



ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

14

С. КАМЕНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-105/15.06.2018

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 181/15.06.2018

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило заявление от „Комплексни заваръчни услуги – Бургас“ ООД за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление от „Комплексни заваръчни услуги – Бургас“ ООД с вх. № 54-00-42 от 08.05.2018г., чрез Пълномощник – Николай Николов Стоилов с пълномощно с рег. № 2064 от 17.05.2018г., за прекратяване на съсобствеността в УПИ II-1326 (две римско-хиляда триста двадесет шест), в квартал 107 Б (сто и седем „Б“) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината. На основание Нотариален акт № 156, том V, рег. № 8664, дело № 712 от 2007г. и Договор за покупко-продажба от 21.12.2007г., Заявителят е собственик на 3580/3838 (три хиляди петстотин и осемдесет от три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. ид.ч. от поземления имот, а Община Камено, по силата на акт за частна общинска собственост № 1 928 от 22.05.2018г. – на 258/3838 (двеста петдесет и осем от три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. ид.ч. от имота.

УПИ II-1326 (две римско-хиляда триста двадесет шест), в квартал 107 Б (сто и седем „Б“), целият с площ от 3838 (три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. и съседи: изток – УПИ IV-1322, запад – УПИ VII-1325, север – улица, юг – улица; Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г., Промени на ПУП със Заповед № РД-09-200/16.05.2009г. на гр. Камено, общ. Камено.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на придаваемите идеални част в размер на 4640.00 (четири хиляди шестстотин и четиридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 1098.30 (хиляда деветдесет и осем лева и тридесет стотинки) лева.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 61, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Да се включи в „Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2018г.“ в раздел „II.2.2. Общински имоти, в които може да бъде прекратена съсобствеността между Общината и ФЛ/ЮЛ, след подаване на искане от тяхна страна“ нов имот: 258/3838 (двеста петдесет и осем от три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. ид.ч. от УПИ II-1326 (две римско-хиляда триста двадесет шест), в квартал 107 Б (сто и седем „Б“) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 3838 (три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м.

2. Да се прекрати съсобствеността между Община Камено и „Комплексни заваръчни услуги – Бургас“ ООД, в УПИ II-1326 (две римско-хиляда триста двадесет шест), в квартал 107 Б (сто и седем „Б“) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 3838 (три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м., при съсед: изток – УПИ IV-1322, запад – УПИ VII-1325, север – улица, юг – улица; Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г., Промени на ПУП със Заповед № РД-09-200/16.05.2009г. на гр. Камено, общ. Камено, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 258/3838 (двеста петдесет и осем от три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. ид.ч. от имота, на цена 4640.00 (четири хиляди шестстотин и четиридесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

1. Заявление от „Комплексни заваръчни услуги – Бургас“ ООД – 1 брой;
2. Пълномощно с рег. № 2064 от 17.05.2018г. – 1 брой;
3. Копие от Нот. акт № 156, том V, рег. № 8664, дело № 712 от 2007г. – 1 бр;
4. Договор за покупко-продажба от 21.12.2007г. – 1 брой;
5. Скица – 1 брой;
6. Копие от акт за общинска собственост – 1 брой;
7. Удостоверение за данъчна оценка – 1 брой;
8. Оценка от лицензиран оценител – 1 брой;

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

г-н А. Бобево
90 09.05.2018г.
чл. 41, ал. 6

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
54-00-42/08:05.2018

Идентификационен номер – чл.41, ал.6	РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ОБЩИНСКИ ИМОТИ
Срок на изпълнение: 60 дни	
Такса: 120.00 лева	Основание:

ЗАЯВЛЕНИЕ

от КЗУ Бургас 001 - Николай Николов Стоилов
/име, презиме, фамилия/

ЕГН

Постоянен адрес гр./с Бургас ул. Славейков 2150 №

Телефон: 0899 877 078

Фирма: КЗУ Бургас 001 Булстат: 812212 008

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ II 1326, в кв. 1075 по плана на гр./с Камено от г., целият с площ от 3838 кв. м., като закупу общинската част от имота в размер на 258 / 3838 ид. ч. кв. м, придаваме общинско място към парцел II 1326 в квартал 1075, с площ 3838 кв.м. по плана на гр./с Камено, община Камено.

Прилагам:

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

Дата: 08.05.2018

С уважение: Н. Стоилов

Пълномощно

Долноподписаният Кирил Георгиев Табаков с [REDACTED] качеството си на
управител на "Комплексни заваръчни услуги - Бургас" ООД с ЕИК 812212008

УПЪЛНОМОЩАВАМ

Николай Николов Стоилов [REDACTED] със следните права:
да представлява управляваното от мен дружество във връзка с притежаваните от
дружеството недвижими имоти като

да подава и получава пред данъчната, техническите и други служби на Община
Бургас документи/молби, свързани с процедури по собственост и разпореждане с
недвижими имоти

да подава и получава пред/от АТКК Бургас всички необходими и изисквани
документи/молби, заявления, проекти-скици, схеми и др. свързани с притежаваните от
дружеството недвижими имоти

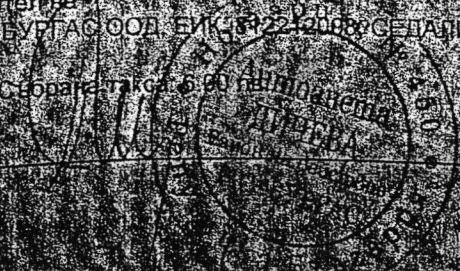


на 15.05.2018 г. АПОЛАКТАДИЧЕВА, нотариус в район БО Бургас с рег. № 450 по
материал № [REDACTED] удостоверявам подписите върху този документ, положени от
КИРИЛ ГЕОРГИЕВ ТАБАКОВ ЕПН [REDACTED] БУРГАС Г [REDACTED]
[REDACTED] управител на
[REDACTED] УСЛУГИ БУРГАС ООД ЕИК 812212008 СЕДЛИЩЕ БУРГАС

упълномощител
сег. № 2664

Сборна такса 6.80 пълномощна

Нотариус



Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван материален

интерес:

20 000 50 лв
Пропорц такса: 168 лв
Обикн такса: 3 лв
Такса: 171 50 лв

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията
Вх. рег. N 11912 от 17-12-2007
Акт N 104 том 59 дело N 14678 г.
Партидна книга том стр.
Такса по вписване по ЗДТ: 20 лв
Кв. N от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

N 156, том V, рег. N 8663 дело 712 от 2007 год.

Днес 17.12.2007 година / седемнадесети декември две хиляди и седма година /, пред мен- ВИКТОРИЯ ДРАЛЧЕВА-НОТАРИУС, вписан под №491 в регистъра на Нотариалната камара, действащ в района на РАЙОНЕН СЪД-БУРГАС, в кантората ми в гр.БУРГАС, се явиха: 1.1. БОГДАН АТАНАСОВ ЙОРДАНОВ с

дрес гр. Камено, община Камено, област Бургас, ул."Вела Пеева", №7А в качеството си на Председател на ЗКПУ "Обединение"-гр.Камено, вписана по фирмено дело №4571/1993год. по описа на БОС, ЕФН 0293045711, данъчен № 1022503673, от една страна като продавач и 2.1. РУМЯНА СТАНЧЕВА РАДОСЛАВОВА

р.Бургас, к-с"Братя миладинови", бл. 29, вх."Г", (ет. I в качеството си на пълномощник на Кирил Георгиев Табаков

, управител на "Комплексни заваръчни услуги – Бургас" ООД с Булстат №812212008, регистрирана по ф.д. №2136 от 1995год. по описа на Бургаски окръжен съд, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, НХК, съгласно пълномощно с рег. №8663/17.12.2007 г., заверено от нотариус ВИКТОРИЯ ДРАЛЧЕВА, вписан под №491 в регистъра на Нотариалната камара, действащ в района на Районен съд-Бургас от друга страна като купувач и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. ЗКПУ "Обединение" чрез Председателя си БОГДАН АТАНАСОВ ЙОРДАНОВ ПРОДАВА на "Комплексни заваръчни услуги – Бургас" ООД чрез пълномощника РУМЯНА СТАНЧЕВА РАДОСЛАВОВА следния недвижим имот: МАСИВНА СГРАДА – СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ с обща застроена площ от 640 кв.м. – шестстотин и четиридесет, представляваща масивна сграда, построена през 1966г. с инвентарен номер 5319 –пет хиляди триста и деветнадесет, по сметка №203-двеста и три, построена върху ПЛОЩАДКА, определена като необходима прилежаща площ от 3580 кв.м. –три хиляди петстотин и осемдесет, съставляващ имот с планоснимачен номер 1326-хиляда триста двадесет и шест, в квартал 107 Б-сто и седм Б, по плана на гр.Камено, Област Бургас, актуван за общинска собственост с Акт за общинска собственост №295 от 30.11. 2006год., при граници: изток-имот пл. №1322и път, запад-имот пл.№1325, север-улица, юг-път, за сумата от 20 000 лв. - двадесет хиляди лева, която сума продавача заяви, че е получил напълно от пълномощника на купувача.

ДАНЪЧНАТА ОЦЕНКА на продавания имот е 17 252.10 лв. седемнадесет хиляди двеста и петдесети два лева и 0,10 стотинки.

2. Купувачът "Комплексни заваръчни услуги – Бургас" ООД чрез пълномощника си РУМЯНА СТАНЧЕВА РАДОСЛАВОВА заяви, че е съгласен и купува описаният в пункт първи недвижим имот за сумата от 20 000 лв. - двадесет хиляди лева, която сума е изплатил напълно на продавача.

Като се уверих, че продавача е собственик на продавания недвижим имот и са изпълнени особените изисквания на Закона, извърших този нотариален акт по проект на страните. Преди изповядване настоящата сделка, продавача заяви, че имота - предмет на този договор, не е съдебно оспорен, нито ипотекиран, възбранен или обременен с вещни тежести и след като изпълних задълженията си по чл.25 ал.1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност - изясних фактическото положение и действителната воля на страните, запознах ги явно и недвусмислено с правните последици на сделката, прочетох акта на страните и след одобрението на акта, той се подписа от участниците в описаната и от мен - Нотариусът.

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

1. Нотариален акт №120, том VI, рег. №4038, дело №1668, от 1999год на нотариус Станка Димова – с район на действие РС-Бургас.

2. Удостоверение за данъчна оценка на имота №0204002160 от 28.11.2007год. на Община Камено, МДТ, област Бургас.

3. Скица №1004 от 12.11.2007год. – Община Камено.

4. Декларации по чл.264 от ДОПК.

5. Удостоверения за актуални правни състояния – 2 бр.

6. Нотариално заверено пълномощие на купувача.

7. Протокол от общото събрание на ЗКПУ "Обединение".

8. Протокол от общото събрание на "КЗУ-Бургас" ООД.

9. Квитанция за платен местен данък.

10. Квитанция за платена нотариална такса.

11. Квитанция за платена такса вписване.

ПРОДАВАЧ:
/Б. Йорданов/

КУПУВАЧ:
/чрез пълномощник/

НОТАРИУС:



21-12-2007
Дв. Вх. рег. № 2662
Съдия по вписванията

ДОГОВОР

за покупко-продажба на недвижим имот
Днес, 21.12.2007 г., в гр. Камено, област Бургас, между **ОБЩИНА КАМЕНО**, Булстат-000057001, представлявана от инж. **Стефан Бонев** - Кмет на Община Камено и **Галина Кънева** - гл. счетоводител, от една страна като Продавач

и

Купувача „Комплексни заваръчни услуги-Бургас“ ООД гр. Бургас, със седалище гр. Бургас и адрес на управление НХК, вписано в регистъра на търговските дружества под № 317, том 10, стр. 92, по ф.д. № 2136/1995 г. на БОС, Булстат 812212008, представлявано от управителя **Кирил Георгиев Табаков**

д. от МРВ-гр. Бургас, живущ в гр. Бургас, ж.к. „Славейков“ 25, вх. 1, ет. 12, ап. 34,

На основание Заповед № РД-09-680 от 19.12.2007 г. на Кмета на Община Камено, по реда на чл. 35, ал. 2 от Закона за общинската собственост се сключи настоящият договор за покупко-продажба на недвижим имот при следните условия:

Община Камено продава на „Комплексни заваръчни услуги-Бургас“ ООД гр. Бургас, следния недвижим имот:

ПИ № 1326 /хиляда триста двадесет и шест/, квартал 107 Б /сто и седем Б/, по плана на гр. Камено, обл. Бургас, целият с площ 3 580 /три хиляди петстотин и осемдесет/ кв.м., при граници на имота: изток-ПИ № 1322 и път, запад-ПИ № 1325 и път, север-улица, юг-път.

Гореописаният имот се продава на купувача за сумата от 25 776.00 /двадесет и пет хиляди седемстотин седемдесет и шест/ лева, с включен ДДС.

Данъчната оценка на имота е 11 420.20 /единадесет хиляди четиристотин и двадесет лева и двадесет стотинки/ лева.

Съгласно чл. 18 от Закона за Собствеността настоящият договор прехвърля правото на собственост върху недвижимия имот, като не е необходима нотариална форма.

Настоящият договор е съставен в четири еднообразни екземпляра - по един за купувача, за Община Камено и два за Агенцията по вписване, при Районен съд гр. Бургас.

ПРОДАВАЧ:
инж. **Стефан Бонев**

Галина Кънева

КУПУВАЧ:
Кирил Табаков

Община КАМЕНО
ВЯРНО СЪДЪРЖАТЕЛ

Подпис



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 207 / 10.05.2018г.
М 1: 1000

На УПИ II 1326 кв. 107 Б

По плана на гр./с. КАМЕНО
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 258/3838 м² и г. 2. Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ II 1326 - 3838 м²

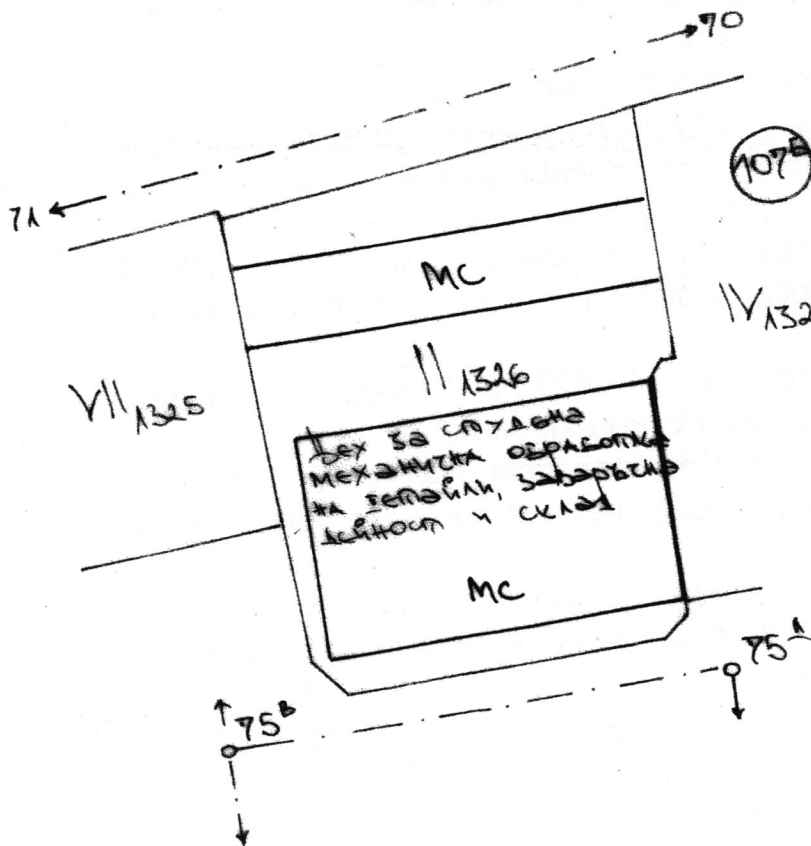
Площ на ПИ

Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.11.1966г.

Промени на ПУП със Заповед № 12-09-200/16.05.2009г.; Рев. ДС-49/17.05.2015

Предназначена за БРМНОС

Платена такса кв. № СЛЖН / 2018 г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал:

Проверил:

инж. Р. Кирязова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ БУРГАС

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)



А К Т № 1928

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	22-05-2018
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	258/3838 (двеста петдесет и осем от три хиляди осемстотин тридесет и осем) кв.м. ид.ч. от УПИ II-1326 (две римско-хиляда триста двадесет и шест), в квартал 107 Б (сто и седем "Б") по плана на гр. Камено. Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. Промени на ПУП със Заповед № РД-09- 200/16.05.2009г.; Решение на Общински съвет № 49/17.05.2015г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ II-1326, в квартал 107 Б по плана на гр. Камено;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - УПИ IV-1322; запад - УПИ VII-1325; север - улица; юг - улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 098.30 (хиляда деветдесет и осем лева и тридесет стотинки) лева;

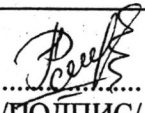
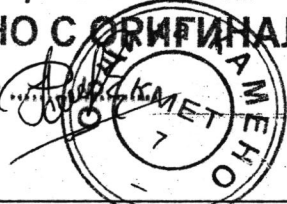
Община КАМЕНО

ВЯРНО СОПРИКЛАДНО

Подпис

КМЕТ

7

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	"Комплексни заваръчни услуги - Бургас" ООД
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1 610/16.12.2015г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Специалист в Дирекция "БФМПОС"	
 ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	
Община КАМЕНО ВЯРНО С ОРИГИНАЛА Подпис 	

Изх. № 5203017552 / 11.05.2018 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 КАМЕНО

ЕИК по БУЛСТАТ 000057001

Адрес за кореспонденция

ул. ОСВОБОЖДЕНИЕ № 101, гр. КАМЕНО 8120

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 8120 гр.КАМЕНО , кадастрален номер 1326 от квартал 107Б, УПИ парцел II одобрен през 1966 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	258,00		1/1	1 098,30	1 098,30

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 1098.30 лв. словом
ХИЛЯДА ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 1098.30 лв. словом
ХИЛЯДА ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203017552/11.05.2018 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС. ДАНЪЧНО ЗАДЪЛЖЕНОТО ЛИЦЕ НЯМА НЕПОГАСЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ИМОТА. ДАНЪЧНАТА ОЦЕНКА Е ВАЛИДНА ДО 30.06.2018 Г.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 11.05.2018 г.

Подпис:
Издадено: Мария Петрова



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/оценителски доклад/

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102045 от 22.08.2011 год.
Христо Периклиев Христов

От Христо Периклиев Христов

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

■ ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ НА НЕДВИЖИМИ И ДВИЖИМИ ДМА и др.п. ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ на ДМА съгл. изискв. на ОБЩИНА - КАМЕНО, АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ, АГЕНЦИЯ ЗА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ, АГЕНЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИ ВЗЕМАНЯ, МИНИСТЕРСТВОТО НА ФИНАНСИТЕ и др. държавни и общински организации.

■ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКИ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ, НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - ДЪРЖАВНА И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ЦЕЛИТЕ НА ЗПСК;
■ ОЦЕНКИ НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ОБЛИГАЦИИ И АКЦИИ);
■ ОЦЕНКИ НА ДМА НА ФИРМИ И ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА СЪГЛАСНО НСС, МСС, ТЗ, ЗУТ, ЗДДС и всички Норм.д-ти;

■ Данъчни, счетоводни, инвеститорски, консултантски услуги и посредничество, СЪДЕБНО - СЧЕТОВОДНИ ИКОНОМИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ЕКСПЕРТИЗИ и др.п.

"ИЗТОЧЕН ЦЕНТЪР ЗА ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" -

гр. Бургас

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100729 от 16.05.2011 год.
Христо Периклиев Христов

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/доклад/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА : ОБЩИНА КАМЕНО, ул. „Освобождение“, № 101, гр. Камено – 8120, ЕИК по Булстат – 000057001, представлявана от Жельо Василев Вардунски – Кмет;

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: "Х.П.Х." – ЕООД гр. Бургас – п.к. 8000, ул. "Асен Златаров" № 47, Управител Христо Периклиев **СЕРТИФИКАТ НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ** за оценка на **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЗЕМАНЯ**, РЕГ. № 900300021 от 20 юли 2010г. - **КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**; сертифициран по **ISO 9001 – 2000** - **СЕРТИФИКАТ** № JCS/05/6292/21 март 2006г. и **СЕРТИФИКАТ** за оценителска правоспособност рег. № 300100729 от 16.05.2011г. на КНОБ в България **ЗА ОЦЕНКА НА МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ - КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ** **СЕРТИФИКАТ** за оценителска правоспособност рег. № 100102045 от 22.08.2011г. на

КНОБ в България ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ;

ЕФЕКТИВНА ДАТА , СРОК НА ВАЛИДНОСТ ПРИ ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ :
Оценката има валидност **ШЕСТ МЕСЕЦА** от датата на изготвяне /ефективна дата/ – **05 юни 2018 г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: 258/3838 кв.м. ид.ч. от УПИ II – 1326 , кв. 107 Б по плана на гр. Камено, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **3838 кв.м** / по Скица № 207 ОТ 10.05.2018 Г. по кад. план на гр. Камено ПИ е с площ 3838 кв.м./ ; граници: изток – УПИ IV- 1322; запад - УПИ - 1325; север – улица ; юг – улица ;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 1928 от 22.05.2018 г.,

СКИЦА № 207 от 10.05.2018 г. - Община Камено;

Общинска собственост;

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТИТЕ И ИЗБОР НА МЕТОДА НА ОЦЕНКА ПОДХОД НА ОЦЕНЯВАНЕ

ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА

Оценка по метода на “Сравнителните стойности” -
“Метода на пазарните аналози”:

258/3838 кв.м. ид.ч. от УПИ II – 1326 , кв. 107 Б по плана на гр. Камено, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **3838 кв.м** / по Скица № 207 ОТ 10.05.2018 Г. по кад. план на гр. Камено ПИ е с площ 3838 кв.м./ ; граници: изток – УПИ IV- 1322; запад - УПИ - 1325; север – улица ; юг – улица ;

Този метод се отнася за изчисляване стойността на земята за строеж , според категорията и по местонахождение. Основава се върху постановката , че тя /земята за строеж/ се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. По метода се работи с “възпроизводствена стойност” на застрояването в имота съгласно одобрените проекти и Разрешението за строеж. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения “Ключ на категориите по местонахождение”. В него се съдържат различни критерии като – транспортна обвързаност, жилищни зони , търговски обекти , свободно или сключено застрояване; Фактори повишаващи стойността, курорти , добър изглед; Редуциращи фактори – засенчване , промишлена интервенция/шум , обгазяване/ и др.п.

Всеки един от възприетите методи на оценяване , установява цени по следните стандарти на стойността:

По стойността на активите - Справедлива пазарна стойност;

По приходната стойност - Инвестиционна стойност;

По пазарни сравнения - Пазарни аналози;

По ликвидационна стойност - Ликвидна цена/стойност/

При определянето на крайната – препоръчителна справедлива пазарна цена /стойност/ се прилага методика за субективно претеглена стойност , основаваща се на обективните дадености за оценявания имот и неговия бъдещ бизнес-потенциал.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели , отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност за оценявания обект , като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни , аналогични на оценявания по местонахождение , начин на изграждане и ситуиране и степен на завършеност /използваемост/. За да бъде избран даден имот за еталон , неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от реализирани вече 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 , експерти , оценители на недвижими имоти и се приемат реда

логични допускания/. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде възможности за застроена площ – K – интезивност, K – плътност – постигната разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела и, делимост и обособяемост на части от него и др.п.. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти/парцели/.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от – база данни на Агенции за недвижими имоти публикувани в ежедневни, специализирани и периодични издания и сайтове, както и лична база данни на оценителя. За еталонни имоти са избрани сходни имоти с известна цена и технически характеристики, находящи се в района и в райони, близки до оценявания и имащи същото или сродно предназначение.

При извършеното пазарно проучване в региона за покупко-продажба на подобни обекти при независими търговци и Агенции за недвижими имоти, се установи, че цената на кв.м на подобни имоти, с аналогично и подобно предназначение, статут и отреждане както следва:

При метода на "Сравнителните стойности – пазарните аналози" се извършва оценка чрез сравняване на оценявания имот с подобни. Основни етапи при метода са:

- Определяне на източниците на информация
- Намиране на данни за сделки с подобен характер
- Определяне различията между оценяваните имоти

При направените проучвания за пазара на такива обекти ПИ в региона се констатира следното, относно конкретни пазарни цени:

Предвид слабата активност на пазара, както и липсата на достатъчен брой реални сделки, се ползва информация на пазарни аналози/пазарни свидетелства/, които са извлечение от представителна, достатъчна по обхват извадка, като се ползват и база данни /личен архив/, както следва:

Извеждането на Сравнителната стойност на ПИ се извършва при извеждане на относителните тегла чрез "тегловен коефициент" от пазарните аналози както следва:

При извършените проучвания в региона се констатира, че стойностите на подобни имоти по пазарни аналози /пазарни свидетелства/ са в границите на от 10 до 20 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - 20 лв/м²

258/3838 кв.м. ид.ч. от УПИ II – 1326,
кв. 107 Б по плана на гр. Камено, Община Камено,
Област Бургас

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ - 18 лв/м²

Коригираме с Ккор – 0.90 за пазарна адаптация
и офертният х-р на аналозите

Площ на имота/парцела/ - 258/3838 кв.м. ид.ч.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - 4 644.00 лв.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/ - 4 640.00 лв.

Забележка: използването на метода извежда най-точни пазарни параметри предвид характера на обекта. Не е целесъобразно използването на друг метод поради вида и предназначението на обект и оценката.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на обект: 258/3838 кв.м. ид.ч. от УПИ II – 1326, кв. 107 Б по плана на гр. Камено, Община Камено, Област Бургас целият с площ – 3838 кв.м. / по Скица № 2070Т 10.05.2018 Г. по кад. план на гр. Камено ПИ е с площ 3838 кв.м./; граници: изток – УПИ IV- 1322; запад - УПИ - 1325; север – улица; юг – улица, общинска собственост, се определя в размер на:

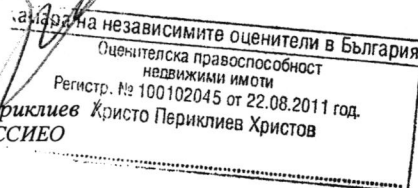
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 05.06.2018 г. - 4 640.00 лв.

Словом: девет хиляди шестотин лева

гр. Бургас
05 юни 2018 г.

Одобрявам:
Независим оценител

/ Христо Периклиев
Докт. по ССИЕО



ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценката на имота е изведена при следните ограничителни условия:

- Всяка крайна оценка изразява моментната пазарна стойност на имота. Тя е съобразена с изводите от анализа за най-добро използване, като отчита всички онези фактори, които един евентуален купувач би взел при оформяне на решението си.
- Отговорността на оценителя не се разпростира върху подадена от Възложителя погрешна и/или неточна информация.
- Оценката е изготвена съобразно изискванията и методите за оценяване на Комитета по Международни Оценителски Стандарти - IVSC (International Valuation Standards Committee) и одобрени от Европейската Асоциация на Оценителите - TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), кореспондиращи с основните закони, наредби (Наредба №Н-9, от 14.08.2006 г.) и разпоредби в Република България. Публикувана информация за цените на строителните материали, машиносмените и часовите ставки от сп. „Строителен обзор“ и „Справочник за цените в строителството“, валидни към м.Януари 2015 г.; „ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2009“ - Шесто издание 2009 год., ISBN 9/8-90-9024138-8, © TEGoVA, Отпечатано във Белгия от Gillis nv/sa; „МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ 2011“, (International Valuation Standards Council 2011), отпечатано в LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, ISBN: 978-0-9569313-0-6;
- Наредба №Н-9, от 14.08.2006 г., за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени;
- Съгл. чл. 6, ал. 3 от ЗНО „.....становището на независимият оценител, не е задължително за възложителя...”

Използвани са и следните информационни източници, специализирана литература и учебно-теоретични помагала:

- в. „Ало“ в. „Позвънете“, „Компас“, „Фактор“ и др. местни и национални издания и обяви както и сайтовете на местни и национални лицензирани агенции за недвижими имоти, членове на БАТНИ/Българска асоциация на търговците на недвижими имоти/сп. „Строителен обзор“ сп. „Справочник на цените в строителството“.
- СТРОИТЕЛЕН НАРЪЧНИК – СЕК“КУРС ЗА ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” – 2005г.
- „НАРЪЧНИК ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ“ март 2006г. – гр. София Методики и анализи за оценка на подобни обекти. Стандарти за бизнесоценяване приети с ПМС 113 от 31.05.2002г., обн. ДВ, бр.57 от 11.06.2002г., в сила от същата дата, изм. бр 115 от 30.12.2004г.

