



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

64-01-237/15.08.2023г.

Общински съвет

гр. Камено

Бх. № 296/15.08.2023г.

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от Славчо Делчев Лавчев за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-2341/16.08.2023г. от Славчо Делчев Лавчев, за прекратяване на съсобствеността в УПИ I-235 (едно римско-двеста тридесет и пет), в квартал 52 (петдесет и две), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 106, том II, дело № 618 от 1974г., Заявителят – Славчо Делчев Лавчев, е собственик на 2806/3053 (две хиляди осемстотин и шест от три хиляди петдесет и три) кв.м. ид.ч. от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 360/17.08.2023г., Община Камено е собственик на 117/3053 (сто и седемнадесет от три хиляди петдесет и три) кв.м. ид.ч. от УПИ I-235 (едно римско-двеста тридесет и пет), в квартал 52 (петдесет и две), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас; Одобен ПУП със Заповед № 1561 от 27.04.1938г. Граници и съседни имота: изток – УПИ II-235, УПИ III-235 и УПИ XII-235; запад – улица; север – улица; юг – УПИ VI-236;

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 2 140.00 (две хиляди сто и четиридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 293.40 (двеста деветдесет и три 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:

- 117/3053 (сто и седемнадесет от три хиляди петдесет и три) кв.м. ид.ч. от УПИ I-235 (едно римско-двеста тридесет и пет), в квартал 52 (петдесет и две), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас; Одобен ПУП със Заповед № 1561 от 27.04.1938г. Граници и съседни на имота: изток – УПИ II-235, УПИ III-235 и УПИ XII-235; запад – улица; север – улица; юг – УПИ VI-236;

2. Да се прекрати съсобствеността между Славчо Делчев Лавчев и Община Камено, в УПИ I-235 (едно римско-двеста тридесет и пет), в квартал 52 (петдесет и две), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 3053 (три хиляди петдесет и три) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – УПИ II-235, УПИ III-235 и УПИ XII-235; запад – улица; север – улица; юг – УПИ VI-236, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 117/3053 (сто и седемнадесет от три хиляди петдесет и три) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 2 140.00 (две хиляди сто 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. № 94-00-2341/16.08.2023г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 106, том II, дело № 618/1974г. | – 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



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	
94-06 2341	16.08.2023

Идентификационен номер - чл.41, ал.6	РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ОБЩИНСКИ ИМОТИ
Срок на изпълнение: 60 дни	
Такса: 180.00 лева	Основание:

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Славо Делчев Лавчев
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр./с. Бургас

Телефон: 087

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот,
съставляващ парцел УПИ 1-235 в квартал 52, с площ
114/8053 кв.м. по плана на гр./с. Винарско, община
Камено.

Прилагам:

1. Документ за платена такса.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО СОПРЯВИЛА
Подпис: <u>Кмет</u>

Дата: 16.08.2023г.

С уважение

513

(1964)

24

Върху
Тися по 300. а. 1.

Всичко.....лв

Journal of Management Studies, 19(1), 67-80.

101

дело № 618

roll.

22111. J. B. STOR-

тин сорокиссет и четвърти, почина при мн. Габриел. Икономия
Радонима, Алтоско разположен единствен каменарница при гр. А.
400 се явява пещата много много чиста от с. Риндско
Бургаски окръг, с д. П. Сорокя П. 225/180 / 262 пещ. на
МРР-Алтос и Старо село. Начал от с. Риндско, а след
на гр. Бургас.

КОТО ИМ ВЕРИЛА, ЧЕ СКАЖЕШТ СЛЕДНЬЯ ТОГОД:

1. /Имчо Иванов Чалков ПРОДАВА на Спешно Милева Широча
спалния свои собствен недвижим-имот: празно стожно място
образувано самостоятелен урегулиран парцел №1-285 първа
за двесте тридесет и пет в кв. №53 петдесет и втори по
плана на С. Биневско-Турнско, от 2806 кв. м. дка хилата
осе стотин и шест кв. м.; а урегулиран е от 3053 том хил
на петдесет и три кв. м. при граници: от две стотин улици,
левия Бетев, имчо минава малъкот, за сумата от 2800 дка
хилата осе стотин и шест дка, докто сумя поизвага, зая-
ви, че е получил напълно в брой. Регулационната сметка не
са уредени. 2./Мулуваните Спешно Милева Широча, заяви, че

2715/73 — 120 000 "К. газы" цена 0,02 лв.

с съгласен и купува вмота при условията на този пункт от
този договор.

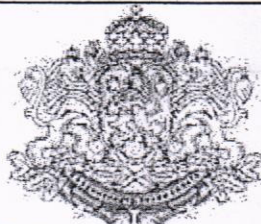
3./като се уверих в способността и дееспособността на
страните и че продавателът е съответен на произведени се
имот и че са спазени особените изисквания на закона, със
тези настоящия нотариален акт. Актът се подписва на стра-
ните и след оспорването му не по-малко от тях и от мен-
Автоския районен съд.

При извършването на акта се представиха следните до-
кументи: 1./Нот. акт дело 57/ 81 год. на Автоския Окол.
2./Скиня 2144/74 год. на районните техници-Автос, 3./
Удостоверение с 1652 от 6.IX. 74 год. на съвета с. Карово
4./Данъчно удостоверение 062074/74 год. на с. вота с. Каро-
ново, 5./Удостоверение с 12/74 год. на ДМ-Автос, 6./Декла-
рация от с. Карово, 7./Декларация от с. Карово, 8./Декларация
на с. Карово, 9./Декларация от с. Карово, 10./Декларация
от 21.IX. 74 год. на ДМ-Автос и 11./Две декларации по 507



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Бургас
Вх. рег. № 12166 22-08-2023
Акть № 9 том 36 дело № /33/
Картонна книга: том стр.
Имотна партида кв. №
Съдия по вписванията: *И. Лакова - Трицова*

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

И. Лакова - Трицова
(име, презиме и фамилия)

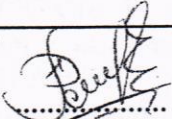
А К Т № 3360

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	17-08-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	117/3053 (сто и седемнадесет от три хиляди петдесет и три) кв.м. ид.ч. от УПИ I-235 (едно римско-двеста тридесет и пет), в квартал 52 (петдесет и две), по плана на с. Винарско. Одобен ПУП със Заповед № 1561 от 27.04.1938г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – УПИ II-235, УПИ III-235 и УПИ XII-235; запад – улица; север – улица; юг – УПИ VI-236;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	293.40 (двеста деветдесет и три лева и четиридесет стотинки) лева;

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Славчо Делчев Лавчев;
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	ОПШТИНА КАМЕНО АДМИНИСТРАЦИЯ
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 7	



ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 055045200 ; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kamenno.bg www.kamenno.bg

СКИЦА

№ 543..... 17.08.....2023г.
М 1: 1000.....

На УПИ 1235..... кв. 52.....

По плана на с. Винарско.....
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 117/3053 м² и д.ч. Община Камено.....

Документ за собственост:.....

Площ на УПИ 1235 - 3053 м².....

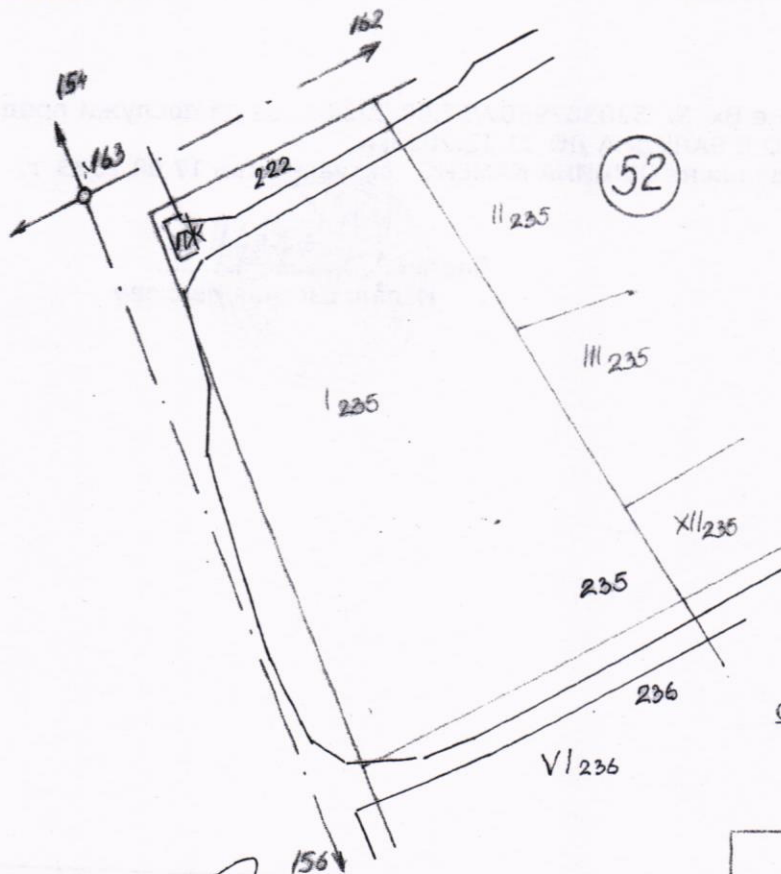
Кадастрален план – одобрен / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г......

Промени на ПУП със Заповед №.....

Предназначена за активация.....

Платена такса 21 кв. №..... 1.....2023г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:.....



Проверил:.....

инж. П. Войнов

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:.....



Изх. № 5203029607 / 17.08.2023 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 8118 с.ВИНАРСКО , кадастрален номер 235 от квартал 52, УПИ парцел I одобрен през 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	117,00		1/1	293,40	293,40

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 293.40 лв. словом
ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 293.40 лв. словом
ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203029607/17.08.2023 г., за да послужи пред ДЗЛ НЯМА
НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ! ДО Е ВАЛИДНА ДО 31.12.2023г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 17.08.2023 г.

Подпис:
Издава: Евгения Иванова



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Предмет на оценката:

117/3053.м. идеални части от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г.

21.08.2023г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



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: 117/3053.м. идеални части от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г.

ЦЕЛ: определяне пазарна стойност на ид.ч. от поземлен имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 21.08.2023г..

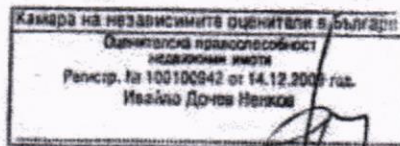
ВАЛИДНА ДО: 21.02.2024г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

117/3053.м. идеални части от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, Община Камено, обл. Бургас, Одобен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г.	2 140 лева <i>/две хиляди сто и четиридесет лева/</i>
---	---

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈18 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, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

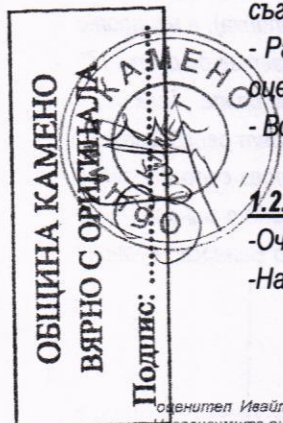
XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на 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.

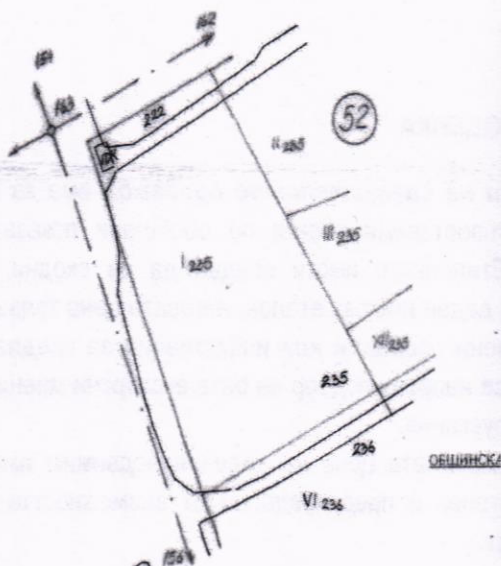
2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

117/3053.м. идеални части от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, Община Камено, обл. Бургас, Одобрен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г.

Характеристика на района: Винарско е село в Югоизточна България, община Камено, област Бургас. Село Винарско се намира на около 25 km запад-северозападно от центъра на областния град Бургас, около 9 km запад-северозападно от общинския център град Камено и около 12 km юг-югозападно от град Айтос. Разположено е в Бургаската низина, между две разклонения на ляв приток на Чукарска река (Чакърлийска река, Чакърлийка), в началото на разклоненията. Надморската височина в центъра на селото е около 162 m, в северния му край нараства до около 175 m, а в южния намалява до около 130 m. На около километър южно от Винарско минава автомагистрала „Тракия“, с която селото няма непосредствена пътна връзка. Северозападно от Винарско минава третокласният републикански път III-539, водещ на юг през селата Трояново, Русокастро и Дюлево към град Средец, а на север през село Караново към Айтос. Включващият се в него северно от Винарско третокласен републикански път III-5392, който минава на юг през селото като негова главна улица, води през село Кръстина до град Камено. Землището на село Винарско граничи



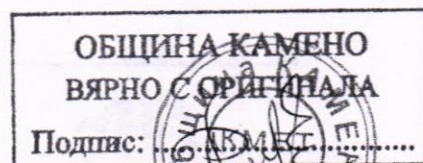
със землищата на: село Караново на север; село Малка поляна на североизток; град Българово на изток; село Кръстина на изток; село Трояново на югозапад; село Вратица на запад.



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:

- Скица 17.08.2023г.
- Данъчна оценка
- 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);

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 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: 21.08.2023г.

Валутен курс 1 евро = 1,95583 лева

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

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Поземлен имот, за жилищно строителство, кладенец, равен, Винарско, https://www.alo.bg/8968061	11 000	780	14
2	Поземлен имот, до главен път, канализация, асфалтов път, делим, село Вратица, https://www.alo.bg/6785178	65 550	6410	10
4	Поземлен имот, село Кръстина, регулация, асфалтов път, до главен път, равен, с малка постройка гараж, https://www.alo.bg/8659821	10 737	1075	10
5	Поземлен имот, регулация, два поземлени имота един до друг, с. Караново, собствен водоизточник, https://www.alo.bg/7489641	17 244	2409	7



Имот - Продажба - Парцели за изграждане на жилищен пр. - Община Върца - село Вретица - Общ. № 8795178

Продават се два парцела в регулация в с. Вретица! С вход и изход на магистралата

Общ. №: 8795178
Общ. №: 8795178
Цена: **65 550 EUR** 10.23.000.000
Местоположение: село Вретица, община Върца, област Враца
Вид сграда: Продажба
Магистрала: 14.05 км
Регулация: в регулация (УПЗ)
Тип: с тил
Вид: безпроектна
Начин на продажба: -
Общ. №: -
Аукционен срок: 30 дни
Валута: 65.550 д.л.

Допълнителна информация

Имот - Продажба - Парцели за изграждане на жилищен пр. - Община Върца - село Вретица - Общ. № 8639621

21000 лева! Дворно място с масивна постройка в с. Кръстина

Общ. №: 8639621
Общ. №: 8639621
Цена: **21 000 лв.** 14.13.000.000
Местоположение: село Кръстина, община Върца
Вид сграда: Продажба
Магистрала: 14.05 км
Регулация: в регулация (УПЗ)
Тип: с тил
Вид: безпроектна
Начин на продажба: -
Общ. №: -
Аукционен срок: 30 дни
Валута: 21.000 д.л.

Допълнителна информация

Имот - Продажба - Парцели за изграждане на жилищен пр. - Община Върца - село Караново - Общ. № 748841

Дворно място с. Караново

Общ. №: 748841
Общ. №: 748841
Цена: **33 726 лв.** 14.13.000.000
Местоположение: с. Караново, село Караново, община Върца
Вид сграда: Продажба
Магистрала: 14.05 км
Регулация: в регулация (УПЗ)
Тип: с тил
Вид: безпроектна
Начин на продажба: -
Общ. №: -
Аукционен срок: 30 дни
Валута: 33.726 д.л.

Допълнителна информация

Подписане: Ивайло Ненков, притежател на Сертификат за оценителска правоспособност № 100100942 за оценка на Недвижими Имоти издаден от Камара на Независимите оценители в България.



Стойност на аналога- евро/кв.м.	14,00	10,00	10,00	7,00
Коефициент за положение	1,00	1,10	1,10	1,10
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,90	0,90	0,90	0,90
подобрения	1	1	1	1
Други	0,95	0,95	0,95	0,95
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	11,97	9,41	9,41	6,58
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	2,99	2,35	2,35	1,65

сравним резултат на кв.м.	9,34	евро
Валутен курс - евро/лв	1,95583	лв
Площ на имота	117	кв.м.
Стойност по метода на пазарните анализи	2 140	Лв

Стойност на съответните ид.ч. от поземленият имота по метода възлиза на 2 140 лева

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.

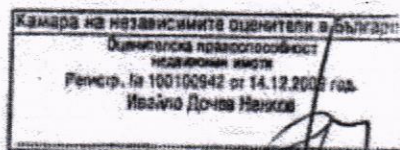
МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	2 140 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	2 140 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

117/3053.м. идеални части от УПИ I-235, в квартал 52, по плана на с. Винарско, Община Камено, обл. Бургас, Одобрен ПУП със Заповед № 1561/27.04.1938г.	2 140 лева <i>/две хиляди сто и четиридесет лева/</i>
--	---

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈18 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/

