

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАВАРНА

ОБЩИНА КАВАРНА	
изходящ №	РД-20-51
Дата	02 / 02 / 2024 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАВАРНА	
входящ №	82
дата	02 / 02 / 2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Елена Матеева Балтаджиева - кмет на община Каварна

Относно: Прекратяване на съсобственост в поземлен имот в с. Поручик Чунчево, община Каварна.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е заявление от **И Я Т**, с вх. № ОС-10-21/16.01.2023г., за прекратяване на съсобственост с община Каварна в поземлен имот с идентификатор **57861.501.67** по КККР на с. Поручик Чунчево, представляващ УПИ I-67, кв. 4, по действащия регулационен план на с. Поручик Чунчево, целият с площ от 2 376 кв. м. (две хиляди триста седемдесет и шест кв. м.), трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m), в който съсобственика участва с 1 300 кв. м. (хиляда и триста кв. м.), съгласно Нотариален акт № 104, том IX, дело № 1557, вх. рег. № 2797 от 07.12.2022г., на СВ гр. Каварна. За общинската част от имота с площ от **783 кв. м.** (седемстотин осемдесет и три кв. м.), е съставен АЧОС № 6162/27.07.2023г., с вх. рег. № 1672 от 31.07.2023г., акт № 177, том V, на СВ гр. Каварна. Издадена е данъчна оценка на стойност 1 428, 20 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 6 675, 00 лв. без ДДС.

Във връзка с гореизложеното, предлагам следният проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 53, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредба № 2 за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и искане с вх. № ОС-10-21/16.01.2023г., Общински съвет – Каварна реши:

1. Дава съгласие за прекратяване на съсобственост с община Каварна чрез изкупуване на общинския дял от **783 кв. м.**, актуван с АЧОС № 6162/27.07.2023г., с вх. рег. № 1672 от 31.07.2023г., акт № 177, том V, на СВ гр. Каварна, представляващ част от поземлен имот с идентификатор **57861.501.67** по КККР на с. Поручик Чунчево, представляващ УПИ I-67, кв. 4, по действащия регулационен план на с. Поручик Чунчево, целият с площ от 2 376 кв. м. (две хиляди триста седемдесет и шест кв. м.), в който съсобственика участва с 1 300 кв. м. (хиляда и триста кв. м.), съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, с вх. рег. № 2797 от 07.12.2022г., акт № 104, том IX, дело № 1557/2022г. на СВ гр. Каварна.

Издадена е данъчна оценка на стойност 1 428, 20 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 6 675, 00 лв. без ДДС.

2. Определя цена на общинската част от имота в размер **6 675, 00 лв.** (шест хиляди шестстотин седемдесет и пет лева) без ДДС, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител на имоти.

3. Възлага на кмета на община Каварна да извърши необходимите последващи от закона действия по продажбата на имота.

Приложение:

1. Искане с вх. № ОС-10-21/16.01.2023г.;
2. Скица на СГКК-Добрич с № 15-851496-08.08.2023г.;
3. Скица извадка от действащ ПУП № 183;
4. АЧОС № 6162 от 27.07.2023г. с Вх. рег. № 1672 от 31.07.2023г., акт № 177, том V, на СВ гр. Каварна;
5. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, с Вх. Рег. № 2797 от 07.12.2022г., Акт № 104, том IX, дело № 1557/2022г. на СВ гр. Каварна;
6. Пазарна оценка;
7. Данъчна оценка.



С уважение,
ЕЛЕНА БАЛТАДЖИЕВА
Кмет на община Каварна

Съгласували:

Митко Недев

Зам.-кмет „Фир“ на община Каварна

Диана Додова

Зам.-кмет „ЕФИД“ на община Каварна

Йордан Стоянов

Директор на дирекция „УТЕИИД“

Мирослав Орлов

Гл. архитект на община Каварна

Павлина Алексиева

Юрисконсулт на община Каварна

Изготвил:

Даниела Николова

Началник на отдел ОС

Без код

ОБЩИНА КАВАРНА
 Вх № ОС-10-21
 Дата 16.01.2023 г.

До д. Умиров
16.01.2023

ДОКМЕТА
 НА ОБЩИНА КАВАРНА

ЗАЯВЛЕНИЕ

за прекратяване на съсобственост с Община Каварна

От 1 М. Ян ЕГН
 име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно
 адрес: тел.
 e-mail:
 гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

От 2 ЕГН
 име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно
 адрес: тел.
 e-mail:
 гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

От Фирма ЕИК
 наименование на фирмата
 адрес на фирмата тел.
 e-mail:
 гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

Чрез
 име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно / длъжност

Съгласно договор/ нотариален акт 578/2022 г. съм собственик на част от поземлен имот с идентификатор № 5.7.861.501.67 по КККР на С. Попружик СЧЗЗЕВ общ. Каварна, в който участвам с 1300 кв.м.

Моля/им да ми бъде продадена останалата част с площ от 783 кв.м. която е общинска собственост.

Желая да получа услугата:

- в ЦУИГ на Община Каварна;
- чрез лицензиран пощенски оператор, като цената се заплаща от заявителя при получаването;

Прилагам/е следните документи: (моля, отбележете с X и/или допълнете)

1. Актуален документ за собственост
2. Удостоверение за наследници /когато собственикът е починал/.

Забележка: Не се представя удостоверение за наследници за починали лица с постоянен адрес в населените места

от Община Каварна.

3. Актуална скица на имота от Службата по геодезия, картография и кадастър;
4. Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от имотния регистър – град Каварна.
5. Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от имотния регистър – град Балчик.

Забележка: Не се представя удостоверение ако документа за собственост е вписан след 30.11.2003г. в Агенция по вписване – Каварна.

6. Пълномощно /при необходимост/

Подпис:
 1.....
 2.....

Срок за изпълнение: 10 дни, (след влизане в сила на решение на Общински съвет – Каварна за продажба)

Съдържание на КАО и такса:

1. Издаване на удостоверение за наследници.

такса: 4.00 лв.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ

9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-851496-08.08.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **57861.501.67**

С. Поручик Чунчево, общ. Каварна, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-26/27.02.2008 г.**
на Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
08.08.2023 г.

Адрес на поземления имот: **с. Поручик Чунчево, ул. ЧЕТВЪРТА**

Площ: **2376 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852697, ОБЩИНА КАВАРНА**

Ид. част 783 кв. м от правото на собственост

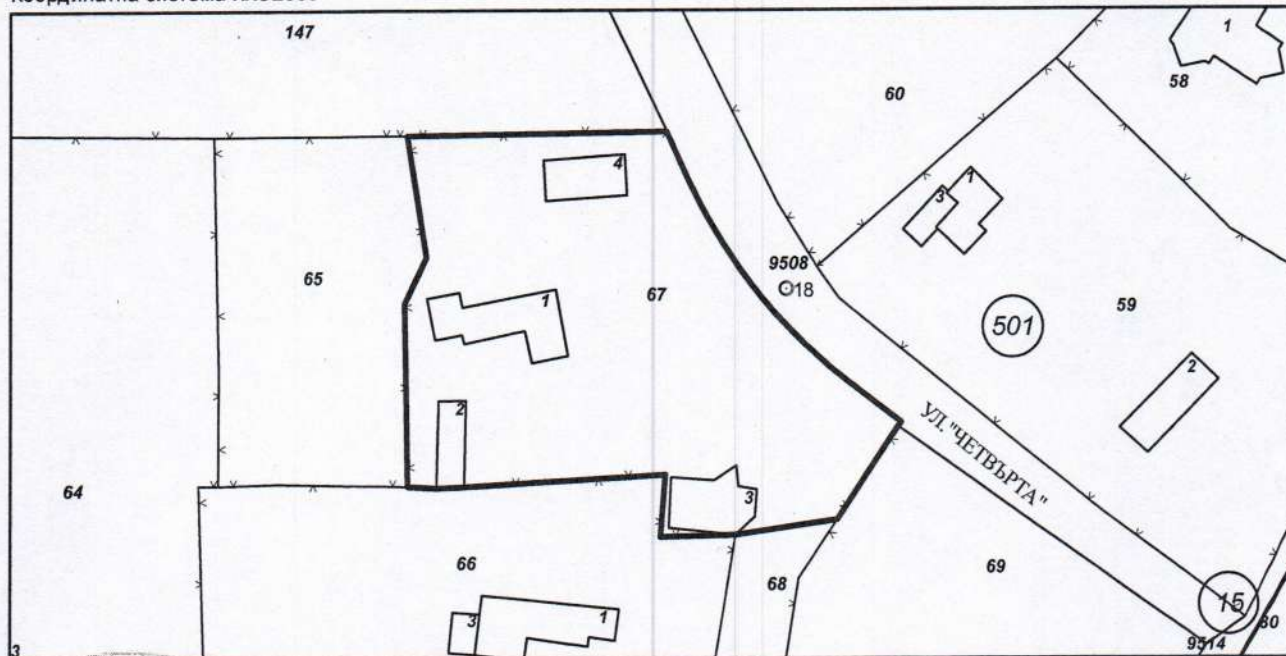
Акт за общинска собственост № 177 том V рег. 1672 от 31.07.2023г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. КАВАРНА

2. **ИЛИЯ ЯНАКИЕВ ТОДОРОВ**

площ 1300 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 104 том IX рег. 2797 дело 1557 от 07.12.2022г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. КАВАРНА

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Номер по предходен план: квартал: 4, парцел: I-67

Съседни: 57861.501.66, 57861.501.68, 57861.501.69, 57861.501.9508, 57861.501.147, 57861.501.65

Скица № 15-851496-08.08.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-444482-08.08.2023 г.



Илия Янакиев Тодоров



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 57861.501.67.1: застроена площ 103 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване
2. Сграда 57861.501.67.2: застроена площ 41 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
3. Сграда 57861.501.67.3: застроена площ 77 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
4. Сграда 57861.501.67.4: застроена площ 56 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Скица № 15-851496-08.08.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-444482-08.08.2023 г.



/и/ Златко Тодоров/

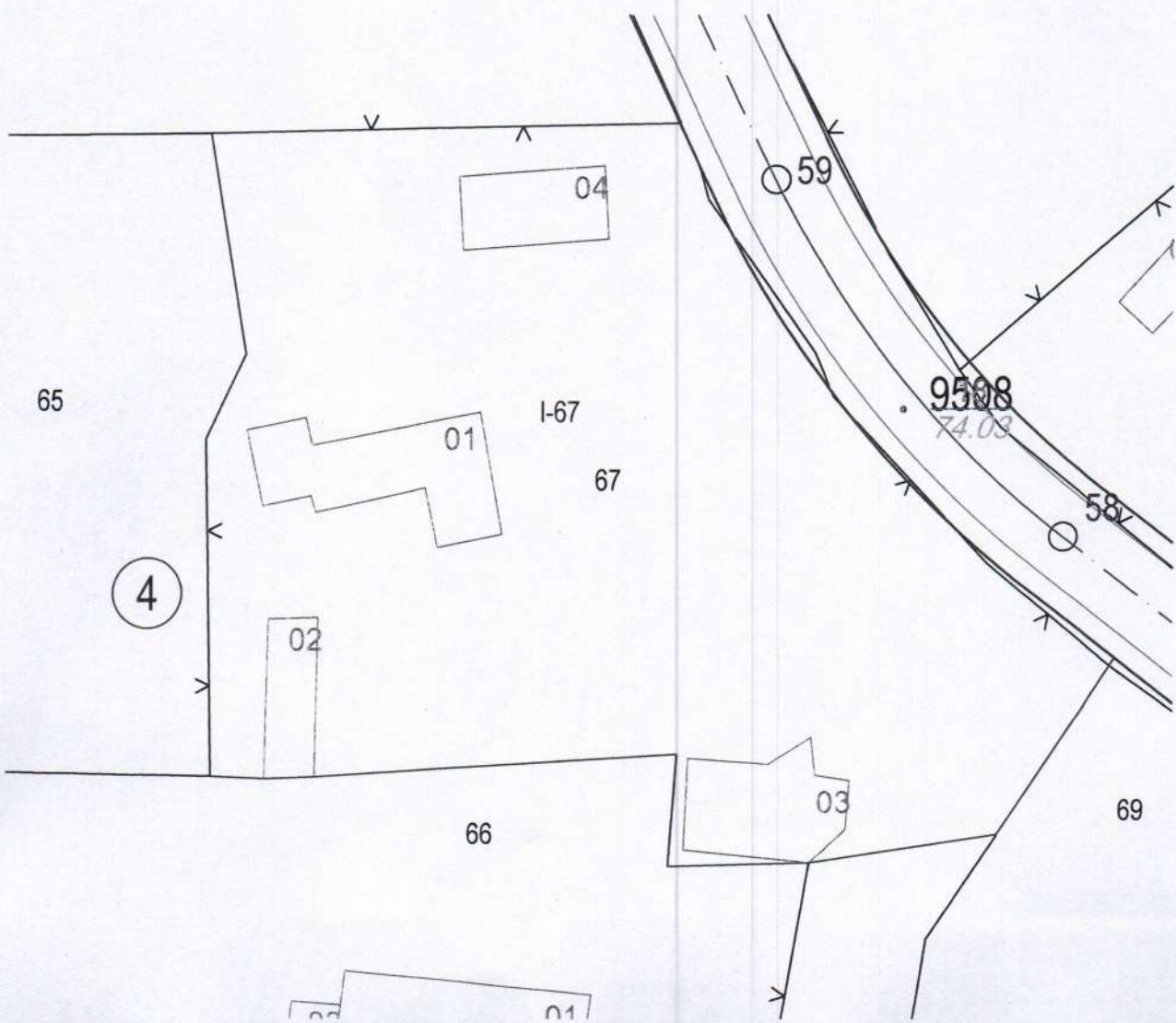
ОБЩИНА КАВАРНА, ДОБРИЧКА ОБЛАС

СКИЦА № 183

с. Поручик Чунчево
УПИ № 07 кв. 4

ИЗВАДКА ОТ
ДЕЙСТВАЩ ПУП И ДОБРЕН СВС
ЗАПОВЕД № 519/26.04.2023г.

Докладна документация
Табела СЛУЖБЕНА Начертане
Дата 06.07. 200 Изчислено
Каварна





Служба по вписванията гр. Каварна
Вх. рег. № 1672 31.07.23
Актов № 177 V
Парцелна карта № 10 г.
Имотен лист № 10 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Каварна ОБЛАСТ Добрич



УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Елена Матеева Балтаджиева

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията

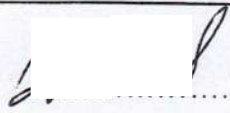
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....



АКТ № 6162
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 6162

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.07.2023 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 и § 42 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 57861.501.67, с площ от 783 кв.м. идеални части от 2376 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	общ. Каварна, с. Поручик Чунчево, кв. 4, УПИ I-67,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	57861.501.66; 57861.501.68; 57861.501.69; 57861.501.9508; 57861.501.147; 57861.501.65
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1428,20 лв. хиляда четиристотин двадесет и осем лева и двадесет стотинки

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	И г Я Т с 1300/2376 кв.м., съгласно Нотариален акт № 104, том IX, дело 1557, вх. рег. № 2797 от 07.12.2022 г.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община КАВАРНА на основание чл.12,ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Даниела Мирчева Николова - Началник на отдел ОС	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

НОТАРИАЛНА ТАКСА ПО ЗНОТ
УДОСТОВЕРЯВАН МАТЕРИАЛЕН
ИНТЕРЕС:

9 000.00 лв.

Пропорц. такса 147.50 лв.

Обикн. такса 5.00 лв.

Допълн. такса _____ лв.

Всичко: 152.50 лв.

Сметка N: 11640 от 07.12.2022 г.

Кв.N: _____ от _____ г.

ВПИСВАНЕ ПО ЗС/ ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Вх. рег. N: 2797 от 07.12.2022 г.

Акт N: 104 том IX дело N/557/22 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Такса за вписване по ЗДТ:

10.00 лв.

Кв. N: _____ от 07.12.2022 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 60 Том IV Рег. N: 5604 дело N: 278 от 2022 г.

**** Днес 07 /седми/ декември 2022г. /две хиляди двадесет и втора година/, пред мен Г.

ИВ _____, помощник - нотариус по заместване при П Р М _____ – Нотариус в съдебен район гр. _____ вписан в регистъра на Нотариалната камара гр.София, Република България под №5 _____ в кантората ми в гр.Каварна се явиха следните лица: Н

ИВ _____ П _____ с ЕГН _____

_____ ИВ _____ Т _____

ИВ _____ с ЕГН _____

_____ и _____

Г _____ П _____

_____ тично и

като пълномощник на: М _____ Т _____ ИВ _____ с ЕГН _____

_____ упълномощена да го представлява с нотариално

заверено пълномощно на подписа рег.№13355/03.11.2022г. и на съдържанието

рег.№13356/03.11.2022г., том 4, акт 64 на помощник нотариус Д а К _____ при нотариус

рег.№636 Ст _____ а К _____ сов - Ни _____ олог _____ с район на действие РС Пловдив, от една страна като

продавачи и от друга страна като **купувач**: И _____ Я _____ Т _____ с ЕГН _____

_____ тяхната

самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват

следния догово:*****

**** I. Н _____ ИВ _____ П _____, ИВ _____ Т _____ ИВА _____ Г _____

Г _____ П _____ и М _____ Т _____ чрез пълномощник

Гергана Господинова Пенкова **ПРОДАВАТ** на И _____ Я _____ Т _____

собствените си идеални части от следният недвижим имот:*****

**** 1300 /хиляда и триста/ кв.м., представляващи идеална част от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с

идентификатор 57861.501.67 /пет, седем, осем, шест, едно точка пет, нула, едно точка шест,

седем/, находящ се в с. _____ общ.К _____ ул. _____ целият с площ от

2375 /две хиляди триста седемдесет и пет/ кв.м., от които 783кв.м. са общинска собственост,

съгласно удостоверение от община Каварна, ведно с построена в това място: **СГРАДА** с

идентификатор 57861.501.67.1 /пет, седем, осем, шест, едно точка пет, нула, едно точка шест,

седем точка едно/, със ЗП 103 /сто и три/ кв.м., брой етажи: един, предназначение: друг вид сграда за обитаване, а по документ за собственост – къща за живеене, трайно

предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план: 67, при съседни на целият имот: 57861.501.66; 57861.501.68; 57861.501.69; 57861.501.9508; 57861.501.147; 57861.501.65, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД – 18 – 26 / 27.02.2008г. на Изпълнителният директор на АГКК, за продажна цена в размер на 9000 /девет хиляди/ лева, която сума продавачите лично и чрез пълномощник заявиха, че са получили напълно и в брой от купувача преди сключването на настоящият договор.*****

*****Данъчната оценка на описаната сграда и част от имота е 3 328.60 /три хиляди триста деветдесет и осем лева и шестдесет ст./ лева *****

*****II. Купувача И Я Т заяви, че разбира смисъла и значението на договора, съгласен е и купува имота подробно описан в пункт първи от този договор за сума в размер на 9 000 /девет хиляди/ лева, която е изплатена напълно и в брой на продавачите лично и чрез пълномощник, преди сключване на настоящият договор.*****

*****III. Участниците в нотариалното производство заявиха, че продажната цена вписана в настоящия нотариален акт е действително уговореното плащане по сделката, както и, че им е известна наказателната отговорност за декларираните неверни данни по чл.313 от НК.*****

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

*****След като се уверих, че продавачите са собственици на имота и разбират смисъла и значението на договора, който сключват и са изпълнени особените изисквания на закона, приех съставеният от страните нотариален акт, който след като се прочете и след одобрението му се подписа от молителите и от мен –нотариуса.*****

*****При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Молба; Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот №550, том I, дело №555 / 25.10.1963г. на РС Балчик; Удостоверение за наследници изх.№АО-11-17/02.12.2022г. кметство с.Поручик Чунчево; Скица на поземлен имот №15-1138161/01.10.2022г СГКК Добрич; Удостоверение за данъчна оценка №5805001885 / 06.12.2022год. общ.Каварна; Удостоверение изх.№ ОС – 10 – 75 – 1 /18.10.2022г. за съгласие по чл.33 от ЗС на Община Каварна; Удостоверение изх.№ ОС – 10 – 91 – 1 /12.10.2022г. на Община Каварна; Пълномощно; Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК; Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД; Декларация по чл.42, ал.2, т.2 от ЗМИП; квитанции за платени държавни, нотариални такси и данък продажба при Община Каварна.*

ПРОДАВАЧИ: 1. ... И ... ИИВ П.

2...

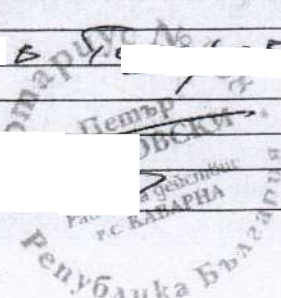
3...

4...

/чрез пълномощник/

КУПУВАЧ:

НОТАРИУС: <



ОБЩИНА КАВАРНА	
Вх №	05-10-485-11
Дата	05.09.2023

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне актуална пазарна стойност
на НЕДВИЖИМ ИМОТ по възлагане от Община Каварна

Г-н Д. Д. Д.
05.09.2023

Обект: **ЗЕМЯ** НАХОДЯЩА СЕ В с. П. Чунчево, УПИ I-67 кв.4 по регулационния план и с идентификатор **57861.501.67** по ККР на с. П. Чунчево, община Каварна.

Възложител: **ОБЩИНА КАВАРНА**

гр. Каварна

.....
26-08-2023 г.

Изготвил експертната оценка:

Камара на независимите оценители в България	
Оценителска правоспособност	
№	1010
И	008
	2009 г.г.
	Илзева

/Мария Хадживасилева/

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА

Обект:

Недвижим имот – земя, частна общинска собственост, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор 57861.501.67 по КККР на с. П. Чунчево, одобрени със Заповед №РД-18-26/27.02.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК - София, находящ се в с. П. Чунчево, общ. Каварна, обл. Добрич, представляващ УПИ I-67 кв. 4 по регулационния план на с. П. Чунчево; вид територия: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване; **площ: 2376 кв.м.**; при съсед: ПИ 57861.501.66, 57861.501.68, 57861.501.69, 57861.501.9508, 57861.501.147, 57861.501.65.

Адрес : с. П. Чунчево, община Каварна

Собственик: Община Каварна

Документ за собственост * акт за частна общинска собственост №6162/27.07.2023г.

Земя

783 кв.м. ид. Части от 2376 кв.м.

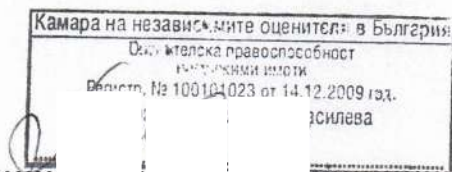
Резултати от оценката:

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ид. Част от 783 кв.м. в ПИ 57861.501.67

6675 лв.

/шест хиляди шестстотин седемдесет и пет лева/

Изготвил оценката:.....



/Мария Хадживасилева/

ДОКЛАД
ПО
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне актуална пазарна стойност
на НЕДВИЖИМ ИМОТ

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящият доклад представя резултатите от оценката на **Недвижим имот – земя, частна общинска собственост, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор 57861.501.67, с площ: 783 кв. м ид. Част от 2376 кв.м. по КККР на с. П. Чунчево**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: *Община Каварна*

Оценител: Мария Хадживасилева Сертификат № 100101023/14.12.2009 г., издаден от КНОБ

1.1 ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Да се определи стойността на недвижимия имот.

Дата на оглед: **26.08.2023г.**

Дата на оценката: **26.08.2023г.**

Стандарт на стойността : **пазарна стойност**

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за оценяване.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на “ Пазарна стойност” – отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Използвани методи при изготвяне на оценката:

- **Инвестиционен метод**
- **Метод на пазарните аналози**

1.2 Срок на валидност на оценката

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

1.3 ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – 26.08.2023 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита до 26.02.2024 год., след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- -Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- -Заключенията за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен (задължителен) характер за Възложителя и/или Ползвателя.

Оценителят, ДЕКЛАРИРА и заверява с подписа си, че:

- Нито наемането му за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, няма личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ме свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните знания и опит.
- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрил умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са използвани коректно. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не е бил подведен умишлено.
- изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО

1.4 Източници на информация

Оценката е извършена на база предоставените документи от Възложителя, оглед на място проведен на 26.08.2023 г. и информация за пазара на имоти. Използваните източници на информация са: Приложените документи към оценката, както и специализирани интернет сайтове за недвижими имоти и собствената база данни на оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: с. П. Чунчево - има излаз на изток на асфалтиран път. Имота е застроен и се намира в централната част на селото.

2.2 СОБСТВЕНОСТ и ПРАВЕН СТАТУТ НА ОБЕКТА

Част от имотът е собственост на Община Каварна, съгласно АОС (ч.), а по голямата част от земята е собственост на И Я в Тс з, находящ се в с. П. Чу общ. К , обл. До адрес на поземления имот: с. П. Чу ул. Чк №4; вид територия: урбанизирана; начин на трайно ползване: за ниско застрояване; ; площ: **2376 кв.м.**; при съседни при съседни: ПИ 57861.501.66, 57861.501.68, 57861.501.69, 57861.501.9508, 57861.501.147, 57861.501.65.

по силата на Акт за частна общинска собственост №6162/27.07.2023г.

2.3 СТАТУТ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ по ЗУТ:

Поземления имот с идентификатор 57861.501.67 предмет на оценката е застроен

За имота има действащ подробен устройствен план, както и одобрена улична регулация. Бъдещо строителство ще бъде предимно за жилищно строителство.

2.4 ИНФРАСТРУКТУРА В РАЙОНА

Водопровод – има
Канализация – има
Електричество – има
Телефонизация – има
Улична мрежа – има

Сградите налични към момента в имота - има:

Снимки от огледа на имота:

ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА СА ИЗПОЛЗВАНИ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ И ПРИЛОЖЕНИ КЪМ НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА:

- ❖ АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №6162/27.07.2023г.
- ❖ СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ №15-851496-08.08.2023 г.
- ❖ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ОТ 06.07.2023 г.

Приложения :

1. Сертификат на оценителя

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

Оценителя декларира, че:

- не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;
- той и свързаните с него 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 няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Оценителят декларира още, че:

- Няма лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности;
- Всички данни са получени от предоставените ми документи;
- Допускам, че предоставената ми информацията е вярна и коректна;
- Предоставените лични данни и документи ще бъдат използвани за нуждите на оценката;
 - Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползуване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито е да е цели без писменото разрешение на автора.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА:

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Приложени методи на оценка на недвижимия имот

В настоящата оценка е определена стойността на имота, оценен по методи и комбинации между тях с цел елиминиране на грешки и постигане на максимална точност.

1.ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Този метод се основава на принципа, че годишните стойности на дохода, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение /бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба/.

$$C_i = \frac{N_i}{i} \times 100$$

C_i – капитална стойност

N_i – нетен доход от имота

i – възвръщаемост при всички рискове

2.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът се базира на информация за действително извършени сделки или офerti за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическото състояние към момента на оценката, строителни недостатъци, изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

III.ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

3.1.ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 1 500 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 1500 / 10 \times 100\% = 15\ 000 \text{ лв. за целия имот}$$

Стойност на земята по инвестиционен метод считам за равна на: 15 000 лв.

3.2 ПО АНАЛОГ

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот. Стойността на земята е 8– 15 лв./кв.м. С оглед факта че се оценява идеална част от целия имот, считам за меродавна цена от 10лв

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 23 760 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на земята е: 20256 лв.

Справедливата пазарна стойност на 783 кв.м ид. Част от земята е: 6675 лв.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Определям пазарна стойност на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 57861.501.67, представляващ 783 кв.м. ид. Част от целия имот, находящ се в с. П. Чунчево, Община Каварна, на

6675 лв.

/шест хиляди шестстотин седемдесет и пет лева/.

Извършил оценката:.....

Камара на независимите оценители в България		
Дан. за проверка правоспособност		
Репуб:	01	12.2009 год.
Мя:	01	Зривлева

/М. Хадживасилева/