

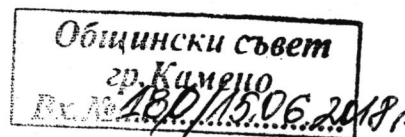
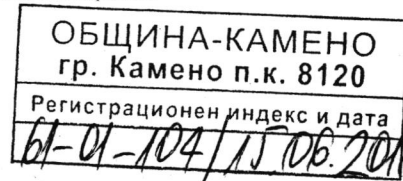


ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

16



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило заявление от Стефан Славов Славов за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление от Стефан Славов Славов с вх. № 94-00-1031 от 14.05.2018г. за прекратяване на съсобствеността в УПИ VIII-110 (осем римско-сто и десет), в квартал 44 (четиридесет и четири) по плана на с. Кръстина, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината. На основание Нотариален акт № 39, том XII, дело № 3508 от 1997г. и Договор за покупко-продажба от 26.07.2006г., Заявителят е собственик на 1460/1536 (хиляда четиристотин и шестдесет от хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. ид.ч. от поземления имот, а Община Камено, по силата на акт за частна общинска собственост № 1 929 от 22.05.2018г. – на 76/1536 (седемдесет и шест от хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. ид.ч. от имота.

УПИ VIII-110 (осем римско-сто и десет), в квартал 44 (четиридесет и четири), целият с площ от 1536 (хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. и съсед: изток – улица, запад – улица, север – улица, юг – УПИ I-110 и УПИ II-110; Одобрен ПУП със Заповед № 138/21.03.1936г. на с. Кръстина, 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 684.00 (шестстотин осемдесет и четири) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 190.60 (сто и деветдесет лева и шестдесет стотинки) лева.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 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: 76/1536 (седемдесет и шест от хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-110 (осем римско-сто и десет), в квартал 44 (четиридесет и четири) по плана на с. Кръстина, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 1536 (хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м.

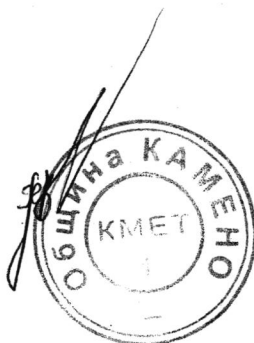
2. Да се прекрати съсобствеността между Община Камено и Стефан Славов Славов, в VIII-110 (осем римско-сто и десет), в квартал 44 (четиридесет и четири) по плана на с. Кръстина, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 1536 (хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м., при съседи: изток – улица, запад – улица, север – улица, юг – УПИ I-110 и УПИ II-110; Одобрен ПУП със Заповед № 138/21.03.1936г. на с. Кръстина, общ. Камено, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 76/1536 (седемдесет и шест от хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. ид.ч. от имота, на цена 684.00 (шестстотин осемдесет и четири) лева, без ДДС.

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

Приложения:

1. Заявление от Стефан Славов Славов – 1 брой;
2. Нотариален акт № 39, том XII, дело № 3508 от 1997г. – 1 бр;
3. Договор за покупко-продажба от 26.07.2006г. – 1 бр;
4. Скица – 1 брой;
5. Копие от акт за общинска собственост – 1 брой;
6. Удостоверение за данъчна оценка – 1 брой;
7. Оценка от лицензиран оценител – 1 брой;
8. Становище от кмета на с. Кръстина – 1 брой;

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
91-00-1031/14-05-2018

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Стефан Савов Савов
/име, презиме, фамилия/

ЕГН ,.....

Постоянен адрес гр./с. Кр.в.Ст.ица ул. №

Телефон: 0897250360

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Искам да прекратим съсобствеността в УПИ VI/11-14.0, в кв. 14.4 по плана на гр./с. Кр.в.Ст.ица от г., целият с площ от 1535 кв. м., като закупу общинската част от имота в размер на 761.6 кв. м, придаваме общинско място към парцел 8/11 в квартал 14.4, с площ кв.м. по плана на гр./с. Кр.в.Ст.ица, община Камено.

Прилагам:

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

Дата: 14.05.2018

С уважение: Савов

Изх. № 5203017579 / 17.05.2018 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 8121 с.КРЪСТИНА , кадастрален номер 110 от квартал 44, УПИ парцел VIII одобрен през 1936 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	76,00		1/1	190,60	190,60

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 190.60 лв. словом
СТО И ДЕВЕТДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 190.60 лв. словом
СТО И ДЕВЕТДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203017579/17.05.2018 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО, актуални към 17.05.2018 г.

Подпис:
Издам: Мария Петрова

Вх. рег. №

3002

На парт. книга

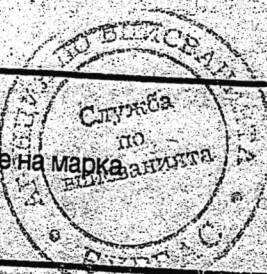
ТОМ

4549
6505

СТР.

6373, 6375, 6374

Място за лепене на марка



НОТАРИАЛЕН АКТ

На ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

39

ТОМ

XII

дело №

3508/97

год.

Днес на

24.4

1997 г. хиляда деветстотин деветдесет

и седма година при мене

КРЕМЕНА КОНСУЛОВА

нотариус при Районен съд

Бургас, в канцеларията ми в гр. Бургас се явиха лицата: ИВАН АТАНА-

СОВ ДИМИТРОВ от гр. Бургас,

гр. Камено, с

Бургас,

, АТАНАС СТОЯНОВ БУЛГУРОВ от

т МВР-

и КИРИЛКА СТОЯНОВА ЕДРЕВА от гр. Бургас

от една страна като продавачи и СТЕФАН СЛАВОВ

СЛАВОВ от гр. Камено,

от друга страна като купувач

и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. Иван Атанасов Димитров, Атанас Стоянов Булгуров и Кирилка Стоянова Едрева П Р О Д А В А Т на Стефан Славов Славов следния свой собствен недвижим имот:

ДВОРНО МЕСТО, съставляващо парцел VIII-110 /осем-имот пл. номер сто и десет/, в квартал 44 /четирдесет и четири/ по плана на с. Кръстина, Бургаска област, урегулирано с площ от 1460 хиляда четиристотин и шестдесет кв. м.; от които собствено място с площ от 1380 хиляда триста и осемдесет кв. м. с неуредени регулационни сметки, при граници: изток, запад и север-улицы, кв. парцели I-110 и II-110, ведно с построените в дворното място МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА и стопански постройки за сумата 182 000 /сто осемдесет и

две хиляди/лева, която сума продавачите заявиха, че са получили напълно и в брой.

Базисната оценка на продавания недвижим имот е в размер на 182 000 /сто осемдесет и две хиляди/ лева.

2. Купувача Стефан Славов Славов заяви, че е съгласен и купува описания в т. I на акта недвижим имот за сумата 182 000 /сто осемдесет и две хиляди/ лева, която сума е заплатил напълно и в брой.

След като се уверих, че продавачите са собственици на продавания недвижим имот и че са изпълнени особено изисквания на законите съставих настоящия нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мене-нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните писмени документи:

- Нот. акт 172 том VI дело 3426 от 1997 год. на БРС
- Удостоверение за базисна оценка 94-A-108727.02.97 год.
- Скица 123/25.02.97 год.
- Декларации
- Визуални снимки от ДСМ.

ПРОДАВАЧИ: 1.

КУПУВАЧ:

2.

3.

НОТАРИУС

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Съставен на

Съставен

Съставен по външния вид

ВЪНШНИЯ ВИД

№ 126
10.07.06
Съгласно Вписванията

ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, 26.07.2006 г., в гр. Камено, обл. Бургас, между
Община Камено, Булстат-000057001 Ю. Данъчна № 1022502559
представявана от **Димитър Которов-Кмет** на Общината и **Галина Кънева**-гл.счетоводител от една страна като **продавач**
и

Стефан Славов Славов, _____ живущ в с.Кръстина,
общ.Камено, обл.Бургас, като **купувач**,
на основание чл.17, ал.2, т.1, и ал.5 от Закона за устройството на
територията и Заповед № РД-09-280 от 10.07.2006 г. на Кмета на Община
Камено, се сключи настоящият договор за продажба на недвижим имот,
при следните условия:

1.Община Камено, продава на Стефан Славов Славов следния
недвижим имот: придаваемо общинско място от 80 /осемдесет/ кв.м. ид.ч.,
съставляващо част от УПИ VIII-110 /осми-сто и десет/, целият с площ от
1 460 /хиляда четиристотин и шестдесет/ кв.м., в квартал 44 /четиридесет и
четвърти/ по плана на с.Кръстина, общ.Камено, при граници на целия
имот: изток-улица, запад-улица, север-улица, юг-УПИ I-110 и УПИ II-110.

2.Гореописаният имот се продава на купувача за сумата от 120.00
/сто и двадесет/ лева, изплатена напълно от купувача по сметката на
Община Камено.

Данъчната оценка на имота е 114.40 /сто и четиринадесет лева и
четиридесет 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 се състави в четири еднообразни екземпляра- по
един за купувача, за Община Камено и два за Агенцията по вписване при
Районен съд гр.Бургас.

ПРОДАВАЧ: _____



/ Галина Кънева /

КУПУВАЧ: _____

/ Стефан Славов /

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА при Служба по вписванията гр. Бургас	
Сверил:	5596 / 14.05.18
Заверка:	Д.Т. 5
Заверил:	Съдия по вписванията:



Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис





ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 215 / 16.05.2018г.

М 1: 1000

На УПИ VIII мо кв. 44

По плана на гр./кръстина
Община Камено, Бургаска област

Собственост на 76/1536 м² Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ VIII мо – 1536 м²

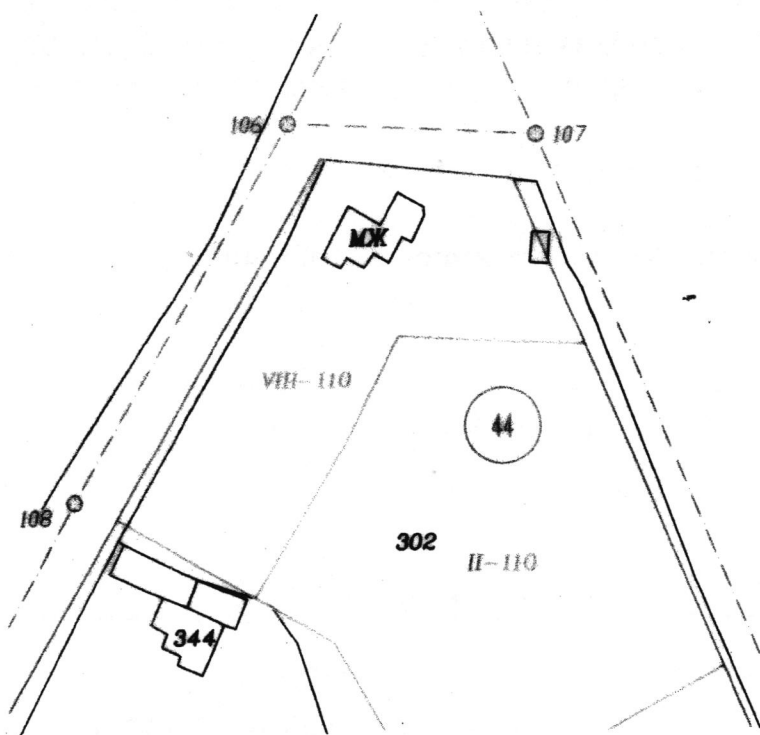
Площ на ПИ

Одобрен ПУП със Заповед № 138/21.03.1936г.

Промени на ПУП със Заповед №

Предназначена за 2 ктубане

Платена такса кв. № с.у.ч. / 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 № 1929
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	76/1536 (седемдесет и шест от хиляда петстотин тридесет и шест) кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-110 (осем римско-сто и десет), в квартал 44 (четиридесет и четири) по плана на с. Кръстина. Одобрен ПУП със Заповед № 138 от 04.03.1966г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Кръстина, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ VIII-110, в квартал 44 по плана на с. Кръстина;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - улица; запад - улица; север - улица; юг - УПИ I-110 и УПИ II-110;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	190.60 (сто и деветдесет лева и шестдесет стотинки) лева;

Община КАМЕНО
ВЯРНО СЪОРИГИНАЛА
Подпис



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Стефан Славов Славов
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Розалия Данаилова Бобева - Специалист в Дирекция "БФМПОР"	
..... ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

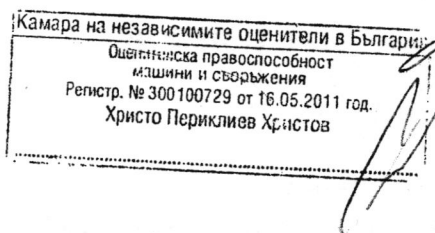
Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/оценителски доклад/



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

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 № ICS/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/: 76/1536 кв.м. ид.ч. от УПИ VIII – 110 , кв. 44 по плана на с. КРЪСТИНА, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **1536 кв.м / по Скица № 215 от 16.05.2018 г. Одобрен ПУБ – със Заповед № 138/04.03.1966 г. ;** граници: изток – улца; запад - улица; север – улица ; юг – УПИ I – 110, УПИ II – 110;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 1929 от 22.05.2018 г.,

СКИЦА № 215 от 16.05.2018 г. - Община Камено;

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДО № 5203017579 от 17.05.2018 . от 17.05.2018г.;

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”:**

76/1536 кв.м. ид.ч. от УПИ VIII – 110 , кв. 44 по плана на с. КРЪСТИНА, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **1536 кв.м / по Скица № 215 от 16.05.2018 г. Одобрен ПУБ – със Заповед № 138/04.03.1966 г. ;** граници: изток – улца; запад - улица; север – улица ; юг – УПИ I – 110, УПИ II – 110;

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 помоща 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 оценяваният имот и неговия бъдещ безнис-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 редица 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 - интензивност, 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 оценителят. За еталонни имоти са избрани сходни имоти с известна цена и технически характеристики, находящи се в района и в райони, близки до оценяваният 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 8 до 12 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	-	10 лв/м ²
----------------------	---	----------------------

76/1536 кв.м. ид.ч. от УПИ VIII – 110,

кв. 44 по плана на с. КРЪСТИНА,

Община Камено, Област Бургас

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ	-	9 лв/м ²
---------------------	---	---------------------

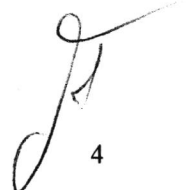
Коригираме с Ккор – 0.90 за пазарна адаптация и офертният х-р на аналозите

Площ на имота/парцела/	-	76/1536 кв.м. ид.ч.
------------------------	---	---------------------

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	-	684.00 лв.
------------------	---	------------

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	680.00 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: 76/1536 кв.м. ид.ч. от УПИ VIII – 110, кв. 44 по плана на с. КРЪСТИНА, Община Камено, Област Бургас целият с площ – 1536 кв.м / по Скица № 215 от 16.05.2018 г. Одобрен ПУБ – със Заповед № 138/04.03.1966 г.; граници: изток – улца; запад – улица; север – улица; юг – УПИ I – 110, УПИ II – 110, общинска собственост, се определя в размер на:

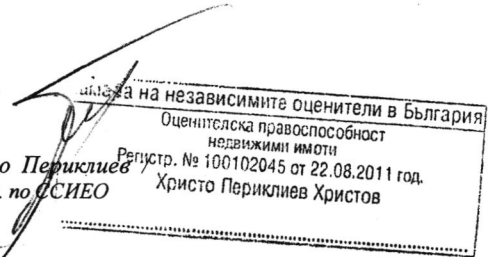
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 05.06.2018 г. - 684.00 лв.

Словом: шестотин осемдесет и четири лева

гр. Бургас
05 юни 2018 г.

Одобрявам:
Независим оценител

/ Христо Периклиев
Докт. по СИЕО



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.
- Оценка 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.

5

СТАНОВИЩЕ

на **Добринка Димова Тодорова** – кмет на с. Кръстина

В Община Камено е постъпило заявление за закупуване на общинската част от имот, находящ се в с. Кръстина, а именно:

76 /седемдесет и шест/ кв.м. ид.ч. от УПИ VIII-110 /осем римско-сто и десет/, в квартал 44 /четиридесет и четири/ по плана на с. Кръстина, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 1 536 /хиляда петстотин тридесет и шест/ кв.м.

Запознат съм със заявлението и нямам възражения частта от имота да бъде продадена на собственика в него.

Изготвил:



Добринка Тодорова