

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт за общинска собственост №3829/07.06.2021г.
- Скица №15-587690/31.05.23г. на СГКК Бургас.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на имота

2.1. Местоположение на имота

Оценяваният обект се намира в селищно образование „Узунджата“, гр. Приморско. Районът е слабо застроен, предимно с вилни сгради. Град Приморско се намира на около 50 км. югоизточно от областния гр. Бургас.

2.2. Изследване на околната среда

В близост до имота няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Правен статут на имота

Поземлен имот с идентификатор 58356.504.579 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, община Приморско, област Бургас, с.о. „Узунджата“, ул. Стара Планина е собственост на ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063 по силата на Акт за общинска собственост №3829/07.06.2021г.



2.4. Описание и характеристика на оценявания обект

Оценяваният имот е с площ от 426 кв.м. Парцелът е идентичен с УПИ XXVIII-36 в кв. 2а по регулационния план на гр. Приморско, с.о. Узунджата. Имотът е незастроен, силно затревен и обрасъл с диворастяща растителност. Близко до комуникации.

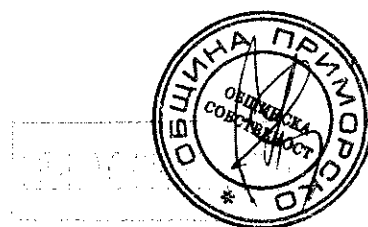
3. Определяне пазарната стойност по метода на развитието

/остатъчен метод/

Методът се прилага, когато е налице скрита /непроявена/ стойност на имота, която може да се получи след определени капиталовложения – модернизация и подобрения. Отчита се бъдещият приход от продажбата на имота след влягането на определените капиталовложения, осъвременен към датата на оценката посредством дисконтов фактор. След което от осъвременената продажна цена се приспадат разходите за реализирането на инвестиционния проект и се получава остатъчната стойност на земята.

Остатъчна стойност на земята	24 600 лв.
Площ на оценявания обект	426 кв.м.
Разходи за придобиване на собствеността	1 %
Период за развитие на инвестиционния проект	12 м.
Годишен лихвен процент на имота	5 %
Загуба от неизползване на земята	1,05
Целева норма на печалба	10 %
Ккор	1,16
Стойност на имота	20 664 лв.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на развитието към 02.06.2023 г., е 20 664 лв.



4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район гр. Приморско	Кв.м.	ЦЕНА лв	Стойност лв/кв.м.
м. Узунджата, агенция Мега Имоти	790	58 700	74,30
м. Узунджата, агенция Доминита	730	42 800	58,63
м. Узунджата, агенция Доминита	635	47 300	74,49
Средно:			69,14
Прието:			69

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 02.06.2023 г., е 29 394 лв.

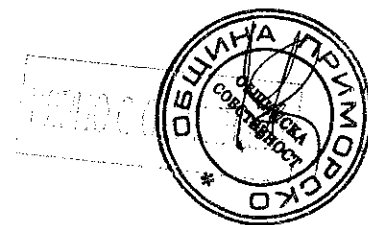
5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имота

Оценителят определя теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

Метод на развитието	50 %
Метод на пазарните аналози	50 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на оценявания обект към 02.06.2023г. е 25 029 лв.

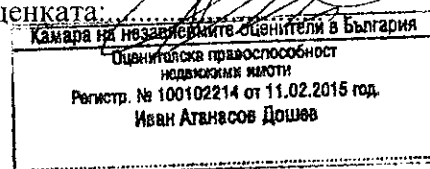


6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на оценявания имот

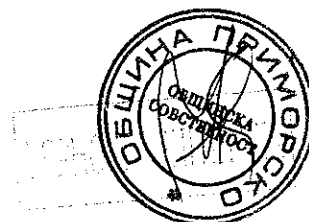
Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона; състоянието на обекта към момента на оценката.

Получената крайна пазарна стойност на Поземлен имот с идентификатор 58356.504.579 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, община Приморско, област Бургас, с.о. „Узунджата”, ул. Стара Планина, към 02.06.2023г. е 25 029 лв. /двадесет и пет хиляди и двадесет и девет лева/

Изготвил оценката:



Заверка от фирмата:



 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

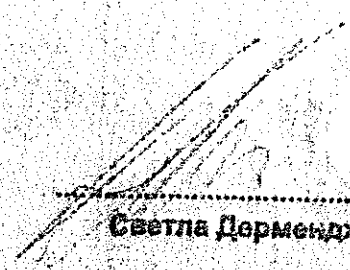
Рег. № 100102214 от 11 февруари 2015 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ


Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

Иван Атанасов Дошев, в качеството си на оценител

Във връзка с обект: Поземлен имот с идентификатор 58356.504.579 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Приморско, община Приморско, област Бургас, с.о. „Узунджата“, ул. Стара Планина

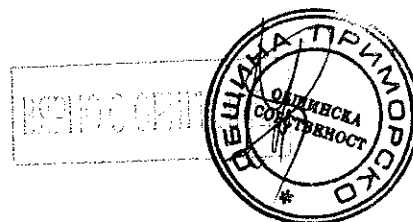
Декларирам, че:

1. Не съм в конфликт на интереси по смисъла на § 2, т. 21 от ДР на ЗОП и §1 от ДР на ТЗ.
2. Уведомен съм за задължението да си направя самоотвод в случаите на конфликт на интереси.
3. Не предявявам никакви претенции към оценявания недвижим имот, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката.
4. Съм запознат със задължението си да пазя в тайна всички обстоятелства, които съм узнал във връзка със своята работа в комисията, включително да опазвам документите от неправомерен достъп.

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Декларатор:

/Иван Дошев/





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусега №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 63 63
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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 № 15-582037-30.05.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **37023.501.788**

Гр. Китен, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-94/21.12.2007 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
04.08.2015 г.

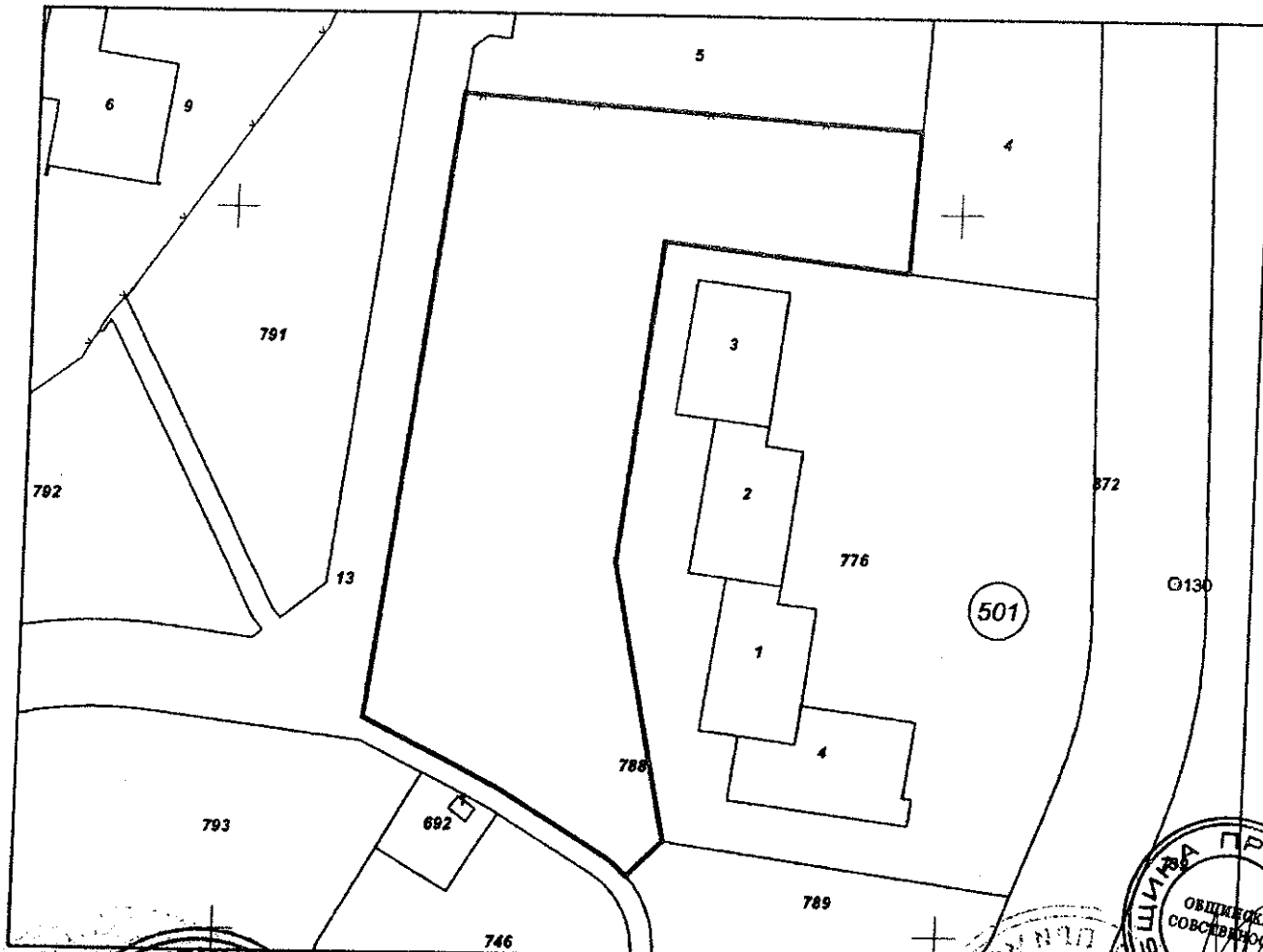
Адрес на поземления имот: гр. Китен, ул. 13-та

Площ: **3816 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



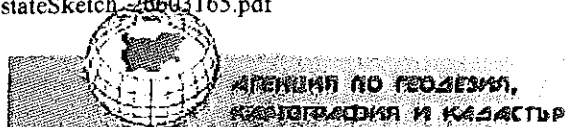
М 1:1000

Предимен идентификатор **37023.501.775**
Номер по преходен план: 619, квартал: 61, парцел: III

Скица № 15-582037-30.05.2023 г. издадена въз основа на
заявление, вх. № 15-583004-30.05.2023 г.

НАДЯ СТАМАНОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

Публикувано съгласно Закона за кадастрална карта и кадастрални регистри
ДН: 05.05.2023 г. в Българския вестник
OID: 2.54.97/NTNBO-130362903, CN: Cadastre Cartography and
Cadastre Agency



София 1618, кв.Павлово, ул.Мусеи №101
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 63 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Съседни: 37023.501.13, 37023.501.789, 37023.501.776, 37023.501.5, 37023.501.4

Собственици по данни от КРНИ:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

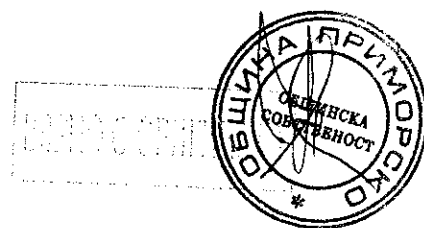
Акт за частна общинска собственост № 16 том 4 рег. 1105 от 15.06.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Царево

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-582037, 30.05.2023 г. издадена въз основа на
заявление № 01-303004-30.05.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ ГЕРМАНОВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

Служба по вписванията гр. Царево

Вх. рег. № 1105 15-06-2015 г.

Акт № 16 том IV / дело № 120 г.

Имотна карта: том _____ стр. _____

Имотна карта

ДТ _____ кв. № _____

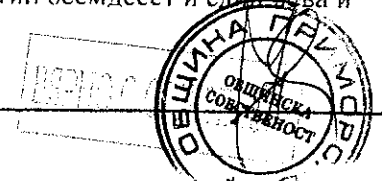
Съдия по вписванията

А К Т № 2069
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 2068

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-06-2015
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2, §42 от ЗИД на ЗОС, във връзка с чл.89 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен урегулиран поземлен имот, представляващ ПИ с идентификатор 37023.501.788 (тридесет и седем хиляди двадесет и три, точка, петстотин и едно, точка, седемстотин осемдесет и осем), целият с площ от 3816 (три хиляди осемстотин и шестнадесет) кв.м. по КККР на гр. Китен, одобрени със зап. № РД- 18-94/21.12.2007 г. на ИД на АГКК – гр. София, последно изменение със зап. № 18-4306/04.06.2015 на Началника на СГКК – гр. Бургас. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско засторяване (до 10 m) Стар идентификатор: 37023.501.775 Номер по предходен план: 319, квартал: 61, УПИ III
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, община Приморско, гр. Китен, кв. 61, УПИ III-319, съгл. влязъл в сила ПУП/ПРЗ/, одобрен със заповед № 1126/18.10.2005 год. на кмета на общ. Приморско, ПИ 37023.501.788, ул. "13-та"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По регулационен план: север – УПИ II495, изток – УПИ I495-за озеленяване и УПИ IV319-за хотел, юг и запад – улици: По кадастрална карта: 37023.501.13, 37023.501.789, 37023.501.776, 37023.501.5 и 37023.501.4
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	106981,60 (сто и шест хиляди деветстотин осемдесет и един лева и шестдесет стотинки)

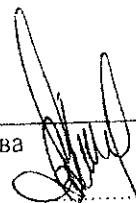


6.6.11

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №177/15.03.2004 год., вл. на 28.04.2005 г., том IV, №83, н.д. №834, дв. вх. рег. №1099, к.п. 37 при СВ – гр. Царево

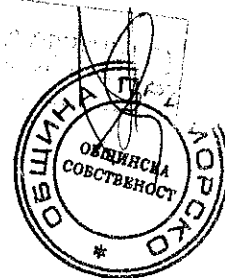
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Няма

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Айсел Нанмова Палова



/ПОДПИС/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Изх. № 5208017584 / 09.06.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция

ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8183 гр.КИТЕН , кадастрален номер 501.788 от 2007 квартал 61, УПИ парцел III одобрен през г., идентификатор на поземления имот 37023.501.788 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	3 816,00		1/1	106 981,60	106 981,60

идентификатор: 37023.501.788

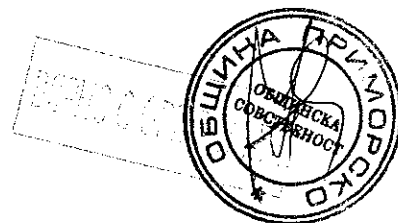
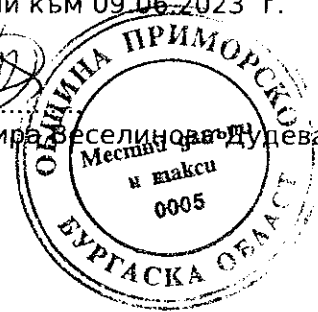
данъчната оценка на гореописания имот е: 106981.60 лв. словом
СТО И ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 106981.60 лв. словом
СТО И ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208017584/09.06.2023 г., за да послужи пред СЕ
ГР.ЦАРЕВО

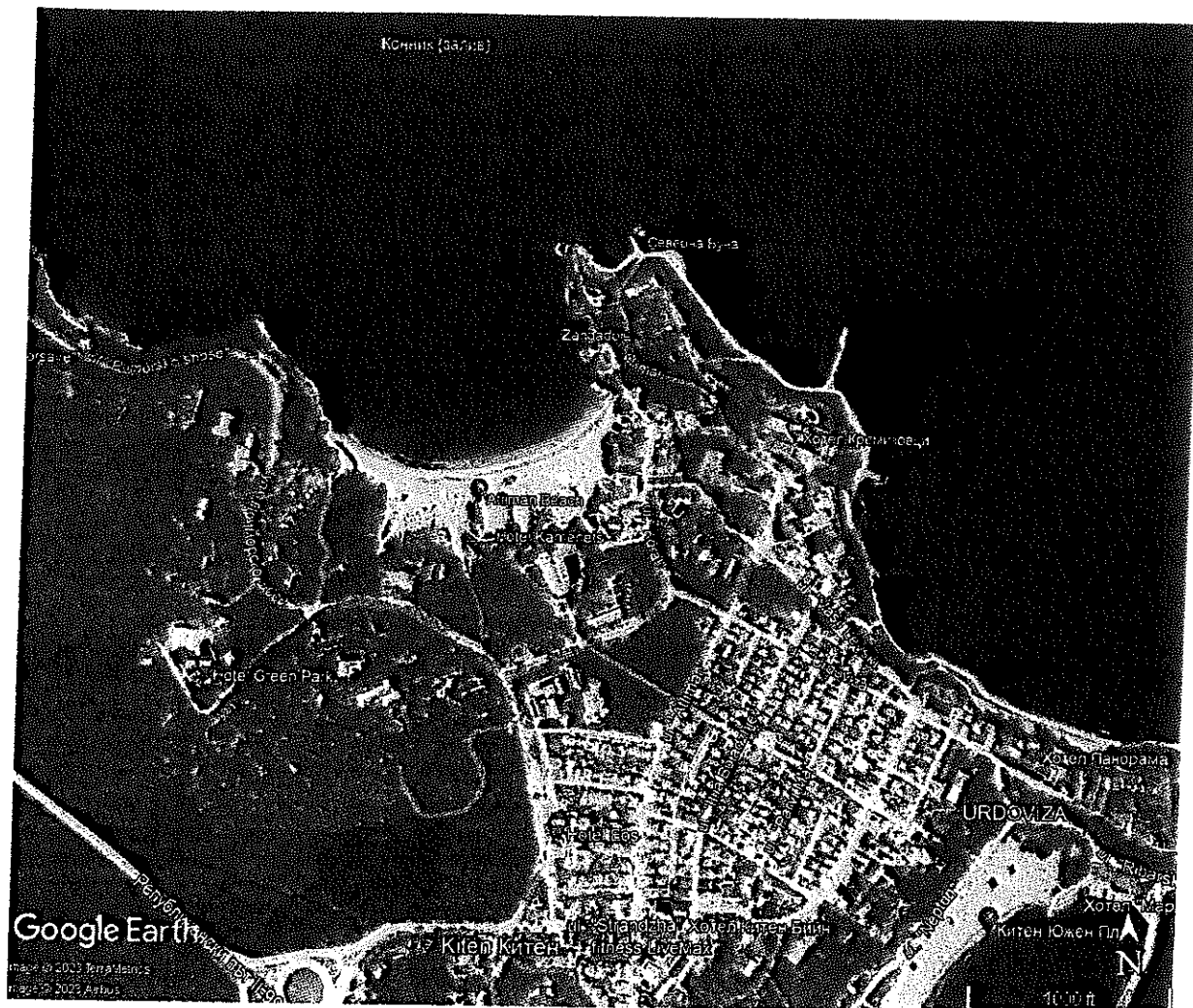
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 09.06.2023 г.

Подпис:
Издаде: Красимира Веселинова Дудева



Экспертна оцeнка

Обект: Поземлен имот с идентиф. №37023.501.788 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Китен, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. 13та.

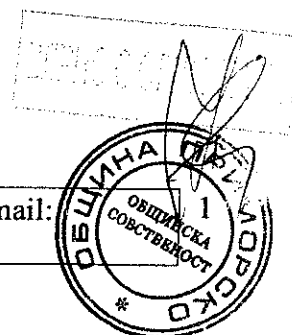


Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Оценител: Иван Атанасов Дошев, оценител към “Финс Ико-505” ЕООД

02.06.2023 г.
гр. Бургас

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



1. Общи положения

1.1. Описание на заданието

Разработката представя резултатите от оценката на недвижим имот, намиращ се в гр. Китен, общ. Приморско, обл. Бургас.

Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Оценител: Дейностите по изготвяне заключението на настоящата оценка се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г. и Свидетелство за професионална квалификация рег. №5627/2013г.

Цел на оценката: Да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

Методи за оценка: Метод на развитието

Метод на пазарните аналози.

Дата на провеждане на огледа: 31.05.2023 г.

Дата на изготвяне на оценката: 02.06.2023 г.

Срок на валидност на оценката: 6 (шест) месеца.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт №4033/02.06.2022г. за частна общинска собственост.
- Скица №15-582037/30.05.23г. на СГКК Бургас.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на имота

2.1. Местоположение на имота

Недвижимият имот, предмет на оценката, е разположен в източния край на гр. Китен. Намира се на 180 м. източно от плаж Атлиман.

Град Китен се намира на около 5 км. от гр. Приморско и на около 55 км. от областния гр. Бургас.

2.2. Изследване на околната среда

В близост до имота няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Описание и характеристика на оценявания обект

Имотът е с площ от 3 816 кв.м. и е идентичен с УПИ III-319 в кв. 61 по регулационния план на гр. Китен. Парцелът е незастроен, неограден, обрасъл с диворастваща нискостеблена и високостеблена растителност. Разположен е на 25 м. от улица с трайна настилка. В близост има ел. и ВиК.

3. Определяне пазарната стойност по метода на развитието

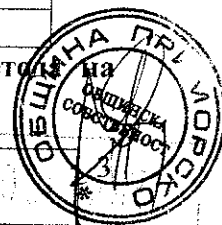
/остатъчен метод/

Методът се прилага, когато е налице скрита /непроявена/ стойност на имота, която може да се получи след определени капиталовложения – модернизация и подобрения. Отчита се бъдещият приход от продажбата на имота след влягането на определените капиталовложения, осъвременен към датата на оценката посредством дисконтов фактор. След което от осъвременената продажна цена се приспадат разходите за реализирането на инвестиционния проект и се получава остатъчната стойност на земята.

Остатъчна стойност на земята	960 800 лв.
Площ на оценявания обект	3 816 кв.м.
Разходи за придобиване на собствеността	1 %
Период за развитие на инвестиционния проект	12 м.
Годишен лихвен процент на имота	5 %
Загуба от неизползване на земята	1,05
Целева норма на печалба	10 %
Ккор	1,16
Право на строеж	807 072 лв.

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот, изчислена по Метода на развитието към 02.06.2023 г., е 807 072 лв.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	Цена лв.	Стойност лв/кв.м.
гр. Китен, агенция Янус	1 800	458 000	254,44
гр. Китен, агенция Лотус	4 115	1 207 200	293,37
гр. Китен, агенция Суперимо	2 920	856 700	293,39
Средно:			262,40
Прието:			262

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот, изчислена по Метода на пазарните аналози към 06.06.2022 г., е 999 792 лв.

5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имота

Оценителят определя теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

Метод на остатъчната стойност	50 %
Метод на пазарните аналози	50 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на оценявания недвижим имот към 02.06.2023г. е 903 432 лв.

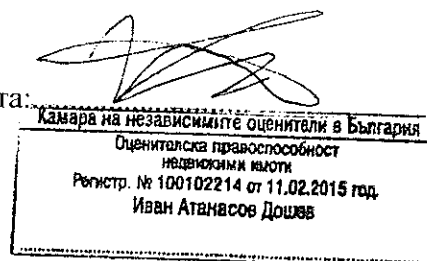


6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот

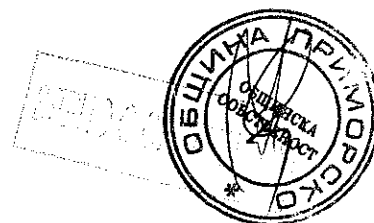
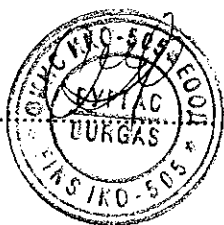
Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона; състоянието на обекта към момента на оценката.

Получената крайна пазарна стойност на Поземлен имот с идентиф. №37023.501.788 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Китен, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. 13та, към 02.06.2023 г. е 903 432 лв.

Изготвил оценката:



Заверка от фирмата:



 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

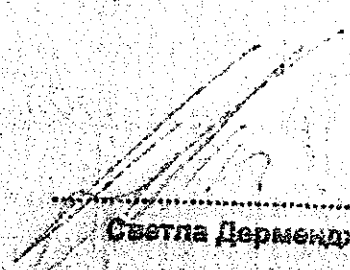
Рег. № 100102214 от 11 февруари 2015 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ


Светла Дермонджиева

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

Иван Атанасов Дошев, в качеството си на оценител

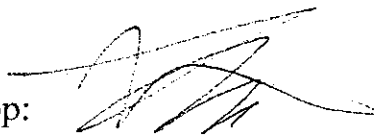
Във връзка с обект: Поземлен имот с идентиф. №37023.501.788 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Китен, общ. Приморско, обл. Бургас, ул. 13та

Декларирам, че:

1. Не съм в конфликт на интереси по смисъла на § 2, т. 21 от ДР на ЗОП и §1 от ДР на ТЗ.
2. Уведомен съм за задължението да си направя самоотвод в случаите на конфликт на интереси.
3. Не предявявам никакви претенции към оценявания недвижим имот, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката.
4. Съм запознат със задължението си да пазя в тайна всички обстоятелства, които съм узнал във връзка със своята работа в комисията, включително да опазвам документите от неправомерен достъп.

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Декларатор:


/Иван Дошев/





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусега №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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 № 15-582040-30.05.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **56513.501.300**

С. Писменово, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-892/20.12.2019 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **30.03.2022 г.**

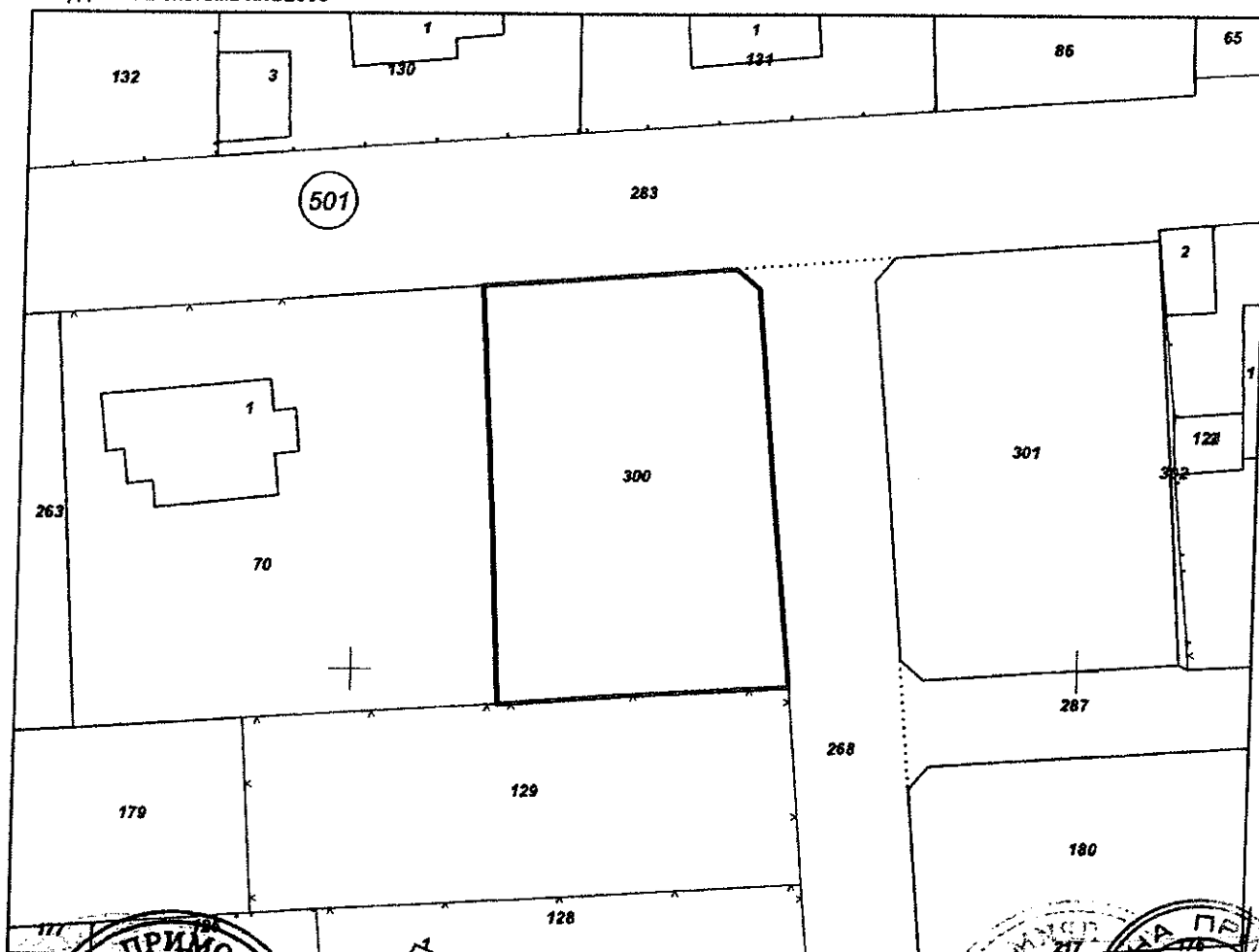
Адрес на поземления имот: **с. Писменово, ул. Трети март № 11**

Площ: **561 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система KKC2005



М 1:500

Предложен идентификатор: **56513.501.186; 56513.501.187**
Номеро по предложен план: квартал: 17, парцел: VII

Скица № 15-582040-30.05.2023 г. издадена въз основа на
заявление № 01-303004-30.05.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

Получен с електронен подписан лист (e-Signature)
and Cadastre Agency, E
D: 056011-Sofia, Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
OID 2.5.3.97-ATRS-130362903, CN: Geodesy, Cartography and
Cadastre Agency



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мисела №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 63 83
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съсед: 56513.501.70, 56513.501.129, 56513.501.268, 56513.501.283

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

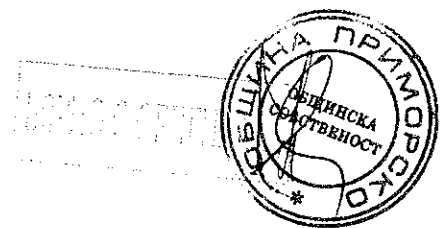
Акт за частна общинска собственост № 141 том 2 рег. 551 от 15.03.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Царево

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-582040-30.05.2023 г. издадена въз основа на
заявление с номер № 01-303004-30.05.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

Служба по вписванията гр. Царево

Вх. рег. № 2024 / 05-08-2022 г.

Акт № 61 том 4 / дело № /20 г.

Партедна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта: _____

Съдия по вписванията: _____ кв. № _____ г.

Съдия по вписванията: _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ ГЕРМАНОВ

(име, презиме и фамилия)

ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 4042

ПОПРАВКА НА АКТ

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 3992 / 07-03-2022 г.

Регистър: 2

Досие: 4042

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	02-08-2022
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 и чл.59, ал.1 от ЗОС, във връзка с влязъл в сила ПУП/ПРЗ одобрен с Решение №446/25.11.2005 г. на Общински съвет - Приморско и чл.60, ал.3 от ЗОС.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 56513.501.300(петдесет и шест хиляди петстотин и тринадесет, точка, петстотин и едно, точка, триста), целият с площ от 561 (петстотин шестдесет и един) кв.м. по КККР на с. Писменово, Община Приморско, одобрени със Заповед №РД-18-892/20.12.2019г. на ИД Директор на АГКК. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване(до 10 м). Номер по регулационен план: УПИ VII, кв.17 на с. Писменово. Имота е образуван от обединяването на УПИ VII и УПИ XIV в кв.13, съгласно влязъл в сила ПУП/ПРЗ одобрен с Решение №446/25.11.2005 г. на Общински съвет - Приморско.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, Община Приморско, с. Писменово, УПИ VII, кв.17, ПИ с идентификатор 56513.501.300
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По кадастралната карта: ПИ идентификатори: 56513.501.70; 56513.501.129; 56513.501.283; 56513.501.268 По регулационен план: север - улица, изток - улица, юг - улица, запад - УПИ VI.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 718,00 лв. (хиляда седемстотин и осемнадесет лева)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма.

8. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

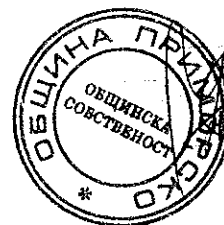
Кмет на Община Приморско съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.

9. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Надя Стаматова Георгиева

ПОДПИС/

10. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Поправката се състои в следното: 1. В раздел 3: ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА вместо „...кв.13...”, да се чете „...кв.17...” 2. В раздел 4: МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА вместо „...кв.13...”, да се чете „...кв.17...”



Изх. № 5208017538 / 01.06.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция
ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5208F27803, находящ се в 8289 с.ПИСМЕНОВО ул.ТРЕТИ МАРТ N: 11, планоснимачен номер 501.300 от 2019 квартал 17, УПИ парцел VII одобрен през 2005 г. , идентификатор на поземления имот 56513.501.300 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 56513.501.300	561,00			1/1	1 757,50	1 757,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 1757.50 лв. словом
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 1757.50 лв. словом
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 50 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ПРИМОРСКО - собственик	102164063	Няма непогасени задължения

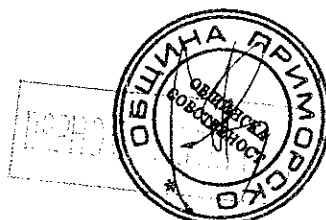
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2023 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208017538/01.06.2023 г., за да послужи пред СВ ГР.ЦАРЕВО

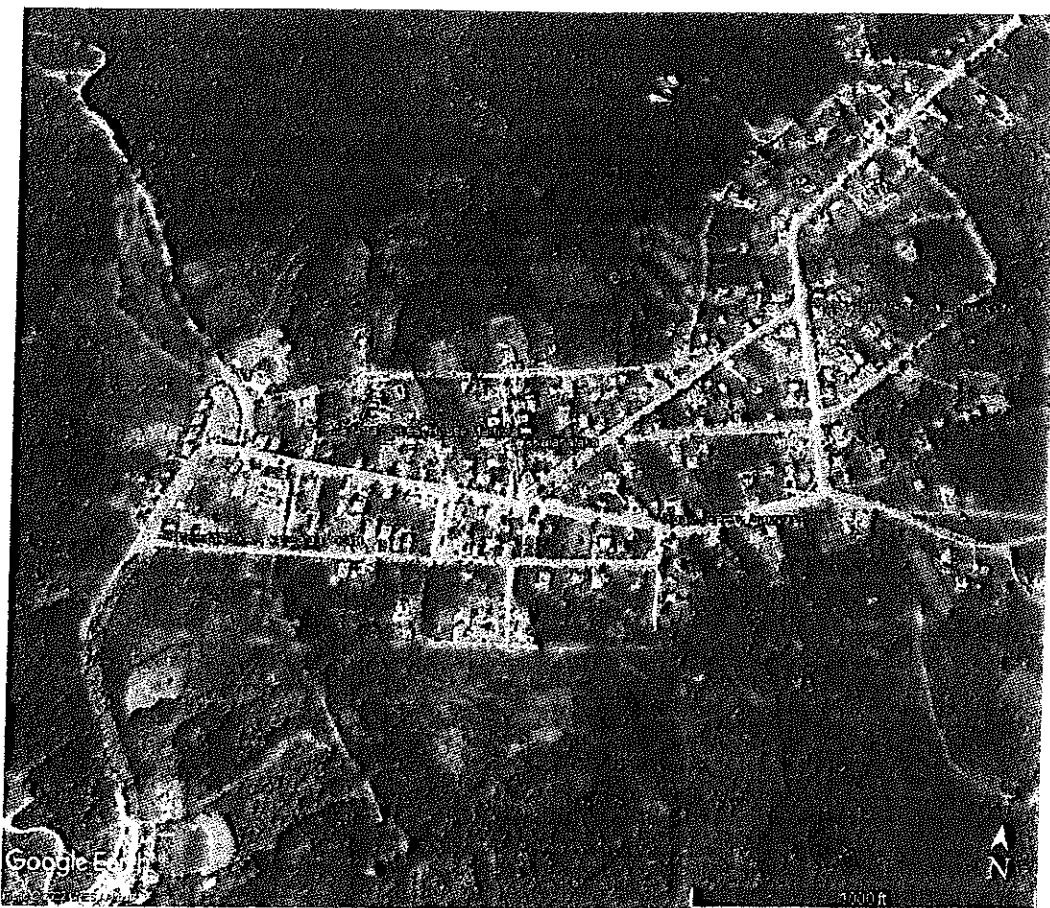
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 01.06.2023 г.

Подпис:
Издам: Даниела Георгиева Аларлиева



Експертна оценка

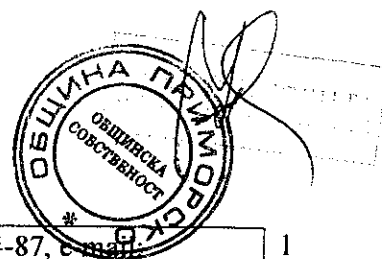
Обект: Поземлен имот с идентиф. №56513.501.300 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Писменово, идентичен с УПИ VII в кв.17 по регулационния план на с. Писменово, община Приморско, област Бургас, ул. Трети март №11.



Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Оценител: Иван Атанасов Дошев, оценител към “Финс Ико-505” ЕООД

02.06.2023 г.
гр. Бургас



ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg

1. Общи положения

1.1. Описание на заданието

Разработката представя резултатите от оценката на недвижим имот, намиращ се в с. Писменово, община Приморско, област Бургас.

Собственик: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Оценител: Дейностите по изготвянето заключението на настоящата оценка се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г. и Свидетелство за професионална квалификация рег. №5627/2013г.

Цел на оценката: Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот.

Методи за оценка: Метод на развитието

Метод на пазарните аналози.

Дата на провеждане на огледа: 31.05.2023 г.

Дата на изготвяне на оценката: 02.06.2023 г.

Срок на валидност на оценката: 6 (шест) месеца.



1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт №3992 от 07.03.2022г. за частна общинска собственост.
- Акт №4042 от 02.08.2022г. за поправка на акт за частна общинска собственост.
- Скица №15-582040/30.05.2023г. на СГКК гр. Бургас.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на имота

2.1. Местоположение на имота

Недвижимият имот, предмет на оценката, е разположен в с. Писменово.

Село Писменово се намира на около 10 км. югозападно от общинския гр. Приморско и на около 60 км. югоизточно от областния гр. Бургас..

2.2. Изследване на околната среда

В близост до имота няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда.

Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Правен статут на имота

Поземлен имот с идентиф. №56513.501.300 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Писменово, идентичен с УПИ VII в кв.17 по регулационния план на с. Писменово, община Приморско, област Бургас, ул. Трети март №11 е собственост на ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063 по силата на Акт №3992 от 07.03.2022г. за частна общинска собственост.

2.4. Описание и характеристика на оценявания обект

Имотът е с площ от 561 кв.м. Граничи с улица от северна и източна страна. Парцелът е с денivelация и силно затревен. До имота има ел. и ВиК.

3. Определяне пазарната стойност по метода на развитието /остатъчен метод/

Методът се прилага, когато е налице скрита /непроявена/ стойност на имота, която може да се получи след определени капиталовложения – модернизация и подобрения. Отчита се бъдещият приход от продажбата на имота след влягането на определените

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



капиталовложения, осъвременен към датата на оценката посредством дисконтов фактор. След което от осъвременената продажна цена се приспадат разходите за реализирането на инвестиционния проект и се получава остатъчната стойност на земята.

Остатъчна стойност на земята	21 700 лв.
Площ на оценявания обект	561 кв.м.
Разходи за придобиване на собствеността	1 %
Период за развитие на инвестиционния проект	12 м.
Годишен лихвен процент на имота	5 %
Загуба от неизползване на земята	1,05
Целева норма на печалба	10 %
Ккор	1,16
Стойност на имота	18 228 лв.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на развитието към 02.06.2023 г., е 18 228 лв.

4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	ЦЕНА лв	Стойност лв/кв.м.
с. Писменово, агенция Явлена	450	31 500	70,00
с. Писменово, агенция Еуро Хит Пропърти	800	54 800	68,50
с. Писменово, агенция ГД РИЧ	1 050	57 500	54,76
Средно:			64,42
Прието:			64

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 02.06.2023 г., е 35 904 лв.

5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имота

Оценителят определя теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

Метод на Негели	50 %
Метод на пазарните аналози	50 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на оценявания обект към 02.06.2023г. е 27 066 лв.

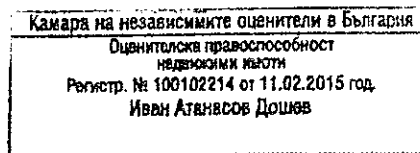
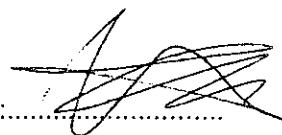


6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на оценяваните имоти

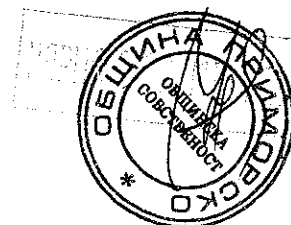
Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона; състоянието на обекта към момента на оценката.

Получената крайна пазарна стойност на Поземлен имот с идентиф. №56513.501.300 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Писменово, идентичен с УПИ VII в кв.17 по регулационния план на с. Писменово, община Приморско, област Бургас, ул. Трети март №11, към 02.06.2023 г. е 27 066 лв. /двадесет и седем хиляди и шейсет и шест лева/

Изготвил оценката:.....



Заверка от фирмата.....



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

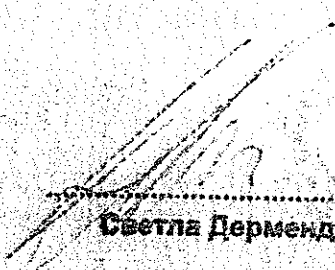
Рег. № 100102214 от 11 февруари 2015 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ


Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

Иван Атанасов Дошев, в качеството си на оценител

Във връзка с обект: Поземлен имот с идентиф. №56513.501.300 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Писменово, идентичен с УПИ VII в кв.17 по регулационния план на с. Писменово, община Приморско, област Бургас, ул. Трети март №11

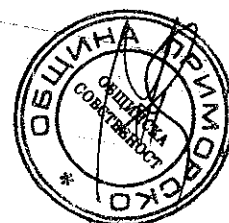
Декларирам, че:

1. Не съм в конфликт на интереси по смисъла на § 2, т. 21 от ДР на ЗОП и §1 от ДР на ТЗ.
2. Уведомен съм за задължението да си направя самоотвод в случаите на конфликт на интереси.
3. Не предявявам никакви претенции към оценявания недвижим имот, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката.
4. Съм запознат със задължението си да пазя в тайна всички обстоятелства, които съм узнал във връзка със своята работа в комисията, включително да опазвам документите от неправомерен достъп.

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Декларатор:


/Иван Дошев/





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 63 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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 № 15-606413-05.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93

С. Веселие, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-61/08.10.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **с. Веселие, НЕИЗВЕСТНА, местност КРАЙ СЕЛО**

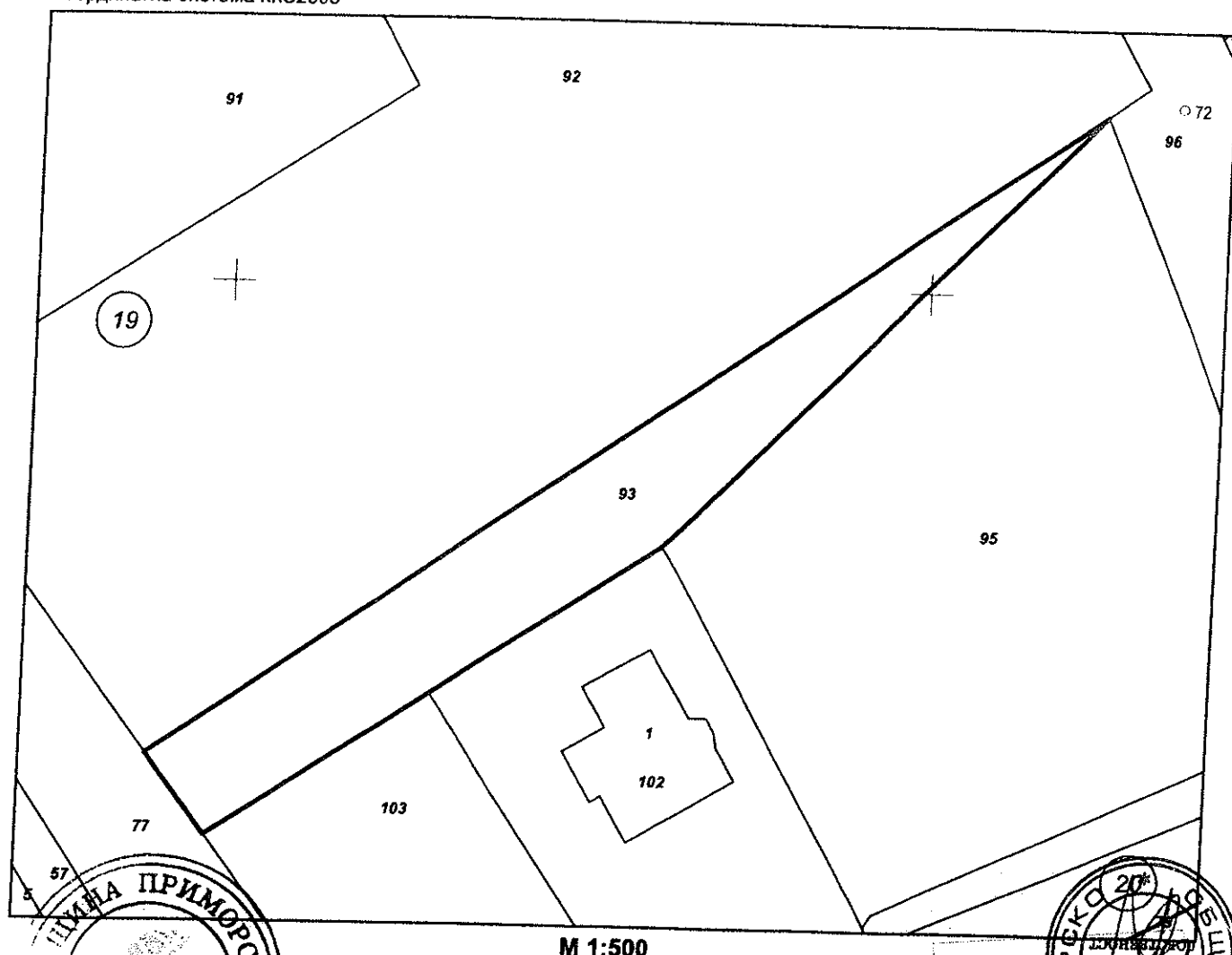
Площ: **473 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Изоставена орна земя**

Категория на земята: **5**

Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-606413-05.06.2023 г. издадена въз основа на
заявление с вх.№ 01-314401-05.06.2023 г.

Подписан с квалифициран електронен печат: Служба за кадастрална
и кадастрална агенция
DN: C=BG, E=burgas@cadastre.bg, O=Служба за кадастрална и кадастрална агенция
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and
Cadastral Agency



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 1400027

Съсед: 10731.19.103, 10731.19.102, 10731.19.95, 10731.19.92, 10731.19.96, 10731.19.77

Собственици по данни от КРНИ:

1. ПОЛЗВАТЕЛ ОБЩИНА-ПМС251/27.12.93Г.

площ 473 кв. м от правото на собственост

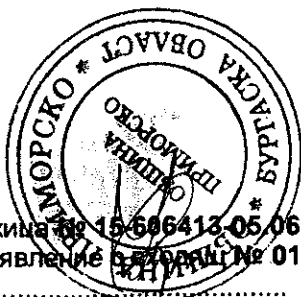
Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници издаден от ОС 3Г

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-606413-05.06.2023 г. издадена въз основа на
заявление с номер № 01-314401-05.06.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Изходящ № 25-164665-05.06.2023 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. БУРГАС, във връзка със
заявление с вх. № 01-314401-05.06.2023 г., издава на ...

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
10731.19.93, в землището на Веселие:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Изооставена орна земя**

Площ: **473** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Веселие, НЕИЗВЕСТНА, местност КРАЙ СЕЛО**

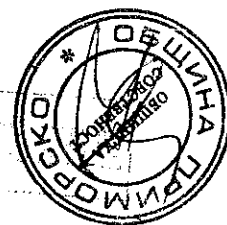
Категория на земята при неполивни условия: **5**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
до 1 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км



НАДЯ СТАМАТОВА-ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско



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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

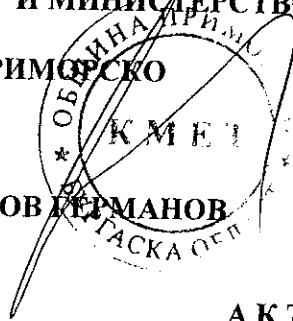
УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ ГЕРМАНОВ

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Кашин Хараманов
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 4068

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 4068

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	17-02-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.7 и чл.59 ал.1 от ЗОС, във връзка с Протоколно Решение №1/22.01.2014 г. одобрено със Заповед №РД-11-20/07.02.2014 г. на директора на Областна дирекция "Земеделие" - гр. Бургас
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 10731.19.93(десет хиляди седемстотин тридесет и едно, точка, деветнадесет, точка, деветдесет и три), целият с площ от 473 (четиристотин седемдесет и три)кв.м, местност "Край село", по КК и КР на с.Веселие, Община Приморско одобрени със заповед № РД-18-61/08.10.2007 г. на ИД на АГКК. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя. Категория на земята при неполивни условия: Пета. Номер по предходен план: ПИ №140027 по КВС на с.Веселие.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, Община Приморско, с. Веселие, местност "Край село", ПИ с идентификатор 10731.19.93
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По кадастралната карта имоти с идентификатор: 10731.19.103, 10731.19.102, 10731.19.95, 10731.19.92, 10731.19.96, 10731.19.77
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	48,70 лв.(четиридесет и осим лева и седемдесет стотинки)



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Приморско, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Надя Стаматова Георгиева  ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: 	

Изх. № 5208017566 / 07.06.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция
ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

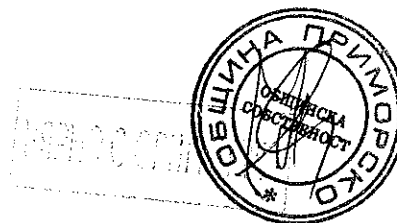
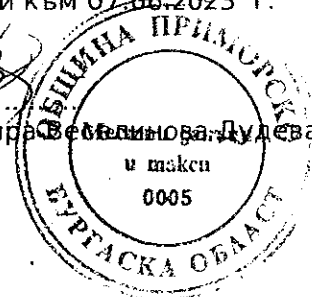
в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8145 с.ВЕСЕЛИЕ , описание на земята: МЕСТНОСТ КРАЙ СЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	10731.19.93	Категория V	473.00	48.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 48.70 лв. словом:
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208017566/07.06.2023 г., за да послужи пред СВ ГР.БУРГАС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 07.06.2023 г.

Подпис:
Издаде: Красимира Веселинова-Дудева



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

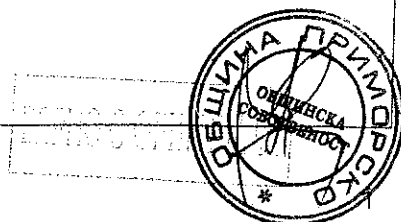
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Предмет на оценката:

Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93, област Бургас, община Приморско, с. Веселие, п.к. 8145, НЕИЗВЕСТНА, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена орна земя, площ 473 кв. м, стар номер 1400027.

09.06.2023г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общ. Приморско.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, вписани в КНОБ.

ЦЕЛ: Определяне пазарна стойност на недвижим имот

ВЗИСКАТЕЛ:

ДЛЪЖНИК:

ОБЕКТ: Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93, област Бургас, община Приморско, с. Веселие, п.к. 8145, НЕИЗВЕСТНА, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена орна земя, площ 473 кв. м, стар номер 1400027.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 09.06.2023г.

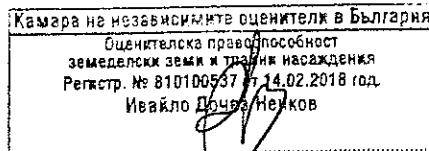
ВАЛИДНА ДО: 09.12.2023г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93, област Бургас, община Приморско, с. Веселие, п.к. 8145, НЕИЗВЕСТНА, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена орна земя, площ 473 кв. м, стар номер 1400027.	8 650 лева
---	-------------------

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на $\approx$ 18лева/кв.м.



Оценител

/Стамен Стамов/



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;
- 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 КНОВ 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 стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени 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.
- 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.

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:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

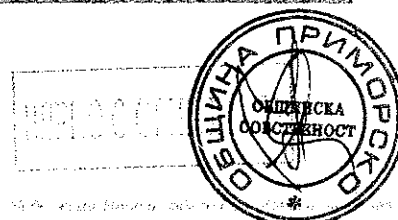
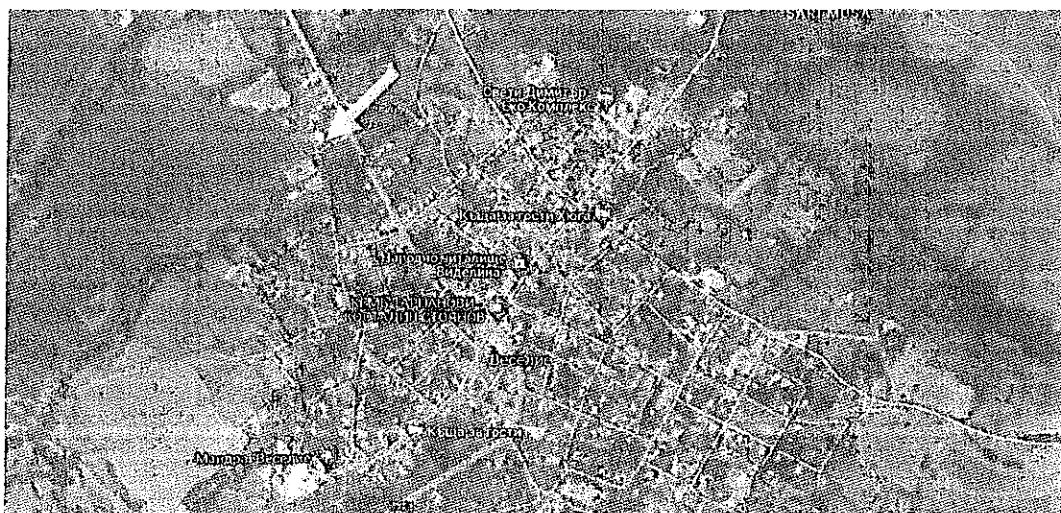
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

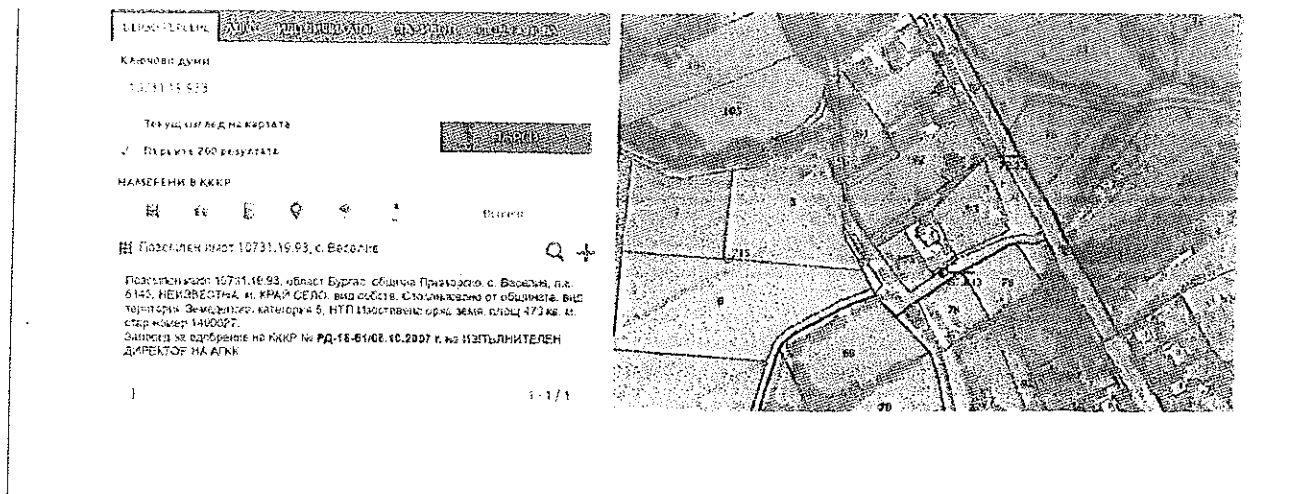
База на стойността:

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

2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93, област Бургас, община Приморско, с. Веселие, п.к. 8145, НЕИЗВЕСТНА, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена орна земя, площ 473 кв. м, стар номер 1400027.





Веселие е село в Югоизточна България. То се намира в община Приморско, област Бургас. Селото е разположено в долина близо до река Ропотамо в Странджа планина, на около 30 км от Бургас по пътя за Приморско. Намира се на съответно 14 и 18 километра от два от най-красивите ни курорти – Созопол и Приморско. Имотът се намира на изхода на селото, посока с. Росен, до регулация. Близо до главният път.

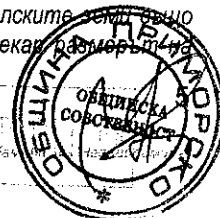
X	1 Не е установено наличие на незаконно строителство		
Подробно описание на установеното незаконно строителство:			
X	Не е установена разлика между действителното състояние на обезпечението и параметрите в предоставените документи		

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- Акт за ЧОС
- скица
- <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>
- Постановление за възлагане
- Строителен обзор
- Нотариален акт
- -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);

Земеделска земя

За последните 10 г. цената на земеделската земя е скочила двойно. С 14,4% е поскъпнала през 2021 г. средната цена на земеделската земя в България, сочат данни на НСИ, публикувани в сряда. Това е един от най-големите ръстове за последните години, като в сравнение с 2013 г., когато един декар струваше 600-650 лв., сега вече се продава за 1192 лв., т.е. поскъпването за последните десетина години е двойно. Има съществена разлика в цената между различните видове земеделски земи. Например ливадите и пасищата са поскъпнали през 2021 г. само с 3,9% и сделките са сключвани за средно 278 лв. Преди 10 години средната цена на този тип парцели е била само с тридесетина лева по-ниска - 246 лв. за декар. Миналата година повишение в цената на сделките с ниви спрямо предходната година е отчетено във всички региони в България. Например в Северозапада годишният ръст е 32,8% и в момента това е вторият регион у нас след Добруджа по цени на земеделската земя с 1309 лв. средно за декар. Най-висока обаче продължава да е средната цена на сделките в Североизточния район - 1569 лв. на декар, като там годишният ръст е само 6,8%. Най-евтино се продават нивите в Югозападния регион на страната - по 678 лв. на декар, независимо че ръстът на цените там през 2021 г. е бил гигантски - с 69,2% за една година. Арендата от земеделските земи също нараства устойчиво през последните години, като ръстът само за 2021 г. е 20,5%. Средно за декар размерът на



арендата е достигнал 55 лв. за декар, като в Североизточна България достига дори 82 лв., а в Югозападния регион е най-ниска - 32 лв. В Северозападна България средната аренда от декар ниви, овощни насаждения и лозя също е сравнително висока - 55 лв. от декар, но в Северния централен район е по-висока - 65 лв. Арендата от ливади и пасища е значително по-ниска - средно 25 лв. за декар за цялата страна и не се различава съществено в различните региони на страната. През последната година най-съществено нарастване на арендата има в Североизточна България, където и без това наемателите на земеделски земи плащат най-много на собствениците на ниви за обработката им. Там ръстът на арендата спрямо година по-рано е 51,3%, докато в останалата част от страната се движи между 5 и 15%. Арендните плащания не винаги са в пари, често собствениците на земи получават и селскостопански продукти в замяна на правото на ползване, но стойността им също е пресметната в средния размер на арендата.

<https://www.24chasa.bg/biznes/article/11873700>

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 агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между стойността 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./	Евро/ кв.м.
Веселие, поземлен имот, не е урегулиран, https://www.alo.bg/8701668	17 000	1030	17
Веселие, поземлен имот, не е урегулиран, до главен път, равен, https://www.alo.bg/8331473	146 100	9740	15
Веселие, поземлен имот, не е урегулиран, кладенец, равен, собствен водоизточник, https://www.alo.bg/8331463	43 979	3383	13
Веселие, поземлен имот, не е урегулиран, до къщите на селото, панорама, https://www.alo.bg/7745283	25 300	2533	10

Стойност на аналога- евро/кв. м.	17	15	13	10
Коефициент за положение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефициент за комуникации	1,00	1,00	1,00	1,00
коефициент за пазарна реализация	0,85	0,85	0,85	0,85
подобрения	1,00	1,00	1,00	1,00
Други-	0,80	0,80	0,80	0,80
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЕВРО/КВ	11,56	10,20	8,84	6,80
ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	25%	25%	25%	25%
СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕН РЕЗУЛТАТ	2,89	2,55	2,21	1,70

сравним резултат на кв.м.	9,35	евро
Валутен курс 1 евро	1,95583	лева
Площ на имота – идеални части	473	кв.м.
Стойност на имота по метода на пазарните аналози	8 650	лева



4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

База на стойността:

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.

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 или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- които те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, материални или други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще спазват 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. Същета е извършена съвестно и на най-добро 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 укривали умишлено съществени факти или обстоятелства, доколкото те са били предоставени на оценителите.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА: /без ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 10731.19.93, област Бургас, община Приморско, с. Веселие, п.к. 8145, НЕИЗВЕСТНА, м. КРАЙ СЕЛО, вид собств. Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Изоставена орна земя, площ 473 кв. м, стар номер 1400027.

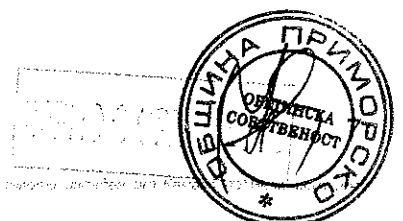
8 650 лева

Стойност на 1 кв.м. от имота възлиза на $\approx$ 18 лева/кв.м.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайна насаждания
Регистр. № 810100537 от 14.02.2018 год.
Ивайло Дочев Ненков

Оценител.....

/Ивайло Ненков/



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 610100537 от 14 февруари 2018 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

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

**ЗА ОЦЕНКА
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 23 от 06 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪРСофия 1618, кв. Изгрев, ул. Мусана №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 23
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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:130362903СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-606414-05.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 10731.21.32

С. Веселие, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-61/08.10.2007 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГККПоследно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е
със Заповед КД-14-40/15.12.2022 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

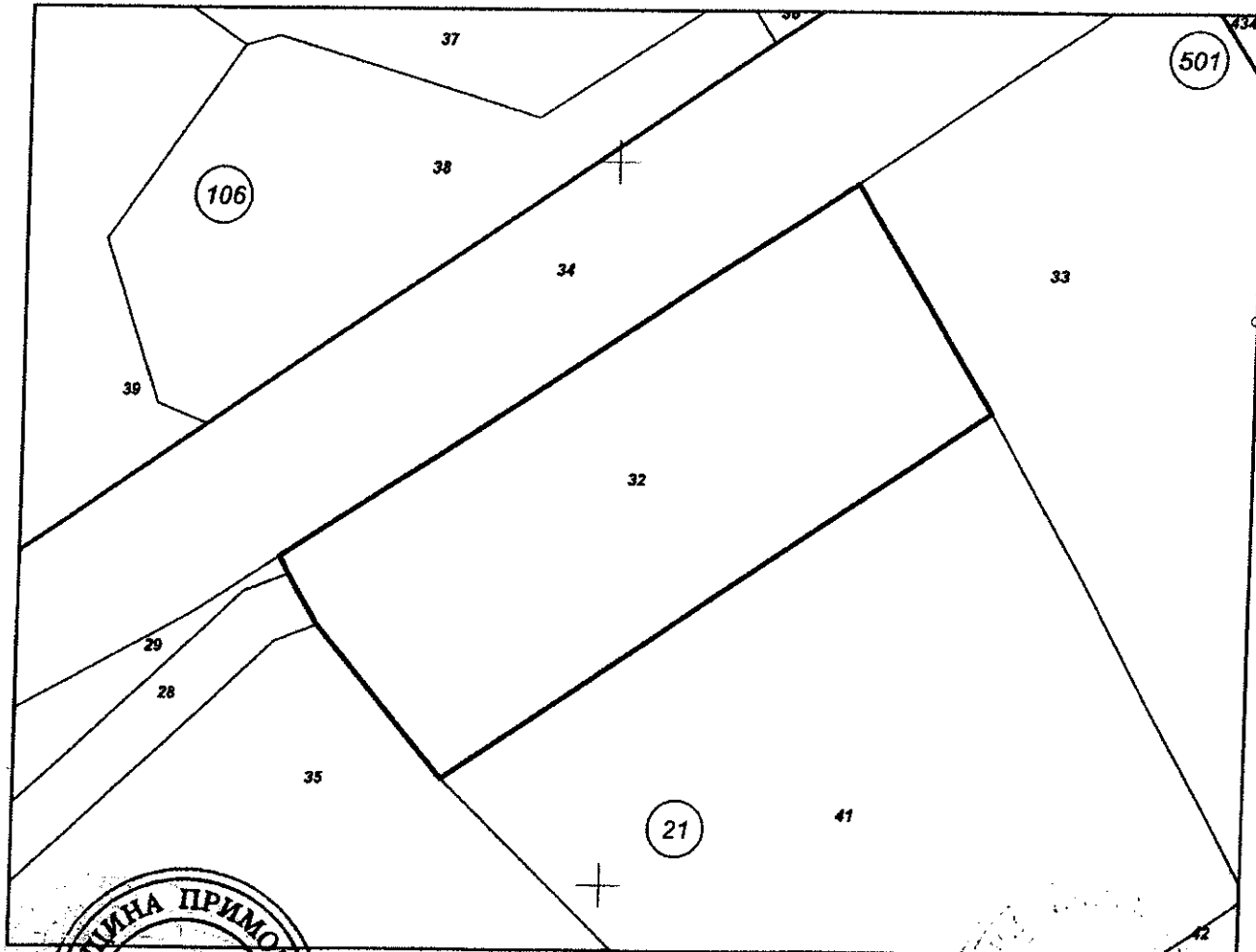
Площ: 872 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя

Категория на земята: 5

Координатна система KKC2005

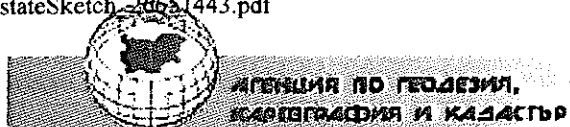


М 1:500

Скица № 15-606414-05.06.2023 г. издадена въз основа на
заявление с номер № 01-314401-05.06.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

Подписан с електронен подпис от Геодезическа, картографическа и кадастрална агенция
ОП: 0105/1-София, Геодезическа, картографическа и кадастрална агенция
ОИД.2.5.4.37-NTBG-130362903, CN: GeoDez Cartography and
Cadastra Agency



София 1618, кв.Павлово, ул.Мусега №1
Тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 056002

Съсед: 10731.21.29, 10731.21.28, 10731.21.34, 10731.21.35, 10731.21.41, 10731.21.33

Собственици по данни от КРНИ:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 16 том 18 рег. 6184 от 25.05.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Справка № 15-6064 от 05.06.2023 г. издадена въз основа на
заявление за издаване № 01-314401-05.06.2023 г.

НАДЯ СТАМАНОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусали №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Изходящ № 25-164667-05.06.2023 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. БУРГАС, във връзка със
заявление с вх. № 01-314401-05.06.2023 г., издава на ...

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
10731.21.32, в землището на Веселие:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Изоставена орна земя**

Площ: **872** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Веселие, местност КРАЙ СЕЛО**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
до 1 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
граничи с пътна мрежа



НАДЯ СЛАВАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР ГЕРМАНОВ ГЕРМАНОВ

(име, презиме и фамилия)

КМЕТ

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 4122

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 4122

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	06-06-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 и ал.2 от ЗОС.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 10731.21.32(десет хиляди седемстотин тридесет и едно, точка, двадесет и едно, точка, тридесет и две), целият с площ от 872 (осемстотин седемдесет и два)кв.м. по КККР на с.Веселие, местност "Край село", Община Приморско одобрени със заповед № РД-18-61/08.10.2007 г. на ИД на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е със Заповед № КД-14-40/15.12.2022г. на ИД на АГКК. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя. Категория на земята при неполивни условия: Пета. Номер по предходен план: ПИ №056002 по КВС на с.Веселие.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, Община Приморско, с. Веселие, местност "Край село", ПИ с идентификатор 10731.21.32
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По кадастралната карта имоти с идентификатор: 10731.21.29, 10731.21.28, 10731.21.34, 10731.21.35, 10731.21.41, 10731.21.33
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	98,30 лв.(деветдесет и осем лева и тридесет стотинки).

Приложение №2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията - гр. Бургас

Вх. рег. № 7793 / 08-06-2023

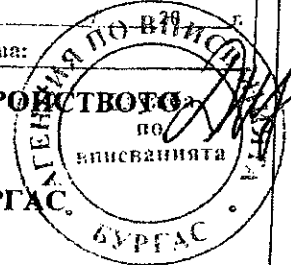
Акв. № 125 / 23 / 20 / 1

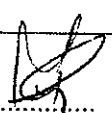
Народна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта: _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Съдия по вписванията: _____



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №2063/20.05.2015г., вписан с вх.рег.№6184/25.05.2015 г., Том 18, №16 при СВ гр. Бургас.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Приморско, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Главен експерт „Общинска собственост”: Надя Стаматова Георгиева  /ПОДПИС/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Изх. № 5208017561 / 06.06.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция
ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

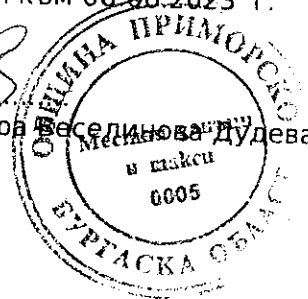
в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8145 с.ВЕСЕЛИЕ , описание на земята: МЕСТНОСТ КРАЙ СЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	10731.21.32	Категория V	872.00	98.30

данъчната оценка на гореописания имот е: 98.30 лв. словом:
ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208017561/06.06.2023 г., за да послужи пред СВ ГР.БУРГАС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 06.06.2023 г.

Подпис:
Издаде: Красимира Веселинова Дудева



Експертна оценка

Обект: Изоставена орна земя с идентиф. №10731.21.32, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Край село”.

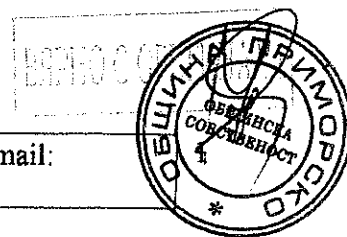


Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Оценител: Иван Атанасов Дошев, оценител към “Финс Ико-505” ЕООД

14.06.2023 г.
гр. Бургас

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail:
fins_iko@abv.bg



1. Общи положения

1.1. Описание на заданието

Разработката представя резултатите от оценката на недвижим имот, намиращ се в землището на с. Веселие, общ. Приморско, обл. Бургас.

Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Оценител: Дейностите по изготвянето заключението на настоящата оценка се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г., Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №810100508/25.10.2017 г. и Свидетелство за професионална квалификация рег. №5627/2013г.

Цел на оценката: Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот.

Методи за оценка: По Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
Метод на пазарните аналози.

Дата на провеждане на огледа: 12.06.2023 г.

Дата на изготвяне на оценката: 14.06.2023 г.

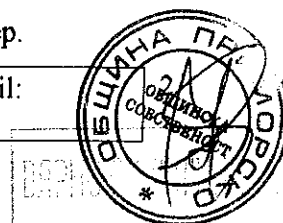
Срок на валидност на оценката: 6 (шест) месеца.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт за частна общинска собственост №4122/06.06.2023 г.
- Скица №15-606414-05.06.2023г. на СГКК гр. Бургас.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на имота

2.1. Местоположение на имота

Недвижимият имот, обект на оценката, е разположен в землището на с. Веселие. Село Веселие се намира на около 15 км. от общинския гр. Приморско и на около 25 км. от областния гр. Бургас.

2.2. Изследване на околната среда

В близост до имота няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Правен статут на имота

Изоставена орна земя с идентиф. №10731.21.32, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Край село”, е собственост на ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063 по силата на Акт за частна общинска собственост №4122/06.06.2023 г.

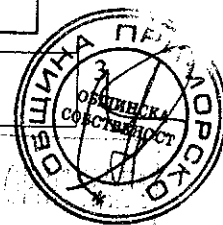
2.4. Описание и характеристика на оценявания обект

Имотът е с площ от 872 кв.м., пета категория, находящ се в землището на с. Веселие, местността „Край село”. Намира се на 30 м. югозападно от строителните граници на селото, в близост до комуникации, граничи с път с трайна асфалтова настилка III-992. Не е ограден и не се обработва.

3. Определяне стойността на обекта по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

№	Характеристики	Показатели	Стойност
1	Категория на земята	пета	

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



2	Начална цена по категория лв/дка		310 лв
3	Площ на целия имот /дка/	872	
4	Корекционни коефициенти съгл. чл.4 ал.2	1,40	
4.1.	За площ на имота чл.4, ал.1 т.1	-0,10	
4.2.	За поливност съгл. чл. 4 ал.1 т.2	0	
4.3.	За отстояние от гл. пазари чл.4 т.3	0,20	
4.4.	За отстояние от бр. ивица чл.4 т.4	0	
4.5.	За отстояние от гр. на урб. зона чл.4 т.5	0,20	
4.6.	За граничеши с път с трайна настилка чл.4 т.6	0,10	
	Текуща пазарна цена за един дка		434 лв
	Текуща пазарна цена на имота		379 лв

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи към 14.06.2023 г., е 379 лв.

4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	Цена лв.	Стойност лв/кв.м.
с. Веселие, агенция Домм	2 533	49 500	19,54
с. Веселие, частно лице	1 030	33 300	32,33
с. Веселие, агенция Адрес	10 494	117 400	11,19
Средно:	21,02		
Прието:	21		

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, местонахождение и отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 14.06.2023 г., е 18 312 лв.

2	Начална цена по категория лв/дка		310 лв
3	Площ на целия имот /дка/	872	
4	Корекционни коефициенти съгл. чл.4 ал.2	1,40	
4.1.	За площ на имота чл.4, ал.1 т.1	-0,10	
4.2.	За поливност съгл. чл. 4 ал.1 т.2	0	
4.3.	За отстояние от гл. пазари чл.4 т.3	0,20	
4.4.	За отстояние от бр. ивица чл.4 т.4	0	
4.5.	За отстояние от гр. на урб. зона чл.4 т.5	0,20	
4.6.	За граничеци с път с трайна настилка чл.4 т.6	0,10	
	Текуща пазарна цена за един дка		434 лв
	Текуща пазарна цена на имота		379 лв

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи към 14.06.2023 г., е 379 лв.

4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

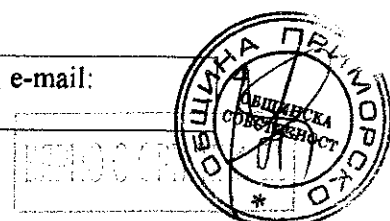
4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	Цена лв.	Стойност лв/кв.м.
с. Веселие, агенция Домм	2 533	49 500	19,54
с. Веселие, частно лице	1 030	33 300	32,33
с. Веселие, агенция Адрес	10 494	117 400	11,19
Средно:			21,02
Прието:			21

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, местонахождение и отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 14.06.2023 г., е 18 312 лв.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имота

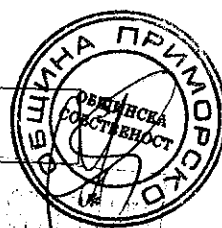
Оценителят предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

По НРОЦЗЗ	40 %
Метод на пазарните аналози	60 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на оценявания обект към 14.06.2023 г. е 11 139 лв.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



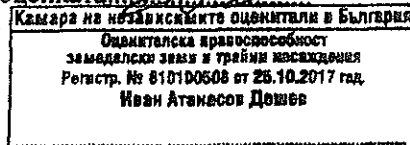
17.06.2023

6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на оценявания имот

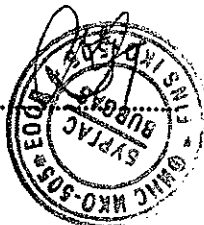
Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имуществото; общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Получената крайна пазарна стойност на Изоставена орна земя с идентиф. №10731.21.32, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Край село“, към 14.06.2023г., е 11 139 лв.

Изготвил оценката:

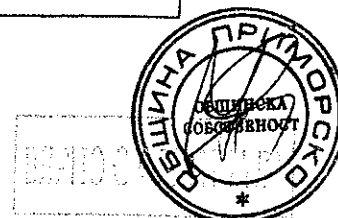


Заверка от фирмата:...



ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail:
fins_iko@abv.bg

6





Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

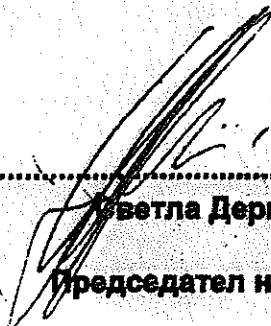
Рег. № 810100508 от 25 октомври 2017 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
земяделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ



ДЕКЛАРАЦИЯ**от****Иван Атанасов Дошев, в качеството си на оценител**

Във връзка с обект: Изоставена орна земя с идентиф. №10731.21.32, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Край село“.

Декларирам, че:

1. Не съм в конфликт на интереси по смисъла на § 2, т. 21 от ДР на ЗОП и §1 от ДР на ТЗ.
2. Уведомен съм за задължението да си направя самоотвод в случаите на конфликт на интереси.
3. Не предявявам никакви претенции към оценявания недвижим имот, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката.
4. Съм запознат със задължението си да пазя в тайна всички обстоятелства, които съм узнал във връзка със своята работа в комисията, включително да опазвам документите от неправомерен достъп.

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Декларатор:

/Иван Дошев/



15.06.2023, 11:28



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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 № 15-632441-12.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 10731.134.11

С. Веселие, общ. Приморско, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-61/08.10.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
04.04.2019 г.

Адрес на поземления имот: **с. Веселие, местност ДИЦОБАКА**

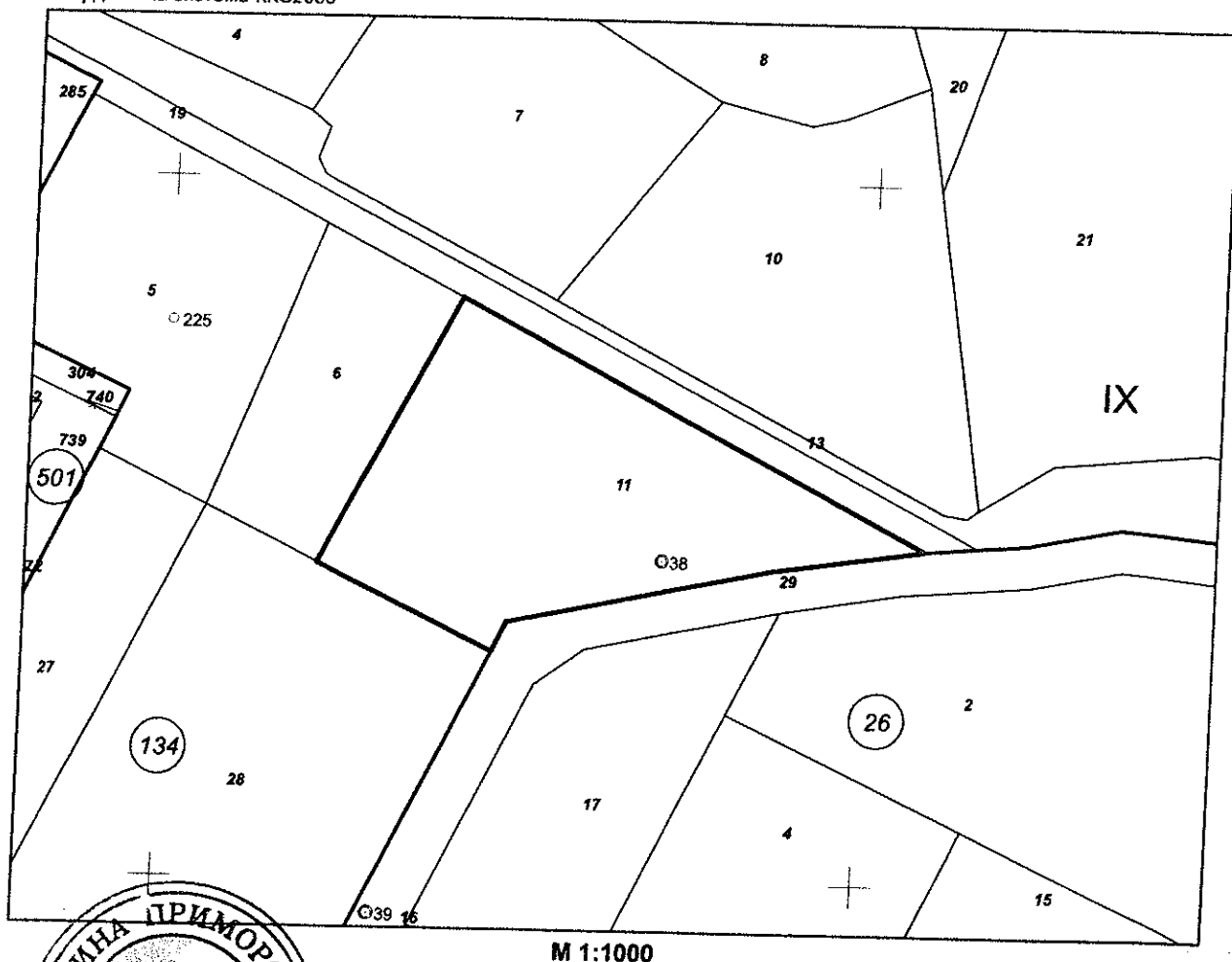
Площ: **2052 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Изоставена орна земя**

Категория на земята: **9**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Скица № 15-632441-12.06.2023 г. издадена въз основа на
заявлението с входящ № 01/327850-12.06.2023 г.

НАДЯ СТАМБОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

Подписан с квалифициран електронен подпис (СДН) на
и Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=София, O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency

12.06.2023, 15:38



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма
Съсед: 10731.134.28, 10731.26.29, 10731.134.19, 10731.134.6

Собственици по данни от КРНИ:

1. 102164063, ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 73 том 9 рег. 3056 от 15.03.2019г., издаден от Служба по вписванията гр.Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Лица № 15-632447-12.06.2023 г. издадена въз основа на
заявлението за вписване № 01-327850-12.06.2023 г.

НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Изходящ № 25-171404-12.06.2023 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. БУРГАС, във връзка със
заявление с вх. № 01-327850-12.06.2023 г., издава на ...

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
10731.134.11, в землището на Веселие:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Изоставена орна земя**

Площ: **2052** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Веселие, местност ДИЩОБАКА**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:

до 1 км

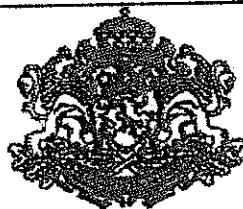
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:

до 1 км



НАДЯ СТАМАТОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Приморско

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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-Р ДИМИТЪР GERMANOV GERMANOV

(име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Служба по вписванията гр. Бургас

№ 3056 / 15-03-2019

Датум: 13 март 2019 г. / дело № 15-03-2019

Изготвена карта: такс. стр.

Изготвена карта: такс. стр.

Изготвена карта: такс. стр.

Изготвена карта: такс. стр.

А К Т № 3192

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 3192

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	13-03-2019
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.7, чл.59, ал.1 от ЗОС, във връзка с Протоколно Решение №1/22.01.2014 г. на комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 10731.134.11 (десет хиляди седемстотин тридесет и едно, точка, сто тридесет и четири, точка, единадесет), целият с площ от 2 052 (две хиляди и петдесет и два) кв.м, местност „Дищобака“, съгласно КККР на с. Веселие, одобрени със заповед № РД-18-61/08.10.2007 г. на ИД на АГКК. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя. Категория на земята при неполивни условия: Девета. Номер по предходен план: ПИ № 134011 по КВС на с.Веселие.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Бургас, Община Приморско, с.Веселие, местност „Дищобака“, ПИ с идентификатор 10731.134.11.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	10731.134.28; 10731.26.29; 10731.134.19; 10731.134.6.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	49,60 лв.(четиридесет и девет лева и шестдесет стотинки)



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО
АКТОВЕ

Няма

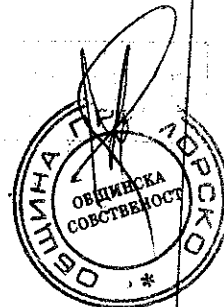
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Кмет на Община Приморско, съгласно чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Младши експерт „Общинска собственост”: Дима Иванова Стайкова

ПОДПИС

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Изх. № 5208017588 / 12.06.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ПРИМОРСКО

ЕИК по БУЛСТАТ 102164063

Адрес за кореспонденция
ул. ТРЕТИ МАРТ № 56, гр. ПРИМОРСКО 8180

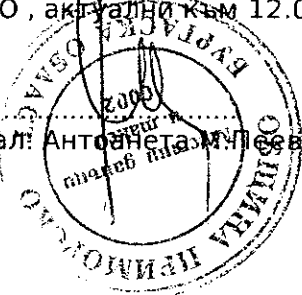
в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8145 с.ВЕСЕЛИЕ , описание на земята: М.ДИЩОБАКА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	10731.134.11	Категория IX	2052.00	49.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 49.60 лв. словом:
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5208017588/12.06.2023 г., за да послужи пред СЕ БУРГАС,НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ИМОТА,ОЦЕНКАТА ВАЖИ ДО 31.12.2023 Г.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПРИМОРСКО , актуални към 12.06.2023 г.

Подпис: _____
Издаде: Антоанета М. Пеева



Експертна оценка

Обект: Изоставена орна земя с идентиф. №10731.134.11, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Дищобака“.



Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО

Оценител: Иван Атанасов Дошев, оценител към “Финс Ико-505” ЕООД

14.06.2023 г.
гр. Бургас

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail:
fins_iko@abv.bg



1. Общи положения

1.1. Описание на заданието

Разработката представя резултатите от оценката на недвижим имот, намиращ се в землището на с. Веселие, общ. Приморско, обл. Бургас.

Възложител: ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов – Кмет, с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063.

Оценител: Дейностите по изготвянето заключението на настоящата оценка се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г., Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №810100508/25.10.2017 г. и Свидетелство за професионална квалификация рег. №5627/2013г.

Цел на оценката: Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот.

Методи за оценка: По Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
Метод на пазарните аналози.

Дата на провеждане на огледа: 12.06.2023 г.

Дата на изготвяне на оценката: 14.06.2023 г.

Срок на валидност на оценката: 6 (шест) месеца.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Акт за частна общинска собственост №3192/13.03.2019 г.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. Описание на имота

2.1. Местоположение на имота

Недвижимият имот, обект на оценката, е разположен в землището на с. Веселие. Село Веселие се намира на около 15 км. от общинския гр. Приморско и на около 25 км. от областния гр. Бургас.

2.2. Изследване на околната среда

В близост до имота няма обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Община Приморско е район със степен на сеизмичност VII и с коефициент на сеизмичност $K_s=0,10$.

2.3. Правен статут на имота

Изоставена орна земя с идентиф. №10731.134.11, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Дищобака“, е собственост на ОБЩИНА ПРИМОРСКО, представлявана от д-р Димитър Германов Германов с ЕГН 6303220443 – Кмет с административен адрес: гр. Приморско, ул. “Трети март” №56, БУЛСТАТ 102164063 по силата на Акт за частна общинска собственост №3192/13.03.2019 г.

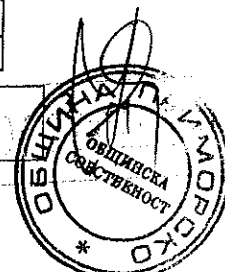
2.4. Описание и характеристика на оценявания обект

Имотът е с площ от 2 052 кв.м., девета категория, находящ се в землището на с. Веселие, местността „Дищобака“. Намира се на 35 м. източно от строителните граници на селото, в близост до комуникации, граничи с път. Не е ограден и не се обработва.

3. Определяне стойността на обекта по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

№	Характеристики	Показатели	Стойност
1	Категория на земята	девета	
2	Начална цена по категория лв/дка		80 лв
3	Площ на целия имот /дка/	2 052	

ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg



14.06.2023. 14:36

4	Корекционни коефициенти съгл. чл.4 ал.2	1,40	
4.1.	За площ на имота чл.4, ал.1 т.1	-0,10	
4.2.	За поливност съгл. чл. 4 ал.1 т.2	0	
4.3.	За отстояние от гл. пазари чл.4 т.3	0,20	
4.4.	За отстояние от бр. ивица чл.4 т.4	0	
4.5.	За отстояние от гр. на урб. зона чл.4 т.5	0,20	
4.6.	За граничещи с път с трайна настилка чл.4 т.6	0,10	
	Текуща пазарна цена за един дка		112 лв
	Текуща пазарна цена на имота		230 лв

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи към 14.06.2023 г., е 230 лв.

4. Определяне стойността на обекта по метода на пазарните аналози

4.1. Описание на метода

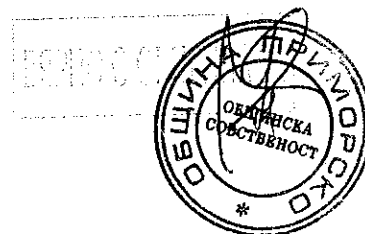
При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

4.2. Оценка на имота

Район	Кв.м.	Цена лв.	Стойност лв/кв.м.
с. Веселие, агенция Домм	2 533	49 500	19,54
с. Веселие, частно лице	1 030	33 300	32,33
с. Веселие, агенция Адрес	10 494	117 400	11,19
Средно:			21,02
Прието:			21

Цената на аналогични имоти се определя от площ на имота, подобрения и тежести върху имота, местонахождение и отстояние от пътища.

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози към 14.06.2023 г., е 43 092 лв.



ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg

4

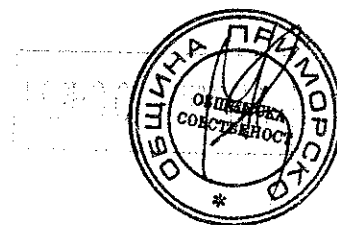
5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имота

Оценителят предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

По НРОЦЗЗ	55 %
Метод на пазарните аналози	45 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

Получената справедлива пазарна стойност на оценявания обект към 14.06.2023 г. е 19 518 лв.



ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins_iko@abv.bg

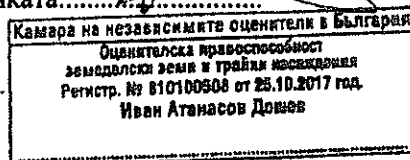
5

6. Заключение и определяне на справедлива пазарна стойност на оценявания имот

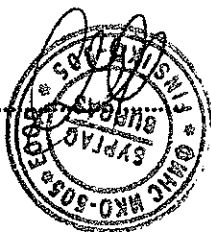
Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имуществото; общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Получената крайна пазарна стойност на Изоставена орна земя с идентиф. №10731.134.11, находяща се в землището на с. Веселне, община Приморско, област Бургас, местността „Дищобака”, към 14.06.2023г., е 19 518 лв.

Изготвил оценката:.....

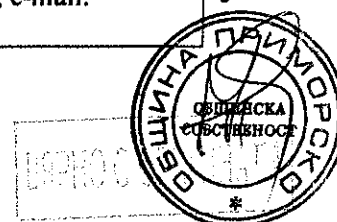


Заверка от фирмата:.....



ФИНС ИКО-505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail:
fins_iko@abv.bg

6





Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

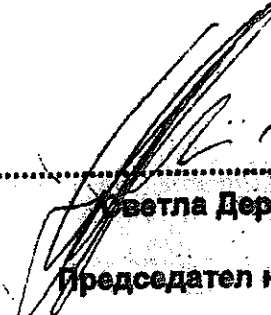
Рег. № 810100508 от 25 октомври 2017 год.

ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ



ДЕКЛАРАЦИЯ

от

Иван Атанасов Дошев, в качеството си на оценител

Във връзка с обект: Изоставена орна земя с идентиф. №10731.134.11, находяща се в землището на с. Веселие, община Приморско, област Бургас, местността „Дищобака“.

Декларирам, че:

1. Не съм в конфликт на интереси по смисъла на § 2, т. 21 от ДР на ЗОП и §1 от ДР на ТЗ.
2. Уведомен съм за задължението да си направя самоотвод в случаите на конфликт на интереси.
3. Не предявявам никакви претенции към оценявания недвижим имот, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката.
4. Съм запознат със задължението си да пазя в тайна всички обстоятелства, които съм узнал във връзка със своята работа в комисията, включително да опазвам документите от неправомерен достъп.

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Декларатор:

/Иван Дошев/



15.06.2023, 11:28