



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

5

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-160/12.06.2024

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Общински съвет
гр. Камено
Д-р № 222/13.06.2024г.

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление от Стоян Иванов Михалев с вх. № 94-00-1775/09.05.2024г. за закупуване на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ V (пет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м.,

На основание Нотариален акт № 117, том II, рег. № 5512, дело № 291 от 2023г., Заявителят – Стоян Иванов Михалев е собственик на Апартамент-запад, с площ 58.00 (петдесет и осем) кв.м., в бл. 26 (двадесет и шест), вх. Б или втори, ет. 1 (първи), състоящ се от две преходни стаи, кухня, предверие и санитарен възел, находящ се в УПИ V (пет-римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 411/08.05.2009г., Община Камено е собственик на УПИ V (пет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м. Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.11.1992г. и Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193/24.06.2004г. Граници и съседи на имота: изток – УПИ VI; запад – УПИ IV; север – улица; юг – УПИ II;

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

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

На основание чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.56, ал.5 от НРПУРОИ, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на урегулирания поземлен имот в размер на 6 850.00 (шест хиляди осемстотин и петдесет) лева, без ДДС. Данъчната оценка на урегулирания поземлен имот е 1 357.00 (хиляда триста петдесет и седем) лева.

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

РЕШЕНИЯ:

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

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

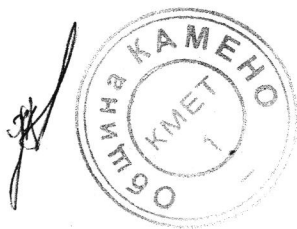
II. Да се извърши продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ V (пет римско), в квартал 18 (осемнадесет), по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 302.00 (триста и два) кв.м., при граници и съсед: изток – УПИ VI; запад – УПИ IV; север – улица; юг – УПИ II; Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.11.1992г. и Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193/24.06.2004г. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 411/08.05.2009г., на Стоян Иванов Михалев на цена 6 850.00 (шест хиляди осемстотин и петдесет) 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. № 94-00-1775 от 09.05.2024г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 117, том II, рег. № 5512, дело № 291/2023г. | – 1 брой; |
| 3. Акт за общинска собственост | – 1 брой; |
| 4. Скица на недвижимия имот | – 1 брой; |
| 5. Удостоверение за данъчна оценка | – 1 брой; |
| 6. Оценка от лицензиран оценител | – 1 брой; |

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

10.05.24

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-1775/09.05.24

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 ОБЩИНСКИ 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 Стоян Иванов Михалев

/ име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес: гр./с. свобода ул. №....

Телефон:

Фирма: БУЛСТАТ:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот,
съставляващ парцел в квартал п. 26 с площ
..... кв.м. по плана на гр./с. свобода община Камено.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документ за платена такса.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Дата 09.05.24г.

С Уважение:

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес:
5 000 лева

Пропорц. такса лв.
Обикн. такса лв.
Доп. такса лв.
Всичко: лв.
Сметка № от 2023 г.

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. № 9310 от 04-07-2023 г.
Акт № 162 том 24 дело № 5309
Партидна книга: том стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 10 лева
Кв. „Банка ДСК“ от 04.07.2023 г.
СЪДИЯ по Вписванията:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ВЪЗЕМЕЛИЯ

Подпис:



НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА на НЕДВИЖИМ ИМОТ

Акт № том , рег. № , дело Л

На 04.07.2023г. – четвърти юли, две хиляди двадесет и трета година, при мен – Бинка Кирова, Нотариус с № 290 по регистъра на Нотариалната камара, с район на действие на Бургаски районен съд, в кантората ми в град Бургас, улица "Фердинандова" 20, се явиха: КРЪСТИНА ИВАНОВА ФОТЕВА

....., с лична карта, издадена на МВР-Бургас, с постоянен адрес: област Бургас, община Камено, село Свобода, от една страна - като продавачка и СТОЯН ИВАНОВ МИХАЛЕВ,

лична карта издадена на МВР-Бургас, с постоянен адрес: област Бургас, община Камено, село Свобода, от друга страна- като купувач, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1/ КРЪСТИНА ИВАНОВА ФОТЕВА продава на **СТОЯН ИВАНОВ МИХАЛЕВ** следния свой собствен недвижим имот в област Бургас, община Камено, село СВОБОДА: АПАРТАМЕНТ в блок 26 – двадесет и шест, вход Б или втори, етаж 1 – едно, апартамент- запад, с площ 58 кв.м. – петдесет и осем кв.метра, състоящ се от две преходни стаи, кухня, предверие и санитарен възел, при граници: изток – незастроен терен, запад – улица, север – блок 25, юг – блок 27, ведно с прилежащите идеални части от общите части на сградата и съответното право на стоеж върху поземления имот, за продажна цена 5 000 лева – пет хиляди лева, която продавачката заяви, че е получила изцяло и в брой от купувача.

2/ Купувачът СТОЯН ИВАНОВ МИХАЛЕВ заяви, че е съгласен и купува описания в пункт първи имот, за покупна цена 5 000 лева – пет хиляди лева, която е изплатил напълно и в брой на продавачката.

Данъчната оценка на продавания имот е 539.10 лева.

Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата, посочена в този акт, е действително уговореното плащане по сделката.

Като се уверих, че продавачката е едноличен собственик на продавания недвижим имот, и че са изпълнени особените изисквания на Закона, извърших този акт. След като изпълних задълженията си по чл. 25 ал.1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност - изясних фактическата обстановка, и като се уверих в действителната воля на страните, запознах участниците ясно и недвусмислено с правните последици на сделката, прочетох им този акт, и след одобрението му, актът се подписа от тях, и от мен – Нотариуса.

При извършване на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на Закона:

1/ Постановление за възлагане № 1259-4 от 25.05.2004г. на Агенция за държавни вземания, вписана с вх.рег.№ 7414, акт № 7, том 6 от 07.07.2004г. на Служба по Вписванията - Бургас; 2/ Данъчна оценка № 5203029328 от 04.07.2023г. на Община Камено; 3/ Декларации по чл.264 от ДОПК, чл.25 от ЗННД и чл.42 и чл.66 от ЗМИП; 4/ Справки от МВР, НБДН, ИКАР; 5/ Квитанция за 3% местен данък.

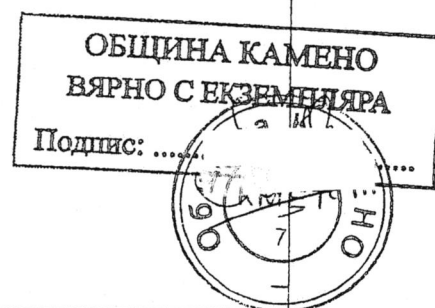
ПРОДАВАЧКА: ...

ИРИСТИНА ИВАНОВА БОБЕВСКА

КУПУВАЧ:

ТОДЯ ИВАНОВ МЫСЛЕН

НОТАРИУС: *Илиев*



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА

Камено

ОБЛАСТ

Бургас

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Стефан Бонев Стефанов

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

АКТ №

411

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вписан: 17.05.2009
Том: VII № 13
Дв. Вх. рег. № 3907
Съди по вписванията: N:8

Регистър

Картотека

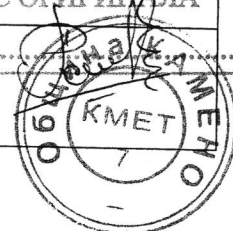
Досие



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

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



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





ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 055045200 ; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kamenno.bg www.kamenno.bg

СКИЦА

№ 327 / 13.05.2024г.

М 1: 1000

На УПИ V кв. 18

По плана на с. Свобода
Община Камено, Бургаска област

Собственост на Община Камено

Документ за собственост: АЧОС №411 / 08.05.2009г.

Площ на УПИ V - 30.2 м²

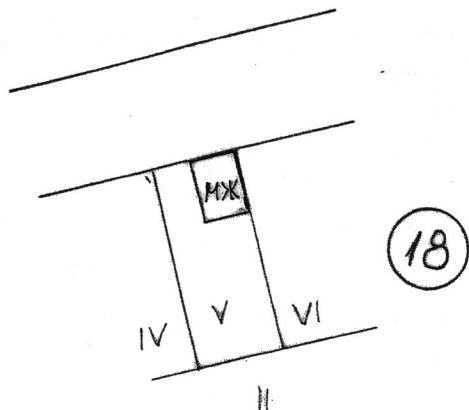
Кадастрален план – одобрен / показано с черен изят /

Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270/03.11.1992г.

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

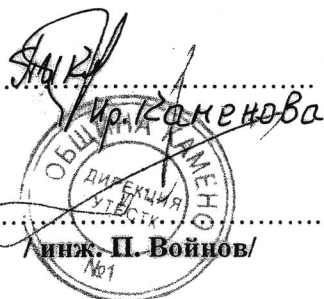
Предназначена за АСПО

Платена такса СЛ кв. № 1 2024г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:



Проверил:

инж. П. Войнов/

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



ОБЛАСТ БУРГАС
ОБЩИНА КАМЕНО
8120 гр.КАМЕНО ул.ОСВОБОЖДЕНИЕ № 101

Изх. № 5203031126 / 16.05.2024 г.
РНУ: 8daac4d4-f026-4370-932a-9327d1518d25

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 8120 гр.КАМЕНО , кадастрален номер от квартал 18, УПИ парцел 5 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	302,00			1/1	1 357,00

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 1357.00 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 1357.00 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203031126/16.05.2024 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 16.05.2024 г.

Подпис:
Издам: Стайка Василева Червенкова



ДЗ 1 - няма задръжте!

Д.О. - Валидно до 30.06.2024г.



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

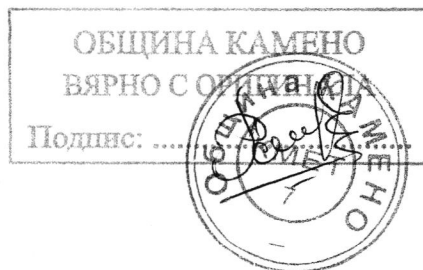


ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
С ПРИСПАДАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА

Предмет на оценката:

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-193 от 24.06.2004г., след приспадане правото на строеж на съществуваща сграда.



11.06.2024г.

РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

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

ОБЕКТ: Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-193 от 24.06.2004г., **след приспадане правото на строеж на съществуваща сграда.**

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

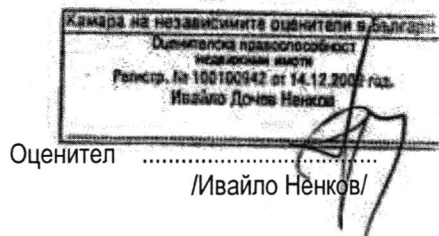
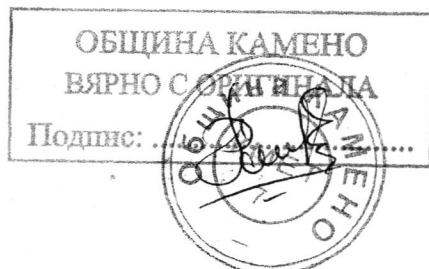
ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 11.06.2024г..

ВАЛИДНА ДО: 11.12.2024г..

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ	10 100 лева
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА	3 250 лева
Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-193 от 24.06.2004г., след приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.	6 850 лева <i>/шест хиляди осемстотин и петдесет лева/</i>





1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

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

Нормативна база:

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

XIII. Допускания и ограничения

1.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

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

1.2 СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

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

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

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

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

Оценителят декларира, че не е:

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

База на стойността:

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

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-193 от 24.06.2004г., след приспадане правото на строеж на съществуваща сграда.

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





Характеристика:

- площ на поземленият имот – 302 кв.м.
- Площ на съществуващата сграда 58 кв.м.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

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

- Скици 13.05.2024г.
- Акт за ЧОС 08.05.2009г.
- Нормативна база:
- -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
- -Закон за независимите оценители;
- -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

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

Валутен курс 1 евро = 1,95583 лева

№	местоположение на сравнимите обекти	цена /евро /	площ /кв.м./	Цена евро/кв.м.
1	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, за промишлено строителство, https://www.alo.bg/7419898	169 785	11 319	15
2	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, асфалтов път, равен, https://www.alo.bg/7866010	80 000	4000	20
3	С. Свобода, парцел, регулация, https://www.alo.bg/prodajba-2800-kv-m-v-regulaciya-upi-s-tok-vodoprovod-7866009	65 000	2800	23
4	С. Свобода, парцел, регулация, незастроен, https://www.alo.bg/8895069	68 085	4539	15

[illegible][illegible][illegible]

Контакт с подателя на обявата

 MEGA MAGNET - член на ICMH
magnet_mega_abc.bg

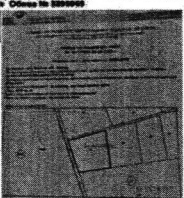
 Мариана Орлинска
0896-XXXXXX Бил

 Красимира Камен
0896-XXXXXX

Публикувано в: Списание: Местно: Публикувано: 08/08/2016 в: 10:00:00 (UTC) Вид на обявата: 0/0

 AIO

№ 9 Имена - Прозвища в Парцел на изоставен, Унаследяващият пр. в област Свобода-гр. Камено

Област на обявата: Бургас
Област от: avbinfo.abc.bg
Цена: **68 085 EUR** 13.151/14/14

Местоположение: муниципалитет Камено Девня, село Свобода, област Бургас

Курс: Бит Бит на суровина

Вид суровина: Прозвища
Изоставен: 08/08/2016
Рекултивация: В рекултивация (УТН)
Тел. Бил тог:
Виде: Виде info
Начина на продажба: Виде info

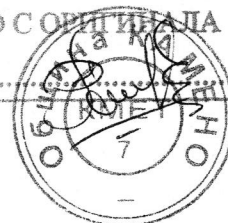
Специалност: из Свободен път из Заповеден път из Заповедния стопански път
из Рамков

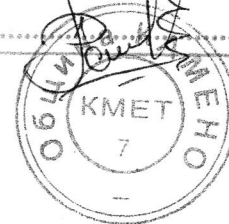
Актуализацията е през 4 дни, Валютата е през 3 дни.

Допълнителна информация
Прозвища на изоставените имоти в унаследяващите търговски с поощр. от 4520 м.к.м. в м.м. Камено-мещност Камено Девня. Продавна форма, ликвид на изоставения, умисл. За опазване биолог.

 MEGA MAGNET

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:





Стойност на аналога- евро/кв.м.	15	20	23	15
Коефициент за положение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,95	0,95	0,95	0,95
подобрения	1	1	1	1
Други-	0,97	0,97	0,97	0,97
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	13,82	18,43	21,19	13,82
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	3,46	4,61	5,30	3,46

сравним резултат на кв.м.	17	евро
Валутен курс - евро/лв	1,95583	лв
Площ на имота	302	кв.м.
Стойност по метода на пазарните аналози	10 100	Лв

Стойност на поземленият имота по метода възлиза на 10 100 лева

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността е определена на база анализ на резултатите, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

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

Отчитайки местоположението на оценявания имот, позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 100%;

МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	10 100 лева	100%
Пазарна стойност – кръгло	10 100 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД-09-193 от 24.06.2004г	10 100 лева /десет хиляди и сто лева/
--	---

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на ≈33 лева

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

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

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

4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Стойност на правото на строеж по метод 1

За определяне правото на строеж използваме формулата :

$$Ц_{пр.стр.} = 0,25 \times Ц_з \times (1 + F/2S), \text{ където :}$$

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

$Ц_з$ – стойност на земята (терена)

F – разгъната застроена площ на сградата;

S – площ на парцела , върху който е построена сградата

За конкретната сграда имаме следните данни :

$$PC = 0,25 \times 10\,100 \times (1 + 58/604) = \\ = 2550 \text{ лева}$$

Стойност на право на строеж за изграждане на сградата с обща площ 58 кв.м. кв.м по метода възлиза на:
2 550 лева

3.2. Стойност на правото на строеж по метод 2

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

За определяне правото на строеж използваме формулата :

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

ОПС - стойност на правото на строеж

РЗП - разгънатата застроена площ на сградата (имота) ;

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

Км - коефициент за местонахождение според предназначението; Км = 0,5

Ки - коефициент за инфраструктура, Ки = 0,5

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

Предпоставки при оценяването:

* Стойността определяме по метода на вещна стойност за новия строеж

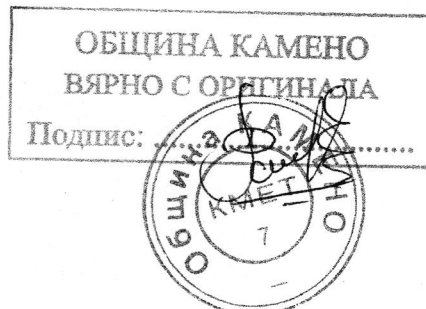
* Производствена цена на 1 кв.м. (СМР) – по еталон 2 на СЕК 07/2023г.

„стандартно изпълнение” - 992 лв/м²

+ 10% допълнит. разходи за проект. хонорар, стр.надзор, инвест. контрол и др.
= 1091 лв/м²

* Овехтяване от възраст (амортизация) – не се начислява

$$PC = 58 \times 0,25 \times 1091 \times 0,5 \times 0,5 \times 1 = 3\,950 \text{ лева}$$



Стойност на право на строеж за изграждане на сградата със застроена площ 58 кв.м по метода възлиза на:
3 950 лева

Тежест при формиране на крайният резултат

- Метод 1 – 50 %
- Метод 2 – 50 %

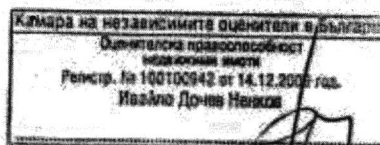
Стойност на ПС на съществуващата в имота сграда със застроена площ 58 кв.м. възлиза на

3 250 лева

/три хиляди двеста и петдесет лева/

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ	10 100 лева
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА	3 250 лева
Оценка за определяне на пазарна стойност на УПИ V в квартал 18 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 302 кв.м.; Одобрен ПУП със Заповед № РД-09-270 от 03.11.1992г.; Промени на ПУП със Заповед № РД -09-193 от 24.06.2004г., след приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуваща сграда.	6 850 лева <i>/шест хиляди осемстотин и петдесет лева/</i>



Оценител.....
/Ивайло Ненков



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА Камено ОБЛАСТ Бургас

УТВЪРЖДАВАМ:  Вписване по ЗОПВ
Служба по вписванията:
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КОМЕТ НА ОБЩИНА:
и.к. Стефан Бонев Стефанов
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 411
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.05.2024 година.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, ал.7 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ V лети, в квартал 18/осемнадесети/ по плана на с. Свобода, общ. Камено, целият о площ 302 триста и една кв.м.
4. МЕСТОПОХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	общ. Бургас, общ. Камено, с. Свобода, УПИ V, кв.18 по плана на с. Свобода, одобрен със заповед № РД-09-270 от 03.11.1992 г. и променя със заповед № РД-09-193 от 24.06.2004 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - УПИ VI; запад - УПИ IV; север - улица; юг - УПИ II.
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	797.50 лева.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	



ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. "Освобождение" № 101, тел. 010/432011, факс 010/432040

СКИЦА

№ 523 / 16.05.2024 г.

№ 11 - 1000

№ УПИ V кв. 18

По плана на с. Свобода

Община Камено, Бургаска област

Собственост на Община Камено

Документ за собственост: ИЧД № 411 / 06.05.2024 г.

План на УПИ V - 302 кв.м.

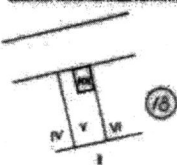
Катастрален план - лети

Одобрен по ЗОПВ със заповед № РД-09-270 от 03.11.1992 г.

Промени по ЗОПВ със заповед № РД-09-193 от 24.06.2004 г.

Промени по ЗОПВ № 1000

Планинг. номер 24 кв. 18



Инициал: И.В. Канева

Протокол: И.В. Канева

9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Ангелина Петкова Петова - нач. отдел "УС"

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

И.к. № 5203031126 / 16.05.2024 г.
И.к. № 520304-028-4370-9328-932701518025

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАТЪЧНА 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

ВК по БУЛСТАТ 000057001

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

В удостоверение на това, че съгласно нормите за оценяване по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8120 гр. КАМЕНО, кадастрален номер от квартал 18, УПИ парцел 5 одобрен през 1992 г. и представляващ идентификатор на поземления имот, и представляващ

Обект	Площ, кв.м.	Налич. кв.м.	Тип на земята	До за. собственост на община	До за. собственост на частна
Земля	302,00	46,0	1/1	1 387,00	1 387,00

данните за оценяване на горепосочения имот е: 1357,00 лв. с данък

ЗЕМЕЛНА ТРИСТА ПЕТИСЕТ И СЕДМЪН ЛВ. И 90 СТ.

За собственост е: 1357,00 лв. с данък

ЗЕМЕЛНА ТРИСТА ПЕТИСЕТ И СЕДМЪН ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане И.к. № 5203031126/16.05.2024 г., за да послужи пред НОТАРИУС. Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО, актуални към 16.05.2024 г.

Подпис: И.В. Канева

И.В. Канева - председател на общинския съвет

Д-р А. - данни за собственост!

Д-р А. - данни за собственост!

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11019 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:



Председател на УС на КНОБ

В кв. 19

УПИ I - 2132
УПИ II - 11290

справка

г.р. 111111

