



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-269/09.11.2022

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 343/09.11.2022

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление за закупуване на общински поземлен имот, находящ се в землището на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас. Заявлението е от „Потенция“ ЕООД, чрез собственик и управител: Даниел Красимиров Даракчиев, с вх. № 69-00-664/11.10.2022г. за ПИ с идентификатор 80916.75.8, по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Черни връх.

По силата на Акт за частна общинска собственост № 2 928 от 14.01.2022г., Община Камено е собственик на ПИ с идентификатор 80916.75.8 (осем, нула, девет, едно, шест, точка, седем, пет, точка, осем), в местността „Кантона“, по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 13 997 (тринадесет хиляди деветстотин деветдесет и седем) кв.м. Начин на трайно ползване: Нива. Граници на имота: 80916.75.5, 80916.76.51, 80916.75.12, 80916.75.24, 80916.75.26, 80916.75.22, 80916.75.23;

Имотът ще бъде включен в годишната „Програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2022г.“, 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 общинска 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 28 270.00 (двадесет и осем хиляди и двеста и седемдесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на поземления имот е 289.70 (двеста осемдесет и девет лева и седемдесет стотинки) лева.

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 на Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се включи в „Програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2022 г.“ в раздел „I. Общински имоти, които Община Камено има намерение да предложи за продажба“, нов имот, както следва:

- ПИ с идентификатор 80916.75.8 (осем, нула, девет, едно, шест, точка, седем, пет, точка, осем), в местността „Кантона“, по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 13 997 (тринадесет хиляди деветстотин деветдесет и седем) кв.м. Начин на трайно ползване: Нива. Граници на имота: 80916.75.5, 80916.76.51, 80916.75.12, 80916.75.24, 80916.75.26, 80916.75.22, 80916.75.23;

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас, при начална тръжна цена и стъпка за наддаване както следва:

- ПИ с идентификатор 80916.75.8, в местността „Кантона“, по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 13 997 кв.м. Начин на трайно ползване: Нива. Граници на имота: 80916.75.5, 80916.76.51, 80916.75.12, 80916.75.24, 80916.75.26, 80916.75.22, 80916.75.23; АЧОС № 2 928/14.01.2022г.

Начална тръжна цена - 28 270.00 (двадесет и осем хиляди и двеста и седемдесет) лева, без ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддаване 10 % от началната тръжна цена – 2 827.00 (две хиляди осемстотин двадесет и седем) 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 2 827.00 (две хиляди осемстотин двадесет и седем) лева.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 69-00-664/11.10.2022г. | – 1 брой; |
| 2. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 3. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 4. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 5. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено



м. г. 13.10.2022

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.л. 6720
Регистрационен индекс и дата
69-00-684 11.10.22

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

Идентификационен номер – чл.41, ал.6	РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ОБЩИНСКИ ИМОТИ
Срок на изпълнение: 60 дни	
Такса: 120.00 лева	Основание:

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Даниел Красимиров Даракчиев – управител
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр. София бул.

Телефон:

Фирма: Потенция ЕООД Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот, съставляващ парцел ПИ 80916.75.8, м."Кантона", площ 13997кв.м. по КKKP на с. Черни връх, община Камено.

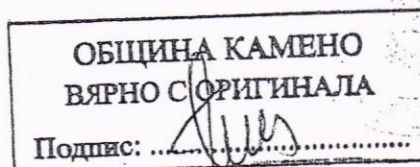
Прилагам:

1. Документ за платена такса.

Дата: 11/10/2022г......

Daniel
Krasimirov
Darachiev
С уважение:

Digitally signed by Daniel
Krasimirov Darachiev
Date: 2022.10.11 15:38:46
+03'00'





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:

М. Лакова-Питова
(име, презиме и фамилия)
**А К Т № 2928
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	14-01-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, Заповед № РД-18-39/27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 80916.75.8 (осем, нула, девет, едно, шест, точка, седем, пет, точка, осем), с площ 13 997 (тринадесет хиляди деветстотин деветдесет и седем) кв.м., в местността "Кантона", по КККР на с. Черни връх. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята при неполивни условия: 9 (девета). Номер на предходен план: 075008.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на с. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 80916.75.8, по КККР на с. Черни връх;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80916.75.5, 80916.76.51, 80916.75.12, 80916.75.24, 80916.75.26, 80916.75.22, 80916.75.23;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	289.70 (двеста осемдесет и девет лева и седемдесет стотинки) лева;

**ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**

Подпис:

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1 290 от 08.04.2014 г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кера Атанасова Димова - Гл. специалист в Дирекция "ОСПО"	
 ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Изх. № 5203025584 / 14.01.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 находящ се в 8122 с.ЧЕРНИ ВРЪХ , описание на земята: НИВА В МЕСТНОСТТА КАНТОНА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, КВ.М	Дан. оценка ЛВ.
Ниви	80916.75.8	Категория IX	13997.00	289.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 289.70 лв. словом:
ДВЕТА ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 70 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КАМЕНО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000057001 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2022 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203025584/14.01.2022 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 14.01.2022 г.

Подпис:
Издаде: Мария Петрова

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1115920-27.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 80916.75.8

С. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-39/27.07.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
23.09.2022 г.

Адрес на поземления имот: с. Черни връх, местност КАНТОНА

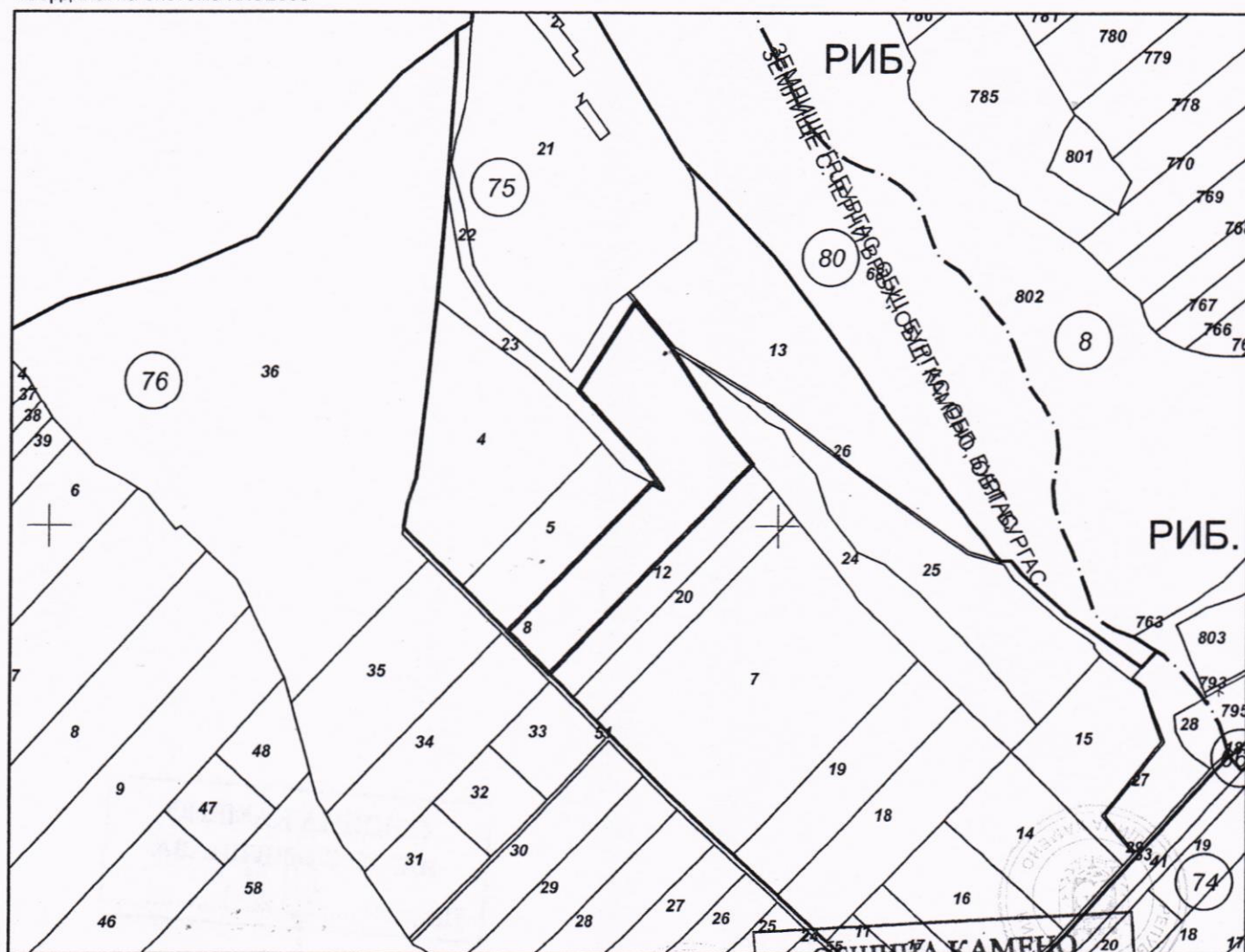
Площ: 13997 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 9

Координатна система ККС2005



М 1:5000

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис

Скица № 15-1115920-27.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-557829-27.09.2022 г.

Татяна Михайлова Цонкова ОЗП Камено

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartograph
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **075008**

Съсед: **80916.75.5, 80916.76.51, 80916.75.12, 80916.75.24, 80916.75.26, 80916.75.22, 80916.75.23**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000057001, ОБЩИНА КАМЕНО

Няма данни за идеалните части

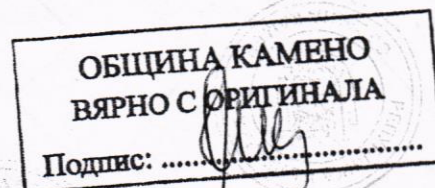
Акт за частна общинска собственост № 196 том 2 рег. 812 от 26.01.2022г., издаден от Служба по вписванията Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Предмет на оценката:

Поземлен имот с идентификатор 80916.75.8, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, м. КАНТОНА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, начин на трайно ползване: Нива, площ 13997 кв. м, стар номер 075008.

07.11.2022г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

ВИД СОБСТВЕНОСТ: Общинска собственост

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Сертифициран оценител Ивайло Ненков, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност, за оценка на Недвижими имоти, Машини и съоръжения, Земеделски земи и Трайни насаждения, вписани в КНОБ.

ОБЕКТ: Поземлен имот с идентификатор 80916.75.8, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, м. КАНТОНА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, начин на трайно ползване: Нива, площ 13997 кв. м, стар номер 075008.

ЦЕЛ: Определяне пазарна стойност на недвижим имот

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 07.11.2022г.,

ВАЛИДНА ДО: 07.05.2023г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

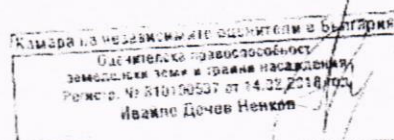
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Пазарна стойност Поземлен имот с идентификатор 80916.75.8, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, м. КАНТОНА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, начин на трайно ползване: Нива, площ 13997 кв. м, стар номер 075008, възлиза на

28 270 лева

Двадесет и осем хиляди двеста и седемдесет лева

Стойност на 1 дка от имота възлиза на ≈ 2020 лева/дка



Изпълнител

/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 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

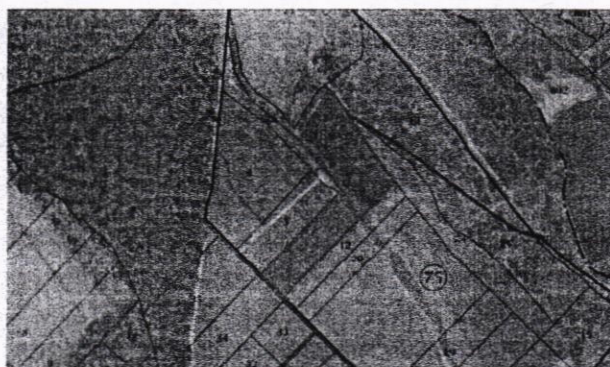
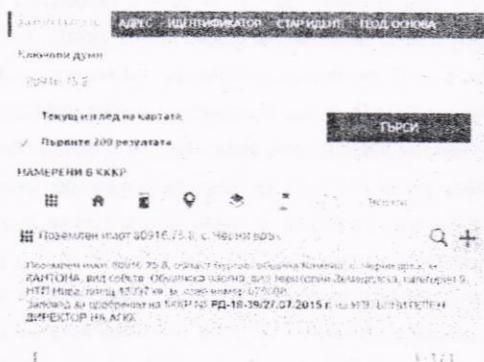
Поземлен имот с идентификатор 80916.75.8, област Бургас, община Камено, с. Черни връх, м. КАНТОНА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, начин на трайно ползване: Нива, площ 13997 кв. м, стар номер 075008.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Характеристика на обекта: село Черни връх се намира на около 12 km запад-югозападно от центъра на областния град Бургас, около 15 km юг-югоизточно от общинския център Камено и около 17 km североизточно от град Средец. Разположено е по западните склонове на възвишенията Върли бряг в Бургаската низина, северно от язовир Мандра (Мандренско езеро) и югозападно от Бургаското езеро. Надморската височина в центъра на селото при църквата е около 50 m, на изток нараства до около 70 – 80 m, а на юг – до около 80 – 100 m.

Поземленият имот има неправилна многоъгълна форма, малка част от него се обработва. При справка в www.dfz.bg се установи, за последната селскостопанска година, имотът е деклариран за директни плащания от М. Иванов.



Характеристика на имота:

- Местоположение - с . Черни Връх
- Отстояние от път – до 1km.
- Отстояние от населено място 1 до 3 км.
- Категория – 9
- Местност – КАНТОНА

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: *[Signature]*

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

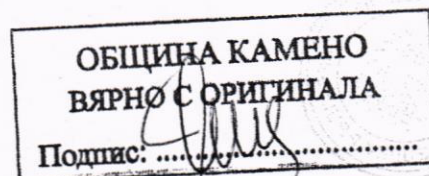
Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Акт за ЧОС
- Извадка от <https://kais.cadastre.bg/bq/Map>
- Строителен обзор
- Оглед на имота
- Данъчна оценка
- Копие от кадастрална карта и данни от КРНИ
- 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);

Анализ на сектора: Земеделска земя

За последните 10 г. цената на земеделската земя е скочила двойно. С 14,4% е поскъпнала през 2021 г. средната цена на земеделската земя в България, сочат данни на НСИ, публикувани в сряда. Това е един от най-големите ръстове за последните години, като в сравнение с 2013 г., когато един декар струваше 600-650 лв., сега вече се продава за 1192 лв., т.е. поскъпването за последните десетина години е двойно. Има съществена разлика в цената между различните видове земеделски земи. Например ливадите и пасищата са поскъпнали през 2021 г. само с 3,9% и сделките са сключвани за средно 278 лв. Преди 10 години средната цена на този тип парцели е била само с трийсетина лева по-ниска - 246 лв. за декар. Миналата година повишение в цената на сделките с ниви спрямо предходната година е отчетено във всички региони в България. Например в Северозапада годишният ръст е 32,8% и в момента това е вторият регион у нас след Добруджа по цени на земеделската земя с 1309 лв. средно за декар. Най-висока обаче продължава да е средната цена на сделките в Североизточния район - 1569 лв. на декар, като там годишният ръст е само 6,8%. Най-евтино се продават нивите в Югозападния регион на страната - по 678 лв. на декар, независимо че ръстът на цените там през 2021 г. е бил гигантски - с 69,2% за една година. Арендата от земеделските земи също нараства устойчиво през последните години, като ръстът само за 2021 г. е 20,5%. Средно за декар размерът на арендата е достигнал 55 лв. за декар, като в Североизточна България достига дори 82 лв., а в Югозападния регион е най-ниска - 32 лв. В Северозападна България средната аренда от декар ниви, овощни насаждения и лозя също е сравнително висока - 55 лв. от декар, но в Северния централен район е по-висока - 65 лв. Арендата от ливади и пасища е значително по-ниска - средно 25 лв. за декар за цялата страна и не се различава съществено в различните региони на страната. През последната година най-съществено нарастване на арендата има в Североизточна България, където и без това наемателите на земеделски земи плащат най-много на собствениците на ниви за обработката им. Там ръстът на арендата спрямо година по-рано е 51,3%, докато в останалата част от страната се движи между 5 и 15%. Арендните плащания не винаги са в пари, често собствениците на земи получават и селскостопански продукти в замяна на правото на ползване, но стойността им също е пресметната в средния размер на арендата.

<https://www.24chasa.bg/biznes/article/11873700>



Съобразно www.nsi.bg средни цени на Земеделските земи за 2021 за региона на Бургас, възлизат на:

Средни цени на сделките със земеделска земя през 2021 година	
Териториално ниво	Средна годишна цена (лева/дка)
а	1
БЪЛГАРИЯ	1106
СЕВЕРНА И ЮГОИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ	1256
Югоизточен	928
Бургас	869
Айтос	1011
Бургас	1136
Камено	839

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - *Методът на сравнителните продажби* има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между 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.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

Дата на оценката: 07.11.2022

Валутен курс 1 евро = 1,95583 лева

местоположение на сравнимите обекти	Цена лева/дка
С. Черни Врх, земеделска земя, 4 категория, до река, 5 дка, https://www.alo.bg/5100029	3 912
Бургас, Меден Рудник, земеделска земя, 9 категория, 9,69 дка, лека денивелация, https://www.alo.bg/7371892	2 060
С. Тръстиково, общ. Камено, земеделска земя, 2 парцела, 3 дка, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s165648906039055&slink=8lq0vz&f1=1	1 500

Стойност на аналога- лева/дка	3912	2060	1500
Коефициент за положение	0,9	1	1
Коефициент за комуникации	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,94	0,94	0,94
подобрения	1	1	1
Други-категория	0,9	0,95	0,9
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ лева/дка	2978,60	1839,58	1269,11
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	33%	33%	34%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	982,94	607,06	431,50

сравним резултат на кв.м.	2020	Лева/дка
Площ на имота	13,997	кв.м.
Стойност по метода на пазарните аналози	28 270	лева

3.2 НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на цени на земеделските земи при определяне на:

1. паричния размер на обезщетенията за земи по чл. 10, ал. 8, чл. 10б, ал. 1 и 3, чл. 10в, ал. 1, т. 2 и 3 и ал. 2, чл. 14, ал. 8, чл. 15, ал. 3 и 4 и чл. 24, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);
2. цената на земята по § 4а, 4б и 4з от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ;
3. (доп. - ДВ, бр. 45 от 2008 г.) паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица;

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

4. (нова - ДВ, бр. 98 от 2000 г.) цената на земята от Държавния поземлен фонд (ДПФ) при оземляване чрез прехвърляне правото на собственост;
5. (нова - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) равностойното парично обезщетение в случаите по чл. 32, ал. 3, т. 2 от Закона за държавната собственост. Цената на земята от Държавен поземлен фонд при оземляване чрез прехвърляне правото на собственост.

Цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

КОРЕКЦИОННИ КОЕФИЦИЕНТИ	13,997 дка
за категория /декар/	80 лв
за площ	0,1
за близост до	0,4
За граници с регулация	0,16
поливност	0,3
за отстояние от основни пазари	0,4
диференцирана цена на земя за декар	190 лв
оценявана площ	13,997 дка
Стойност на имота по метода	2 660 лв

Стойност на имота по метода на наредбата е 2 660 лева

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

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

Отчитайки местоположението на оценявания имот (в центъра на града, близо до основни институции и пазари), позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 100%;
- Наредба – 0%; - не се използва, информативен характер

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната стойност на оценявания имот.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
 Подпис: _____

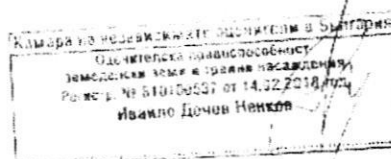
МЕТОД	СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	28 270 лева	100%
По наредбата	2 660 лева	0%
Резултат – кръгло	28 270 лева	100%

Стойност на 1 дка от имота възлиза на ≈2020 лева/дка

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

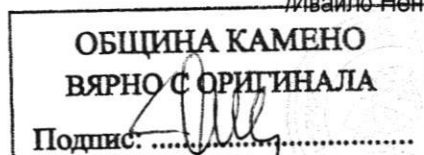
Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

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



Изпълнител.....

/Ивайло Ненков/





ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100537 от 14 февруари 2018 год

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1951 год. в гр. Дюлово, община Дюлово

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден със съгласието на Протокол
Протоколни решения № 23 от 08 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: 