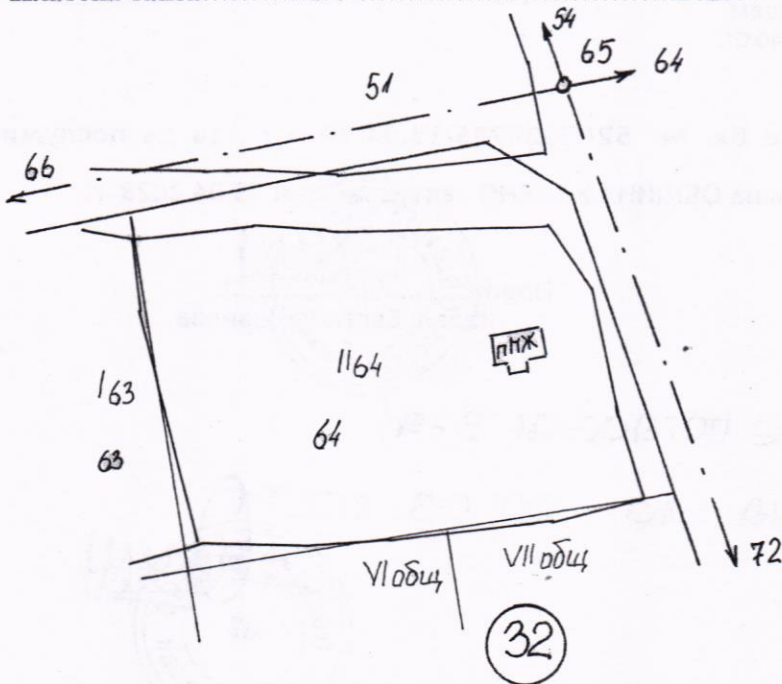
Кадастрален план - одобрен / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № 718 / 18.03.1946г.

Промени на ПУП със Заповед №

Предназначена за активация

Платена такса 21 кв. № / 2023г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

Ир. Каменов

Проверил:

/ инж. П. Войнов /

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



Изх. № 5203028795 / 13.04.2023 г.

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

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

ОБЩИНА КАМЕНО

ЕИК по БУЛСТАТ 000057001

Адрес за кореспонденция
ул. ОСВОБОЖДЕНИЕ № 101, гр. КАМЕНО 8120

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8106 с.ЖЕЛЯЗОВО , кадастрален номер 64 от квартал 32, УПИ парцел II одобрен през 1946 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	550,00		1/1	1 379,40	1 379,40

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 1379.40 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 1379.40 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203028795/13.04.2023 г., за да послужи пред

.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 13.04.2023 г.

Подпис:
Издаде: Евгения Иванова



ДЗЛ няма не потасени 3-я!

ДО е валидна до 30.06.2023г.



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Предмет на оценката:

550/2895 кв.м. идеални части от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

04.08.2023г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ИЗПЪЛНИТЕЛ: дружество „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 100100942/14.12.2009г. за оценка на Недвижими Имоти, издаден от Камара на Независимите оценители в България.

ОБЕКТ: 550/2895 кв.м. идеални части от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.

ЦЕЛ: определяне пазарна стойност на поземлен имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 04.08.2023г..

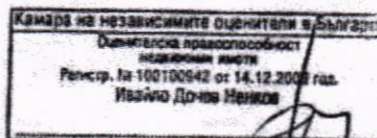
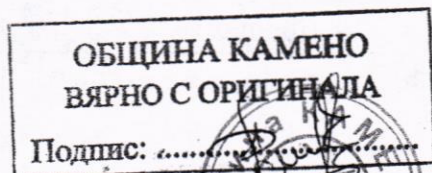
ВАЛИДНА ДО: 04.02.2024г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

550/2895 кв.м. идеални части от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.	<u>3 840 лева</u> <i>/три хиляди осемстотин и четиридесет лева/</i>
---	---

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈7 лева



Оценител
/Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите 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 оценителския екип;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени 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, подзаконовни 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 оценителите 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.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителите, 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 инфо/няма 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:

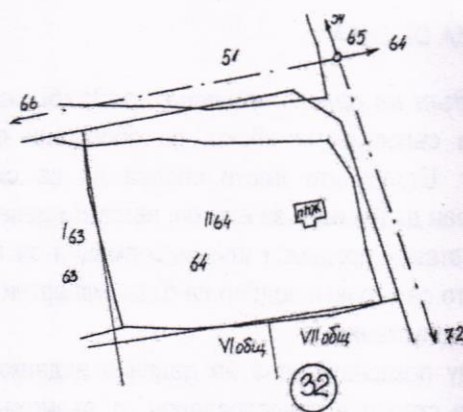
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

550/2895 кв.м. идеални части от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, Община Камено, обл. Бургас, Одобрен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.

Характеристика на района: Село Желязово се намира на около 27 км западно от центъра на областния град Бургас, около 16 км югозападно от общинския център Камено и около 16 км север-северозападно от град Средец. Разположено е в Бургаската низина, на около 1,5 км запад-югозападно от възвишението Русин камък, по което се извършват разкопки във връзка с крепостта Русокастрон. Надморската височина при църквата „Свети Димитър“ е около 35 м. До Желязово води общински път, който е западно отклонение от третокласния републикански път III-539, водещ на юг през селата Русокастро и Дюлево към град Средец, а на север през селата Трояново, Вратица и Караново – към град Айтос. Землището на село Желязово граничи със землищата на: село Аспарухово на север; село Трояново на североизток; село Русокастро на изток, югоизток и юг; село Сърнево на юг, югозапад и запад. Населението на село Желязово, наброявало 501 души при преброяването към 1934 г. и намаляло до 242 към 1965 г., наброява 145 души (по текущата демографска статистика за населението) към 2020 г.





Пазарът търси равновесие

В България сега търсенето, макар и свито, все още е по-високо от предлагането, а пазарът търси равновесие между тях. Това е преобладаващото мнение сред ключови участници на пазара на имоти в България, попитани от "Капитал" за прогнозите им. Като цяло те не очакват резки промени, а по-скоро плавно развитие на сегашните тенденции. А те са на намаляване на броя на сделките, забавяне на ръста на цените и отстъпки от ofertните цени. "Преди на продавач се падаха поне двама купувачи, сега - между един и един и половина. Този тренд започна в края на 2022 г. и търсенето донякъде се запази на тези нива", казва Гергана Тенекеджиева, изпълнителен директор на "Адрес недвижими имоти". Според нея пазарът на жилища сега е активен в разумни граници, докато преди по-малко от година е бил хиперактивен и този тренд не е бил полезен за участниците. "Да не забравяме, че сравняваме сегашния период с миналата и по-миналата година, които са рекордни в бизнеса с имоти за последните 12-13 години. Да, обемът на сделките намалява и вероятно и първото тримесечие ще видим спад. Засега НСИ отчете спад единствено на цените в София, но това е спад в сравнение с предишни ръстове. През следващите тримесечия ще станем свидетели на още по-големи спадове на ръстовете. Но едно от нещата, заради които очакваме нелоша година, е, че поради спецификите на формирането им в България лихвите се покачват значително по-бавно, отколкото в Европа, и това е различното в ситуацията тук и там. Затова и смятам, че пазарът през тази година ще бъде спокоен, в преходен етап и ще дава възможност за спокойно вземане на решение от страна на купувачите", казва Добромир Ганев, председател на НС "Недвижими имоти" и управител на "Форос".

<https://www.capital.bg/biznes/imot>

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Акт за ЧОС 3316
- Скица 13.04.2023г.
- 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);



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. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

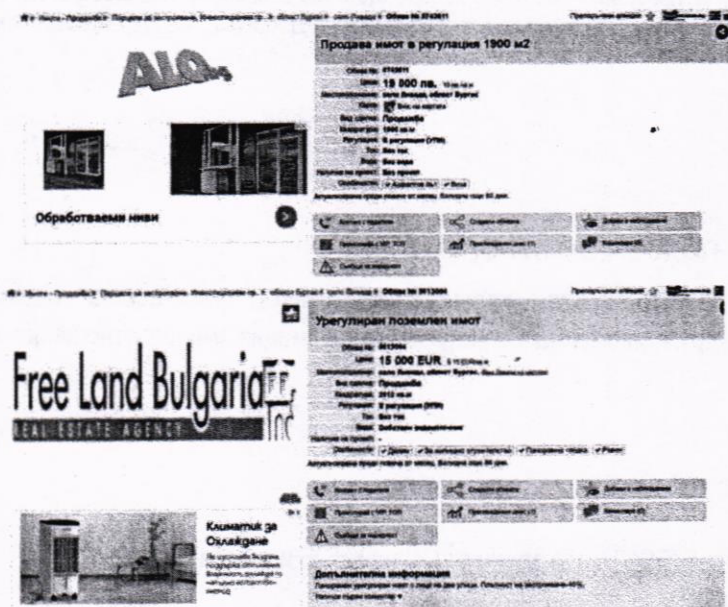
Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Дата на оценката: 04.08.2023г.

Валутен курс 1 евро = 1,95583 лева

Поради липсата на оферти от с. Желязово, използвам подобни от съседни землища, и прилагам Кк

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Поземлен имот, незастроен, регулация, Ливада, асфалтов път, https://www.alo.bg/8743611	9 715	1900	5,11
2	Поземлен имот, незастроен, регулация, Ливада, делим, за жилищно строителство, равен, https://www.alo.bg/5613004	15 000	2912	5,15
3	Поземлен имот, незастроен, регулация, Дюлево, асфалтов път, складенец, равен, https://www.alo.bg/8172307	23 519	3990	5,90
4	Поземлен имот, незастроен, регулация, Ливада, делим, за жилищно строителство, https://www.alo.bg/8862343	20 000	3000	6,67
4	Поземлен имот, незастроен, регулация, Русокастро, асфалтов път, https://www.alo.bg/7270926	7669	1115	6,9



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността е определена на база анализ на резултатите, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	3 840 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	3 840 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

550/2895 кв.м. идеални части от УПИ II-64, в квартал 32, по плана на с. Желязово, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 718/18.03.1946г.

3 840 лева

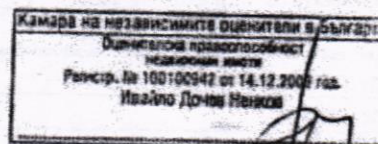
/три хиляди осемстотин и четиридесет лева/

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈7 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

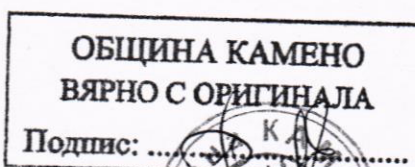
Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



Оценител.....

/Ивайло Ненков/



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 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

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Председател на УС на КНОБ