

МК
Зордана



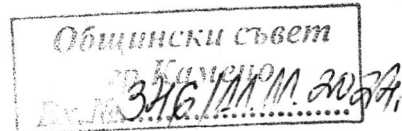
ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА-КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-266/11.11.2024г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено



Относно: Постъпило Заявление от Стоян Недялков Владев за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено, в ПИ с идентификатор 52279.503.28, по КККР на с. Константиново.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Камено е постъпило Заявление с вх. № 94-00-3547/17.10.2024г. от Стоян Недялков Владев, за прекратяване на съсобствеността в ПИ с идентификатор 52279.503.28 (пет, две, две, седем, девет, точка, пет, нула, три, точка, две, осем), в местността "Червената шума", по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината.

На основание Нотариален акт № 86, том 2, рег. № 2168, дело № 230/2017г., Заявителят Стоян Недялков Владев, е собственик на 500/527 (петстотин от петстотин двадесет и седем) кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 52279.503.28, в местността „Червената шума“, по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас;

По силата на Акт за частна общинска собственост № 3 472/22.10.2024г., Община Камено е собственик на 27/527 (двадесет и седем от петстотин двадесет и седем) кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 52279.503.28 (пет, две, две, седем, девет, точка, пет, нула, три, точка, две, осем), в местността "Червената шума", по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За вилна сграда. Номер по предходен план: 28. Граници и съседи на имота: 52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26, 52279.503.25;

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 800.00 (осемстотин) лева, без ДДС. Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 45.10 (четиридесет и пет лева и десет 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:

- 27/527 (двадесет и седем от петстотин двадесет и седем) кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 52279.503.28 (пет, две, две, седем, девет, точка, пет, нула, три, точка, две, осем), в местността "Червената шума", по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За вилна сграда. Номер по предходен план: 28. Граници и съседи на имота: 52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26, 52279.503.25;

2. Да се прекрати съсобствеността между Стоян Недялков Владев и Община Камено, в ПИ с идентификатор 52279.503.28 (пет, две, две, седем, девет, точка, пет, нула, три, точка, две, осем), в местността "Червената шума", по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За вилна сграда. Номер по предходен план: 28. Граници и съседи на имота: 52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26, 52279.503.25, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 27/527 (двадесет и седем от петстотин двадесет и седем) кв.м. ид.ч. от имота, на цена в размер на 800.00 (осемстотин) лева, без ДДС.

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

Приложения:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Заявление с вх. № 94-00-3547/17.10.2024г. | – 1 брой; |
| 2. Нот. акт № 86, том 2, рег. № 2168, дело № 230/2017г. | – 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



Т. 204000
до 17.10.2024

Р. Бачев
18.10.24г.

КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-3547 17.10.24

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 Костакиев Владев
/ име, презиме, фамилия/

ЕГН:

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

Телефон:

Фирма: БУЛСТАТ:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ. 52279.503.22, в кв. Чирвася по плана на гр./с. Константинев от 2015 година, целия с площ 527 кв.м., като закупя общинската част от имота в размер на 1 кв.м., придаваме общинско място към парцел 52279.503.22 в квартал Чирвася с площ 527 кв.м. по плана на гр./с. Константинев община Камено.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

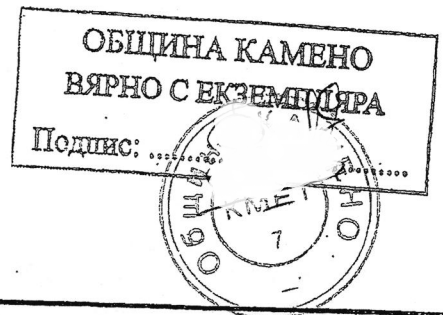
1. Документ за собственост;
2. Актуална скица;
3. Документ за платена такса.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО СЪДЪРЖА
Подпис:



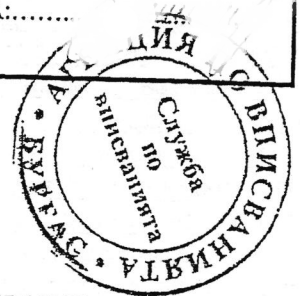
Дата: 17.10.2024

С Уважение: ..



Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес
.....7000.....лв.
Пропорц. такса:.....лв.
Обикн. такса:.....лв.
Доп. такса:.....лв.
Всичко:.....лв.
Сметка № от г.
Кв.№..... от г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията 17-07-2017
Вх. рег. № 9144 от г.
Акт № 200 том. 24 дело № 4500 г.
Партидна книга: том стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 10 лв.
Кв. № от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:.....



НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№.....86....., том.....2....., рег.№.....2168....., дело №.....230..... от.....2017г.

Днес, на 14.07.2017 г. (четирнадесети юли две хиляди и седемнадесета година), пред мен - **ОГНЯН ЖЕЛЕВ** - Нотариус, вписан под №133 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Бургаски районен съд и адрес на нотариалната кантора: гр.Бургас, пл."Баба Ганка" №5. ет.4. в кантората ми се явиха: **1) КРАСИМИРА ТОНЧЕВА ДОНЕВА**

от МВР – Бургас, с постоянен адрес: гр Бургас, ж. от една страна като **"ПРОДАВАЧ"** и

2) СТОЯН НЕДЯЛКОВ ВЛАДЕВ иена на
г МВР – Бургас, с постоянен адрес: гр Бургас.

О, от друга страна като **"КУПУВАЧ"** и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че са съгласни и сключват следния договор за покупко-продажба:

1) КРАСИМИРА ТОНЧЕВА ДОНЕВА п р о д а в а на **СТОЯН НЕДЯЛКОВ ВЛАДЕВ**, следния свой собствен недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор идентификатор **52279.503.28** (петдесет и две хиляди двеста седемдесет и девет, точка, петстотин и три, точка, двадесет и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Константиново, общ.Камено, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-38/27.07.2015 год. на Изпълнителен директор на АГКК, като за имота няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на имота: с.Константиново, общ.Камено, обл.Бургас, местност **"ЧЕРВЕНАТА ШУМА"**, целият с площ от **527 кв.м.** (петстотин двадесет и седем) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **За вилна сграда**, с номер по предходен план: **28** (двадесети осем), при съседни поземлени имоти: ПИ с идентификатори **52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26 и 52279.503.25**, който имот е идентичен с описания в доказателствения нотариален акт за собственост и представлява: **Поземлен имот с планоснимачен номер 28 (двадесет и осем), с площ от 500 кв.м. (петстотин) квадратни метра, с предназначение: Земя за земеделско ползване, находящ се в местността "Червената шума", в землището на с. Константиново, община Камено, област Бургас, извън регулация, при граници: изток – улица, запад – ПИ №27, север – ПИ №26, юг – ПИ №30 за продажна цена в размер на 4 000 (четири хиляди) лева, която сума Купувачът на имота е изплатил изцяло и в брой на Продавача.**

-----Данъчната оценка на продавания недвижим имот е 1 161.60 (хиляда сто шестдесет и един лева и шестдесет стотники).-----

-----2) Купувачът **СТОЯН НЕДЯЛКОВ ВЛАДЕВ** заяви, че е съгласен и купува, подробно описания по-горе недвижим имот за посочената по-горе продажна цена и условия, подробно описани в т.1 от настоящия акт.-----

-----3) 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 неверни данни, след което същите ми заявиха, че сумата посочена като продажна цена по този акт е действително уговореното плащане по сделката, което е извършено изцяло и в брой и не са извършвали каквито и да било други плащания между страните на парични суми.-----

-----Преди изповядване на настоящата сделка, Продавачът на имота декларира, че притежава в пълен обем правото на собственост върху продавания недвижим имот и представя на Нотариуса всички документи легитимиращи правото му на собственост, върху него. Продавачът декларира, че за имота няма каквито и да било вещни тежести и възбрани, не е съдебно оспорен, трети лица не са заявявали претенции относно собствеността му, за имота няма сключени предварителни договори с трети лица и/или вписани иски молби за обявяване на предварителни договори за окончателни по реда на чл.19 ЗЗД и няма наложени възбрани по реда на Закона за отнемане в полза на държавата на имущество придобито от престъпна дейност и че собственика му не е извършвал с него прехвърлителни действия от момента на придобиването му, както и че няма други документи от значение по настоящата сделка, освен представените и подробноописани по-долу.-----

-----Преди извършването и подписването на нотариалния акт, в изпълнение на задълженията си по чл.25, ал.1 от ЗННД, разясних на участващите в нотариалното производство лица ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този договор и се убедих, че същите го сключват по добра воля, че разбират смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните му последици.-----

-----Като се уверих от представените ми писмени доказателства, че **ПРОДАВАЧА** е собственик на недвижимия имот, който продава, и че са изпълнени особените изисквания на закона, издадох този акт по представения ми от страните проект. Актът прочетох на участващите в нотариалното производство лица и след одобрението му, същият се подписа от тях и от мен – **НОТАРИУСА**.-----

-----При издаването на акта се представиха следните документи удостоверяващи правото на собственост и особените изисквания на закона: 1) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №71, том I, рег.№729, дело №62/2010 г. на Нотариус Огнян Желев, рег.№133 на НК с РД – Бургаски РС, вписан в Сл по Вп – Бургас: вх.рег.№1903, акт №200, том 5, дело №981/2010 г.; 2) Кадастрална скица на поземлен имот №15-312287/03.07.2017 г на СГКК - Бургас; 3) Удостоверение по чл.264, ал.1 от ДОПК за данъчна оценка №5203015507/07.07.2017 г. на Община Камено; 4) Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК и чл.25, ал.8 от ЗННД на Продавача; 5) Декларация по чл. чл.25, ал.8 от ЗННД на Купувача; 6) Квитанции за внесени такса местен данък, държавна такса за вписване и нотариална такса.-----

ПРОДАВАЧ:.....)

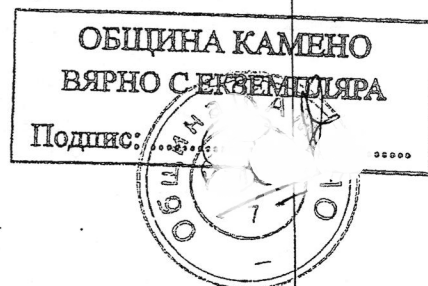
(.....*Красимира Момчева Дончева*.....)

КУПУВАЧ: ..

(.....*Стоян Недялков Владев*.....)



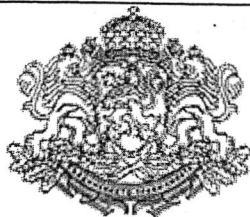
НОТАРИУС:.....



ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Приложение №2 към чл.2, т.2 и чл.3

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)

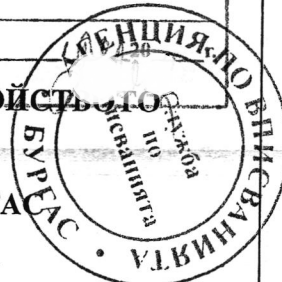


Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 3472

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	22-10-2024
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД-18-38 от 27.07.2015г. на Изпълнителния Директор на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	27/527 (двадесет и седем от петстотин двадесет и седем) кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 52279.503.28 (пет, две, две, седем, девет, точка, пет, нула, три, точка, две, осем), в местността "Червената шума", по КККР на с. Константиново. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За вилна сграда. Номер по предходен план: 28
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 52279.503.28, по КККР на с. Константиново, общ. Камено, обл. Бургас;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26, 52279.503.25;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	45.10 (четиридесет и пет лева и десет стотинки) лева;

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Стоян Недялков Владев - 500 кв.м. ид.ч., съгласно Нотариален акт № 86, том 2, рег. № 2168, дело № 230/2017г.
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: 	



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
№ 15-1073660-22.10.2024 г.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28

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.

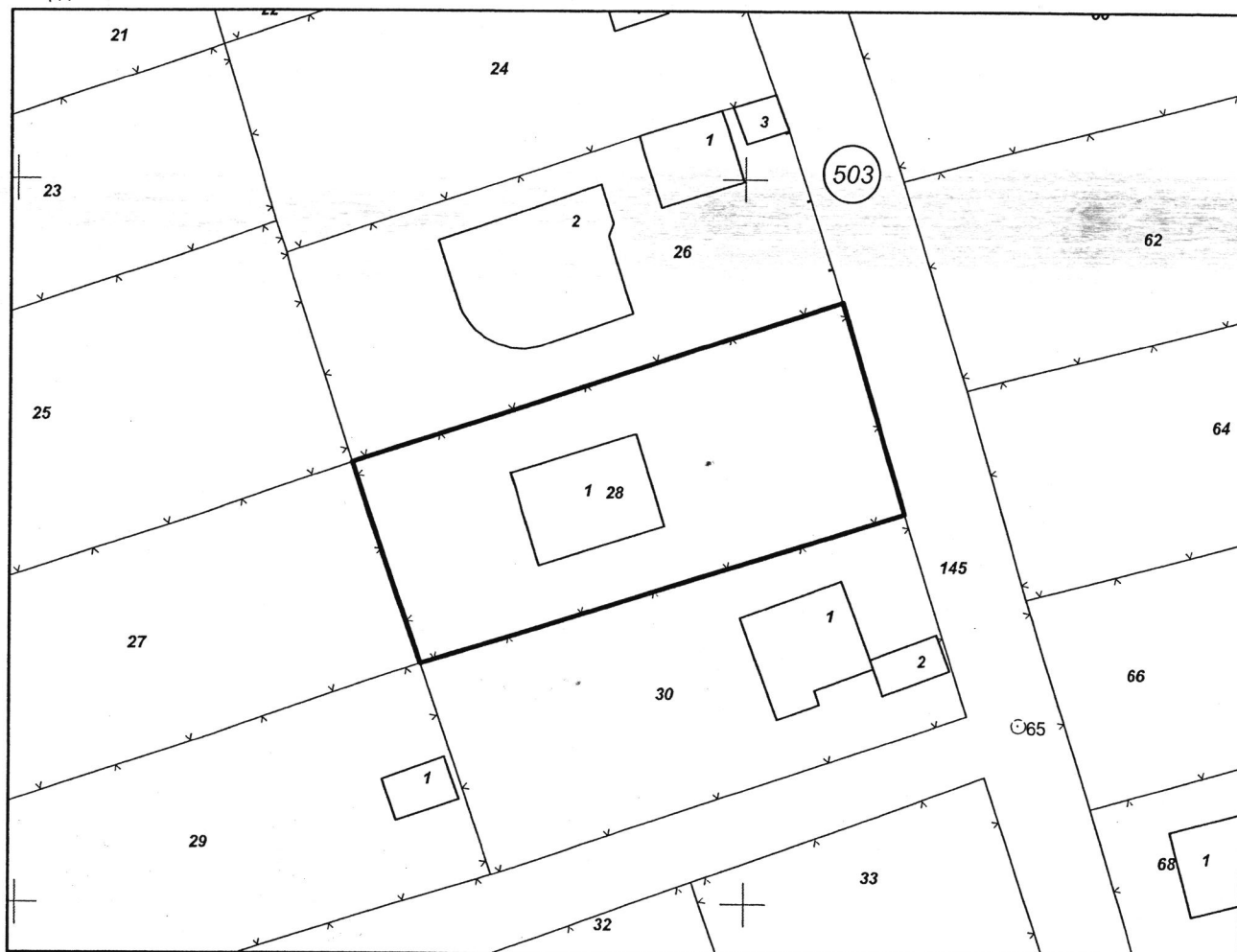
Адрес на поземления имот: с. Константиново, местност ЧЕРВЕНАТА ШУМА

Площ: 527 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За вилна сграда

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 28

Скица № 15-1073660-22.10.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-577548-22.10.2024 г.

Татяна Михайлова Цонкова ОЗЛ Камено

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Soфия, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Съседни: 52279.503.27, 52279.503.29, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.26, 52279.503.25

Собственици по данни от КРНИ:

1. **СТОЯН НЕДЯЛКОВ ВЛАДЕВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 200 том 24 рег. 9144 дело 4500 от 17.07.2017г., издаден от Служба по вписванията гр.Бургас

2. **000057001, ОБЩИНА КАМЕНО**

Няма данни за идеалните части

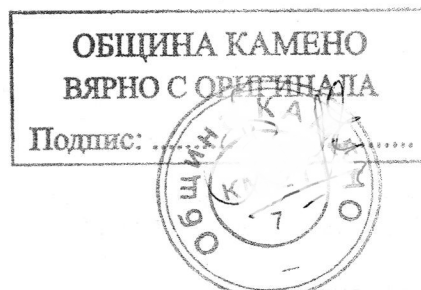
Няма документ за собственост от 0000г., издаден от ...

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52279.503.28.1: застроена площ 61 кв. м, брой етажи 1, предназначение: **Вилна сграда - еднофамилна**



Скица № 15/1073660-22.10.2024 г. издадена въз основа на
заявлен № 01/577548-22.10.2024 г.

Татяна Михайлова Цонкова ОЗЛ Камено

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

Изх. № 5203031890 / 22.10.2024 г.
РНУ: 24682747-dc17-4923-b358-7d23e8ac3eee

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 8129 с.КОНСТАНТИНОВО , кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 52279.503.28 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	27,00		1/1	45,10	45,10

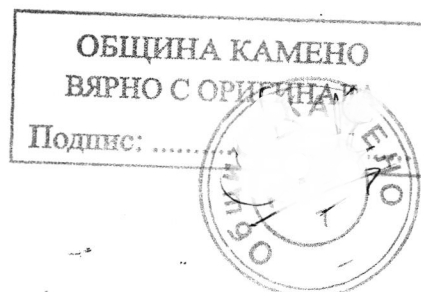
идентификатор: 52279.503.28

данъчната оценка на гореописания имот е: 45.10 лв. словом
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 45.10 лв. словом
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203031890/22.10.2024 г., за да послужи пред ДЗЛ НЯМА НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ! ДО Е ВАЛИДНА ДО 31.12.2024г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО, актуални към 22.10.2024 г.

Подпис:
Издаде: Евгения Иванова



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

27/527 кв. м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28, **област Бургас,**
община Камено, с. Константиново, м. Червената Шума, трайно предназначение на територията:
урбанизирана; начин на трайно ползване: за вилна сграда; номер по предходен план 28.

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

Подпис:

06.11.2024г.



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: 27/527 кв. м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. Червената Шума, трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за вилна сграда; номер по предходен план 28.

ЦЕЛ: определяне на пазарна стойност на поземлен имот.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 06.11.2024г.,

ВАЛИДНА ДО: 06.05.2025г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

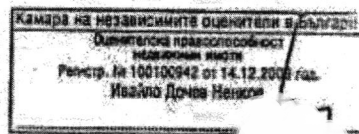
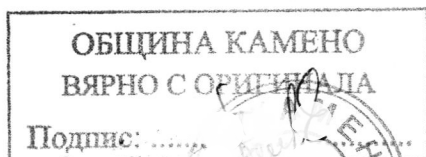
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

27/527 кв. м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. Червената Шума, трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за вилна сграда; номер по предходен план 28, възлиза на:

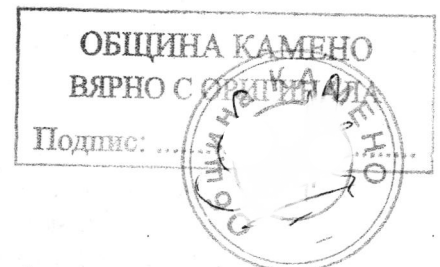
800 лева

Осемстотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на ≈ 30 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 извършва 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:

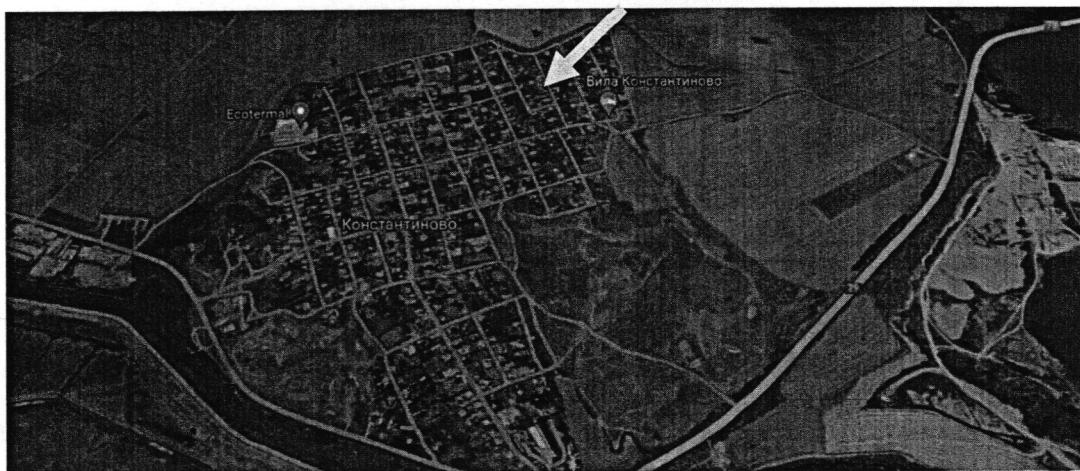
1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния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

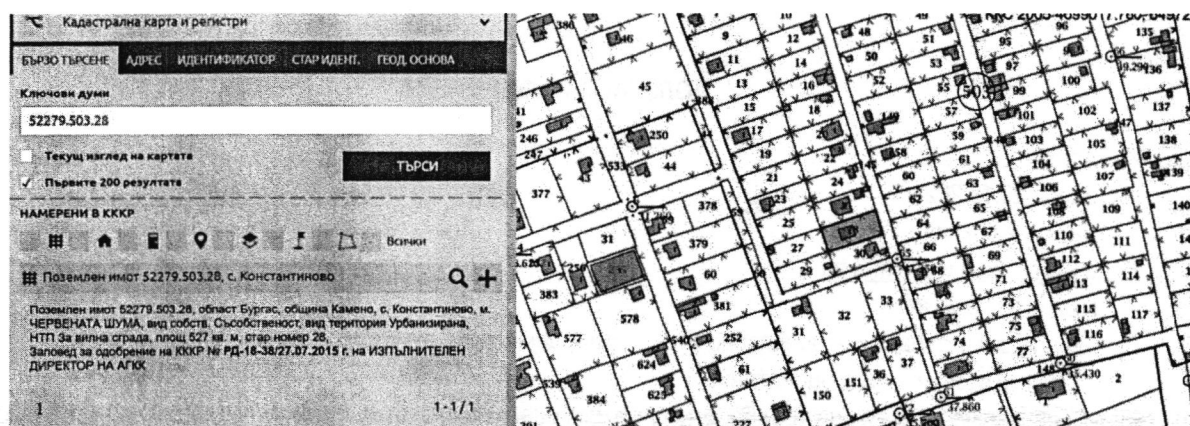
2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

27/527 кв. м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. Червената Шума, трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за вилна сграда; номер по предходен план 28.



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.



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 намалее, 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.

Имотът има правоъгълна форма. Районът на имота е жилищен. Предмет на оценка са идеални части оп ПИ, без сгради и подобрения.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- ✓ Акт за ЧОС 3472
- ✓ Скица 22.10.2024г
- ✓ 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, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

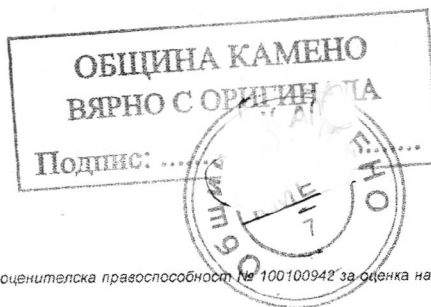
3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

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/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r143974176466673&slink=9da9zq&f1=1&fe7=1	16 000	665	24

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОПРИГАЛА
Подпис:

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 -	0,75	0,75	0,75	0,75
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ евро/КВ.	8,98	17,55	16,88	16,20
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	2,24	4,39	4,22	4,05



сравним резултат на кв.м.	14,90	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота	27	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните анализи	800	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	800 лева	100%
Пазарна стойност	800 лева	100%

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на

27/527 кв. м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 52279.503.28, област Бургас, община Камено, с. Константиново, м. Червената Шума, трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за вилна сграда; номер по предходен план 28, възлиза на:

800 лева

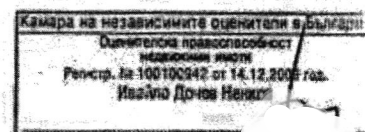
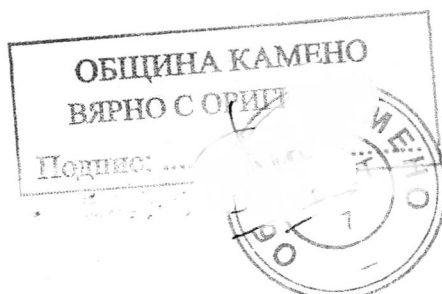
Осемстотин лева

Стойност на 1 кв.м. от поземленият имот възлиза на $\approx$ 30 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/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

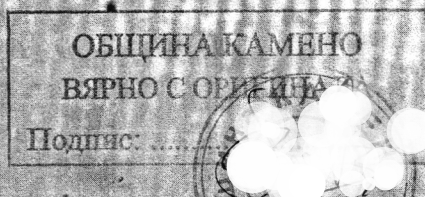
Reg. № 100100942 от 14 декември 2009 год.

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



 АГЕНЦИЯ ПО ПРОБЛЕМАМ, СВЯЗАННЫМ С НАЦИОНАЛИЗМ И КАРАКТИВ

Показател и код с идентификатор 52279.593.28

С. Константинов, общ. Камено, общ. Бургас
По административен акт на министъра на регистрите, особено съгласно Закона РД-18-30/27.07.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АЛГОС
Последно изменение на кадастралните карти и кадастралните регистри, внасящо изменения имат в от 17.03.2021 г.
Адрес на помещението имат: С. Константинов, местност ЧЕРВЕНАТА ШУМА
Площ: 527 кв. м
Трайно предназначение на територията: Убавизирана
Начин на трайно ползване: За животна сграда



Страница 1
из 1

 **АТТЕСТАТЫ ПО ПРОБЕЖИ,
КЛИНОЗНАНИИ И КАЧЕСТВУ**

Ссылки: 52279.503.27, 52279.503.28, 52279.503.30, 52279.503.145, 52279.503.29, 52279.503.24

Собствености по данни от КРНИ:
1. СТОЯН НЕДИКОВ ПЕДЯВ
Има данни за извършените части
Национален акт № 220 от 24 ян. 9144 дано 4500 от 17.07.2017г. издаден от Служба по вписване: ета
бу Бургас
2. 000057001, ОБЩИНА КАМЕНО
Има данни за извършените части
Има документ за собственост: от 00000, издаден от ...

Носители на други вещни права по данни от КРНИ
по данни

1. Сграда 52279.503.28.1: застроена площ 61 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Вилна сграда - еднофамилна



13.2024 с. издадено въз основа на
77548-22.10.2024 с.
за Циркуляр ОЗП Кметство

Ненков, прилежаващ Сертификат