



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

ОБЩИНА КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата 61-01-296/14.11.2022г.

Общински съвет гр. Камено Вх. № 350/15.11.2022г.
--

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от Донка Нанева Катранджиева за прекратяване на съсобственост между нея и Община Камено

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

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-2701/27.09.2022г. от Донка Нанева Катранджиева, за прекратяване на съсобствеността в УПИ VI-107 (шест римско-сто и седем), в квартал 26 (двадесет и шест), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 131, том III, дело № 974 от 1975г. заявителката Донка Нанева Катранджиева (от Удостоверение за идентичност на лице с различни имена с изх. № 24-00-392 от 03.10.2022г. е видно, че Донка Нанева Катранджиева и Донка Нанева Русева са имена на едно и също лице), е собственик на 846/878 (осемстотин четиридесет и шест от осемстотин седемдесет и осем) кв.м. ид.ч. от УПИ VI-107, в квартал 26, по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 270/03.10.2022г., Община Камено е собственик на 32/878 (тридесет и два от осемстотин седемдесет и осем) кв.м. ид.ч. от УПИ VI-107, в квартал 26, по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседни на имота: изток – УПИ V-107; запад – УПИ XIV-107; север – УПИ III-108; юг – улица;

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 430.00 (четиристотин и тридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 80.30 (осемдесет лева и тридесет 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 прекрати съсобствеността между Донка Нанева Катранджиева и Община Камено, в УПИ VI-107 (шест римско-сто и седем), в квартал 26 (двадесет и шест), по плана на с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 878 (осемстотин седемдесет и осем) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – УПИ V-107; запад – УПИ XIV-107; север – УПИ III-108; юг – улица, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 32/878 (тридесет и два от осемстотин седемдесет и осем) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 430.00 (четиристотин и тридесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-2701/27.09.2022г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 131, том III, дело № 974 от 1975г. | – 1 брой; |
| 3. Удостоверение за идентичност на лице с различни имена | – 1 брой; |
| 4. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 5. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 6. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 7. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

Р. Бобева
28.09.2022

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-2701/28.09.22

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Д-р. Бобева Камелия Димитрова
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр./с. Бургас

Телефон:

Фирма: Булстат:

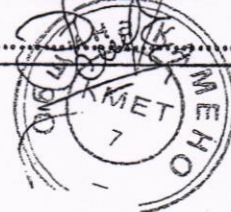
УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ VI-107, в кв. 26 по плана на гр./с. Винарско от г., целият с площ от кв. м., като закупуя общинската част от имота в размер на 32 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.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Дата: 27.09.22

С уважение:

Вх. рег. № 538

На парт. книга { том 58
стр. 91Върху.....лв.
Такса по Зак. д. т.Всичко.....лв.
По кв. №.....19.....г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за дарение на недвижимост

№

ТО

дело №.....д.

Днес, на 14 м а р т и хиляда деветстотин
седемдесет и пета година при мен Иван Ивков
Айтоски районен съдия, в канцеларията ми в гр.
Айтос, се явиха лицата Руси Христов Куцаров от с. Винарско
Бургаски окръг, ... год. на мвр
гр. Айтос и Наню Русев Христов от с. Винарско с л.п. серия
од. на мвр-Айтос, действащ в качеството
си на пълномощник на Донка Нанева Русева от с. Винарско, с
год; които ми заявиха, че сключват

оследния договор:

1. /Руси Христов Куцаров ДАРЯВА на внучката си Донка Нанева
Русева, чрез пълномощника си Наню Русев Христов следния
свой собствен недвижим имот: дворно място образуващо самос-
тоятелно урегулиран парцел XVI-шести в кв. №26 двадесет и
шести по плана на с. Винарско от 878 кв.м. осемстотин седем-
десет и осем кв.м. урегулиран, а неурегуларан от 740 седем-
стотин и четердесет кв.м. при граници: улица, Руси Христов,
Цоню Танев-Цонев и н-ци на Нико Данев, цената на който е
2% лв. двеста деведесет и шест лева. Регулационните сметки

не са уредени.

2./Наню Русев Христов действащ в горното си качество, приема с благодарност направеното на дъщеря му Донка Нанева Русева дарения на недвижимия имот посочен в точка първа от този договор.

3./Като се уверих в самоличността и дееспособността на страните и че дарителят е собственик на подарения имот и че са спазени всичките изисвания на законите, съставих настоящия нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен Айтоския районен съдия.

При изготвяне на акта се представиха следните документи:

- 1./Нот. акт №27 дело №34/1934 год. на Айтоския мирови съдия,
- 2./Скица №1453/974 год. на районните техници при генс. Айтос
- 3./Удостоверение №229/975 год. на съвета с. Караново, 4./Данъчно удостоверение №052151/12. II. 975 год. на съвета с. Караново, 5./Удостоверение №290/975 год. на ДСК-Айтос, 6./Сл. бележка №362/975 год. на Айтоския съдебен изпълнител, 7./Пълномощно р. на пълномощническото с. Винарско, 8./Вносна бележка № /975 год. на ДСК Айтос, 9./Декларация от дарителя по чл. 49 от зсг. 10./Декларация от съпругата на дарителя, 11./Удостоверение 199/975 год. на съвета с. Караново.



ДАРИТЕ

НАДАРЕН

/Като пълномощник/

РАЙОНЕН-СЪДИЯ: *[Signature]*





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.КАМЕНО

Община КАМЕНО

Област БУРГАС

Изх.№ 24-00-392

Дата: 03.10.2022 г.

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ИДЕНТИЧНОСТ НА ЛИЦЕ С РАЗЛИЧНИ ИМЕНА

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ДОНКА НАНЕВА КАТРАНДЖИЕВА**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане

и имената:

1. **ДОНКА НАНЕВА РУСЕВА**
собствено бащино фамилно

са имена на едно и също лице.

Удостоверението е издадено на основание чл. 18, ал. 1 от Наредбата за издаване на удостоверения въз

основа на регистъра на населението.

Длъжностно лице: **СТАНИСЛАВА БАЛТАДЖИЕВА**
име: собствено фамилно

Подпис и печат

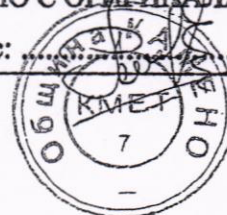


<https://nm.grao.bg/udostoverenia/> с код vYhVL9e6x

Страница 1 от 1

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:





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:

Весела Георгиева

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 3270

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	03-10-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	32/878 (тридесет и два от осемстотин седемдесет и осем) кв.м. ид.ч. от УПИ VI-107 (шест римско-сто и седем), в квартал 26 (двадесет и шест), по плана на с. Винарско. Одобрен ПУП със Заповед № 1561 от 27.04.1938г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Винарско, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ VI-107, в квартал 26, по плана на с. Винарско;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - УПИ V-107; запад - УПИ XIV-107; север - УПИ III-108; юг - улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	80,30 (осемдесет лева и тридесет стотинки) лева;

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО СОПРИКЛАПА

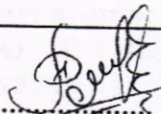
Подпис:



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Донка Нанева Русева;
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
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



ОПРЕДЕЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИЯ
Подпис:



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 722 / 29.09.2022г.

М 1: 1000

На УПИ VI 107 кв. 26

По плана на с. Винарска
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 32/878 м² Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ VI 107 - 878 м²

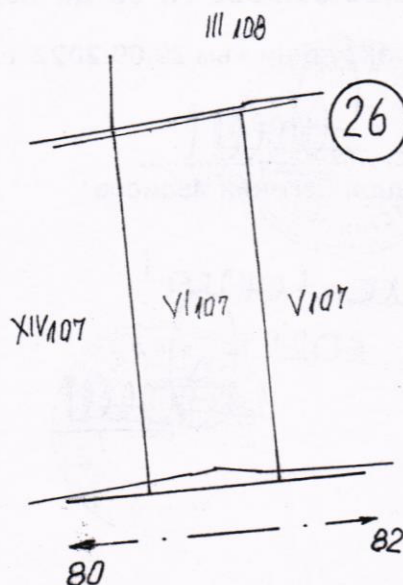
Кадастрален план – одобрен / показано с черен цвят /

Одобрен ПУП със Заповед № 1561 / 27.04.1938г.

Промени на ПУП със Заповед №

Предназначена за ОСПО

Платена такса кв. № 1 2022г.



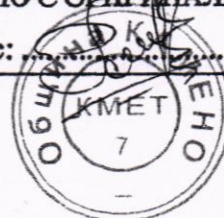
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

Ир. Каменова
Проверил: гинж. П. Войнов
№1

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____



Изх. № 5203027661 / 29.09.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА КАМЕНО

ЕИК по БУЛСТАТ 000057001

Адрес за кореспонденция
ул. ОСВОБОЖДЕНИЕ № 101, гр. КАМЕНО 8120

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8118 с.ВИНАРСКО , кадастрален номер 107 от квартал 26, УПИ парцел VI 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	32,00		1/1	80,30	80,30

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 80.30 лв. словом
ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 80.30 лв. словом
ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203027661/29.09.2022 г., за да послужи пред
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО, актуални към 29.09.2022 г.

Подпис:
Издаде: Евгения Иванова

181 няма непотасени задължения!
до е валидна до 31.12.2022

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



“МАЙЛД“ ЕООД

БУРГАС

Бургас, 8000

ул. "Шейново" 3

тел.: 056/990232

Бургас, 8000

0888/609002

maild@abv.bg

ДОКЛАД

За определяне ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

32/878 кв.метра идеални части от УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на село Винарско, Община Камено, целият с площ 878 кв.метра, отреден „за жилищно строителство“

АДРЕС

с. Винарско, Община Камено

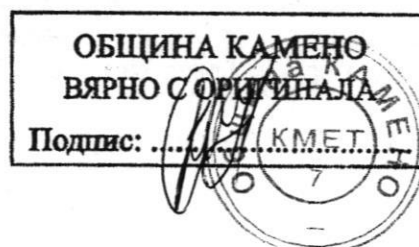
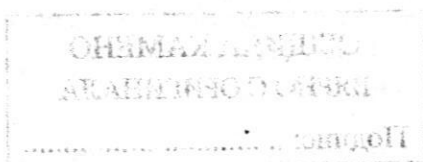
СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА КАМЕНО И ФИЗИЧЕСКО ЛИЦЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КАМЕНО

Бургас, 24.10.2022 г.



A. ОБЩИ ДАННИ

1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящия доклад е оценка на идеална част в недвижим имот, представляващ урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Винарско, Община Камено с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване : ниско застрояване – до 10 м.

УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на село Винарско, Община Камено, одобрен със Заповед № 1561/27.04.1938г. на Община Камено, целият на площ от 878 кв.метра, отреден „за жилищно строителство“.

2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящия доклад е определяне пазарна стойност на идеална част в УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на с. Винарско, Община Камено с цел продажба при условията на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС за прекратяване на съсобственост и е предназначена за нуждите на възложителя.

3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възлагането на настоящата оценка е базирано на Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, в сила от 01.06.2018 г. Възложителят на настоящия доклад е ОБЩИНА БУРГАС, с ЕИК 000056814 по Възлагателно писмо от 17.10.2022г. за определяне на пазарна стойност на ид.части в недвижим имот. Докладът съдържа информация, необходима за удовлетворяване потребностите на възложителя.

4. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Докладът е изготвен от Лилия Станкова Плачкова от името на „МАЙЛД“ЕООД, Бургас, оценителска правоспособност за недвижими имоти, съгласно сертификат с рег. № 100100818/14.12.2009 и сертификат за оценителска правоспособност на дружество на независим оценител № 900300092 от 17.12.2010 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България.

5. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Датата на доклада е **24.10.2022 год.**, към която дата е валидно становището на оценителя

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до **31.03.2023 год.** След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

7. СТАНДАРТ

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО) , утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на

„МАЙЛД“ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия и вилания, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

ОКТОМВРИ 2022 г.

проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА /дефиниции/:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Или Пазарната стойност представлява оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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.

НЕДВИЖИМ ИМОТ – в БСО под понятието „недвижими имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

8. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставените от Възложителя документи към ефективната дата на оценката. Стойността е валидна единствено към датата на оценката и може да не бъде постигната при неизпълнение в бъдеще, когато пазарната среда и обстоятелствата около продажбата могат да бъдат различни.

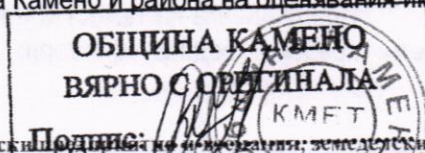
Оценителят, счита официално предоставената информация от Възложителя за достоверна и е изградил своята оценка на тази база. Характерът и източниците на информация са съобразени с предмета на оценяване. Оценката е направена при прилагане на БСО – част Първа и част Втора, раздел Първи „Специфики при оценка на недвижими имоти“ и по-конкретно специални допускания, свързани с бъдещото развитие на имота и по-конкретно *оценка на идеални части в урегулиран поземлен имот в режим на съсобственост, с цел прекратяване на съсобственост в имота.* Извършените анализи и заключения са в резултат от непредубедено мислене и анализ, без лични интереси и изгоди към обекта на оценката, както и към съответните заинтересовани страни. Не е предоставена и не може да бъде предоставена информация на трети лица, свързана с доверителни данни. Изводите и резултатите в настоящия доклад не следва да се използват извън неговото предназначение за целите за които е възложен.

Имайки предвид, предоставената документация, целта на оценката и Българските стандарти за оценяване в настоящия доклад са използвани и приложени пазарен и разходен подход, отчитайки специфичността на оценявания актив.

9. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Акт за частна общинска собственост № 3270/03.10.2022 г., вписан в СВп-Бургас с вх.рег. № 15362 на 04.10.2022г. в Акт № 57 том 48.
- Скица № 722/29.09.2022г. на УПИ VI-107 в кв. 26, изд. от Община Камено
- Удостоверение за данъчна оценка № 5203027661/29.09.2022г., изд. Дирекция МПДТР
- Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка на недвижими имоти
- Информация за пазара на имоти в с. Винарско, Община Камено и района на оценявания имот
- Кн. 7-8/2022г. Строителен обзор.

„МАЙЛД“ ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски посредник за недвижими имоти, земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност № 900300092/17.12.2010 г.

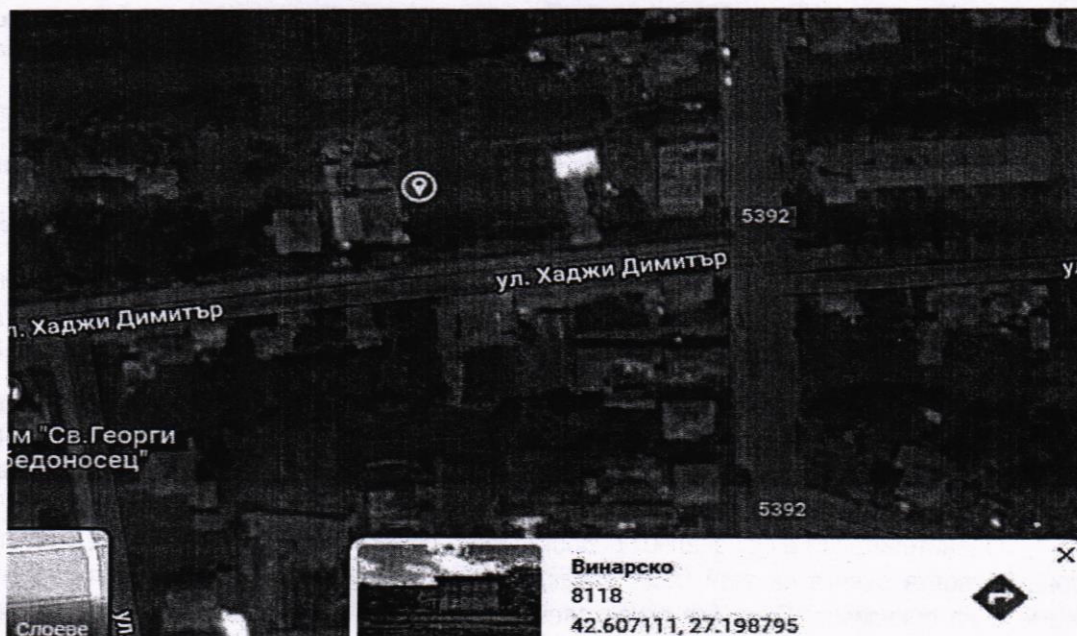


ОКТОМВРИ 2022 г.

Б. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И ПРАВЕН СТАТУТ

Урегулиран поземлен имот VI-107 в кв. 26, разположен с лице на обслужваща улица в населеното място, недалеч от кметство, здравна служба и библиотека. Районът е без напълно изградена инфраструктура. Транспортна достъпност много добра.



Правен статут:

Оценяваният имот е в режим на съсобственост между Община Камено и физическо лице. За идеалната част в имота е съставен Акт № 3270/03.10.2022 г. за частна общинска собственост, с правно основание, чл.3, ал.3 от ЗОС.

За бъдещото развитие на имота Възложителят не предоставя градоустройствен анализ. Предоставена е извадка от Наредба № 7/2003 г., съгласно текстовете на която наредба, имотът попада в устрйствена зона „Жм“, с плътност на застрояване – до 60 %, интензивност на застрояване – до 1,2 и озеленяване – до 60 %. Прието за оценката свободно застрояване с предназначение на УПИ – за жилищно строителство.

Граници : север -УПИ III-108, изток – УПИ V-107, юг – улица, запад - УПИ XIV-107.

2. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Използвани са два подхода за оценяване: Подход на разходите и Пазарен подход, като в рамките на двата подхода са приложени методите: Метод на остатъчната стойност/допълнителната инвестиция и Метод на пазарните сравнения/аналози/. Тежестта на резултатите, получени по различните методи е разпределена в зависимост от конкретните показатели, стойности и пазарна среда към датата на доклада.

При преценка на тежестта на отделните методи в окончателното заключение за стойността са взети предвид редица фактори: приложимият стандарт за стойността, предназначението и

„МАЙЛД“ ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за професионална правоспособност № 900300092/17.12.2010 г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ОКТОМВРИ 2022 г.

Подпис:

предвиденото използване на оценката, предмета на оценката, качеството и сигурността на данните, на които се основава индикацията на стойността.

✓ **Метод на пазарните сравнения/аналози/:** Този метод е базиран на принципа на замяната и на принципа на търсене и предлагане. Изчисляването на стойността с помощта на сравнителния метод е процес, в който база от основни данни се преобразува в твърдение за стойност на имота след подходяща манипулация. Този метод представлява структуриран подход за събиране на специфична информация за сходни имоти, които цели сравнителен анализ и обратна взаимна зависимост спрямо оценявания имот. Използват се данни за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот, и се комбинират със специфичните характеристики, които са: район, местоположение (зони), облик, гледка, планиране и външен вид, ефект върху пазара, физически характеристики и други индивидуални особености.

Направено е проучване в района на оценявания имот. Намерените пазарни обявления за продажба на парцели са показани в приложената Таблица.

Пазарни сравнения	цена (euro)	кв. метри	Предлагана цена (euro/м2)	коэф.з а офертност	Коефициент площ	Коеф.за местоположение	тежест процент	цена (euro/м2)
с. Трояново, Общ. Камено. Дворно място с нов водопровод и ток Без проект В регулация Актуализирана днес. Валидна още 49 дни https://www.alo.bg/6854562	€ 7 029	952	€ 7.38	0.90	1.00	1.05	25%	€ 1.74
с. Винарско, Общ.Камено. УПИ в регулация, собствен водоизточник,ток. На комуникативно място Актуализирана преди 4 дни. Валидна още 53 дни https://www.alo.bg/8367860	€ 9 503	860	€ 11.05	0.95	1.00	1.00	25%	€ 2.62
с. Кръстина, Общ. Камено УПИ в регулация с правилна правоъгълна форма. На улицата на парцела има ток, вода и канализация. На 15метра от парцела има трафопост. Парцела е с югозападно изложение и няма сгради или дървета, които да го засенчват.Актуализирана преди 3 дни. Валидна още 57 дни	€ 10 000	800	€ 12.50	0.90	1.00	1.02	25%	€ 2.87
с. Караново, Общ.Айтос . Два броя с УПИ в регулация на с. Караново, район Айтос, с обща площ 2 409 кв.м. /1760 + 649/.Местата са едно до друго, има кладенец Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 48 дни. https://www.alo.bg/7489641	€ 14 780	2 409	€ 6.14	0.90	1.20	0.85	25%	€ 1.41
ОФЕРТНА ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.							100%	€ 8.65
								17 лв

Направено е проучване за продажба на урегулирани поземлени имоти в с. Винарско. Намерен е един пазарен аналог със собствен водоизточник, на комуникативно място. Прегледът на пазара представя ценови нива от 7 €/кв.м - 12 €/кв.метра. Офертните ценови предложения са за имоти в други съседни на оценявания имот населени места и са в зависимост от площта на

„МАЙЛД“ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност № 900300092/17.12.2010 г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____

ОКТОМВРИ 2022 г.

съответния имот, местонахождение, близост до център, лице, постройки в имота. Приложени са корекционни коефициенти за офертност, площ, местонахождение в Община Камено. С коефициент за тежест на съответния аналог спрямо анализирания имот е получена средна претеглена стойност 17 лв/кв.метър

Оценена стойност по метода на пазарните аналози на УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на с. Винарско, Община Камено, целият с площ 878 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 3270/03.10.2022 г. със закръгление : 14 850 лв./ (четиринадесет хиляди, осемстотин и петдесет лева без ДДС)

✓ МЕТОД НА ДОПЪЛНИТЕЛНАТА ИНВЕСТИЦИЯ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)

Принцип на метода е определяне на максималната стойност на земята, която може да заплати предприемачът, така че да реализира финансови ползи от бъдещо застрояване.

Поземленият имот попада в зона с преобладаващо жилищно застрояване. – Жм. За прилагане на метода са приети следните показатели, съгл. Наредба № 7/2003г., в сила от 13.01.2004г.

Плътност – до 60 %; Кинт – до 1.2 . На тази база за анализа са направени посочените по-долу изчисления :

№	Параметър	Ед. мярка	УПИ VI-107 кв.26
	Площ на УПИ по Акт за ЧОС	кв.м.	878
	Площ на УПИ по скица в т.ч. за	кв.м.	878
01	Площ на парцел с максимално застрояване	кв.м.	878
02	Плътност		60%
03	Максимална стойност на Кинт. за квартала		1.20
04	ЗП - max	кв.м.	527
05	Възможно РЗП	кв.м.	1 054

Схема на метода: от брутната приходна стойност на завършеното развитие на имота се приспадат брутните разходи на развитието, като разликата представлява стойността на земята след вложена инвестиция. Полученият резултат е т.нар. остатъчната стойност на земята. Същата се осъвременява посредством дисконтов фактор, като резултатът е търсената пазарна стойност на имота.

За изчисленията са приети : 1) средна строителна цена по кн. Строителен обзор кн.7-8/2022 – Еталон 2, стандарт, завишена с 10% инженерни разходи, коригирана за индивидуални особености, 2) 3% разходи за изграждане на външна инфраструктура 3) непредвидени разходи с печалба на предприемача – 12%; 4) вертикална планировка 10 лв/кв.м. 5) допуснато е застрояване на жилищна сграда при средна пазарна цена за продажба като нова 504 €/кв.м. 6) изчислен е коефициент, отчитащ срок за реализиране на проекта, риск за забавяне, финансиране с привлечени средства, пазарна среда, загуба от неизползване на земята, такси и други -1,3197.

46 900 € с. Винарско, Община Камено. Самостоятелна къща, застроена площ 74 кв.м, дворно място 1400 кв.м. Към къщата има навес с площ 40 кв.м. Състои се от три стаи, коридор, кухня с трапезария и санитарен възел. Строителство - 1970г Актуализирана преди 6 дни Валидна още 29 дни, считано от 11.11.2022г. <https://www.alo.bg/8354268>

85 000 € с. Винарско, Община Камено Едноетажна 150кв.м РЗП, 3 самостоятелни стаи от които 2 спални и голям хол с кухня. Голям коридор с предверие, баня и тоалетна. Изградена е затворена лятна кухня с външна мивка и голям навес с барбекю, самостоятелен гараж с голям навес, мазе. Положена топлоизолация, сменена

„МАЙЛД“ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, СЕРТИФИКАТ за оперателска правоспособност № 900300092/17.12.2010г.

ОБЩИНА КАМЕНО КМЕТОВИ 2022 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____

дограма основен ремонт Допълнителни постройки с възможност за разширяване на имота. Голям двор 2600 кв.м. разположен на равен терен Предлага се с цялото оборудване и обзавеждане, Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 41 дни, считано от 11.11.2022г. <https://www.alo.bg/7926902>

31 000 € с. Равнец, Община Бургас Двуетажна къща в с. Равнец, общ. Бургас, само на 10 мин. от града. Къщата е с РЗП - 110 кв.м., с прилежащ двор от 450 кв.м. Актуализирана днес. Валидна още 29 дни. <https://www.alo.bg/7841466>

81 000 € Община Камено Къща в с. Полски извор. РЗП-140 кв.метра Дворът е 1500 кв.м. и има сонда, овошки и асма, слънчеви батерий. Имотът е със 110кв.м. постройки със гараж, в спокойно село със силно развито земеделие на 20 км. от Бургас. Актуализирана преди 11 дни. Валидна още 48 дни, <https://www.alo.bg/7495804>

37 900 € с. Трояново, Община Камено. Двуетажна къща РЗП-140 кв.метра, допълнителни постройки, Двор – 1950кв.метра, Коригирана на 08.09.2022г. в 8:52 ч.

<https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1j166055289318573&slink=8fcax6&f1=1>

Оценена стойност по Метода на Допълнителната инвестиция/Остатъчен метод на УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на с. Винарско, Община Камено, целият с площ 878 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 3270/03.10.2022 г. със закръгление : 12 470 лв. (дванадесет хиляди, четиристотин и седемдесет лева без ДДС)

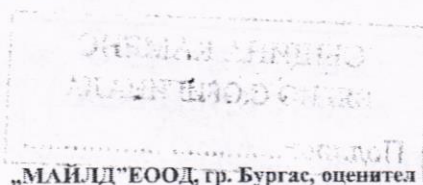
3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Становището за стойността е формирано след прилагане на трите подхода и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

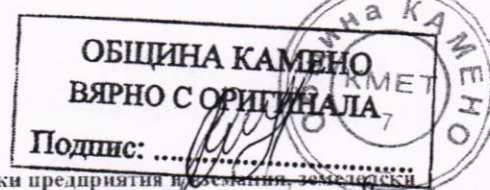
Имайки предвид предоставените документи, целта на оценката, възлагане, изведената стойност в доклада представлява хипотетична цена, не се явява факт, а мнение за най-вероятната цена, която би била заплатена за актив, при неговата размяна, както и съобразена с икономическите изгоди от владенето на актива към момента на изготвянето на доклада на база предоставени данни от собственика на оценявания имот и специфичните допускания, послужили за извеждане на индикативна стойност на обекта. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

№	Метод на оценяване	Площ кв.метра	Стойност без ДДС		Отн. тегло	лв./кв.м.	евро/кв.м.
1	Метод на сравнителната стойност	878	14 850 лв.	7 591	60%	16.91 лв.	8.65
2	Метод на остатъчната стойност		12 470 лв.	6 376	40%	14.20 лв.	7.26
Претеглена ПС (със закръгление)			13 900 лв.	7 107 €	100%	15.83	8.09

Оценяваният урегулиран поземлен имот е в идеални части и е недалеч от центъра на с. Винарско, Община Камено, кметство, здравна служба, библиотека. Намира се в район с развита улична мрежа. Парцелът е с лице на улица без положена трайна настилка. Районът е жилищен. На тази база е направена допълнителна корекция – за съсобственост в имота и е получена пазарна стойност – 13,46 лв/кв.метър



„МАЙД“ ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия, предприятия, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност № 900300092/17.12.2010 г.



ОКТОМВРИ 2022 г.

Параметри	УПИ
Площ на парцела кв.метра	878
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	€ 8
Коефициент за ИД.Ч.-съсобственост в имота	0.85
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	€ 6.88
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	13.46 лв.
КОРИГИРАНА СРАВНИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: УПИ VI-107 в кв.26 по плана на гр. Камено, Област Бургас	11 815 лв.

Словом : Единадесет хиляди , осемстотин и петнадесет лева без ДДС със закръгление

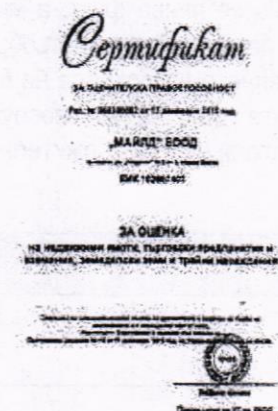
Оценена стойност на 32/878 кв.метра идеални части от УПИ VI-107 в кв. 26 по плана на с. Винарско, Община Камено, целият с площ 878 кв.м, отреден за „жилищно строителство“ със закръгление

430 лв. без ДДС (четирисотин и тридесет лева без ДДС)

Получената пазарна стойност е формирана при отчитане на фактическото физическо състояние на урегулирания поземлен имот с административен адрес : с. Винарско, Община Камено и пазарната активност към момента на изготвяне на доклада.

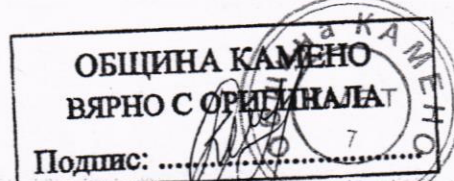
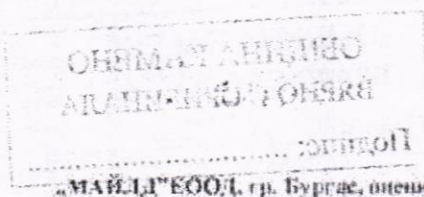
24.10.2022 г.
Гр. Бургас

ЗАКОНА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ



Декларация на оценителя по чл. 21 от Закона на независимите оценители (ДВ бр. 98/2008 г.)

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т.3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от ДОПК.
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от ДОПК
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.



МАЙЛД ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижими имоти, търговски предприятия и предприятия, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност № 960300092/17.12.2010 г.

ОКТОМВРИ 2022 г.