



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
64-01-250/03.10.2022

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 315/03.10.2022

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от „ОЛИК.РУ“ ЕООД за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 54-00-269/01.09.2022г. от „ОЛИК.РУ“ ЕООД, с управител: Ольга Викторовна Волкова, за прекратяване на съсобствеността в УПИ III-253 (три римско-двеста петдесет и три), в квартал 35 (тридесет и пет), по плана на с. Трояново, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 116, том I, рег. № 2551, дело № 98/16.06.2017г., Заявителят – „ОЛИК.РУ“ ЕООД, е съсобственик на 465/600 (четиристотин шестдесет и пет от шестстотин) кв.м. ид.ч. от УПИ III-253 (три римско-двеста петдесет и три), в квартал 35 (тридесет и пет), по плана на с. Трояново, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3266/07.09.2022г., Община Камено е собственик на 135/600 (сто тридесет и пет от шестстотин) кв.м. ид.ч. от УПИ III-253 (три римско-двеста петдесет и три), в квартал 35 (тридесет и пет), по плана на с. Трояново, общ. Камено, обл. Бургас; Граници и съседи на имота: изток – улица; запад – УПИ XXI-общ.; север – УПИ IV-общ.; юг – УПИ V-253;

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 2 450.00 (две хиляди четиристотин и петдесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 606.60 (шестстотин и шест лева и шестдесет 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 „ОЛИК.РУ“ ЕООД и Община Камено, в УПИ III-253 (три римско-двеста петдесет и три), в квартал 35 (тридесет и пет), по плана на с. Трояново, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 600 (шестстотин) кв.м. Граници и съседни на имота: изток – улица; запад – УПИ XXI-общ.; север – УПИ IV-общ.; юг – УПИ V-253, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 135/600 (сто тридесет и пет от шестстотин) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 2 450.00 (две хиляди четиристотин и петдесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 54-00-269/01.09.2022г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 116, том I, рег. № 2551, дело № 98/16.06.2017г. | – 1 брой; |
| 3. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 4. Скица на недвижимия имот | – 2 броя; |
| 5. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 6. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

Кр. Николов
сметка № 28 Рач. № 080
ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
54-00-269 01.09.22

02.09.2022

[Signature]

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от *Волкова Ольга Викторовна*
"ОЛН К РЧ" ЕООД (име, презиме, фамилия/)
ЕГН *201371868*

Постоянен адрес гр./с. ул. №

Телефон:

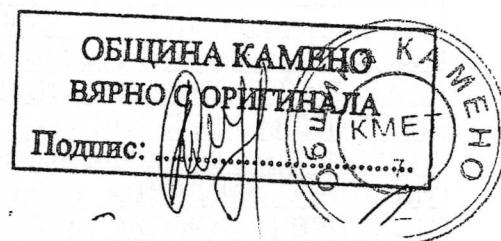
Фирма, *ОЛН К РЧ" ЕООД* Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот, съставляващ парцел *III-253* в квартал *35*, с площ *135* кв.м. по плана на гр./с. *Тривново*, община Камено.

Прилагам:

1. Документ за платена такса.



Дата: *1.09.2022*

С уважение: *[Signature]*

Кв. №.....от.....год.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. АТАНАС ПЕТРОВ КЪРШЕЛИЕВ лично от свое име и като пълномощник на КЕРАНКА АТАНАСОВА КЪРШАЛИЕВА и на АНГЕЛ ПЕТРОВ КЪРШЕЛИЕВ продава на ОЛЪГА ВИКТОРОВНА ВОЛКОВА съсобствените на продавачите сгради, а именно : ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ от 60 / ШЕСТИДЕСЕТ/ кв.м. и МАСИВЕН ГАРАЖ СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 20 / двадесет/ кв.м. построени в северната част на ДВОРНО МЯСТО , находящо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ ХХ-253/ двадесет за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пет/ по плана на населеното място , урегулиран с площ от 825 /осемстотин двадесет и пет/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ I-общ, II-общ, VI-253 и

08442812.04

XIX-253, ЗА СУМАТА 4300 лева / четири хиляди и триста лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получена в брой.

Данъчната оценка на сградите е 4010 лв.

2. АТАНАС ПЕТРОВ КЪРШЕЛИЕВ лично от свое име и като пълномощник на КЕРАНКА АТАНАСОВА КЪРШАЛИЕВА и на АНГЕЛ ПЕТРОВ КЪРШЕЛИЕВ продава на „ОЛИК.РУ“ ЕООД представлявано от ОЛГА ВИКТОРОВНА ВОЛКОВА и следните недвижими имоти, а именно :

А/ 465/600 / четиристотин шестдесет и пет към шестстотин / кв.м. ид. части от ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ III-253/ трети за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 600 /шестстотин/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ IV-общ, XXI общ., V-253 , ЗА СУМАТА 2000 лева / две хиляди лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков път.

Данъчната оценка на имота е 1913,50 лв.

Б/ ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ V-253/ пети за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 800 /осемстотин/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ III-253, XXI общ., VI-253 , II общ., ЗА СУМАТА 3300 лева / три хиляди и триста лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков път.

Данъчната оценка на имота е 3292,10 лв.

В/ 705/720 / седемстотин и пет към седемстотин и двадесет / кв.м. ид. части от ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ VI-253/ шести за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 720 /седемстотин и двадесет/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ V-253, VII-252, XIX-253 , XX-253 ЗА СУМАТА 3000 лева / три хиляди лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков път.

Данъчната оценка на имота е 2901,10 лв.

Г/ 485/705 / четиристотин осемдесет и пет към седемстотин и пет / кв.м. ид. части от ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ XVIII-253/ осемнадесети за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 705 /седемстотин и пет/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ XIX-253 , VII-252 , ведно с всички подобрения и приращения в имота, ЗА СУМАТА 2000 лева / две хиляди лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков път.

Данъчната оценка на имота е 1995,80 лв.

Д/ ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ XIX-253/ деветнадесет за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 790 /седемстотин и деветдесет/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ XVIII-253, XX-253, VI-253 , VII-252, ведно с всички подобрения и приращения в имота ЗА СУМАТА 3300 лева / три хиляди и триста лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков път.

Данъчната оценка на имота е 3250,90 лв.

Е/ 770/825 / седемстотин и седемдесет към осемстотин двадесет и пет / кв.м. ид. части от ДВОРНО МЯСТО , намиращо се в с.Трояново, община Камено, Бургаска област, и представляващо УПИ XX-253/ двадесет за имот с пл.номер двеста петдесет и три/, в кв. 35 /тридесет и пети / по плана на населеното място , урегулиран с площ от 825 /осемстотин и двадесет и пет/ кв.м., при граници на УПИ – то : улица и УПИ №№ I-общ, II-общ, VI-253 и XIX-253, ведно с всички подобрения и приращения в имота, ЗА СУМАТА 3000 лева / три хиляди лева/, която сума пълномощникът на продавачите, заяви че е получил по банков

път.

Данъчната оценка на имота е 2768 лв.

2. Купувачите **ОЛГА ВИКТОРОВНА ВОЛКОВА** лично от СВОЕ ИМЕ И КАТО **УПРАВИТЕЛ**, **ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА И ПРЕДСТАВЛЯВАЩА „ОЛИК.РУ“ ЕООД** заяви, че е съгласна и купува лично от свое име сградите описани в настоящия нотариален акт, а от името и за сметка на представляваното от нея дружество описаните в акта урегулирани поземлени имоти **ЗА ОБЩАТА СУМА ОТ 20 900 ЛВ.**, от която сума сумата в размер на 4300 лв./ продажната цена на сградите / е платила лично и в брой на пълномощника на продавачите, а останалата сума е платила по банков път.

3. Страните и участниците в настоящото нотариално производство декларират под страх от наказателна отговорност, че посочените продажни цени на имотите са действително уговорените и разплатени помежду им, както и начина на тяхното плащане.

Като се уверих, че продавачите са собственици на продаваните недвижими имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона извърших този нотариален акт по проект на страните. Преди изповядване на настоящата сделка, страните заявиха, че са извършили справка относно собствеността в Агенция по вписванията Служба Бургас и за вписани съдебни оспорвания, ипотеки и вещни тежести, и след като изпълних задълженията си по чл. 25, ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, изясних волята на страните и фактическото положение, запознах ги ясно и недвусмислено с правните последици на сделката, прочетох акта на страните, и след одобрението му се подписа от тях и от мен- нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост върху имота: Нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по давност и наследство № 31, том XII, дело № 5732/24.08.2005 на нотариус при БРС, Скица № 382/26.08.2016 г. презаверена за актуалност, Удостоверения за данъчни оценки, Удостоверение за Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, Протокол на едноличния собственик на капитала, Декларации за гражданство и гражданско състояние. Пълномощно описано в акта, Удостоверения от Община Камено, Квитанции за платени местен данък, нотариална такса и такса вписване.

ПРОДАВАЧИ: 1.

три имена **Атанас Тодоров Жермелчев**

КУПУВАЧИ: 1.

три имена **Волкова Ольга Викторовна**

2. /пълн./

три имена **Атанас Тодоров Жермелчев**

три имена **Волкова Ольга Викторовна**

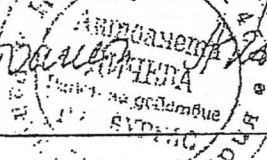
три имена **Волкова Ольга Викторовна**

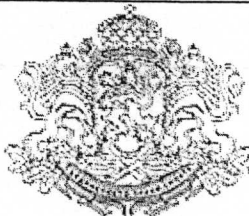
3. /пълн./

три имена **Атанас Тодоров Жермелчев**

НОТАРИУС

Атанас Тодоров Жермелчев





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)



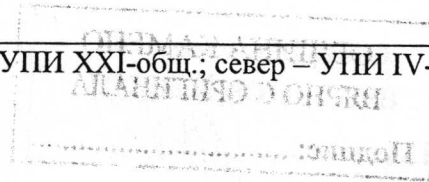
А К Т № 3266

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

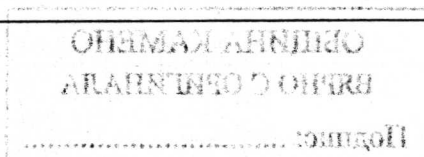
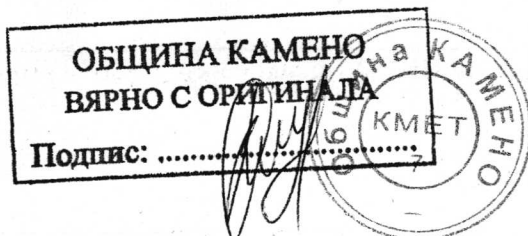
1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	07-09-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	135/600 (сто тридесет и пет от шестстотин) кв.м. ид.ч. от УПИ III-253 (три римско-двеста петдесет и три), в квартал 35 (тридесет и пет), по плана на с. Трояново. Одобрен ПУП със Заповед № 698/02.09.1968г. Промени на ПУП със Заповед № РД-09-857/19.12.2017г. - КП;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Трояново, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ III-253, в квартал 35, по плана на с. Трояново;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – улица; запад – УПИ XXI-общ.; север – УПИ IV-общ.; юг – УПИ V-253;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	606.60 (шестстотин и шест лева и шестдесет стотинки) лева;



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	"ОЛИК.РУ" ЕООД
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кристина Стефанова Николова - Специалист в Дирекция "ОСПО" ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	





ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 660 / 05.09.2022г.

М 1: 1000

На УПИ III 253 кв. 35

По плана на с. Трояново
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 135/600 Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ III 253 - 600 м²

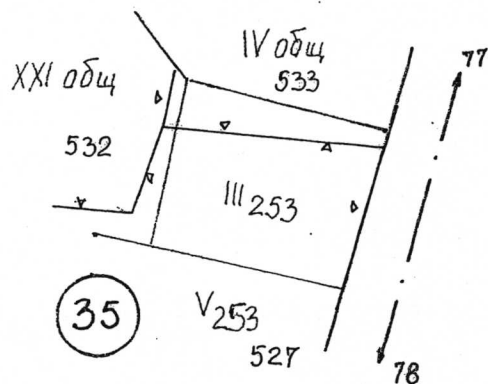
Кадастрален план - одобрен / показано с черен цвят / ПИ 527- 4712 м²

Одобрен ПУП със Заповед № 698 / 02.09.1968г.

Промени на ПУП със Заповед № РД- 09- 857 / 19.12.2017г. - КП

Предназначена за актуване

Платена такса кв. № 1 2022 г.



Изчертал:

Ир. Каменова
ДИРЕКЦИЯ
УГРЕД

Проверил:

инж. П. Войнов

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

7



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 643 / 01.09.2022г.
М 1: 1000

На УПИ III 253 кв. 35

По плана на с. Трояново
Община Камено, Бургаска област

Собственост на Дик РЧ ЕООД - 465/600 м² и д.ч.

Документ за собственост: на № 24, т. 20, д. 3621, р. 7406 / 16.06.2017г. - Св. гр. Бургас

Площ на УПИ III 253 - 600 м²

Кадастрален план - одобрен / показано с черен цвят / ПИ 527 - 4712 м²

Одобрен ПУП със Заповед № 698 / 02.09.1968г.

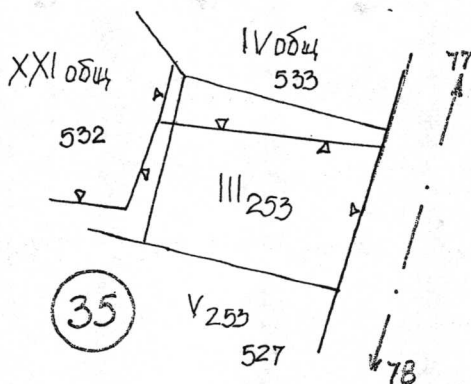
Промени на ПУП със Заповед № РД - 09 - 857 / 19.12.2017г. - КП

Предназначена за НОТДРЧС

Платена такса. 25 кв. № 122846 / 24.08.2022г.

Забележка

135/600 м² - Община Камено



135/600 м² и д.ч. от УПИ III-253, кв. 35, по плана на с. Трояново, са общ. собственост.

Изчертал:

Проверил:



Дирекция "ОСПО"
Р. Бобева



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

Изх. № 5203027472 / 05.09.2022 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 8108 с.ТРОЯНОВО , кадастрален номер 253 от квартал 35, УПИ парцел III 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	135,00		1/1	606,60	606,60

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 606.60 лв. словом
ШЕСТИСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 60 СТ.

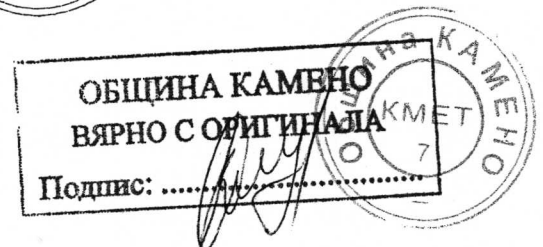
за собственика е: 606.60 лв. словом
ШЕСТИСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203027472/05.09.2022 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО, актуални към 05.09.2022 г.

Подпис:
Издаде: Евдения Иванова

ДЪЛ НЕМА НЕПОГОСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ!
ДО € ВЪВЕДЕНА ДО 31.12.2020г.



“МАЙЛД“ ЕООД

БУРГАС

Бургас. 8000

ул. "Шейново" 3

тел.: 056/990232

Бургас. 8000

0888/609002

maild@abv.bg

ДОКЛАД

За определяне ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

135/600 кв.метра идеални части от УПИ III-253 в кв. 35 по плана на село Трояново, целият с площ 600 кв.метра, отреден „за жилищно строителство“

АДРЕС

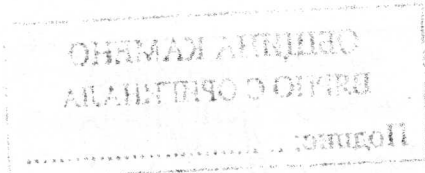
с. Трояново, Община Камено

СОБСТВЕНИК

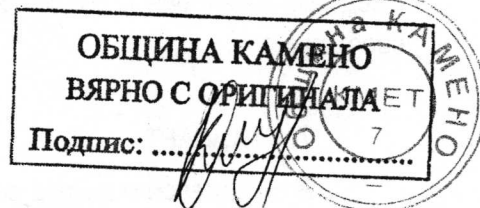
ОБЩИНА КАМЕНО И ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КАМЕНО



Бургас, 16.09.2022 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. Трояново, Община Камено с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване : ниско застрояване – до 10 м.

УПИ III-253 в кв. 35 по плана на село Трояново, Община Камено, одобрен със Заповед № 698/02.09.1968г. на Община Камено, Променен със Заповед № РД-09-857/19.12.2017г. – КП, целият на площ от 600 кв.метра, определен „за жилищно строителство”.

2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящия доклад е определяне пазарна стойност на идеална част в УПИ III-253 в кв. 35 по плана на с. Трояново, 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

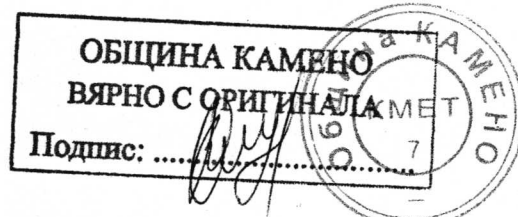
Възлагането на настоящата оценка е базирано на Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, в сила от 01.06.2018 г. Възложителят на настоящия доклад е ОБЩИНА БУРГАС, с ЕИК 000056814 по Възлагателно писмо от 12.09.2022г. 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 **16.09.2022** год.



6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до **28.02.2023** 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

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

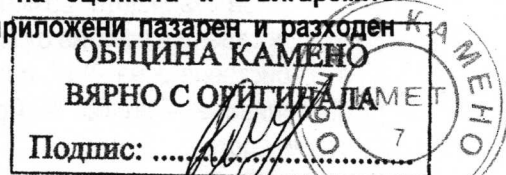
Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставените от Възложителя документи към ефективната дата на оценката. Стойността е валидна единствено към датата на оценката и може да не бъде постигната при неизпълнение в бъдеще, когато пазарната среда и обстоятелствата около продажбата могат да бъдат 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*. 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 № 3266/07.09.2022 г., вписан в СВп-Бургас с вх.рег. № 13831 на 08.09.2022г, в Акт № 147 том 43.
- Скица № 660/05.09.2022г. на УПИ III-253 в кв. 35, изд. от Община Камено
- Удостоверение за данъчна оценка № 5203027472/05.09.2022г., изд. Дирекция МПДТР
- Извадка от плана на с. Трояново, Община Камено
- Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка на недвижими имоти
- Информация за пазара на имоти в с. Трояново и района на оценявания имот
- Средни строителни цени, СЕК актуализация м. Януари/2022 г.



Б. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА И ПРАВЕН СТАТУТ

Урегулиран поземлен имот III-253 в кв. 35 е разположен с лице на обслужваща улица в населеното място, недалеч от кметство, читалище и училище. Районът е без напълно изградена инфраструктура. Транспортна достъпност много добра.



Правен статут:

Оценяваният имот е в режим на съсобственост между Община Камено и „Олик.РУ“ЕООД. За идеалната част в имота е съставен Акт № 3266/07.09.2022 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 устритвена зона „Жм“, с плътност на застрояване – до 60 %, интензивност на застрояване – 1,2 и озеленяване – до 60 %. Прието за оценката свободно с предназначение на УПИ – за жилищно строителство.

Граници : север -УПИ IV-общ., изток – улица, юг – УПИ V-253, запад - УПИ XXI.

2. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Поземленият имот е оценен по два метода.

Използвани са два подхода за оценяване: Подход на разходите и Пазарен подход, като в рамките на тези подходи са приложени методите: Метод Негели и Метод на пазарните сравнения/анализи/. 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 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, който 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	Предлага на цена (euro/m2)	коэф. за офертност	Коефициент площ	Коеф. за местоположение	тежест процент	цена (euro/m2)
с. Трояново, Общ. Камено. Дворно място с нов водопровод, без ток Без проект В регулация Актуализирана днес. Валидна още 49 дни https://www.alo.bg/6854562	€ 7 029	952	€ 7.38	0.95	1.05	1.00	25%	€ 1.84
с. Полски извор, Община Камено. Стряха. бг продава урегулиран поземлен имот в с. Полски извор общ. Камено. Площ- 905 кв.м В регулация. Ток и вода- до имота. Актуализирана преди повече от месец. /20.06.2022г/ Валидна още 17 дни. към 16.09.2022г. https://www.alo.bg/8011231	€ 11 503	905	€ 12.71	0.90	1.05	0.85	25%	€ 2.55
М Груп предлага за продажба атрактивен парцел за застрояване находящ се в с. Черни връх общ. Камено! Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 28 дни. Към 16.09.2022г. https://www.alo.bg/4492247	€ 14 314	884	€ 16.19	0.90	1.03	0.85	25%	€ 3.19
с. Русокастро, Община Камено. Продажба на две дворни места с площ от 1050 кв.м и 940 кв.м. На две улици един собственик, изрядни документи. Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 44 дни към 16.09.2022г. https://www.alo.bg/5144807	€ 21 652	1 990	€ 10.88	0.90	1.20	0.85	25%	€ 2.50
			ОБЩИНА КАМЕНО					
			ВЯРНО С ОРИГИНАЛА					
			Подпис:					
			ОФЕРТНА ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.					
			100% 10.08					
			20 лв					
			7					

Направеното проучване за продажба на урегулирани поземлени имоти в с. Трояново Намерен е един пазарен аналог, който се намира в края на регулацията на населеното място, без ток, но с възможност за свързване. Прегледът на пазара представя ценови нива от 7 €/кв.м - 16 €/кв.метра. Предложенията са в зависимост от площта на съответния имот, местонахождение, близост до център, лице, постройки в имота. Приложени са корекционни коефициенти за офертност, площ, местоположение в Община Камено. С коефициент за тежест на съответния аналог спрямо анализирания имот е получена средна претеглена стойност 20 лв/кв.метър

Параметри	УПИ
Площ на парцела кв.метра	600
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ кв.метър	€ 10
Коефициент за частично изградена инфраструктура в квартала	0.90
Коефициент за ИД.Ч.	0.70
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	€ 6.35
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	12.42 лв.
КОРИГИРАНА СРАВНИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: УПИ III-253 в кв.35 по плана на гр. Камено, Област Бургас	7 452 лв.

Оценяваният урегулиран поземлен имот е в идеални части и е недалеч от центъра на с. Трояново, училище, читалище, магазини и автобусна спирка. Намира се в район с развита улична мрежа, но без непълно изградена инженерна инфраструктура. Парцелът е с лице на улица без положена трайна настилка. Районът е жилищен.

Оценена стойност по метода на пазарните аналози на УПИ III-253 в кв. 35 по плана на с. Трояново, Община Камено, целият с площ 600 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 3266/07.09.2022 г. със закръгление : 7 450 лв. (седем хиляди, четиристотин и петдесет лева без ДДС)

✓ МЕТОД НЕГЕЛИ

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели се отнася за изчисляване стойността на земята според категорията и по местоположение и се основава върху познанието, че тя се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота .

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ, има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения "Ключ на категориите според местоположение". В конкретния случай са използвани Категории жилищни сгради според разположението им.

Участие на стойността на земята в общата стойност на имота :

Ключ на категориите по местоположение		Подпис: категория	
А. Обща ситуация	категория	2	
Б. Интензивност на използване	категория	2	
В. Транспортна обвързаност с големия град	категория	2	
Г. Жилищен сектор	категория	2	
Д. Занаяти, офиси, търговия	категория	2	
Средно:	категория	2.00	
Корекционен фактор		1.00	
Категория на земята по Негели	категория	3.00	
Участие на стойн. на земята в общите разходи		9.00%	

„МАЙД“ 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.

СЕПТЕМВРИ 2022 г.

Допусната РЗП за застрояване в парцела по данни на Възложителя	720	кв м.
Средни пазарни цени за района:		
Коригирана Пазарна цена - къщи с. Трояново	200	euro/m2
Пазарна стойност на имота	144 000	euro
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА по Негели	13 000	euro
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА по Негели	25 400	лева

Параметри	УПИ
Площ на парцела кв.метра	600
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	13 000 €
Коефициент за район без напълно изградена инфраструктура	0.90
Коефициент за ИД.Ч./ съсобственост в парцела/	0.70
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	€ 13.65
Пазарна стойност за групата имоти за 1 кв.м	26.70 лв.
КОРИГИРАНА СРАВНИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: УПИ III-253 в кв.35 по плана на с. Трояново, Община Камено, Област Бургас със закръгление	16 020 лв.

25 000 € с. Трояново, Община. Двуетажна къща с високо таванско помещение, лятна кухня, стопански постройки, ток, вода, канализация, вътрешна баня и тоалетна. В дворното място има лозе и трайни насаждения; Двор – 1500 кв.метра, з.п. 84 кв.м на два етажа; Коригирана на 23.08.2022г. в 20:13ч.
<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j166127468926336&slink=8fcbqv&f1=1>

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>

82 000 € гр. Камено Къща в с. Полски извор.РЗП-140 кв.метра Дворът е 1500 кв.м. и има сонда, овошки и асма, слънчеви батерии. Имота е със 110кв.м. постройки със гараж, в спокойно село с силно развито земеделие на 20 км. от Бургас. е на баня ет.2 три стаи, малка тераса Двор-1500 кв.метра <https://www.alo.bg/7495804>

38 000 лв.с. Трояново,Община Камено. Център Двуетажна къща с РЗП-135 кв.метра Двор – 500 кв.метра Актуализирана преди 5 дни. Валидна още 52 дни. <https://www.alo.bg/7921265>

23 000 € с. Трояново, Община Камено Двуетажна къща в село Трояново, област Бургас. Находяща се в центъра на селото, двуетажна къща с РЗП -80 кв.м. построена в парцел с площ 476 кв.м. Към къщата има лятна кухня с баня и тоалетна. <https://www.alo.bg/8071822> ; Актуализирана преди 5 дни. Валидна още 45 дни.

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/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j166055289318573&slink=8fcah6&f1=1>

Оценена стойност по Метод „Негели“ за УПИ III-253 в кв. 35 по плана на с. Трояново, Община Камено, целият с площ 600 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 3266/07.09.2022 г. със закръгление 16 020 лв. (шестдесет хиляди и двадесет лева без ДДС)

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

СЕПТЕМВРИ 2022 г.

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 владението 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	600	7 450 лв.	3 809	60%	12.42 лв.	6.35
2	Метод „Негели“		16 020 лв.	8 191	40%	26.70 лв.	13.65
Предложение за ПС (със закръгление)			10 880 лв.	5 563 €	100%	18.13	9.27

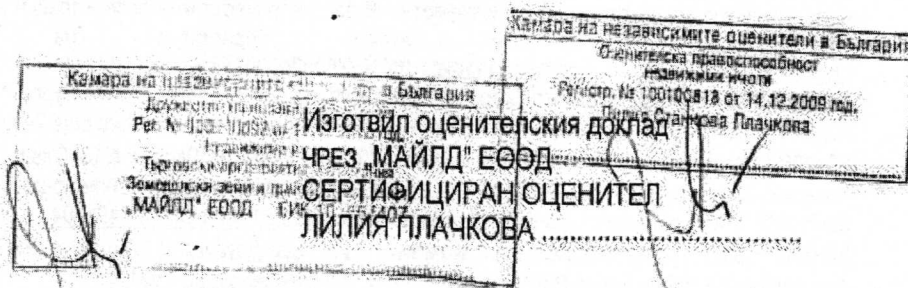
Словом : Десет хиляди, осемстотин и осемдесет лева без ДДС

135/600 кв.метра идеални части от УПИ III-253 в кв. 35 по плана на с. Трояново, Община Камено, цепият с площ 600 кв.м, отреден за „жилищно строителство“ със закръгление

2 450 лв. без ДДС (две хиляди, четиристотин и петдесет лева без ДДС)

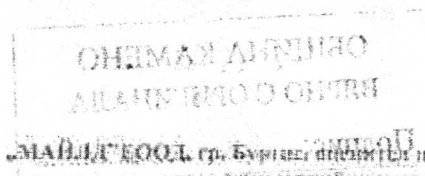
Получената пазарна стойност е формирана при отчитане на фактическото физическо състояние на урегулирания поземлен имот с административен адрес : с. Трояново, Община Камено и пазарната активност към момента на изготвяне на доклада.

16.09.2022 г.
Гр. Бургас



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.



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

МАЙЛД ЕООД, гр. Бургас, оценител на недвижим имоти, търговски предприятия и земянини, земеделски земи и тръбни настижения, машини и съоръжения. СЕРТИФИКАТ за оценителска правоспособност № 900300092/17.12.2010 г.

СЕПТЕМВРИ 2022 г.