

18

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ОБЩИНА КАМЕНО

|                              |
|------------------------------|
| ОБЩИНА-КАМЕНО                |
| гр. Камено п.к. 8120         |
| Регистрационен индекс и дата |
| 61-01-591/14 03.2014         |

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА  
от

Жельо Василев Вардунски  
Кмет на Община Камено

|                     |
|---------------------|
| Общински съвет      |
| гр. Камено          |
| Вх. № 25/16.03.2014 |

**Относно:** Определяне на начална тръжна цена за продажба на имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас

**ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Камено е постъпило заявление от Слави Димитров Карапачов с вх. № 94-00-2423 от 23.08.2016 г. за закупуване на имот – частна общинска собственост, а именно: УПИ Х-общ., кв. 6 целият с площ 900 кв.м. в землището на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас. Имотът е актуван с Акт за общинска собственост № 1 662 от 02.02.2017г.

1. Върху така описания имот има построена двуетажна, масивна жилищна сграда, както и едноетажна масивна сграда, собственост на заявителя и съпругата му.

2. За имота е налице изготвена експертна оценка от независим оценител, съгласно изискването на чл. 57, ал. 5 от НРПУРОИ.

На основание чл. 35, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 57 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет да вземе следните

**РЕШЕНИЯ:**

1. Да се включи в частта за имотите, предвидени за продажба в „Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Камено за 2017 година“, следният имот: УПИ Х-общ., кв. 6, целият с площ 900 кв.м. в землището на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас.

2. Да се продаде на Слави Димитров Карапачов и Мая Кирилова Карапачова, общински имот, а именно УПИ Х-общ., кв. 6, целият с площ 900 кв.м. по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас на цена 7 200.00 (седем хиляди и двеста) лева, без ДДС, съгласно експертна оценка.

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

**Приложения:**

1. Заявление от Слави Димитров Карапачов – 1 брой.
2. Скица – 1 брой.
3. Копие от акт за общинска собственост – 1 брой.
4. Удостоверение за данъчна оценка – 1 брой.
5. Копие от нотариален акт – 1 брой.
6. Оценка от лицензиран оценител – 1 брой.
7. Становище на кмета на с. Полски извор – 1 брой.

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ  
Кмет на община Камено

ЖВ/РБ



Община Камено

50  
Стоян Арнаудов  
по процес № 23.08.2016

ОБЩИНА КАМЕНО

гр. Камено з.к. 8120

Регистрационен индекс и дата

94-00-2423 23.08.2016

## Заявление

От.....

Славен Димитров Каратев

(име, презиме, фамилия)

ЕГН.....

Адрес: гр./с.....

Бургас..... ул.....

ж.к. Братя Младичеви, бл. 117, вх. 6, ет. 4, ап. 10

Телефон за връзка.....

0889387013

Господин Кмет,

Желая да ми разрешите да закупя общински парцел.....☒.....в

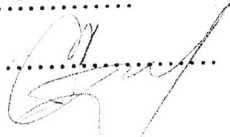
квартал.....6....., с площ.....900.....кв.м, по плана на

гр./с. Полски Извор....., общ. Камено

Дата.....

23.08.2016г

С уважение.....





[www.kameno.bg](http://www.kameno.bg)

No. 581 / 19.XII.2016r.  
M1. 7000.

Поиск на пр.с/.....

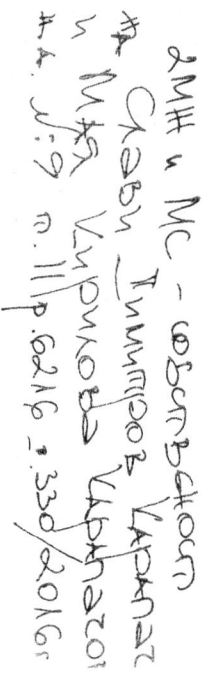
Общая камешко - 7 шт. X 0,5 см - 900 м.  
Собственности на

Площ на VIII - 900 м. Собственост: 900 м. Xobang

Итого за 1 кв. ....  
Одобрено и выдано в зачет № 661 / 15.08.17 395  
СООБЩЕНИЕ:

Идеинин Хатфенди 304. ~~Ф~~М/10с.

2016



ОБЩИНА КАМЕНО  
ДИРЕКЦИЯ  
УРЕД

## Методы:

DATE..... 19.XII.2016.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Жельо Василев Вардунски

(име и фамилия)

Вписване по

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

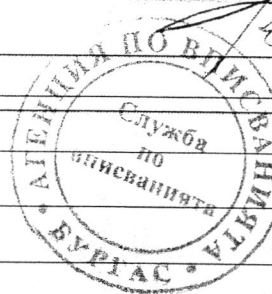
АКТ №

1 662

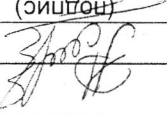
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие



|                                                                 |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 02.02.2017г.                                                                                                   |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост                                                               |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | УПИ X-общ. /десет-общ./, кв. 6 /шест/ с площ 900 /деветстотин/ кв.м. по плана на с. Полски извор, общ. Камено; |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | обл. Бургас, общ. Камено, с. Полски извор;<br>УПИ X-общ., кв. 6 по плана на с. Полски извор, общ. Камено       |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                             | изток – улица;<br>запад – УПИ III-общ.;<br>север – УПИ IV-общ.;<br>юг – XIII-110 и УПИ V-110;                  |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2 257.20 лева                                                                                                  |

|                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                                 |  |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО<br>АКТОВЕ                                                                |  |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:                                                                             |  |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:<br>Розалия Данаилова Бобева - Специалист в Дирекция "БФМЛОС"                                 |  |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ:<br>(подпис)<br> |  |

**Нотариална такса по ЗННД**  
 Удостоверяван  
 материален интерес:  
 10000лв.  
 Пропорц. Такса: 160.80 лв.  
 Обикновена такса: 5лв.  
 Доп. Такса: ..... лв.  
 Всичко: 165.80лв.  
 Сметка: №..... от ..... г.  
 Кв. №..... от..... г.

**Вписване по ЗС/ПВ**  
**Служба по вписванията**  
 Вх. рег. № 40035 от 27.07.2016  
 Акт № 132 том 29 дело 4945  
 Партидна книга: том ..... стр.  
 Такса за вписване по ЗДТ: 10лв.  
 Кв. № ..... от ..... 2016г.  
**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**

### НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот  
 № 9 Том III рег. № 6216 дело № 330 от 2016г.

Днес, 27.07.2016г. (двадесет и седми юли две хиляди и шестнадесета година),  
 пред мен Цвета Атанасова – нотариус, с район на действие Бургаски районен съд, под  
 регистрационен № 458 на Нотариалната камара, в кантората ми в гр. Бургас се явиха:  
Митка Райнова Костова с ..... г. изд. от МВР  
Бургас, с адрес: гр. Бургас. ..... Николай Дяков Костов с  
 ..... изд. от МВР Бургас, с адрес: гр. Бургас.  
 и Румен Дяков Костов с  
 ..... изд. от МВР Бургас, с адрес: гр. Бургас.  
 от една страна като **продавачи** и Слави Димитров Карапачов с  
 ..... изд. от МВР Бургас, с адрес: гр. Бургас.  
 и Мая Кирилова Карапачова с .....  
 ..... изд. от МВР Бургас, с адрес: гр. Бургас.  
 от друга страна като **купувачи**, и след като  
 се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват  
 следния договор:-----

1. Митка Райнова Костова, Николай Дяков Костов и Румен Дяков Костов  
 продават на Слави Димитров Карапачов и Мая Кирилова Карапачова собствените си  
 недвижими имоти, а именно: **двуетажна масивна жилищна сграда**, застроена на 36  
 кв.м. /тридесет и шест кв.метра/, с разгъната застроена площ 61.80кв.м./шестдесет и  
 едно цяло и осемдесет стотни квадратни метра/ и масивна стопанска сграда /гараж/,  
 застроен на 22 кв.м./ двадесет и два квадратни метра/, построени в урегулиран  
 поземлен имот Х /десет/-общински, в квартал 6 /шести/ по плана на с.Полски извор,  
 общ.Камено, целият с площ от 900кв.м./деветстотин, кв.метра/, при граници: север-  
 УПИ IV-общински; запад-УПИ III-общ; юг-УПИ V-110 и УПИ XIII-110; изток-улица.  
 Продажната цена за имота е сумата 10000лв. /десет хиляди лева/, която сума  
 продавачите заявиха, че им е платена от купувачите по банков път, днес в деня на  
 подписване на настоящия нотариалния акт.-----

2. Слави Димитров Карапачов и Мая Кирилова Карапачова заявиха, че са съгласни  
 и купуват гореописаните недвижими имоти за посочената сума, която е платена на  
 продавачите по банков път, днес в деня на подписване на настоящия нотариален акт.---

3. Данъчната оценка на недвижимите имоти е в размер на 2127.70лева/две хиляди  
 сто двадесет и седем лева и седемдесет стотинки/-----

4. Във връзка със Закона за ограничаване на плащанията в брой и чл. 25, ал. 9 от  
 Закона за нотариусите и нотариалната дейност на участващите в нотариалното

производство лица, бе разяснена отговорността по чл.5 (член пет) от ЗОПБ и чл. 313 от НК за деклариране на неверни данни, след което същите декларираха пред мен, че посочената по-горе цена е действителната уговорена между страните и е платена по банков път на продавачите от купувачите в деня на подписване на нотариалния акт-----

Продавачите декларират, че недвижимите имоти, подробно описани в настоящия нотариален акт, не са обременени с вещни тежести /ипотеки, възбрани и др./, че върху имотите не са учредени вещни права в полза на трети лица, че няма вписани иски молби, не е наложена обезпечителна мярка по ЗОПДНП, че няма висящи съдебни спорове и изпълнителни дела, че не са предмет на реституционни претенции, няма сключени предварителни договори за продажба, че представените от продавачите документи са с вярно съдържание и че няма други документи касаещи правото на собственост върху имотите, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на купувачите на имотите.-----

Като се уверих, че продавачите са собственици на недвижимите имоти, и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт.-----

Преди изповядване на настоящата сделка страните ми заявиха, че са извършили справка относно собствеността в Службата по вписвания при Р.С. – Бургас за вписани съдебни оспорвания, ипотеки и вещни тежести. Като запознах страните с правните последици от настоящата сделка и изпълних задълженията си по чл. 25, ал. 1 от ЗННД, прочетох акта на страните и след одобрението му, се подписа от тях и от мен – нотариуса.-----

При съставяне на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот №106, том 1, рег.№1833, дело №50/2003г. на Гергана Сазанова, нотариус с рег. 396 на НК, с район на действие РС-Бургас, вписан акт №118, том VI, дело 1441, вх.рег. №2615/2003г.; Удостоверение за наследници с изх.№94-01-23824/18.07.2016г. изд.от Община Бургас; Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх.№5203013366/27.07.2016г., изд.от Община Камено; Скица №318/21.06.2016г., изд. от Община Камено. Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД; Декларации по чл.26 от СК. Декларации по чл. 4, ал. 7 и по чл. 6, ал. 5, т.3 от ЗМИП. Вносни бележки.-----

ПРОДАВАЧИ: *М.К.И.И.И. Милка Райнова Костова*

*Николай Васил Костов*

КУПУВАЧИ: *Руми Радков Костов*

*Слав Димитров Карапчов*

*Мас Киркова Карапчова*

НОТАРИУС:

*У.А.*



Изм. № 5203014727 / 08.02.2017 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 8123 с.ПОЛСКИ ИЗВОР , кадастрален номер ..... от ..... квартал 6, УПИ парцел X одобрен през 1939 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 900,00        |               | 1/1                      | 2 257,20             | 2 257,20           |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 2257.20 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 2257.20 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203014727/30.01.2017 г., за да послужи пред НОТАРИУС  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 08.02.2017 г.

Подпис: .....  
Издал: Мария Петрова



# 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 ВЗЕМАНИЯ, 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  
недвижими имоти  
Регистр. № 100102040 от 22.03.2011 год.  
Христо Периклиев Христов

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

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
машины и съоръжения  
Регистр. № 300100729 от 16.05.2011 год.  
Христо Периклиев Христов  
Х.П.Х. ЕООД ЕИК 102610400

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/доклад/

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА : ОБЩИНА КАМЕНО** , ул. „Освобождение“ , № 101 , гр. Камено – 8120 , ЕИК по Булстат – 0000570001 , представлявана от Жельо Василев Вардунски – Кмет ;

**ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** „Х.П.Х.“ – ЕООД гр. Бургас – п.к. 8000, ул. „Асен Златаров“ № 47, Управител Христо Перислиев **СЕРТИФИКАТ НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ** за оценка на **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЗЕМАНИЯ**, 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/ – **07 февруари 2017 г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/:** УПИ Х-общ, кв. 6 , с площ 900 кв.м. , по плана на с.Полевски извор – Община – Камено, Област Бургас , при граници :

запад – УПИ –III – Общ.;  
север – УПИ – IV –Общ. ;  
юг – XIII-110 и УПИ –V- 110;

**СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:**

АЧОС № 1612 от 02.02.2017 г. – Община Камено , Област Бургас ;

СКИЦА № 581 от 19.12.016г.-Община Камено – Общинска собственост

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка № 5203014727/30.01.2017г.- Община Камено , Област Бургас ;

### 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”:

УПИ Х- Общ, кв. 6 , с площ 900 кв.м. , по плана на  
с.Полевски извор – Община – Камено, Област Бургас;

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 данности 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 общи 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 /който може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери, експерти, оценители на недвижими имоти и се приемат редни 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 преопределен 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 Агенция за недвижими имоти публикувани в ежедневи, 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 сходно предназначение.

При извършеното пазарно проучване в региона за покупко-продажба на подобни обекти при независими търговци и Агенция за недвижими имоти, се установи, че цената на кв.м. на подобни имоти, е аналогично и подобно предизваляване, статут и отпреждане 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 извлечени от представителни, 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 7 до 9 лв/м<sup>2</sup>. Приемаме както следва:

|                                                                             |   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ                                                        | - | 8 лв/м <sup>2</sup> |
| УПИ X-общ, кв.6 - с Пोलски Извор,<br>Общ. Камено, Област Бургас - 900 кв.м. |   |                     |
| КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ                                                         | - | 8 лв/м <sup>2</sup> |
| Площ на имота/парцела/                                                      |   |                     |
|                                                                             | - | 900 кв.м.           |
| СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ                                                        | - | 7 200.00 лв.        |
| ПАЗАРНА<br>СТОЙНОСТ /кръгло/                                                | - | 7 200.00 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 обекта.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на обект: УПИ Х- Общ, кв. 6, с площ 900 кв.м., по плана на с.Полски извор – Община – Камено, Област Бургас, Общинска собственост, се определя в размер на:

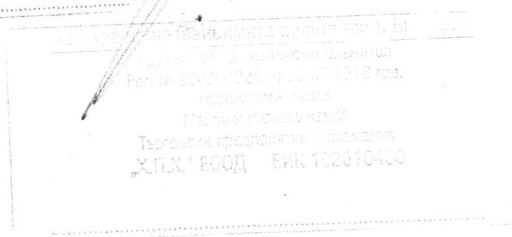
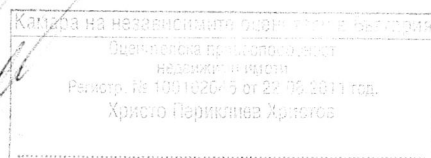
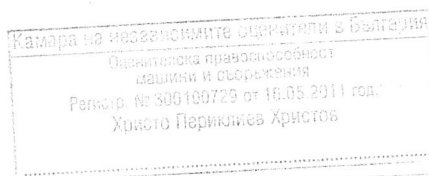
**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**      **КЪМ 07.02.2017 г.**      - **7 200.00 лв.**

Словом: седем хиляди и двеста лева

гр. Бургас  
07 февруари 2017г.

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 978-90-9024138-8, © 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;
- Съгд. 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 лиценцирани 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.

### ПРЕЗЕНТАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

/Лицензи и квалификация/

Христо Периклиев Христов – Докт. по ССИЕО – ССЕксперт-

ДИПЛОМ/Лиценз/ № 732/21.06.2001г.; ДВ бр.17/02.03.2004г. № 237, Д.в. бр.3/2006г,стр.111;ДВ, бр. 10/2011г.

- 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
- 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
- СЕРТИФИКАТ ЗА ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ №4/09.03.2006г.;
- СЕРТИФИКАТ ЗА ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ №4/09.03.2006г.;
- СЕРТИФИКАТ ЗА ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ДЯЛОВЕ И АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА ИМ №1/12.05.2007 г.;
- СЕРТИФИКАТ № ICS/05/6292/21 март 2006г. ISO 9001 – 2000
- CERTIFICATE по „Международни счетоводни стандарти“-Одит Сървисиз – София 30.11.2004г.;
- СЕРТИФИКАТ ЗА ЕКСПЕРТ – ОЦЕНИТЕЛ НА МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, АКТИВИ – ДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО № 1/19.11.2005г.;
- СЕРТИФИКАТ ЗА АВТОЕКСПЕРТ – ОЦЕНИТЕЛ от 26.11.2005г.
- „ЕКСПЕРТ – СЧЕТОВОДИТЕЛ“ – МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ – УДОСТОВЕРЕНИЕ № 885/25.12.1984г.;
- МИНИСТЕРСТВО НА НАУКАТА И ВИСШЕТО ОБРАЗОВАНИЕ – ИНСТИТУТ ПО МАРКЕТИНГ – ВИСША ШКОЛА ПО МАРКЕТИНГ И МЕНИДЖМЪНТ – „МАРКОМ“ гр.София, спец. „БАНКОВО - ФИНАНСОВ БИЗНЕС“ – Свидетелство№ 26 от 20.12.1991г.;
- ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – гр. Варна; спец. „СЪДЕБНО-СЧЕТОВОДНИ ЕКСПЕРТИЗИ“- Свидетелство – Серия СД – 01, № 7427 от 21.06.2001г.;
- ДОКТОРАНТ, УНИВЕРСИТЕТ „Проф.д-р Асен Златаров“, Катедра „Маркетинг и отчетност“, Дисертационна тема „Специфични особености на съдебно-счетоводната експертиза в Търговските банки“ – Удостоверение №3467/ 30.12.2003г. въз основа на Заповед № УМО- 249/12.12.2003г.;
- СЕРТИФИКАТ № 4192/28.05.2004г.- ИСК - УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО –СОФИЯ - ЗКИнформация- УДОСТОВЕРЕНИЕ – Рег.№ УВ-4808/28.05.2004г.- ДОСТЪП ДО КВАЛИФИЦИРАНА ИНФОРМАЦИЯ .
- РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ДОСТЪП ДО КЛАСИФИЦИРАНА ИНФОРМАЦИЯ № 41746/28.08.2009г. до ниво „СЕКРЕТНО“ на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“

Независим оценител:

/ Христо Периклиев /  
Докт.ссиеоценки

## СТАНОВИЩЕ

на Иван Стефанов Георгиев – кмет на с. Полски извор

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

900 кв.м. ид.ч. от УПИ Х-общ., кв. 6 по плана на с. Полски извор, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 900 кв.м.

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

Изготвил: .....



Иван Георгиев