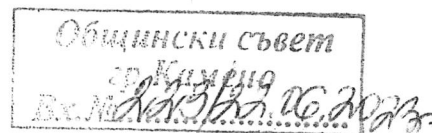
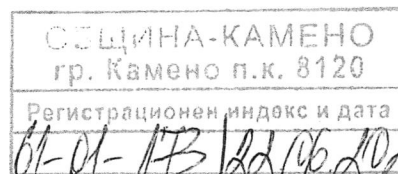




ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас чрез провеждане на публичен търг.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-1624/21.06.2023г. от Ганчо Иванов Иванов, за закупуване на недвижим имот, представляващ масивен гараж със застроена площ 61.50 кв.м., находящ се в ПИ № 1027, по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас. Заявителят е Наемател на масивния гараж, съгласно Договор за наем № 314/15.07.2019г.

По силата на Акт за частна общинска собственост № 1 980 от 27.02.2019г., Община Камено е собственик на Масивен гараж със застроена площ от 61.50 (шестдесет и един цяло и петдесет стотни) кв.м., находящ се в ПИ № 1027 (едно, нула, две, седем) по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни имота: изток – ПИ № 1028, запад – ПИ № 1805 и парк, север – парк, юг – улица;

Имотът ще бъде включен в годишната „Програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2023 г.“, и се предвижда от него да постъпят приходи в общинския бюджет. Целесъобразно е провеждане на публичен търг за продажба на имота по пазарна цена. В изпълнение на изискването на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, пазарната оценка на имота е определена от независим лицензиран оценител, член на Камарата на независимите лицензирани оценители. Според вещото лице справедливата пазарна стойност на продавания имот е 16 500.00 (шестнадесет хиляди и петстотин) лева, без ДДС.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 54, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се прекрати Договор за наем № 314/15.07.2019г., сключен между Община Камено и Ганчо Иванов Иванов.

II. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2023г.“ в раздел I. – „Общински имоти, които Община Камено има намерение да предложи за продажба“ нов имот, както следва:

- Масивен гараж със застроена площ от 61.50 (шестдесет и един цяло и петдесет стотни) кв.м., находящ се в ПИ № 1027 (едно, нула, две, седем) по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни на имота: изток – ПИ № 1028, запад – ПИ № 1805 и парк, север – парк, юг – улица;

III. Да се проведе публичен търг за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, при начална тръжна цена и стъпка на наддаване, както следва:

1. Масивен гараж със застроена площ от 61.50 /шестдесет и един цяло и петдесет стотни/ кв.м., находящ се в ПИ № 1027 (едно, нула, две, седем) по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни на имота: изток – ПИ № 1028, запад – ПИ № 1805 и парк, север – парк, юг – улица; Актуван с АЧОС № 1 980 от 27.02.2019г.

Начална тръжна цена – 16 500.00 (шестнадесет хиляди и петстотин) лева, без включен ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддаване 10 % от началната тръжна цена – 1 650.00 (хиляда шестстотин и петдесет) лева. Предложенията за наддаване в търга, не могат да бъдат по-малки от 10 % от първоначалната тръжна цена.

Депозит за участие в търга е в размер на – 1 650.00 (хиляда шестстотин и петдесет) лева.

IV. Възлага на Кмета на Община Камено да организира и проведе търга и да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия със спечелилият участник.

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-1624/21.06.2023г. | – 1 броя. |
| 2. Акт за общинска собственост | – 1 броя. |
| 3. Скица за недвижимия имот | – 1 броя. |
| 4. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 броя. |
| 5. Оценка от лицензиран оценител | – 1 броя. |
| 6. Договор за наем № 314/15.07.2019г. | – 1 броя. |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено





8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 / 1008; факс 05515 / 7480
e-mail: obshtinaka@kameno.bg www.kameno.bg

ОБЩИНА КАМЕНО

гр. Камено п.к. 8120

Регистрационен индекс и дата

34-00-160121062023

ДО

КМЕТА НА

ОБЩИНА КАМЕНО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ Ранго Иванов Иванов

/име, презиме, фамилия/

ЕГН: _____, телефон: _____

адрес: гр./с. Бургас, ул. _____ № _____

ж.к.: Лазур, бл. _____, вх. _____

Господин Кмет,

Ще намеря да закупя масивен
горещ с площ 61,50 м² в ПЧ № 1027
гр. Камено на който съм намерен
с договор № 314 от 15.07.2019 г.

ОБЩИНА КАМЕНО

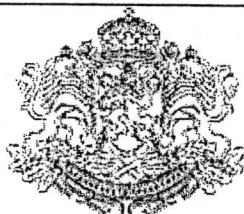
ВАРНО С ОБЩИНАТА

Подпис:

Дата: 21.06.2023

С уважение:

Р. Иванов



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)



Приложение №2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Бургас

Вх. рег. № 2668 07-03-2019 г.

Акт № 78 том 8 / дело № 10 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____ 20 _____ г.

Съдия по вписванията: _____

А К Т № 1980
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

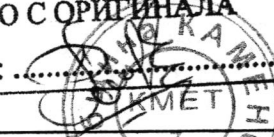
1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	27-02-2019
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Масивен гараж със застроена площ от 61.50 /шестдесет и един цяло и петдесет стотни/ кв.м., находящ се в ПИ № 1027 (едно, нула, две, седем) по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	По кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; Масивен гараж, находящ се в ПИ № 1027;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - ПИ № 1028, запад - ПИ № 1805 и парк, север - парк, юг - улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	2 670.30 /две хиляди шестстотин и седемдесет лева и тридесет стотинки/ лева;

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО СЪОРИГИНАЛА

Подпис: _____

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Специалист в Дирекция "БФМПООС"  ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

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

№ 72 / 11.02.2019г.
М 1: 1000

МР В. ПИ 1027 кв. 222. ПЛАН

По плана на гр. Камено
Община Камено, Бургаска област

Собственост на Община Камено - МР - 61.50 м

Документ за собственост:

Площ на УПИ

Площ на ПИ № 1027 - 1194 м² по одобрен кадастрален план /показано с черен цвят /

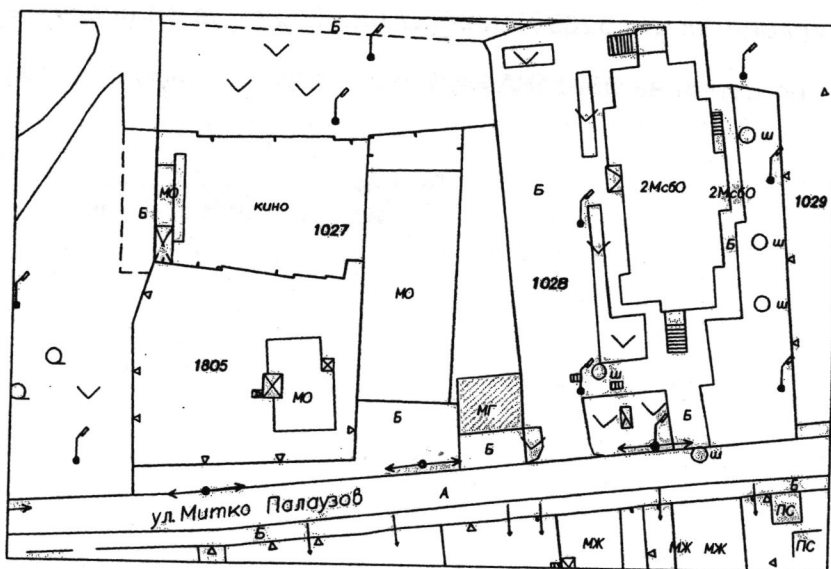
Одобрен ПУП със Заповед № 836 / 04.03.1966 г.

Промени на ПУП със Заповед №

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

Предназначена за Л. Б. М. Л. О. С.

Платена такса кв. № С. У. Н. / 2019г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

И. ПОДГОРОВА

Проверил:

инж. Р. Кирязова /

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Изх. № 5203019228 / 27.02.2019 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 1027 от квартал, УПИ парцел 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
Гараж МАСИВЕН ГАРАЖ	61,50		1/1	2 670,30	2 670,30

идентификатор:

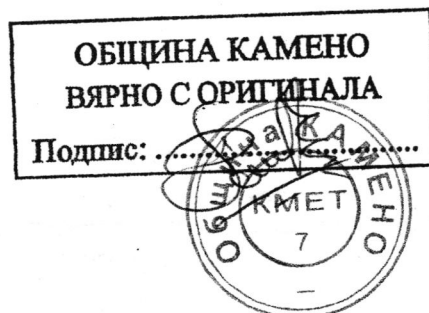
данъчната оценка на гореописания имот е: 2670.30 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 2670.30 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203019228/27.02.2019 г., за да послужи пред НОТАРИУС
БУРГАС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 27.02.2019 г.

Подпис:
Издадено: Мария Петрова



ДОГОВОР ЗА НАЕМОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

Днес, 15.07 2019 г., в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, между:

ОБЩИНА КАМЕНО, ЕИК: 000057001, представлявана от Жельо Василев Вардунски – Кмет на Община Камено и Маргарита Стойчева Тодорова – Главен счетоводител, със седалище и адрес на управление: гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, наричана по долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и от друга страна

ГАНЧО ИВАНОВ ИВАНОВ,
МВР-Бургас, постоянен адрес: гр. Бургас, ;
краткост **НАЕМАТЕЛ**,

от
наричан по-долу за

На основание чл. 92, ал. 2 от НРПУРОИ, Протокол от проведен на 19.06.2019г. публичен търг с тайно наддаване и Заповед № РД-09-350/24.06.2019г. на кмета на община Камено за спечелил търг, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно ползване – Масивен гараж със застроена площ от 61.50 /шестдесет и едно цяло и петдесет/ кв.м., находящ се в ПИ № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, наричано по-долу **Имота**.

II. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.2. Настоящият Договор се сключва за срок от 5 /пет/ години, считано от датата на подписване от страните.

III. НАЕМНА ЦЕНА.НАЧИН И СРОК НА ПЛАЩАНЕ

Чл.3. (1) НАЕМАТЕЛЯТ приема да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечна наемна цена в размер на 81.18 /осемдесет и един лева и осемнадесет стотинки/ лева на месец, с включен ДДС.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да издава надлежен документ за получавания наем.

Чл.4. Месечната наемна цена по чл. 3, ал. 1 ще се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** в срок до 5-то число на текущия месец по банкова сметка на Община Камено в „Първа Инвестиционна Банка“, BIC код: FINVBGSF, IBAN: BG 28 FINV915084KA226298, Код вид плащане 44 41 00 (приходи от наем на имущество) или в брой в касовия салон на ЦУИГ- Община Камено.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва проверки по всяко време в имота, подробно описан в чл. 1, по отношение на ползването и стопанисването му от **НАЕМАТЕЛЯ**.

Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право след изтичане на уговорения срок на Договора да получи отдадения под наем имот във вида, в който го е предал.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.7. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва отдадения му под наем имот, подробно описан в чл. 1, съобразно предназначението му.

Чл.8. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава под наем, както и да преотстъпва ползването под никаква форма, възмездно или безвъзмездно, на имота или отделни части от него на трети лица.

Чл.9. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да плаща наемната цена по начина и в сроковете, посочени по-горе.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ да заплаща редовно всички разходи, свързани с експлоатацията на Имота – за вода, ел. енергия, отопление, необходимите и полезни разноски за поддържане на общите части в етажната собственост и други. Месечната наемна цена не включва заплащането на разходите за ел. енергия, вода и други консумативи. Консумативите се заплащат по банкова сметка на Община Камено в „Първа Инвестиционна Банка“, BIC код: FINVBGSF, IBAN: BG 76 FINV915031KA225800, или в брой на касата на община Камено.

Чл.10. НАЕМАТЕЛЯТ да заплаща такса битови отпадъци на основание чл. 61, ал. 1 във връзка с чл. 11, ал. 3 от Закона за местните данъци и такси – *При учредено вещно право на ползване данъчно задължен е ползвателят.* Такса битови отпадъци се заплаща по банкова сметка на Община Камено в „Първа Инвестиционна Банка“, BIC код: FINVBGSF, IBAN: BG 28 FINV915084KA226298, код за вид плащане: 44 24 00 (такси за битови отпадъци) или в брой на касата на община Камено.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.11. Договорът се прекратява, освен в предвидените в закона случаи, така и:

1. По искане на едната страна – с едномесечно писмено предизвестие до другата;
2. По взаимно съгласие между страните;
3. При неплащане на една или повече месечни наемни вноски.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл.12. За случаите, неуредени от настоящия Договор се прилагат разпоредбите на Гражданското законодателство на Република България.

Чл.13. При забава, **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща лихва в размер на 1/360 от основния лихвен процент плюс 10 пункта за всеки просрочен ден.

Чл.14. При сключване на Договора **НАЕМАТЕЛЯТ** внася една месечна вноска, която служи като гаранция и се задържа от Община Камено при не плащане на повече от една месечна вноска.

Чл.15. Адресите за кореспонденция между страните по настоящия договор са както следва:

- За **НАЕМАТЕЛЯ**: гр. Бургас, _____;
телефон _____ лице за контакт – **Ганчо Иванов Иванов**;
- За **НАЕМОДАТЕЛЯ**: гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101;
телефон: 05515/ 30 08 и 05515/ 20 59

Чл.16. Всяка от страните по настоящия договор е длъжна незабавно да уведоми другата при промяна на адреса си. В противен случай всяко изпратено съобщение се смята за получено, считано от датата на изпращането му, ако е изпратено на последния известен адрес.

Настоящият Договор е изготвен и подписан в 2 /два/ еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:

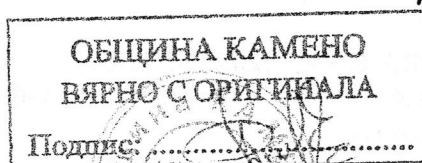
ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено

МАРГАРИТА ТОДОРОВА
Главен счетоводител

Съгласувал: *Татяна Цонкова*
Гл. юрисконсулт

НАЕМАТЕЛ:

ГАНЧО ИВАНОВ ИВАНОВ



Изготвил: *Розалия Бобева*
Специалист в Дирекция „БФМПОС“

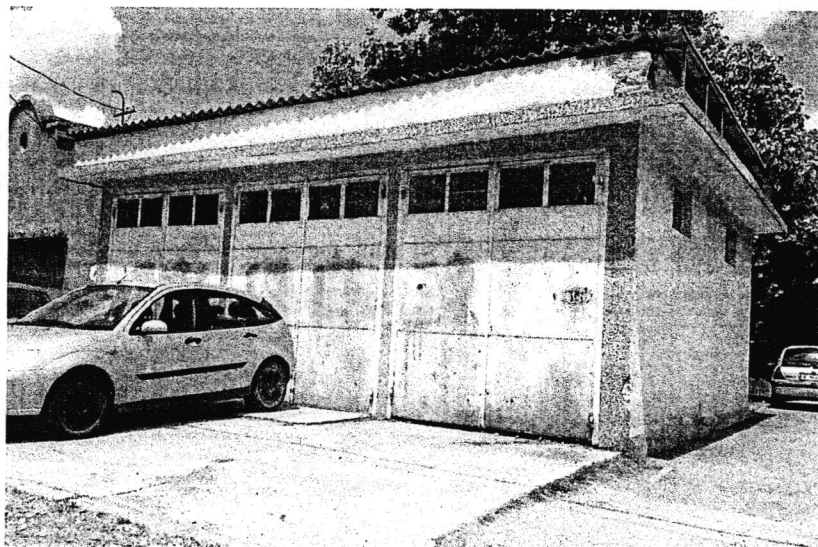
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

Недвижим имот находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, а ИМЕННО: Масивен гараж със застроена площ 61,50 кв.м., находящ се в поземлен имот № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, община Камено, обл. Бургас.



20.06.2023г.



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: Недвижим имот находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, а ИМЕННО: Масивен гараж със застроена площ 61,50 кв.м., находящ се в поземлен имот № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, община Камено, обл. Бургас.

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на поземлен имот.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 20.06.2023г.,

ВАЛИДНА ДО: 20.12.2023г.

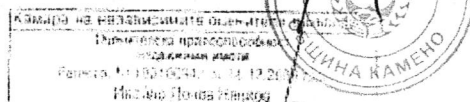
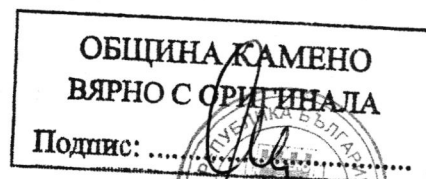
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

Недвижим имот находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, а ИМЕННО: Масивен гараж със застроена площ 61,50 кв.м., находящ се в поземлен имот № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, община Камено, обл. Бургас, възлиза на:

16 500 лева

Шестнадесет хиляди и петстотин лева



Оценител
/Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

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

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

- Собствени данни и опит на оценителя;

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

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителят, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

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

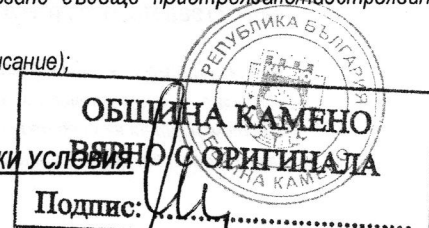
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- 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:

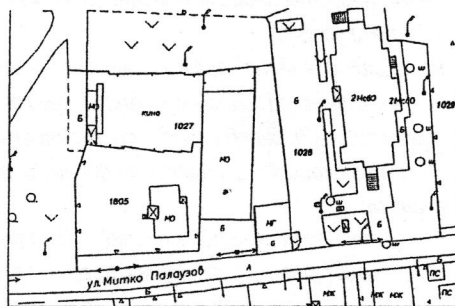
Оценителят декларира, че не е:

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 продаващ 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

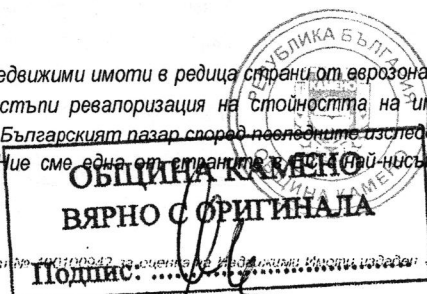


Недвижим имот находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, а ИМЕННО: Масивен гараж със застроена площ 61,50 кв.м., находящ се в поземлен имот № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, община Камено, обл. Бургас.

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 административен адрес гр. Камено, ул. „Митко Палаузов“ № 10, Предмет на оценка е само сградата, без поземленият имот. Районът на имота е централен.

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 напоследните изследвания не излиза прегрял, той е малко над равновесието си, но е сравнително спокоен. Ние сме една от страните в ЕС, който нисък дял на



кредитите към БВП", коментира на пресконференция Петър Андронов, главен изпълнителен директор "Международни пазари" на белгийската банка КВС. 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 предходната 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.

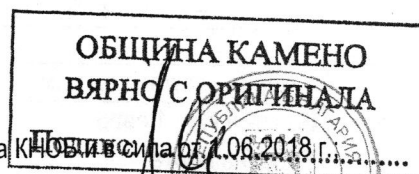
Пазарът търси равновесие - В България сега търсенето, макар и свито, все още е по-високо от предлагането, а пазарът търси равновесие между тях. Това е преобладаващото мнение сред ключови участници на пазара на имоти в България, попитани от "Капитал" за прогнозите им. Като цяло те не очакват резки промени, 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 11.02.2019г.
- ✓ Акт за ЧОС 1980
- ✓ Оглед на имота - отвън
- ✓ www.alo.bg и www.imot.bg
- ✓ Нормативна база:
 - ✓ -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОВИ 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.

Поради липсата на оферти за гаражи в града, използвам подобни от съседни населени места.

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Несебър, гараж, кв. Черно Море, за 4 автомобиля, сух, https://www.alo.bg/8583768	64 032	326,40	196
2	Бургас, гараж, четири паркоместа, https://www.alo.bg/8703479	15 000	110	136
3	Несебър, гараж, осветен, https://www.alo.bg/8560382	81 700	347	235

Стойност на аналога- евро/кв.м.	196	136	235
Коефициент за положение	0,80	0,80	0,80
Коефициент за комуникации	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,95	0,95	0,95
подобрения	1	1	1
Други -	0,95	0,95	0,95
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ евро/КВ.	141,51	98,19	169,67
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	33%	33%	34%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	46,70	32,40	57,69

сравним резултат на кв.м.	136,79	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	61,50	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните аналози	16 500	Лева.

РАЗХОДЕН ПОДХОД

Метод на вещната стойност-изведената стойност е на икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Определената стойност отчита разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчита износването на недвижимия имот и други приложими отбивки.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Текуща година: 2023																		
№	Обект на оценяване	Площ кв.м.		Цена на СМР за 1-ва площ €/м2	Стойност като нова	Година на построяване	Обща Експлоатационна годност	Възраст към датата на оценката	Обезценяване					право на строеж	Стойност		Стойност на кв.м.	
									Физическа	Функционална	Икономическа	Общо						
		%	%											%	%	ст-ст	EUR	BGN
1	гараж	61,50	61,50	225	13 838	1980	80	43	61,5%	35,0%	35,0%	63,7%	11 587	1 384	7 107	3 634	116	59
	ОБЩО	61,50	61,50		13 838								11 587	1 384	7 107	3 634		

Амортизирана възстановителна ст-ст	7 107 лв.	3 634 €
------------------------------------	-----------	---------

Описание/Коментар: При определяне стойността на обекта по Метода на амортизираната възстановителна стойност е използван ЕТАЛОН № 16 (стандарт) Строителен Обзор м.1/2023 г., при цена за категория "стандарт" - 209€/кв. м разгъната застроена площ, без ДДС. Разходи за проектиране и надзор 8% = 225 евро/кв.м.,

Стойност на имота по метода на вещната стойност възлиза на 7 100 лева

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

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.

За илюстриране на крайните заключения относно оценката, данните за стойностите получени по отделните методи са приведени в долната таблица.

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, направено е следното претегляне на отделните оценки в зависимост от вероятността за събдяване на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	16 500 лева	100%
Вещна стойност	7 100 лева	0%
Пазарна стойност	16 500 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

Недвижим имот находящ се в гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, а ИМЕННО: Масивен гараж със застроена площ 61,50 кв.м., находящ се в поземлен имот № 1027 по кадастрален план на гр. Камено, община Камено, обл. Бургас, възлиза на:

16 500 лева

Шестнадесет хиляди и петстотин 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 спазват 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:

Камено на Независимите Оценители България
Регистров номер: 100700044
Дата на издаване: 14.12.2019 г.
Ивайло Ненков

Оценител:
/Ивайло Ненков/

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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 във основа на
Плана № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Подписан Свободен
Председател на УС на ИНОБ