



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

19

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-65/13.05.2023

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Общински съвет
гр. Камено
Дх. № 11/11.03.2023

Относно: Продажба на имот УПИ IX (девет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, на собственик на законно построена сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление от Асен Георгиев Иванов с вх. № 94-00-342/09.02.2023г. за закупуване на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ IX (девет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м., при граници и съсед: изток – УПИ X; запад – УПИ VIII; север – улица; юг – УПИ II; Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.11.1992г. и Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193/24.06.2004г. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 413 от 08.05.2009г.

Видно от Постановление за възлагане на недвижим имот № 1259-1/25.05.2004г. от Министерство на финансите, Агенция за държавни вземания, Регионална дирекция – гр. Бургас, Отдел „Публични изпълнители“, Заявителят – Асен Георгиев Иванов е собственик на апартамент, с площ 58.00 (петдесет и осем) кв.м., бл. 24 (двадесет и четири), вх. Б, ет. 1 (първи), находящ се в УПИ IX (девет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас;

Съгласно чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) – „Продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.“

Съгласно чл.56, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – „Продажбата на земя – частна общинска собственост, на физически лица или юридически лица, собственици на законно построена сграда в общински поземлен имот, се извършва от Кмета на общината, без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общинския съвет.“

На основание чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.56, ал.5 от НРПУРОИ, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на урегулирания поземлен имот в размер на 6040.00 (шест хиляди и четиридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на урегулирания поземлен имот е 797.30 (седемстотин деветдесет и седем лева и тридесет стотинки) лева.

Предвид всичко гореизложено и на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.3, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за

общинската собственост и чл.56, ал.1 и ал.5 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2023г.“, в раздел „III.1. – Продажби по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС, за които има подадени искания“, следният нов имот:

- УПИ IX (девет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м., при граници и съседи: изток – УПИ X; запад – УПИ VIII; север – улица; юг – УПИ II;

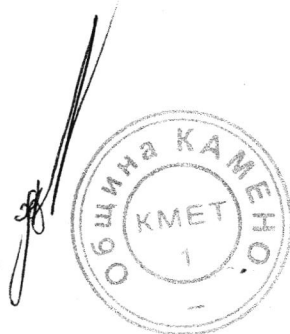
II. Да се извърши продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ IX (девет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м., при граници и съседи: изток – УПИ X; запад – УПИ VIII; север – улица; юг – УПИ II; Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.11.1992г. и Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193/24.06.2004г. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 413 от 08.05.2009г., на Асен Георгиев Иванов на цена 6040.00 (шест хиляди и четиридесет) лева, без ДДС.

III. Възлага на Кмета на Община Камено, да организира процедурата по продажба на имота и да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия.

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-342 от 09.02.2023г. | – 1 брой; |
| 2. Постановление за възлагане на недвижим имот № 1259-1/25.05.2004г. | – 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 г-н Т. Конков
по процедура
10.02.2023 г.

Г. Димитров
13.02.23

ОБЩИНА КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	
94-00-342	09.02.23

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Асен Георгиев Ивачов
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр./с. Свобода ул. №

Телефон:

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот,
съставляващ парцел учи 1х в квартал 18 с площ
..... кв.м. по плана на гр./с. Свобода община
Камено.

Прилагам:

- 1. Документ за платена такса.

Дата: 09.02.2023г

С уважение:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ
АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИ ВЗЕМАНИЯ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ – ГР. БУРГАС
ОТДЕЛ “ПУБЛИЧНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ”

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 1259-1/25,05,2004г.

Днес, 25,05,2004 подписаният Тая Маджарова - публичен изпълнител при Регионална дирекция – Бургас на Агенцията за държавни вземания, в канцеларията ми в гр. Бургас, ул. Ст.Стамолов № 126, като взех предвид, че по изпълнително дело № 1259/02. по описа на същата дирекция, за изнесен на търг на 20,05,2004г., при начална тръжна цена 280,00 / двеста и осемдесет лева /, недвижим имот – **АПАРТАМЕНТ 58,00 / петдесет и осем / КВ.М. НАХОДЯЩ СЕ В с. Свобода общ. Камено БЛ. 24 / двадесет и четвърти / ВХ. Б / втори / ЕТ. 1 / първи / СЪСТОЯЩ СЕ ОТ предверие , кухня, две преходни стаи и санитарен възел при граници: север- бл. 23; изток – незастроен терен ; запад – улица ; юг – бл. 25 собственост на длъжника:**

БУРГАСКИ ЗАХАРНИ ЗАВОДИ АД ГР. КАМЕНО
БУЛСТАТ 812170420Ю Д№1022500038

с адрес: ГР. КАМЕНО ОБЛ. БУРГАС изп. Директор ЕНЕРГИЯ 94 АД гр. София
представявано от Станимир Димитров Филипов од на БОС

за купувач на същия, съгласно чл. 214 /или чл. 210/ от ДПК с Протокол № 1259/20.05.04г. е обявен: **АСЕН ГЕОРГИЕВ ИВАНОВ ЕИ**

данъчен/постоянен адрес: С. СВОБОДА ОБЩ. КАМЕНО

и купувачът е заплатил сумата от 280,00 /двеста и осемдесет лева /, която е внесъл в касата в РД - Бургас на АДВ, с платежен документ – ПКО 1939/19,05,04 – 28,00 лв и ПКО

1974/20,05,2004 – 252,00 лв

и на основание чл. 215 от Данъчния процесуален кодекс,

ПОСТАНОВИХ:

ВЪЗЛАГАМ на – АСЕН ГЕОРГИЕВ ИВАНОВ

данъчен/постоянен адрес: С. СВОБОДА ОБЩ. КАМЕНО

следния НЕДВИЖИМ ИМОТ:

АПАРТАМЕНТ 58,00 / петдесет и осем / КВ.М. НАХОДЯЩ СЕ В с. Свобода общ. Камено БЛ. 24 / двадесет и четвърти / ВХ. Б / втори / ЕТ. 1 / първи / СЪСТОЯЩ СЕ ОТ предверие , кухня, две преходни стаи и санитарен възел при граници: север- бл. 23; изток – незастроен терен ; запад – улица ; юг – бл. 25

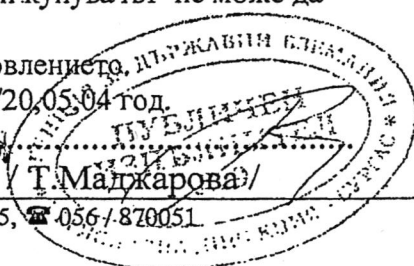
За сумата от 280,00 /двеста и осемдесет лева /

Съгласно чл. 202, ал. 2 от ДПК, имотът се продава без данък върху добавената стойност, като за регистрираните по Закона за данък добавена стойност длъжници, продажбата се счита за освободена доставка.

Имотът се продава такъв, какъвто е в момента на продажбата и купувачът не може да претендира за недостатъци на закупения имот.

Собствеността преминава върху купувача от датата на постановлението. Данъкът за прехвърляне на имота е внесен с квитанция № 135/20.05.04 год.

Публичен изпълнител:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА

Камено

ОБЛАСТ

Бургас

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Стефан Бонев Стефанов

(име, презиме и фамилия)

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 413

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Картотека

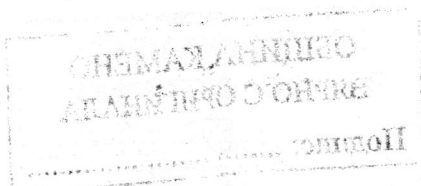
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.05.2009 година.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, ал.7 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ IX /девети/, в квартал 18 /осемнадесети/ по плана на с. Свобода, общ. Камено, целият с площ 302 /триста и два/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Бургас, общ. Камено, с. Свобода. УПИ IX, кв.18 по плана на с. Свобода, одобрен със заповед № РД-09-270 от 03.11.1992 г. и промяна със заповед № РД-09-193 от 24.06.2004 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - УПИ X; запад - УПИ VIII; север - улица; юг - УПИ II.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	797.30 лева.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Ангелина Петкова Пенева - нач. отдел "УС"  (ПОДПИС)	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	





ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 135 / 09.03. 2023г.

М 1: 1000

На УПИ IX кв. 18

По плана на с. Свобода
Община Камено, Бургаска област

Собственост на Община Камено - УПИ IX

Документ за собственост: КЗС № 413/08.05.2009г. - 302 м²

Площ на УПИ IX - 302 м²

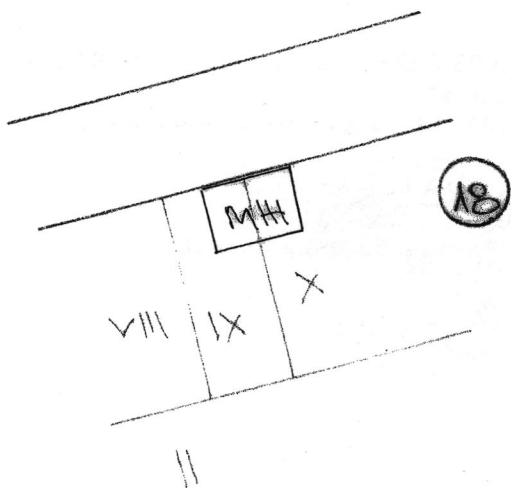
Кадастрален план - одобрен / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.М.1992г.

Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193/24.06.2004г.

Предназначена за ОСЛО

Платена такса кв. № СЛУН / 2023г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал: Г. Погоров

Проверил: / инж. П. Войнов /

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



ОБЛАСТ БУРГАС
ОБЩИНА КАМЕНО
8120 гр.КАМЕНО ул.ОСВОБОЖДЕНИЕ N: 101

Изх. № 5203028525 / 09.03.2023 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 8103 с.СВОБОДА , кадастрален номер от квартал 18, УПИ парцел IX одобрен през 1992 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	302,00		1/1	797,30	797,30

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 797.30 лв. словом
СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 797.30 лв. словом
СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203028525/09.03.2023 г., за да послужи пред ДЗЛ НЯМА НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ! ДО Е ВАЛИДНА ДО 30.06.2023г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 09.03.2023 г.

Подпис:
Издад: Евгения Иванова



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

С ПРИСПАДАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА

Предмет на оценката:

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ IX в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м., при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



09.03.2023г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

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

ОБЕКТ: Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ IX в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м., при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.

ЦЕЛ: определяне пазарна стойност на поземлен имот с приспадане право на строеж

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 09.03.2023г..

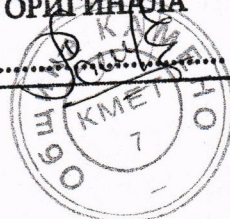
ВАЛИДНА ДО: 09.09.2023г..

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ	9 220 лева
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА	3 180 лева
Оценка за определяне на пазарна стойност на Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ IX в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м., при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.	6 040 лева <i>/шест хиляди и четиридесет лева/</i>

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Оценител
Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100942 от 14.12.2009 г.
Ивайло Ненков
Ивайло Ненков

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителския екип;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- Закон за независимите оценители;
- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.
- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2 СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

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

- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителят декларира, че не е:

1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. към момента на извършване на оценката има задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

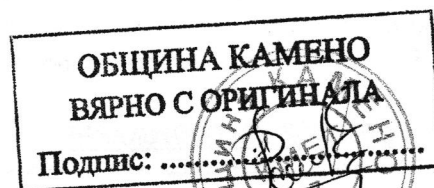
База на стойността:

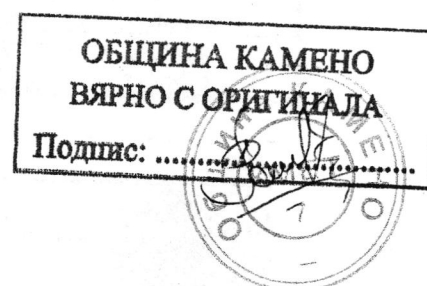
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ IX в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м., при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.

Характеристика на района: Село Свобода се намира на около 15 km северозападно от центъра на областния град Бургас и около 1,5 km източно от общинския център град Камено. Разположено е в Бургаската низина, върху равен терен с малък общ наклон на запад, към течашата от север на юг между Камено и Свобода Айтоска река. Населението на село Свобода, наброявало 1619 души при преброяването към 1975 г., намалява бързо до 503 към 1992 г. и наброява 385 (по текущата демографска статистика за населението) към 2020 г.].





Характеристика:

- площ на поземленият имот – 302 кв.м.
- площ на сградата 58 кв.м., представляваща, апартамент находящ се в с. Свобода, бл. 24, вх.Б, ет.1, състоящ се от предверие, кухня, 2 преходни стаи и санитарен възел.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

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

- Акт за ЧОС 08.05.2009г.
- Скици 03.04.2009г.
- Постановление за възлагане от 2004г.
- 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

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: 09.03.2023г.
Валутен курс 1 евро = 1,9583 лева

салутен курс 1 евро = 1,95583 лева				
№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, за промишлено строителство, https://www.alo.bg/7419898	169 785	11 319	15
2	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, равен, https://www.alo.bg/7866010	80 000	4000	20
3	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, до главен път, канализация, за промишлено, https://www.alo.bg/8109464	69 000	4600	15
4	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, равен, https://www.alo.bg/7866009	65 000	2800	23

[illegible][illegible][illegible]

Контакт с адвокатите на обвиняемия

ИВАН ИВАНОВ - адвокат на НСНМ
иванов_ivanov@yandex.bg

Марианка Фучковска
адвокат
0896-000000 Иван

Кристина Стоева
адвокат
0896-000000 Иван

АЛО
И в Имот - Граници и Периоди на застрелване. Убийственият пр., в област Бургас
0896 770000

[illegible]

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



Стойност на аналога- евро/кв.м.	15	20	15	23
Коефициент за положение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,95	0,95	0,95	0,95
подобрения	1	1	1	1
Други-	0,90	0,90	0,90	0,90
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	12,83	17,10	12,83	19,67
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	3,21	4,28	3,21	4,92

сравним резултат на кв.м.	15,60	евро
Валутен курс - евро/лв	1,95583	лв
Площ на имота	672	кв.м.
Стойност по метода на пазарните аналози	9220	Лв

Стойност на поземленият имот по метода възлиза на 9 220 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
Сравнителна стойност	9 220 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	9 220 лева	100%

Пазарна стойност на поземленият имот възлиза на: **9 220 лева (≈30,5 лева/кв.м.)**

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 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

Полпис:

оценител Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 101100942 за област Ч.в. Неврополе, издан от Камара на Независимите оценители в България.

4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Стойност на правото на строеж по метод 1

За определяне правото на строеж използваме формулата :

$$Ц_{пр.стр.} = 0,10 \times Цз \times (1 + F/2S), \text{ където :}$$

Ц_{пр.стр.} – стойност на правото на строеж

Цз – стойност на земята (терена)

F – разгъната застроена площ на сградата;

S – площ на парцела, върху който е построена сградата

За конкретната сграда имаме следните данни :

$$ПС = 0,10 \times 9220 \times (1 + 58/604) = \\ = 1\,010 \text{ лева}$$

Стойност на право на строеж за изграждане на сградите с обща площ 58 кв.м. кв.м по метода възлиза на:
1 010 лева

3.2. Стойност на правото на строеж по метод 2

При този метод оценката на правото на строеж зависи от стойността на жилищната площ, РЗП на сградата (имота), както и корекционни коефициенти.

За определяне правото на строеж използваме формулата :

$$ОПС = РЗП \cdot 0,25 \cdot ПС \cdot Км \cdot Ки \cdot Кс, \text{ където:}$$

ОПС - стойност на правото на строеж

РЗП - разгънатата застроена площ на сградата (имота) ;

ПС - стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (лв /м²)

Км - коефициент за местонахождение според предназначението; Км = 0,6

Ки - коефициент за инфраструктура, Ки = 0,6

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж
(за над 100 години коефициентът приема значение единица)

Предпоставки при оценяването:

* Стойността определяме по метода на вещна стойност за новия строеж

* Производствена цена на 1 кв.м. (СМР) – по еталон 2 на СЕК 07/2022г.

„стандартно изпълнение” - 931 лв/м²

+ 10% допълнит. разходи за проект. хонорар, стр. надзор, инвест. контрол и др.
= 1024 лв/м²

* Овехтяване от възраст (амортизация) – не се начислява

$$ПС = 58 \times 0,25 \times 1024 \times 0,6 \times 0,6 \times 1 = 5\,350 \text{ лева}$$

Стойност на право на строеж за изграждане на сградите със застроена площ 58 кв.м по метода възлиза на:
5 350 лева

Тежест при формиране на крайният резултат

- Метод 1 – 50 %

- Метод 2 – 50 %

Стойност на ПС на съществуващата в имота сграда със застроена площ 58 кв.м. възлиза на

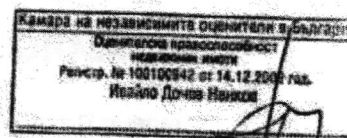
3 180 лева

/три хиляди сто и осемдесет лева/



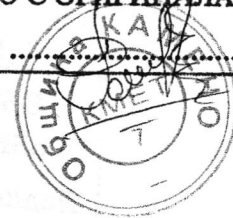
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ	9 220 лева
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА	3 180 лева
Оценка за определяне на пазарна стойност на Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ IX в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м., при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.	<u>6 040 лева</u> <i>/шест хиляди и четиридесет лева/</i>



Оценител.....
/Ивайло Ненков/

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:





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 въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Сивков

Председател на УС на КНОБ



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