



ОБЩИНА КАМЕНО

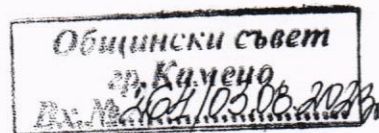
8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515/3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kameno.bg www.kameno.bg

15

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА-КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата 61-01-207/02.08.2023г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено



Относно: Постъпило Заявление от Красимир Иванов Насков за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

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

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-1902/14.07.2023г. от Красимир Иванов Насков, за прекратяване на съсобствеността в УПИ XVII-729 (седемнадесет римско-седемстотин двадесет и девет), в квартал 47 (четиридесет и седем), по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 32, том II, рег. № 2489, нот. дело № 215 от 2022г., Заявителят – Красимир Иванов Насков, е собственик на 530/610 (петстотин и тридесет от шестстотин и десет) кв.м. ид.ч. от УПИ XVII-729, в квартал 47, по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 354/20.07.2023г., Община Камено е собственик на 80/610 (осемдесет от шестстотин и десет) кв.м. ид.ч. от УПИ XVII-729, в квартал 47, по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни имоти: изток – УПИ VII; запад – улица; север – УПИ XVIII-724; юг – УПИ XVI-729;

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 1 600.00 (хиляда и шестстотин лева) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 378.40 (триста седемдесет и осем 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:

- 80/610 (осемдесет от шестстотин и десет) кв.м. ид.ч. от УПИ XVII-729 (седемнадесет римско-седемстотин двадесет и девет), в квартал 47 (четиридесет и седем), по плана на гр. Камено. Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14- 2222/27.12.2000г. Граници и съседни на имота: изток – УПИ VII; запад – улица; север – УПИ XVIII-724; юг – УПИ XVI-729;

2. Да се прекрати съсобствеността между Красимир Иванов Насков и Община Камено, в УПИ XVII-729 (седемнадесет римско-седемстотин двадесет и девет), в квартал 47 (четиридесет и седем), по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 610 (шестстотин и десет) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – УПИ VII; запад – улица; север – УПИ XVIII-724; юг – УПИ XVI-729, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 80/610 (осемдесет от шестстотин и десет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 1 600.00 (хиляда и шестстотин лева) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-1902/14.07.2023г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 32, том II, рег. № 2489, нот. дело № 215/2022г. | – 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

Р. Бобев
14.07.23

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-1902 14.07.2023

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

От: *Красимир Иванов Насков*
/име, презиме, фамилия/

ЕГН:

Постоянен адрес гр. *Камено* ул.

Телефон:

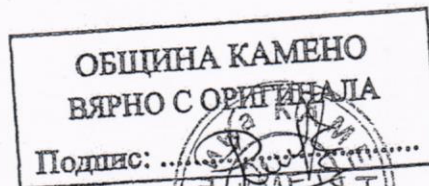
Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ *XVII-729*, в кв. *47* по плана на гр./с. *Камено* от Г., целият с площ от кв.м., като закупуя общинската част от имота в размер на *80* / ид. ч. кв. м, придаваме общинско място към парцел в квартал с площ кв.м. по плана на гр./с., община Камено.

Прилагам:

1. Документ за собственост.
2. Актуална скица.
3. Документ за платена такса.



Дата: *14.07.2023*

С уважение:

Нотариална такса по 3 Нот.	
Удостоверяван	
Материален интерес:	
10000 лв.	
Пропорц. такса:	лв.
Обикн. такса:	лв.
Доп. Такса: ДДС -	лв.
Всичко:	лв.
Сметка №.....	от 23.12.2022 г.
Кв. №.....	от г.

Вписване по 3С / ПВ	
Служба по вписванията 23-12-2022	
Вх. Рег. № 20671	от 19158
Акт № том.....	дело №.....
Партидна книга: том.....	
Такса за вписване по ЗДТ:.....	
..... 10 лв.	
Кв. №.....	от 23.12.2022 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА	
..... БУРГАС	

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 32 том II рег. № 2489 дело № 215 от 2022 г.

Днес, 23.12.2022 г. /двадесет и трети декември, две хиляди двадесет и втора година/, пред мене – **СТАНКА ДИМОВА – НОТАРИУС**, регистриран под № 250 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие – района на Бургаски районен съд, в кантората ми в гр. Бургас, ул. "Цар Асен" № 27, се явиха: **ЖАННА ЮРИЕВНА ИВАНОВА**, ЕГН

постоянно пребивава София, постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено, ул.; **ВЕНЕТА ИВАНОВА**, от МВР - Бургас,

постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Бургас, гр. Бургас, ;
ДИМИТЪР ИВАНОВ ИВАНОВ,
МВР - Бургас, постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Бургас, гр. Бургас
ет. 8, ап. 15 и **ИВАЙЛО ИВАНОВ ИВАНОВ**,

от МВР - Бургас, постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено, ... на
една страна, като **ПРОДАВАЧИ**, и от друга страна –

КРАСИМИР ИВАНОВ НАСКОВ,
МВР - Бургас, Постоянен адрес: обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено, ...
I, като **КУПУВАЧ**, след като се уверих в тяхната самоличност и

дееспособност, и след като изявиха съгласието си личните им данни да бъдат обработени по повод настоящото нотариално производство, същите ми заявиха, че сключват следния договор: -

1. ЖАННА ЮРИЕВНА ИВАНОВА, ВЕНЕТА ИВАНОВА ИВАНОВА, ДИМИТЪР ИВАНОВ ИВАНОВ и ИВАЙЛО ИВАНОВ ИВАНОВ продават на КРАСИМИР ИВАНОВ НАСКОВ следния свой съсобствен недвижим имот, представляващ: -

530/610 /петстотин и тридесет върху шестстотин и десет/ кв. м. ид. ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено, с административен адрес: ул. „Никола Й. Вапцаров“ № 29 /двадесет и девет/, целият с площ 610 /шестстотин и десет/ кв. м., /площ на ПИ 304 – 599 кв. м., по одобрен кадастрален план/, за който е отреден УПИ -ХVII-729 /седемнадесет, имот с пл. № - седемстотин двадесет и девет/, в кв. 47 /четиридесет и седем/, по плана на обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено, Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966 г., Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000 г., при граници на целия УПИ: улица: УПИ ХVIII-724 /осемнадесет, имот с пл. № - седемстотин двадесет и четири/; Имот пл. № 298 /двеста деветдесет и осем/; УПИ XVI-729 /шестнадесет, имот с пл. № - седемстотин двадесет и девет/, **ВЕДНО** със застроените в имота: **ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИШНА СГРАДА**, със застроена площ 48 /четиридесет и осем/ кв. м., **ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА /ВТОРОСТЕПЕННА ПОСТРОЙКА/**, със застроена площ 26 /двадесет и шест/ кв. м.; **ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА /НАВЕС С ОГРАДНИ СТЕНИ/**, със застроена площ 25 /двадесет и пет/ кв. м., който имот е идентичен с описания в доказващия собствеността Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 153, том XXIX, дело №

9548/02.12.1994 г., на Нотариус при БРС, като имотът се продава за СУМАТА 10000лв /десет хиляди лева/, която сума продавачите заявиха, че са получили от купувача напълно, в брой, преди изслушване на настоящата сделка.

Данъчна оценка на продавания недвижим имот е 4709.90 /четири хиляди, седемстотин и девет лева и деветдесет стотинки/ лева.

2. КУПУВАЧЪТ - КРАСИМИР ИВАНОВ НАСКОВ заяви, че е съгласен и купува гореописания недвижим имот, за СУМАТА 10000лв /десет хиляди лева/, която сума е изплатил на продавачите напълно, в брой, преди изслушване на настоящата сделка.

Страните декларират, под страх от наказателна отговорност, че сумата на покупко-продажната цена, е действително уговорено плащане по сделката и няма други плащания помежду им.

Продавачите декларират, че върху имота, предмет на продажбата, няма вписани ипотеки, възбрани и иски молби, с него не са извършвани разпоредителни действия, същият не е съдебно оспорен, върху него няма вписани договор за наем и предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД, върху имота няма наложена обезпечителна мярка по Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, както и че няма други документи от значение за настоящата сделка, освен представените и подробно описани по-долу.

Страните заявиха, че са извършили справка в Службата по вписвания - Бургас, относно вписани по отношение продавания недвижим имот вешни тежести, съдебни оспорвания и разпоредителни сделки. В случай, че купувачът бъде съдебно отстранен напълно или частично, поради наличие на вешни тежести, вкл. ипотеки, възбрани, наличие на предварителни договори с трети лица, договори за наем, на съдебни, реституционни и други спорове, то продавачите дължат на купувача връщане на всички платени суми по договора.

Като се уверих, че продавачите са собственици на имота, предмет на сделката и че са изпълнили законните изисквания, и след като изпълних задълженията си по чл. 25 ЗННД, изясних фактическото положение, действителната воля на страните и правните последици от сключената сделка, съставих настоящия нотариален акт, който прочетох на страните, и след като го одобриха, се подписа от тях и от мене - Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:

Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 153, том XXIX, дело № 9548/02.12.1994 г., на Нотариус при БРС;

Удостоверение за наследници Изх. № 3008/25.10.2022 г., изд. от обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено;

Удостоверение за семейно положение, съпруг/а и деца Изх. № 3615/15.12.2022 г., изд. от обл. Бургас, общ. Камено, гр. Камено;

Скипа № 917/02.12.2022 г., общ. Камено;

Удостоверение за данъчна оценка на имота Изх. № 5203024351/10.06.2021 г., обл. Бургас, общ. Камено;

Декларации по чл. 25, ал. 8 ЗННД, по чл. 264 ал. 1 ДОПК и по ЗМИП;

Справки по ЗННД;

Квитанции за платени такси.

ПРОДАВАЧИ: 1.

Жанна Юриевна Иванова
/ЖАННА ЮРИЕВНА ИВАНОВА/

Венета Иванова Иванова
/ВЕНЕТА ИВАНОВА ИВАНОВА/

3. Димитър Иванов Иванов
/ДИМИТЪР ИВАНОВ ИВАНОВ/

4. Ивайло Ивков Ивков
/ИВАЙЛО ИВАНОВ ИВАНОВ/

КУПУВАЧ: КРАСИМИР ИВАНОВ НАСКОВ

НОТАРИУС

Олга Димитрова
ОБЛАСТ БУРГАС

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Бургас
в. рег. № 10261, 21-07-2023
Ак. № 103, том 30, к-ло № /20/ с.
Партенна книга: том _____ стр. _____
Писмота картата _____
Л.т. _____ к-л. № _____ 20 _____ г.
Седмичен по вписванията

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски
(име, презиме и фамилия)



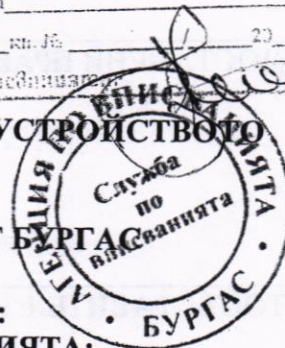
ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Весела Георгиева
(име, презиме и фамилия)



А К Т № 3354

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

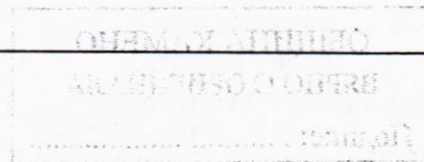
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	20-07-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД-18-864 от 12.12.2019г. на Изпълнителен Директор на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	80/610 (осемдесет от шестстотин и десет) кв.м. ид.ч. от УПИ XVII-729 (седемнадесет римско-седемстотин двадесет и девет), в квартал 47 (четиридесет и седем), по плана на гр. Камено. Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14- 2222/27.12.2000г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	УПИ XVII-729, в квартал 47, по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – УПИ VII; запад – улица; север – УПИ XVIII-724; юг – УПИ XVI-729;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	378.40 (триста седемдесет и осем лева и четиридесет стотинки) лева;

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ

Красимир Иванов Насков;

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

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

СКИЦА

№ 474 / 18.07 2023г.
М 1: 1000

На УПИ XVII 729 кв. 47

По плана на гр. Камено
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 80/610 м² и д.ч. Община Камено

Документ за собственост: —

Площ на УПИ XVII 729 - 610 м²

Площ на ПИ 304 - 599 м² по одобрен кадастрален план / показано с черен цвят /

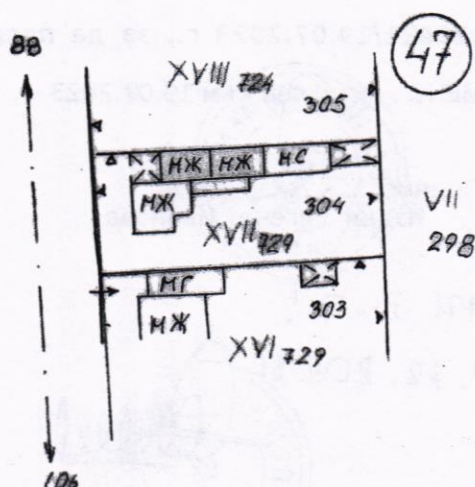
Одобрен ПУП със Заповед №836/04.03.1966 г.

Промени на ПУП със Заповед №.....

Кадастрален план одобрен със Заповед №РД-02-14-2222/27.12.2000 г.

Предназначена за актуване

Платена такса с.л. кв. № 1 2023 г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал: Ир. Каченова

Проверил: инж. П. Войнов

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



Изх. № 5203029421 / 19.07.2023 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 8120 гр.КАМЕНО , кадастрален номер 729 от квартал 47, УПИ парцел XVII 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	80,00		1/1	378,40	378,40

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 378.40 лв. словом
ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 378.40 лв. словом
ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203029421/19.07.2023 г., за да послужи пред

.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 19.07.2023 г.

Подпис:
Издад: Евгений Иванова

181 н.я.ч. неутотасени 3-я!

ДО е Валидна до 31.12.2023г

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

80/610 квадратни метра идеални части от УПИ XVII-729, в кв.47, по плана на гр. Камено, Община Камено. Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



31.07.2023г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез Ивайло Ненков, притежаващ Сертификати за оценителска правоспособност, за оценка на недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения, Интелектуална собственост, издадени от КНОБ.

ОБЕКТ: 80/610 квадратни метра идеални части от УПИ XVII-729, в кв.47, по плана на гр. Камено, Община Камено. Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г.

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на поземлен имот.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 31.07.2023г.,

ВАЛИДНА ДО: 31.01.2024г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

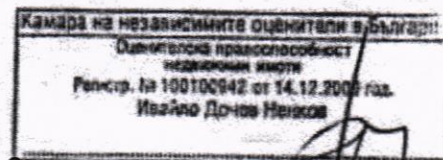
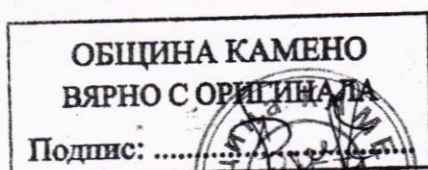
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

80/610 квадратни метра идеални части от УПИ XVII-729, в кв.47, по плана на гр. Камено, Община Камено. Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г., възлиза на:

1 600 лева

Хиляда и шестстотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 20 лева



Оценител
/Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проученията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителя оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;

- Собствени данни и опит на оценителя;

- 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, подзаконов нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителя данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.

- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителят, който 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);

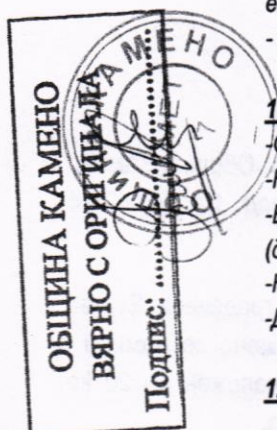
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- 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:

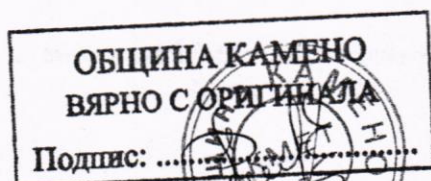
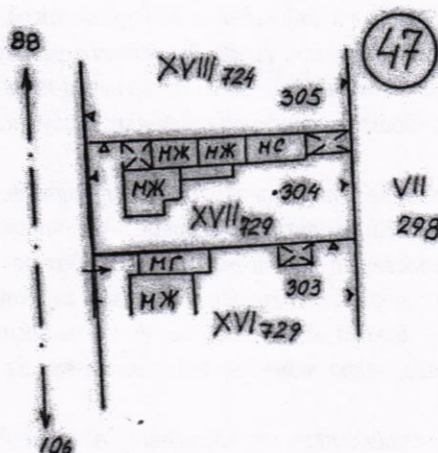
Оценителят декларира, че не е:

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



80/610 квадратни метра идеални части от УПИ XVII-729, в кв.47, по плана на гр. Камено, Община Камено. Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г.

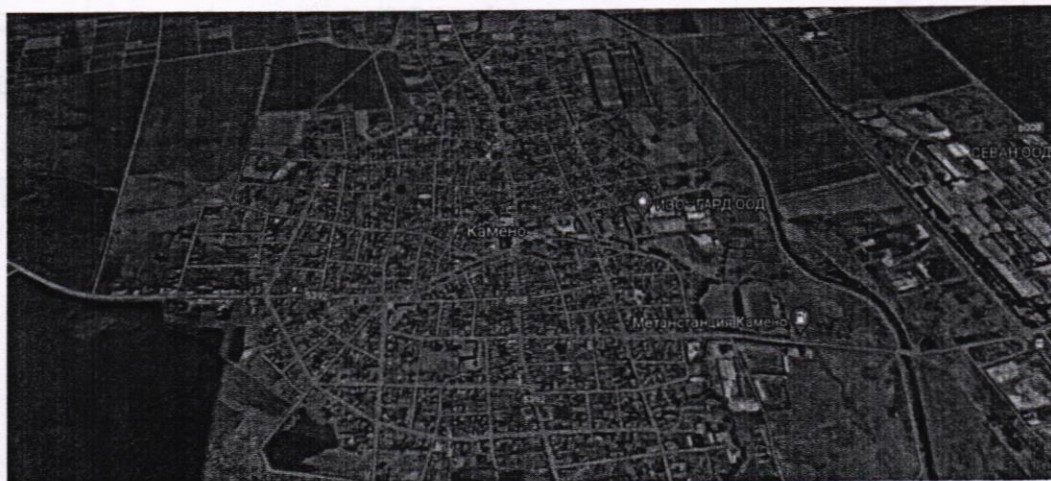
Камено е град в Югоизточна България. Намира се в област Бургас, в близост до градовете Бургас, Българово и квартал Ветрен. Градът е административен център на община Камено. Град Камено се намира в югоизточната част на България, в Бургаската низина на брега на Айтоската река. Той е разположен на 20 km северозападно от областния център Бургас, на около 15 km южно от Айтос и на 5 km от Българово.

Имотът предмет на оценка е с Административният адрес е: ул. „Никола Й. Вапцаров“ № 29. Предмет на оценка е само ид.ч. поземленият имот. Върху него има сгради, които не са предмет на оценка.

Анализ на пазара – 2023 - "Имаме видими сигнали на охлаждане на секторите на недвижими имоти в редица страни от еврозоната. Има забавяне и притеснението на ЕЦБ и другите централни банки е, че ако настъпи ревалоризация на стойността на имотите, обезпечеността на кредитите ще спадне и загубите на банките ще се увеличат. Българският пазар според последните изследвания не излиза прегрял, той е малко над равновесието си, но е сравнително спокоен. Ние сме една от страните в ЕС с най-нисък дял на кредитите към БВП", коментира на пресконференция Петър Андронов, главен изпълнителен директор "Международни пазари" на белгийската банка KBC. Сделките с имоти в страната вече две поредни тримесечия намаляват в сравнение със същия период на предходната година - със 7.3% през юли - септември, и после с 10.4% през октомври - декември. Въпреки това като брой те все още са повече, отколкото през последното тримесечие на предковидната 2019 г. В София през последното тримесечие покупките намаляха с над 17%, като всичко това е на фона на исторически връх на цените през годината, а първото тримесечие на 2023 г. донесе нов спад от 9% в национален мащаб.

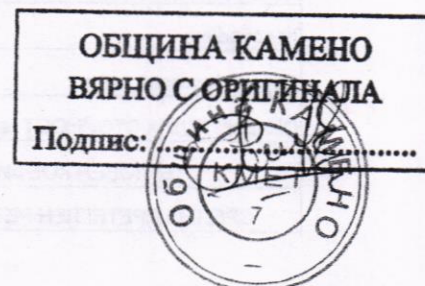
Пазарът търси равновесие - В България сега търсенето, макар и свито, все още е по-високо от предлагането, а пазарът търси равновесие между тях. Това е преобладаващото мнение сред ключови участници на пазара на имоти в България, попитани от "Капитал" за прогнозите им. Като цяло те не очакват резки промени, 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 непоша 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".



ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- ✓ Скица 18.07.2023г.
- ✓ Акт за ЧОС 3354
- ✓ Данъчна оценка
- ✓ www.alo.bg и www.imot.bg
- ✓ 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. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

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 агенции 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.

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Камено, поземлен имот, регулация, за промишлено строителство, ток, водопровод, https://www.alo.bg/6519155	40 000	4500	9
2	Камено, поземлен имот, регулация, близо до складови бази, https://www.alo.bg/6967509	38 000	3800	10
3	Камено, поземлен имот, регулация, асфалтов път, за жилищно строителство, равен, https://www.alo.bg/7881011	13 000	630	21
4	Камено, поземлен имот, регулация, център, https://www.alo.bg/97350	13 000	600	22

Стойност на аналога- евро/кв.м.	9	10	21	22
Коефициент за положение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,96	0,96	0,96	0,96
подобрения	1	1	1	1
Други - застроен, ид.ч.	0,70	0,70	0,70	0,70
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ евро/КВ.	6,05	6,72	14,11	14,78
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	1,51	1,68	3,53	3,70

сравним резултат на кв.м.	10,42	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	80	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните аналози	1 600	Лева.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	1 600 лева	100%
Пазарна стойност	1 600 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на 80/610 квадратни метра идеални части от УПИ XVII-729, в кв.47, по плана на гр. Камено, Община Камено. Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Кадастрален план одобрен със Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г., възлиза на: <u>1 600 лева</u> <i>Хиляда и шестстотин лева</i>
--

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 20 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ 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.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100942 от 14.12.2007 г.
Ивайло Дончев Ненков

Оценител.....
/Ивайло Ненков/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

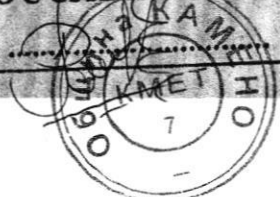
роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.06.2007 год. от Агенцията за приватизация

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____



Председател на УС на КНОВБ