



ОБЩИНА КАМЕНО

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

П.К. ТСГБТЗГБА

П.К. ЗОРФУДОСЕСФОН

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

11

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен/индекс и дата
61-11-53/19.02.2025г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ	
гр. Камено п.к. 8120	
Водящ номер и дата	
108	19.02.25г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Продажба на имот ПИ с идентификатор 52279.10.283, по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, на собствениците на законно построена сграда.

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

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-3677/28.10.2024г., от Иванка Гюрова Пехливанова, за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 52279.10.283 (пет, две, две, седем, девет, точка, едно, нула, точка, две, осем, три), по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 789 (седемстотин осемдесет и девет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Номер на предходен план: 283. Граници и съседи на имота: 52279.10.134, 52279.10.281, 52279.10.133, 52279.10.380, 52279.10.282. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 3 177/10.02.2022г.

Заявителката Иванка Гюрова Пехливанова, заедно с Генка Павлова Пехливанова и Венета Павлова Пехливанова, в качеството им на наследнички на Павел Желязков Пехливанов (съгласно приложеното Удостоверение за наследници), са съсобственички на законно построена сграда, представляваща Масивна сезонна сграда на един етаж, със застроена площ от 35.00 (тридесет и пет) кв.м., съгласно Акт за узаконяване № 4/08.05.1995г. и Удостоверение № 2/13.02.2025г. на Главния архитект на община Камено.

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

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

На основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 56, ал. 5 от НРПУРОИ, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на урегулирания поземлен имот в размер на 18 400.00 (осемнадесет хиляди и четиристотин) лева, без ДДС. Данъчната оценка на урегулирания поземлен имот е 1 319.20 (хиляда триста и деветнадесет лева и двадесет стотинки) лева.

Предвид всичко гореизложено и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.3, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.56, ал.1 и ал.5 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2024г.“, в раздел „III.1. – Продажби по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС, за които има подадени искания“, следният нов имот:

- ПИ с идентификатор 52279.10.283 (пет, две, две, седем, девет, точка, едно, нула, точка, две, осем, три), по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 789 (седемстотин осемдесет и девет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Граници и съседи на имота: 52279.10.134, 52279.10.281, 52279.10.133, 52279.10.380, 52279.10.282;

II. Да се извърши продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 52279.10.283 (пет, две, две, седем, девет, точка, едно, нула, точка, две, осем, три), по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 789 (седемстотин осемдесет и девет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Номер на предходен план: 283. Граници и съседи на имота: 52279.10.134, 52279.10.281, 52279.10.133, 52279.10.380, 52279.10.282, актуван с Акт за частна общинска собственост № 3 177 от 10.02.2022г., на наследничките на Павел Желязков Пехливанов – Иванка Гюрова Пехливанова, Генка Павлова Пехливанова и Венета Павлова Пехливанова, на цена в размер на 18 400.00 (осемнадесет хиляди и четиристотин) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-3677/28.10.2024г. | – 1 брой; |
| 2. Удостоверение за наследници | – 1 брой; |
| 3. Акт за узаконяване № 4/08.05.1995г. | – 1 брой; |
| 4. Удостоверение № 2/13.02.2025г. | – 1 брой; |
| 5. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 6. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 7. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 8. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

T. Пехливанова
28.10.2014

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-3677 28.10.14

Идентификационен номер – чл.41, ал.2 от Закон за общинската собственост; т.38 от Приложение №7 към Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Камено	РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ОБЩНСКИ ИМОТИ
Разглеждане на искане във връзка с разпоредителни сделки с общински имоти – 20.00 лв.	
Такса: - пазарна оценка за продажба на имот или за прекратяване на съсобственост – 180.00 лв. - пазарна оценка за земеделски имоти – 160.00 лв. - пазарна оценка за язовир – 250.00 лв. - пазарна оценка за водни обекти – 200.00 лв. - пазарна оценка на земеделска земя, заета с овощни насаждения, за продажба по реда на чл.24д от ЗСПЗЗ – 250.00 лв. - пазарна оценка на трайни насаждения – 200.00 лв.	Дирекция „ОСПО“

ЗАЯВЛЕНИЕ

От **ИВАНКА ГЮРОВА ПЕХЛИВАНОВА**

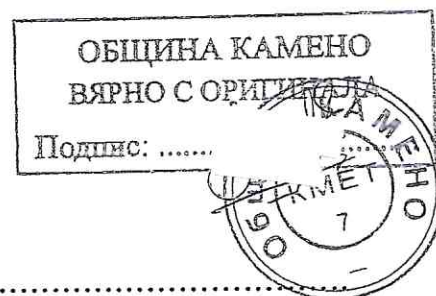
/ име, презиме, фамилия/

ЕГН: _____

Фирма: _____ БУЛСТАТ _____

Постоянен адрес: гр. Бургас, ж.к. „Меден Рудник“, бл. 68, вх. 2, ет. 4, десен

Телефон: _____



УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Аз и дъщерите ми, желаем да закупим ПИ с идентификатор 52279.10.283 – Зем. земя за друг вид застрояване, в местността „Край село“, по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, целия с площ 789 кв.м., в качеството си на собственици на законно построена сграда в имота и в качеството си на наследници на Павел Желязков Пехливанов.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Удостоверение за наследници;
2. Документи за законност на сграда;
3. Копие от скица и дан. оценка;
4. Документ за платена такса;

Дата *28.10.2014*

С уважение: _____



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.БУРГАС

Община БУРГАС

Област БУРГАС

Изх.№ 94-01-39346

Дата: 07.12.2020 г.

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: ПАВЕЛ ЖЕЛЯЗКОВ ПЕХЛИВАНОВ
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: ЖЕНЕН Починал/а на: 01.12.2020 г.
ден, месец, година

Акт за смърт № 0443 / 02.12.2020 г. , съставен в: БУРГАС 1-ВО КМЕТСТВО БУРГАС
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място, пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	ИВАНКА ГЮРОВА ПЕХЛИВАНОВА БУРГАС БУРГАС ГР.БУРГАС Ж.К.МЕДЕН РУДНИК 068 02 04		СЪПРУГА	—
2.	ГЕНКА ПАВЛОВА ПЕХЛИВАНОВА БУРГАС БУРГАС ГР.БУРГАС Ж.К.МЕДЕН РУДНИК 062 03 02		ДЪЩЕРЯ	—
3.	ВЕНЕТА ПАВЛОВА ПЕХЛИВАНОВА БУРГАС БУРГАС ГР.БУРГАС Ж.К.МЕДЕН РУДНИК 068 02 04 032		ДЪЩЕРЯ	—

Длъжностно лице: ВЕЛИЧКА ДУБАРОВА
име: собствено фамилно

Подпис и печат:

<https://nm.grao.bg/udostoverenia/> с код 18UdyWnwe

от 2

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО С ЕКЗЕМПЛАРА

Подпис:

Община народен съвет
окръжен общински район
Гр: (с.) Камено
Кметство Камено
Окръг Бургаска обл.
Управление (отдел, служба)
АРХИТЕКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Шифър на услугата	
Населено място (квартал)	
Парцел	

ОБЩИНА КАМЕНО
ВАРНО С ЕКЗЕМПЛА
Подпис:


Дата
08.05.95

АКТ
за узаконяване № 4

Днес 08.05.95 в гр. (с.) Камено окр. Бургаска обл.
подписаният инж. Личко Л. Митров на длъжност нач. ТСУ

разгледах преписката за узаконяване вх. № от и приложените към нея проекти, сметни документации, разрешение за строеж, протокол за дадена строителна линия и ниво, заснемане на незаконно извършения строеж и другите строителни книжа и установих следното:

Лицето Павел Пехливанов има собствено, бащино, фамилно, второ фамилно
Местоживение г. Бургас ЕГН
г.с. Митров окръг, община, населено място Гражданство
РНС, секция, ж.к., бул., пр., ул., сграда №, вх., ет., ап.
не е (е) имал проекти, одобрени на и строително разрешение № от
за построяването на

Лицето е построио 1 б. етаж на масивна
сезонна сграда с размери 7/5 м

От представените книжа за узаконяване и обстоятелствата, констатиран при служебната проверка се установява, че незаконно направеното е допустимо по действащите разпоредби и застроителни планове, съответно по разпоредбите, действащи по време, когато незаконният строеж е извършен. Нарушителят е заплатил наложените глоби и такси за узаконяване на строежа.

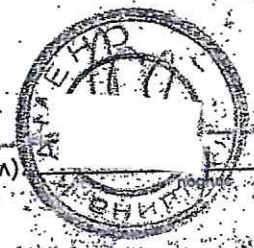
Предвид на гореизложеното и на основание чл. 162, 180 и 173 от ЗТСУ и чл. 302 от ППЗТСУ

УЗАКОНЯВАМ:

1 б. етаж на масивна сезонна/малка
сграда - 35 м²

Настоящият акт се състави в два еднообразни екземпляра.

Началник управление (отдел)



ОН 1075844-83



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, ЕВРОПРОЕКТИ, СТРОИТЕЛСТВО, ТУРИЗЪМ,
КУЛТУРА ”



УДОСТОВЕРЕНИЕ № 2 / 13.02.2025г.

Община Камено издава настоящето удостоверение на Иванка Гюрова Пехливанова, във връзка с подадено заявление с вх.№94-00-309/04.02.2025г., в уверение на следното:

В урегулиран поземлен имот /УПИ/ III₂₈₂, кв.14 по плана на с.Константиново, представляващ ПИ с идентификатор 52279.10.283 е построена едноетажна вилна сграда с идент. 52279.10.283.1 по КККР, състояща се от един жилищен етаж.

За сградата са налични следните строителни книжа: Одобрен проект - архитектурно заснемане на 08.05.1995г. от Главния архитект на Община Камено, Акт за узаконяване №4/08.05.1995г. на името на Павел Желязков Пехливанов за „Първи етаж на вилна сграда“ издадено от Община Камено, виза за проектиране на втори етаж на вилна сграда от 08.05.1995г. издадена от Главния архитект на Община Камено, Разрешение за строеж №48/08.05.1995г. на „Втори етаж на вилна сграда“ находяща се в УПИ III₂₈₂, кв.14 по плана на с.Новоселци, Община Камено издадено от Главния архитект на Община Камено.

Съгласно представения одобрен проект и извършен оглед на място, се констатира следното:

- Изграден е първи жилищен етаж на вилна сграда, изпълнен на нормативните отстояния от имотната граница.
- Фасадите на сградата отговарят на одобрения проект.

Строежът е завършен преди 31.03.2001г., видно от представените документи и по смисъла на §21 от Заключителните разпоредби на Закон за устройство на територията, сградата представлява заварен строеж.

Съгласно § 6 (Изм. - ДВ, бр. 98 от 2012 г., в сила от 11.12.2012г.) от ПЗР на Наредба № 2 от 31 юли 2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, Наредбата не се прилага за заварени строежи, завършени до 31 март 2001г., които не са били приети по установения ред до 31 март 2001г., поради което сградата може да се ползва по предназначение без въвеждането ѝ в експлоатация.

Технически параметри на сградата:

- Застроена площ - 36м²

Настоящото удостоверение се издава да послужи при необходимост.

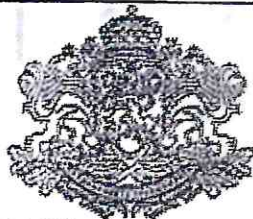
Платена такса: ...100...лв. с кв. № 142/98...../.....20.02.2025г

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:.....
арх. ДИМАНА ЖЕКОВА



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЪРХУ С ОРИГИНАЛА

Подпис:



Приложение №2 към чл. 2, ал. 2 и чл. 3
В. № 2280 21-02-2022 г.
А. 134 том 7 / дело № 120 г.
П. Дата вписване: том стр.
И. Дата на вписване
Д.Т. кв. № 11/129/19

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунск.

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗСЛВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

М. Лакова - Титова
(име, презиме и фамилия)

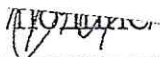
А К Т № 3177

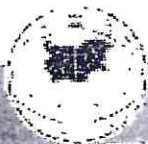
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	10-02-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, Заповед № РД-18-38/27.07.2015г. на Изпълнителния Директор на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 52279.10.283 (пет, две, две, седем, девет, точка, едно, нула, точка, две, осем, три), с площ 789 (седемстотин осемдесет и девет) кв.м., в местността "Край село", по КККР на с. Константиново. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване. Номер на предходен план: 283.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 52279.10.283, по КККР на с. Константиново;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52279.10.134, 52279.10.281, 52279.10.133, 52279.10.380, 52279.10.282;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 319.20 (хиляда триста и деветнадесет лева и двадесет стотинки) лева;

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 700 от 19.02.2013г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кристина Стефанова Николова - Специалист в Дирекция "ОСПО" 	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	
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 № 15-93070-31.01.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283

С. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-38/27.07.2015 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 17.03.2021 г.

Адрес на поземления имот: с. Константиново, местност КРАЙ СЕЛО

Площ: 789 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

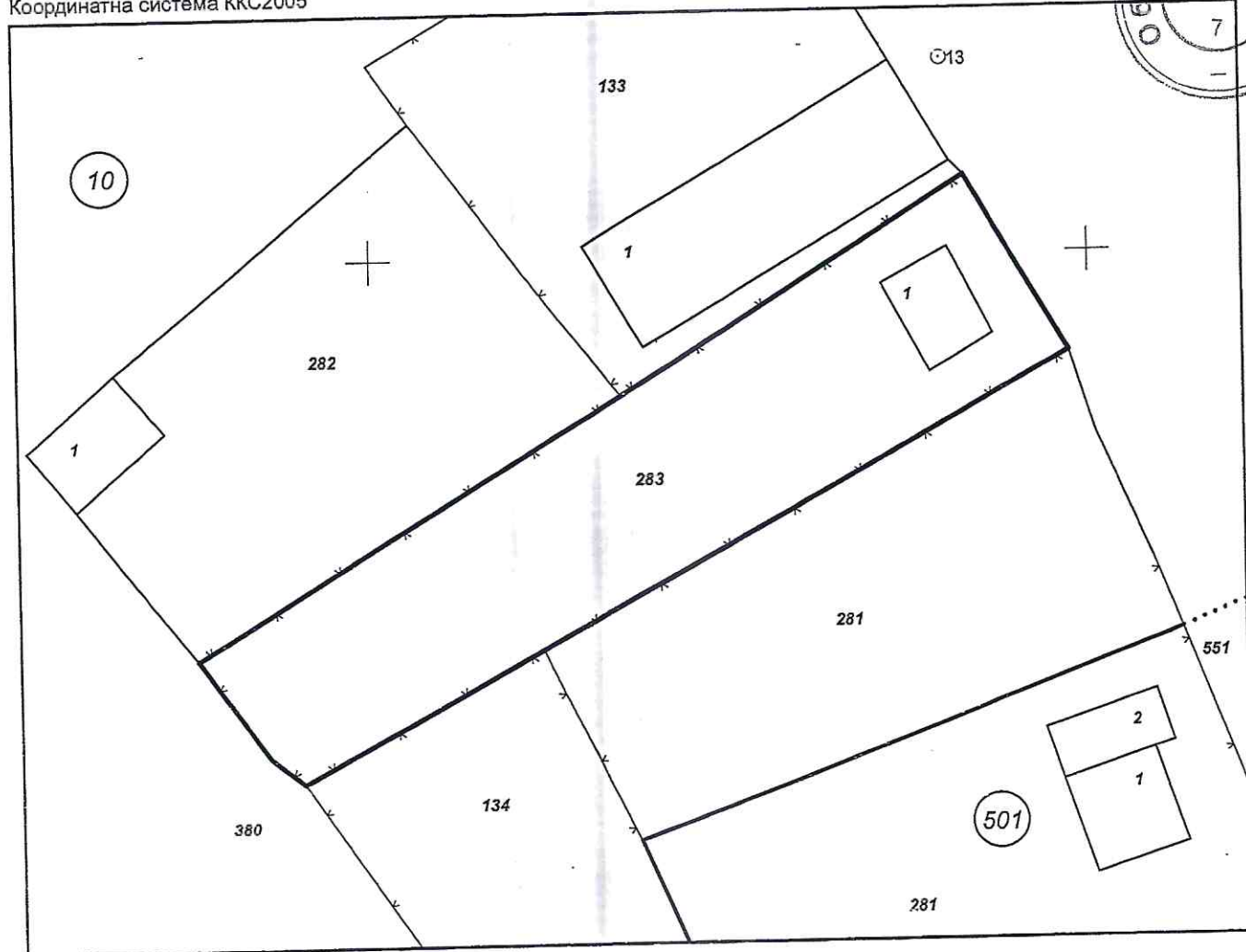
Категория на земята: 0

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



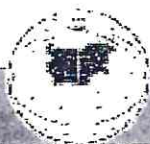
Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-93070-31.01.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-50186-31.01.2022 г.

Патяна Михайлова Цонкова ОЗЛ Камено



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 283

Съсед: 52279.10.134, 52279.10.281, 52279.10.133, 52279.10.380, 52279.10.282

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000057001, ОБЩИНА КАМЕНО

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост от 0000г., издаден от ...

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52279.10.283.1: застроена площ 36 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване



Скица № 15-93070-31.01.2022 г. издадена въз основа на
заявление (с входящ № 01-50186-31.01.2022 г.

Патяна Михайлова Цонкова ОЗЛ Камено



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

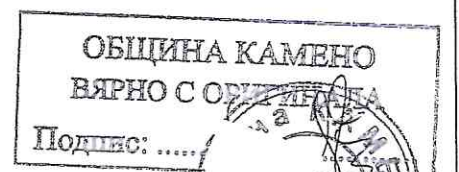
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП За друг вид застрояване, площ 789 кв. м, стар номер 283,

05.10.2024г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез Ивайло Ненков, притежаващ Сертификати за оценителска правоспособност, за оценка на недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения, Интелектуална собственост, издадени от КНОБ.

ОБЕКТ: Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП За друг вид застрояване, площ 789 кв. м, стар номер 283,

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на поземлен имот.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 05.10.2024г.,

ВАЛИДНА ДО: 05.04.2025г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП За друг вид застрояване, площ 789 кв. м, стар номер 283, възлиза на:

18 400 лева

Осемнадесет хиляди и четиристотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 23 лева



Оценител
Ивайло Ненков/

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

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

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

- Собствени данни и опит на оценителя;

- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

- Закон за независимите оценители;

- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителя данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.

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

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителят, който извършва оценката не предявява 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.

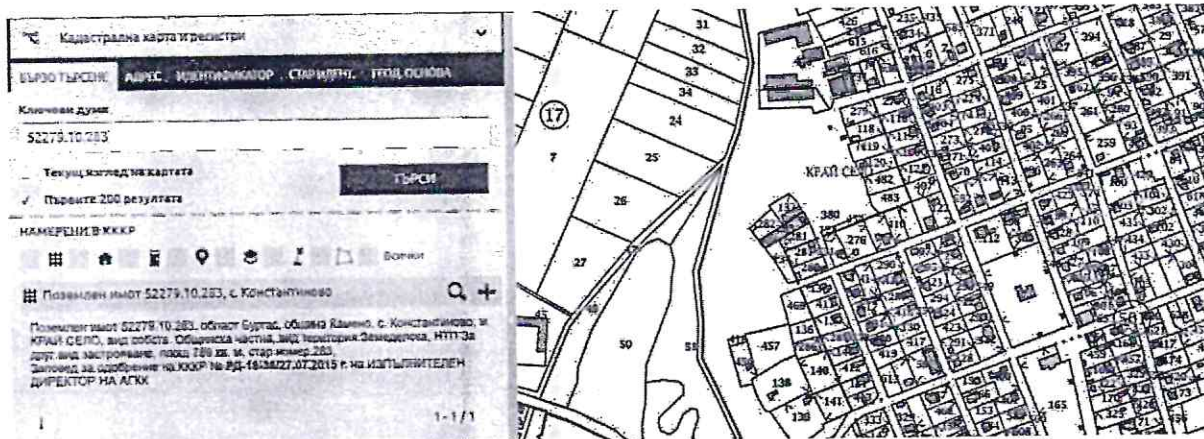
2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП За друг вид застрояване, площ 789 кв. м, стар номер 283,



Село Константиново се намира на около 16 km югозападно от центъра на областния град Бургас, около 18 km южно от общинския център Камено и около 13 km североизточно от град Средец. Разположено е в Бургаската низина, по ниските хълмове край левия (северния) бряг на Русокастренска река при вливането ѝ в язовир Мандра (Мандренското езеро). Надморската височина в центъра на селото при църквата е около 30 m, на североизток нараства до около 40 – 50 m, а на юг към устието на реката намалява до около 8 m. Общински път се отклонява на

северозапад при устието на реката от минаващия край Константиново второкласен републикански път II-79 (Елхово – Средец – Бургас) и свързва Константиново през селата Тръстиково и Ливада със село Русокастро. Землището на село Константиново граничи със землищата на: село Черни връх на север; село Димчево на изток (като част от язовир Мандра); село Присад на изток и югоизток (като част от язовир Мандра); село Габър на юг; село Дебелт на юг; село Тръстиково на запад и северозапад. Населението на село Константиново, наброявало 733 души при преброяването към 1934 г. и 914 към 1956 г., намалява до 375 към 1985 г., а към 2020 г. наброява (по текущата демографска статистика за населението) 654 души.



Анализ на пазара: През второто тримесечие на 2024г. пазарът на недвижими имоти продължава да бъде все така активен и стабилен. Няма и следа от затишие, каквото се предвиждаше през предходните тримесечия на изминалата 2023г, а също така не се наблюдава и спад в цените на имотите. Даже напротив – в края на второто тримесечие НСИ отчита рекорден ръст от 16% на цените на жилищата в страната през първото тримесечие на настоящата година. Спрямо четвъртото тримесечие на 2023г. ръстът е с близо 7%. Според НСИ няма такъв тримесечен ръст през последните осем години. Специалистите в бранша обясняват покачването на цените със засилено търсене. Много от хората, които в последните няколко тримесечия се бяха отдръпнали от пазара и бяха с очаквания цените да намаляят, сега отново бързат да купуват, притеснени, че с влизането на еврото у нас имотите ще станат още по-скъпи. Освен това, фактори като повишаването на заплатите, както и все още ниските лихви по ипотечните кредити също допринасят за нестихващото търсене при купувачите. По данни на Arco Real Estate по-голям е дялът на сделките с ипотечно кредитиране, а голям процент от тях се реализират след отстъпка в цената при преговорите за покупка.

Жилищни имоти - По данни на НСИ през май 2024 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се повишава с 1.1% спрямо предходния месец. Увеличение е отчетено при продукцията от специализирани строителни дейности - с 2.6%, при сградното строителство - с 0.6%, и при строителството на съоръжения - с 0.1%. Данните са предварителни и сезонно изгладени. Календарно изгладените данни показват увеличение с 4.5% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2023 година. През май 2024 г. в сравнение със същия месец на 2023 г. е регистрирано повишение на продукцията при специализираните строителни дейности - с 10.7%, и при строителството на съоръжения - с 3.5%. При продукцията от сградно строителство не се наблюдава изменение. През второто тримесечие на 2024г. наблюдаваме ръст в броя на сделките с имоти спрямо първото тримесечие на годината. В София са вписани 9641 сделки, за разлика от миналото тримесечие, когато в столицата са били вписани 7298 сделки. Във Варна са вписани 3953 спрямо 3170 за първото тримесечие на 2024г. В Пловдив също отчитаме ръст при вписаните сделки - 4090 за разлика от миналото тримесечие, когато те са били 3365. Висок ръст се наблюдава и в Бургас,

където са вписани 2483 сделки спрямо 1668 през предходното тримесечие на годината. Общият брой на вписаните сделки с имоти за цялата страна през второто тримесечие на 2024г. е 54379 спрямо 43799 през първото тримесечие на 2024г. Наблюдава се съвсем лек ръст спрямо същия период на 2023 година, когато общият брой на вписаните сделки е бил 54371. По предварителни данни на НСИ към 09.05.2024г. въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради за първото тримесечие на 2024г. за София (столица) са 139, за Пловдив – 147, Варна – 108, а за Бургас – 89. Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради общо за страната са 1026, а новопостроените жилища в тях са 3475. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през първото тримесечие на 2024 г. със стоманобетонна конструкция са 78.5%, с тухлена - 16.0%, с друга - 4.3%, и с панелна - 1.2%. Най-голям е относителният дял на новопостроените къщи (79.1%), следвани от жилищните кооперации (12.9%). Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (33.6%), следват тези с три стаи (32.8%), а най-нисък е дялът на жилищата с шест и повече стаи - 4.5%. Общата полезна площ на новопостроените жилища през първото тримесечие на 2024 г. е 353.2 хил. кв. м, а жилищната площ - 274.5 хил. кв. метра.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- ✓ Акт за ЧОС – 10.02.2022г.
- ✓ Скица 31.01.2022
- ✓ Данъчна оценка
- ✓ www.alo.bg и www.imot.bg
- ✓ Нормативна база:
- ✓ -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- ✓ -Закон за независимите оценители;
- ✓ -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът на сравнителните продажби има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.



№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	Тръстиково, дворни места, регулация, незастроени, https://www.alo.bg/7119243	21 000	1095	19
2	Константиново, парцел, регулация, лека денивелация,	42 000	1590	26
3	Константиново, парцел, регулация, незастроен, панорама до главен път, https://www.alo.bg/7982622	28 400	1136	25
4	Константиново, парцел, регулация, незастроен, https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&adv=1r143974176466673&slink=9da9zq&f1=1&fe7=1	16 000	665	24



Стойност на аналога- евро/кв.м.	19	26	25	24
Коефициент за положение	0,70	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,90	0,90	0,90	0,90
подобрения	1	1	1	1
Други - земеделска	0,60	0,60	0,60	0,60
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ евро/КВ.	7,18	14,04	13,50	12,96
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	1,80	3,51	3,38	3,24

сравним резултат на кв.м.	11,92	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	789	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните аналози	18 400	Лева.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

База на стойността:

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

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	18 400 лева	100%
Пазарна стойност	18 400 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

Поземлен имот с идентификатор 52279.10.283, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Общинска-частна, вид територия Земеделска, НТП За друг вид застрояване, площ 789 кв. м, стар номер 283, възлиза на:

18 400 лева

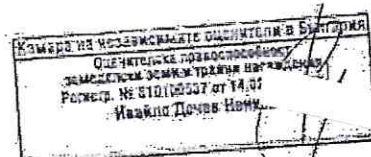
Осемнадесет хиляди и четиристотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на $\approx$ 23 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ Закона за независимите оценители:

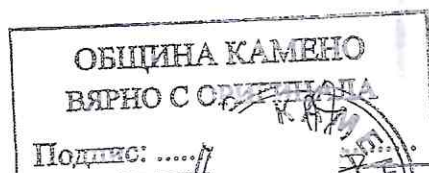
Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще 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.



Оценител.....

/Ивайло Ненков/



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 510100537 от 14 февруари 2018 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

рожден на 18 март 1961 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
за земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол
Протокол № 23 от 14 февруари 2018 год. на Изпълнителния съвет на КНОБ.


Светла Дженджелова
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

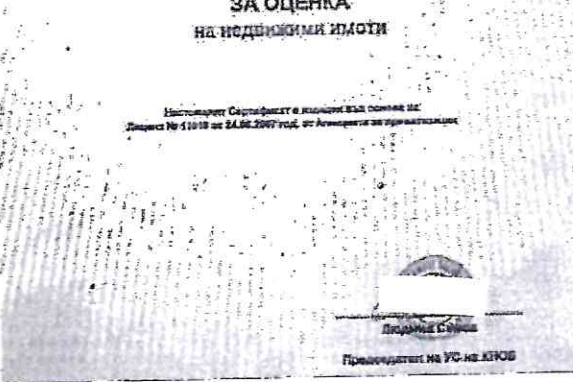
Рег. № 100100542 от 14 декември 2003 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

рожден на 18 март 1961 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на недвижим имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Доклада № 41018 от 24.06.2007 год. от Изпълнителния съвет на КНОБ.


Ивайло Дачев Ненков
Председател на УС на КНОБ

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С Оригинал
Подпис:



