

ПК
Зорница

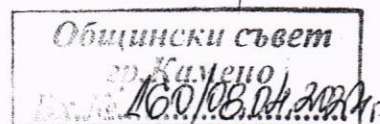
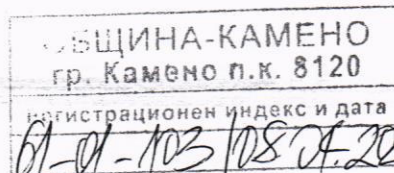


ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

16



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило Заявление от „СМАЙЛИ МОП“ ООД за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 54-00-71/01.03.2024г. от „СМАЙЛИ МОП“ ООД, чрез Управителя – Христо Димитров Монеv, за прекратяване на съсобствеността в УПИ VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 24, том I, рег. № 226, дело № 23 от 2015г., Заявителят – „СМАЙЛИ МОП“ ООД е собственик на 2450/2565 (две хиляди четиристотин и петдесет от две хиляди петстотин шестдесет и пет) кв.м. ид.ч. от VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, в едно със масивната сграда попадаща в имота;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 404/20.03.2024г., Община Камено е собственик на 115/2565 (сто и петнадесет от две хиляди петстотин шестдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено; Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г. Граници и съседи на имота: изток – УПИ I-485; запад – улица и УПИ IV-1322; север – УПИ IV-1322; юг – УПИ IX-1330 и улица;

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на придаваемите идеални част в размер на 2 400.00 (две хиляди и четиристотин) лева, без ДДС. Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 489.60 (четиристотин осемдесет и девет 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 включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2024г.“, в раздел „III.2. – Прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чрез продажба на общински идеални части, за които има подадени искания и общински имоти, в които може да бъде прекратена съсобствеността между Общината и ФЛ/ЮЛ, след подаване на искане от тяхна страна“, следният нов имот:

- 115/2565 (сто и петнадесет от две хиляди петстотин шестдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено; Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г. Граници и съседни на имота: изток – УПИ I-485; запад – улица и УПИ IV-1322; север – УПИ IV-1322; юг – УПИ IX-1330 и улица;

2. Да се прекрати съсобствеността между „СМАЙЛИ МОП“ ООД и Община Камено, в УПИ VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас. Граници и съседни на имота: изток – УПИ I-485; запад – улица и УПИ IV-1322; север – УПИ IV-1322; юг – УПИ IX-1330 и улица, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 115/2565 (сто и петнадесет от две хиляди петстотин шестдесет и пет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 2 400.00 (две хиляди и четиристотин) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 54-00-71/01.03.2024г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 24, том I, рег. № 226, дело № 23 от 2015г. | – 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

I. Ivanova
5.03.2024
01.03.2024

ОБЩИНА КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	54-00-71 01.03.24

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 Смилан Моп *ООД*

/ име, презиме, фамилия/

ЕГН: 25...

Постоянен адрес: гр./с. Бургас ул. 107

Телефон:

Фирма: БУЛСТАТ:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ. VIII - 1327, в кв. 107Б по плана на гр./с. Камено от година, целия с площ 25.65 кв.м., като закупя общинската част от имота в размер на 11.5 кв.м., придаваме общинско място към парцел в квартал, с площ кв.м. по плана на гр./с. Камено, община Камено.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документ за собственост;
2. Актуална скица;
3. Документ за платена такса.



Дата 01.03.2024

С Уважени

Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван
материален интерес

25 000.00 лв.
Милена Илчева
Район на действие
Р.С. Бургас
Район на действие
Р.С. Бургас

Пропорц. такса лв.
Обикн. такса лв.
Доп. такса лв.
Всичко лв.
Сметка № 18 г.
Кв. № 4 г.

Вписване по ЗС/ПВ

Агенция по вписванията

09-02-2015

Вх. рег. № 1341 от г.
Акт. № 48 том. 1 дело № 760 г.
Партидна книга, том стр.
Такса за вписване по ЗДТ:
..... лв.
Кв. № от
СЪДИЯ по ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА на НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ том рег. № 2 дело № 2015 г.

Днес, 09.02.2015 г. (девети февруари две хиляди и петнадесета година), пред мен Нотариус МИЛЕНА ИЛЧЕВА, вписана под № 257 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - Районен съд - гр.Бургас, в кантората ми в гр.Бургас, ул."Генерал Скобелев" № 4 ат 2 са обиква пищо: ЙОНКА ИЛИЕВА СЪСЛЕКОВА

изпадена от МВР-София, с постоянен адрес в гр. София, ... качеството на изпълномощен представител на ТОДОР ЕМИЛИЯНОВ СЪСЛЕКОВ, 481, 10г. от МВР - София, с постоянен адрес: съгласно официално заверено пълномощно на Генерално консулство на Република България в Ню Йорк и на ТОМОМИ ИЧИКАВА СЪСЛЕКОВА - гражданин на Япония, 101-17g

на Генерално консулство на Република България в Шанхай - от една страна като ПРОДАВАЧИ и от друга страна ХРИСТО ДИМИТРОВ МОНЕВ, ЕГН:

постоянен адрес: гр. Бургас, ... еството си на управител и представляващ „СМАЙЛИ МОП“ ООД, ЕИК: 201474409, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ... ет. 5, ап. 86, като КУПУВАЧ и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че са съгласни и сключват този договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно:

1). ПРОДАВАЧИТЕ ТОДОР ЕМИЛИЯНОВ СЪСЛЕКОВ и ТОМОМИ ИЧИКАВА СЪСЛЕКОВА, чрез упълномощения си представител ЙОНКА ИЛИЕВА СЪСЛЕКОВА ПРОДАВАТ на КУПУВАЧА „СМАЙЛИ МОП“ ООД, чрез неговия управител и представляващ ХРИСТО ДИМИТРОВ МОНЕВ следния свой собствен недвижим имот, находящ се в Област Бургас, Община Камено, град Камено, а именно:

НЕУРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1327 (хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107 Б (сто и седем Б), по плана на гр.Камено, общ.Камено, обл.Бургас, целият с площ от 2 450 кв.м. (две хиляди четиристотин и петдесет квадратни метра), при граници на имота: изток - УПИ I-485, запад - път, север - ПИ № 1322, юг - ПИ № 1330, ведно с построената в него МАСИВНА СГРАДА с предназначение ДЪРВОДЕЛСКА И ЖЕЛЕЗО КОЛАРСКА РАБОТИЛНИЦА с обща застроена площ от 395 кв. м. (триста деветдесет и пет квадратни метра) при граници: от всички страни външни зидове.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ВИЗУАЛЕН
Подпис:

-----II). Горепоисаните недвижими имоти се продават от ПРОДАВАЧИТЕ на КУПУВАЧА срещу заплащане на продажна цена в размер на сумата от 25 000, 00 лв (двадесет и пет хиляди лева), която сума представителят на ПРОДАВАЧИТЕ заяви, че е получила на основание предоставените ѝ от продавачите права, от КУПУВАЧА по банков път преди подписването на този нотариален акт.

-----Общата данъчна оценка на имотите, описани подробно в пункт I - първи по-горе, възлиза на 23 692,30 лв (двадесет и три хиляди шестстотин деветдесет и два лева и тридесет стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх. № 5203009127 от 27.01.2015г., издадена от община Камено, област Бургас, от което удостоверение е видно, че продавачите нямат непогасени данъчни задължения за имота.

-----III). Управителят и представляващ КУПУВАЧА „СМАЙЛИ МОП“ ООД, ХРИСТО ДИМИТРОВ МОНЕВ заяви, че е съгласен и КУПУВА от ПРОДАВАЧИТЕ, недвижимите имоти – земя и сграда, описани подробно в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт, срещу заплащане на общата продажна цена в размер на сумата от 25 000,00 лв (двадесет и пет хиляди лева), която представителят на купувача заяви, че е изплатил на ПРОДАВАЧИТЕ по банков път преди подписването на този нотариален акт.-

-----IV). Всички разноски по прехвърлянето на описания в пункт първи недвижим имот и местен данък се поемат от ПРОДАВАЧИТЕ.

-----V). Участващите в нотариалното производство лица заявиха, че са съгласни и сключват настоящия договор за продажба на недвижим имот при условията подробно описани по-горе в пунктове първи, втори, трети и четвърти.

----- Във връзка със Закона за ограничаване на плащанията в брой и чл.25, ал.9 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност на участващите в нотариалното производство лица, бе разяснена отговорността по чл.5 от ЗОПБ и чл.313 от НК за деклариране на не верни данни. Същите декларираха пред мен, че посочената по-горе в този акт цена е действителната уговорена между страните и изплатена от купувача на продавачите стойност на вещта в пари, както и, че във връзка с извършването на настоящия договор не са извършвани каквито и да е било плащания в брой между страните на парични суми, в общ размер равен на или над определените в посочените закони суми след влизането им в сила.

-----На участващите в нотариалното производство лица бе указана възможността да извършат справка за имота, предмет на този договор в съответния регистър, воден от Агенция по вписванията-гр.София и се снабдят с удостоверение за наличните вписвания от Служба по вписванията-гр.Бургас. Преди подписване на договора същите бяха запознати с резултата от извършената от мен - Нотариуса справка за отразените в информационна система „Икар“ – „Кадастър и имотен регистър“ данни за имота, предмет на настоящия договор.

-----След като се уверих в самоличността, дееспособността и представителната власт на страните, както и че продавачите са собственици на недвижимия имот, предмет на настоящия нотариален акт за продажба, видно от представените документи, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших по проект на страните настоящия нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот. Нотариалния акт за покупко-продажба на недвижим имот прочетох на участващите в нотариалното производство лица, като им разясних правните последици, които настъпват от договора за покупко-продажба на недвижим имот, който сключват. Участващите в нотариалното производство лица заявиха, че одобряват нотариалния акт, разбират смисъла, значението, иманите правните последици, които настъпват от него и го извършват по взаимно съгласие и добра воля, след което нотариалният акт се подписа от тях и от мен – НОТАРИУСА.

-----При извършването на този нотариален акт се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Нотариален акт за покупко-продажба № 111, том III, рег. № 5005, дело № 467 / 2007г. на нотариус Милена Илчева, рег. № 257 на Нотариалната камара, с район на действие БРС; 2. Скица № 22 / 27.01.2015г. на Община Камено; 3. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. № 5203009127 / 27.01.2015г. на Община

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО СЪСЪДМЪЛНИКА

Подпис:

Камено, Област Бургас – "Местни приходи"; 4. Удостоверение за актуално състояние изх. № 20150206084038 от 06.02.2015г. на Агенция по вписванията – Търговски регистър – Служба по вписванията Бургас; 5. Протокол от общо събрание на съдружниците на "Смайли моп", проведено на 30.01.2015г.; 6. Пълномощно рег. № 1077/1078 от 06.06.2013г. на Генерално консулство на Република България в Ню Йорк; 7. Пълномощно № 007 от 06.01.2015г. и № 95.96 от 30.01.2015г. на Генерално консулство на Република България в Шанхай; 8. Удостоверение за вписвания, отбелязвания и задичавания за имот изх. № 338 / 29.01.2015г. на Агенция по вписванията; 9. Декларации от продавачите по чл.264, ал.1 от ДОПК и по чл.25, ал.7 от ЗННД; 10. Декларация по ЗМСИП; 11. Документи за платени нотариални такси, такса вписване и местен данък. -----

ПРОДАВАЧИ:

Гочка Илиева Съслекова
(като пълномощник на ТОДОР ЕМИЛИЯНОВ СЪСЛЕКОВ и ТОМОМИ ИЧИКАВА СЪСЛЕКОВА)

КУПУВАЧ:

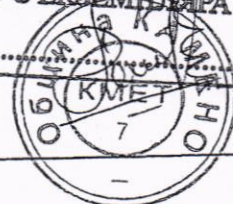
Христо Димитров Манев
(като представляващ "СМАЙЛИ МОП ООД")

НОТАРИУС:



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ЕКЗЕМПЛАРА

Подпис:



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОБЩИНАТА

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Бургас

Вх. рег. № 4153 22-03-2024 г.

Акт № 66 том 12 / дело № /20 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Измотна партида _____

Кв. № _____

Съгласно по вписванията: _____

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

В. Георгиев
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 3404

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

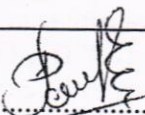
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	20-03-2024
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, Решение по т. 10 от Протокол № 46/21.09.2023г. на Общински съвет - гр. Камено и Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г. на Кмета на община Камено;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	115/2565 (сто и петнадесет от две хиляди петстотин шестдесет и пет) кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-1327 (осем римско-хиляда триста двадесет и седем), в квартал 107Б (сто и седем буква "Б"), по плана на гр. Камено; Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	УПИ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток – УПИ I-485; запад – улица и УПИ IV-1322; север – УПИ IV-1322; юг – УПИ IX-1330 и улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	489.60 (четиристотин осемдесет и девет лева и шестдесет стотинки) лева;

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	"СМАЙЛИ МОП" ООД
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	

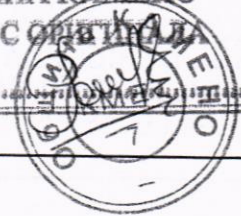
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Гл. специалист в Дирекция "ОСПО"


/ПОДПИС/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:





ОБЩИНА КАМЕНО

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

С К И Ц А

№ 171 /12.03.2024г.

М 1:1000

на УПИ VIII₁₃₂₇ в кв.107 Б
по плана на гр. Камено

Собственост: 115 / 2565 кв.м/ид.ч. Община Камено

Документ за собственост:

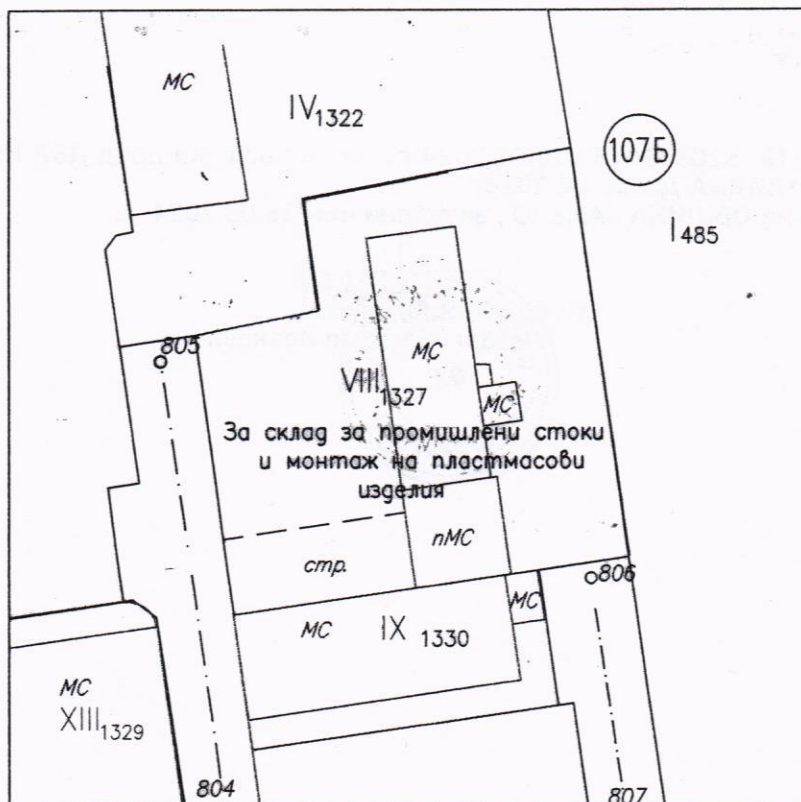
Площ на УПИ VIII₁₃₂₇ - 2565 кв.м

Одобрен ПУП със Заповед №: 836/04.03.1966 г.

Промени на ПУП със Заповед №: РД-09-958/23.11.2023 г.

Предназначена за: Дирекция "ОСПО"

Платена такса: служебна



общинска собственост

Изчертал:
/Галина Тодорова/

Проверил:
/инж. Петър Войнов/



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

Изх. № 5203030750 / 18.03.2024 г.
РНУ: a2db7768-a620-457f-894d-2865d0bb7720

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 1327 от квартал 107Б, УПИ парцел VIII 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	115,00		1/1	489,60	489,60

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 489.60 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 489.60 лв. словом
ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203030750/18.03.2024 г., за да послужи пред ДЗЛ НЯМА НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ! ДО Е ВАЛИДНА ДО 30.06.2024г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 18.03.2024 г.

Подпис:
Издаде: Евдория Иванова



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

115/2565 квадратни метра идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на **гр. Камено**, общ. Камено, област Бургас. Одобен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г.

29.03.2024г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено - съсобственост

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: 115/2565 квадратни метра идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на гр. Камено, общ. Камено, област Бургас. Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г.

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на поземлен имот – ид. части

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 29.03.2024г.,

ВАЛИДНА ДО: 29.09.2024г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

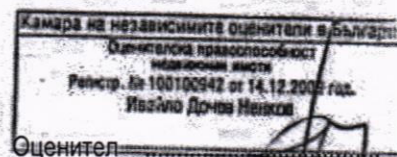
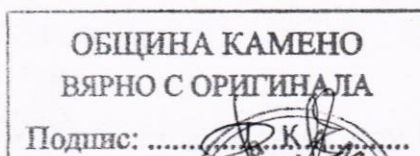
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

115/2565 квадратни метра идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на гр. Камено, общ. Камено, област Бургас. Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г., възлиза на:

2 400 лева

Две хиляди и четиристотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 21 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, 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 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 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);

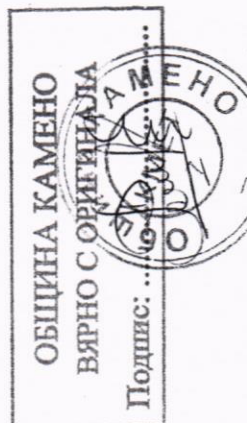
- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- 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:

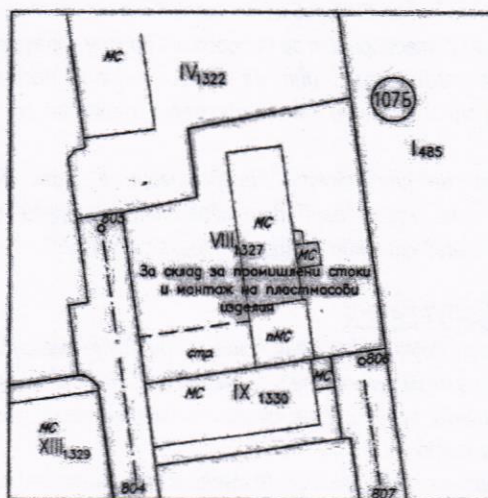
1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния 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

115/2565 квадратни метра идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на гр. Камено, общ. Камено, област Бургас. Одобрен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г.



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

Камено е град в Югоизточна България. Намира се в област Бургас, в близост до градовете Бургас, Българово и квартал Ветрен. Градът е административен център на община Камено. Град Камено се намира в югоизточната част на България, в Бургаската низина на брега на Айтоската река. Той е разположен на 20 km северозападно от областния център Бургас, на около 15 km южно от Айтос и на 5 km от Българово.

Имотът предмет на оценка е с Административният адрес е: ул. „Никола Й. Вапцаров“ № 29. Предмет на оценка е само ид.ч. поземленият имот. Върху него има сгради, които не са предмет на оценка.

Анализ на пазара: Брокерите на недвижими имоти често говорят на собствен трудноразбираем за другите език. Нужен е известен опит човек да научи, че "аристократично" значи с високи тавани и скърцащ паркет, а "кокетен" и "бохемски" са синоними на тесен. Но може би най-любопитната лингвистична особеност е, че в техния речник думи като "спад" или "балон" се използват само в минало незапомнено време. Историята ни учи, че все пак рано или късно идва момент на охлаждане, а понякога настъпват и сригове. Едва ли може да се очаква представители на бранша да алармират за това и обикновено е добра идея да се стъпи на всякакви други преки или косвени индикатори, които да подсказват каква ще е посоката. И жилищният пазар в България в момента като че ли се намира именно в такъв сложен за прогнозиране момент. Сделките вече пето поредно тримесечие намаляват като брой на годишна база. През третото тримесечие на 2023 г. покупко-продажбите на имоти в страната паднаха до най-ниското си ниво от 2010 г. насам. От две тримесечия и строителството на нови жилища се свива. Ръстът в цените, измерван от индексите на националната статистика, също се забавя, при все че за второто тримесечие българският ръст от 10.7 е вторият най-висок в ЕС. "Вече говорим за рецесия на пазара на недвижими имоти. За сравнение - в икономиката това се случва при спад на БВП само за две поредни тримесечия", казва Стойне Василев, председател на УС на Българската асоциация на личните финансови консултанти и създател на сайта SmartMoney.bg. Къде изчезват сделките: Най осезаемият полъх на охлаждане засега е спадът на сделките, който може да има и различни обяснения. Но най-логичното е отлив на търсенето, породен от високите цени. "Основната причина за спада на покупко-продажбите на имоти е ръстът на цените им през последните няколко години. Сега цените на имотите в десетте най-големи града на страната са достигнали нива, които ги правят недостъпни за немалка част от кандидат-купувачите. В допълнение влияят и високата инфлация и несигурността в региона", казва Тихомир Тошев, кредитен консултант и управител на "Кредит център". "Освен че потенциалните купувачи са по-малко, те вече избират по-бавно жилищата и не са склонни на големи компромиси. Част от тях изчакват да видят какво ще се случи с нивата на лихвите по ипотечни кредити, а други очакват спад в цените на имотите. Немалко хора се отказаха от покупка на жилище и заради повишените цени на повечето стоки и услуги, което ще ги затрудни да плащат месечната си вноска по кредита", добавя Стойне Василев. Споменават се и причини, свързани с липсата на предлагане, която отговаря на търсенето - на завършени жилища ново строителство и на достатъчно имоти на т.нар. вторичен пазар.

https://www.capital.bg/biznes/imoti/2023/12/01/4559920_jilishtniiat_pazar_se_umori_ot_euforiata/





ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- ✓ Скица 12.03.2024г.
- ✓ Данъчна оценка
- ✓ Акт за ЧОС 3404
- ✓ 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.

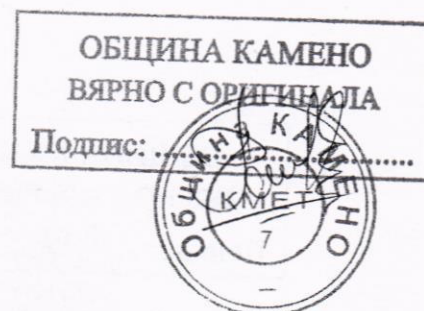
Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след 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	Камено, поземлен имот, регулация, за промишлено строителство, ток, водопровод, https://www.alo.bg/6519155	40 000	4500	9
2	Камено, поземлен имот, регулация, близо до складови бази, https://www.alo.bg/6967509	38 000	3800	10
3	Камено, поземлен имот, регулация, асфалтов път, за жилищно строителство, равен, https://www.alo.bg/7881011	13 000	630	21
4	Камено, парцел, регулация, за промишлено строителство, равен, https://www.alo.bg/9368209	14 316	996	14

Стойност на аналога- евро/кв.м.	9	10	21	14
Коефициент за положение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1	1	1	1
коефициент за пазарна реализация	0,96	0,96	0,96	0,96
подобрения	1	1	1	1
Други - застроен, ид.ч.	0,82	0,82	0,82	0,82
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ евро/КВ.	7,08	7,87	16,53	11,02
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	1,77	1,97	4,13	2,76

сравним резултат на кв.м.	10,7	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	115	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните анализи	2 400	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 анализи	2 400 лева	100%
Пазарна стойност	2 400 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на
115/2565 квадратни метра идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII-1327, в квартал 107Б, по плана на гр. Камено, общ. Камено, област Бургас. Одобен ПУП със Заповед № 836 от 04.03.1966г. Промяна на ПУП със Заповед № РД-09-958 от 23.11.2023г., възлиза на:

2 400 лева

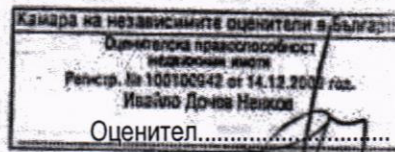
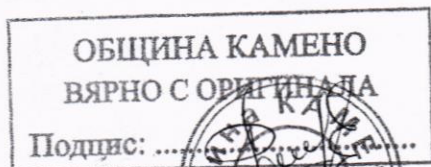
Две хиляди и четиристотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 21 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.



/Ивайло Ненков/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1961 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

7. СЪОБЩЕНИЕТО	СЪМЯЛЕН МОИГ ООД
8. КОМУ И ДАТА НА СЪСТАВЯНЕТО ДО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТООБСТАВЯТЕЛ: Родилена Димитрова Бобева - Гл. счетоводител в Дирекция "ОСГО"	СБ 10.02.2008
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	