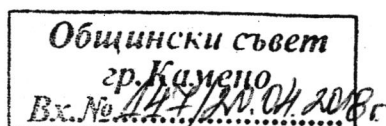
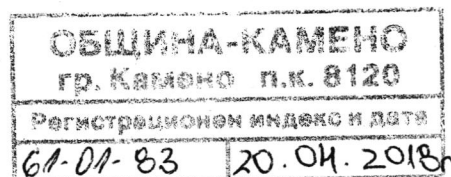




ОБЩИНА КАМЕНО

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



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило заявление от Свилен Стоянов Маринов за прекратяване на съсобственост между него и Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление от Свилен Стоянов Маринов с вх. № 94-00-321 от 15.02.2018г. за прекратяване на съсобствеността в УПИ VII (седем римско), в квартал 9 (девет) по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, чрез изкупуване частта на Общината. На основание Нотариален акт № 27, том I, рег. № 667, дело № 24 от 2014г., Заявителят е собственик на 1750/1850 (хиляда седемстотин и петдесет от хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от поземления имот, а Община Камено, по силата на акт за частна общинска собственост № 1 885 от 21.03.2018г. – на 100/1850 (сто от хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от имота.

УПИ VII (седем римско), в квартал 9 (девет), целият с площ от 1850 (хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. и съсед: югоизток - улица и край на регулация, югозапад - улица и УПИ VIII, северозапад - УПИ VIII, североизток - УПИ VI и край на регулация; Одобрен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г., на с. Желязово, 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 720.00 (седемстотин и двадесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на придаваемите идеални части е 250.80 (двеста и петдесет лева и осемдесет 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: 100/1850 (сто от хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ VII (седем римско), в квартал 9 (девет) по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 1850 (хиляда осемстотин и петдесет) кв.м.

2. Да се прекрати съсобствеността между Община Камено и Свилен Стоянов Маринов, в УПИ VII (седем римско), в квартал 9 (девет) по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 1850 (хиляда осемстотин и петдесет) кв.м., при съсед: югоизток - улица и край на регулация, югозапад - улица и УПИ VIII, северозапад - УПИ VIII, североизток - УПИ VI и край на регулация; Одобен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г., на с. Желязово, общ. Камено, чрез продажба на общинската част от имота, съставляваща 100/1850 (сто от хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от имота, на цена 720.00 (седемстотин и двадесет) лева, без ДДС.

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

Приложения:

1. Заявление от Свилен Стоянов Маринов – 1 брой;
2. Копие от Нот. акт № 27, том I, рег. № 667, дело № 24 от 2014г. – 1 бр;
3. Скица – 1 брой;
4. Копие от акт за общинска собственост – 1 брой;
5. Удостоверение за данъчна оценка – 1 брой;
6. Оценка от лицензиран оценител – 1 брой;
7. Становище от кмета на с. Желязово – 1 брой;

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено



За Кмет на Община Камено:
За Кмет: <u>Г. Георгиев</u>
Заповед за прекратяване на РП-№: <u>145, 05.04.18г.</u>

До: Книга на Община Камено
гр. Камено

ОБЩИНА-КАМЕНО	
гр. Камено п.к. 8120	
Регистрационен индекс и дата	
94-00-321	15.02.18

От: Свѣлен Маринков

гр. Бургас, Н. разположение

Да
и м.с. Р. Курт
по протокол
19.02.18

Собственик ези на 1750 кв.м в УПИ IX кв. 9
на с. Железова. След измерване и оформяване
на плана се установи, че площта на имота
е 1850 кв.м.

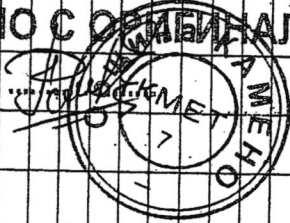
Моя, аз бях преброял възникналата еска
свещен, като ми бях позволено аз зехна
100 кв.м. от УПИ VII

С уважение,

Свѣлен Маринков

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис



Прилагам:

1. Копие на акт.
2. Копие на копирания скица.
3. Скица Д-151 (копия)



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 111 / 13.03. 2018г.

М 1: 1000

На УПИ VII кв. 9

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

Собственост на 100/1850 м² н.ч. Община Камено

Документ за собственост:

Площ на УПИ VII - 1850 м²

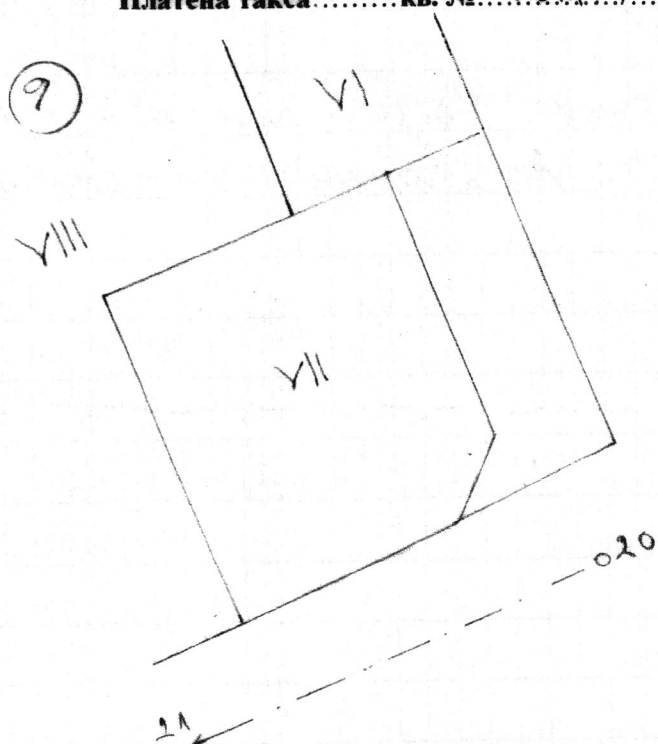
Площ на ПИ

Одобрен ПУП със Заповед № 718 / 18.03. 1946г.

Промени на ПУП със Заповед №

Предназначена за актуване

Платена такса кв. № суп / 2018 г.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчерта

Проверил

Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван
материален интерес:

.....4 000..... лв.

Пропорц. такса: лв.

Обикн. такса: лв.

Доп. такса: лв.

Всичко: лв.

Сметк.: / 12.02.2014

Кв. №

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. № 1346 от
акт № 69, том 4, дело № 593/14 г.
Партидна книга: том: стр:
Такса за вписване по ЗДТ: 10,00 лв.
Кв. № от: г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА
БЪРГАС

НОТАРИАЛЕН АКТ за покупко-продажба на недвижим имот

Акт № 27, том 1, рег. № 667, нот. дело № 24 от 2014 г.

Днес, 12.02.2014г. /дванадесети февруари две хиляди и четиринадесета година/, пред мен Емилия Бакалова - Нотариус с район на действие Бургаски районен съд с рег. № 342 по регистъра на Нотариалната камара в кантората ми в гр. Бургас, се явиха: 1. ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА,

притежаваща лична карта

Плевен, с постоянен адрес: гр. Плевен,

"ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, ЕИК 121650746, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Райна Кандева" № 65, от една страна като "ПРОДАВАЧ", и 2. ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ,

притежаваща лична карта №

Бургас, от гр. Бургас; ж.к. Меден Рудник, бл.

друга страна като "КУПУВАЧ", след като проверих тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че се съгласяват за следното:

I. "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, гр. Стара Загора представлявано от изпълнителния директор ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА ПРОДАВА на ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ, следния недвижим имот собственост на Дружеството, а именно: - ДВОРНО МЯСТО, за което е отреден УПИ VII (седми) в квартал 9 (девет) по плана на село Желязово, община Камено, област Бургас, ПУП одобрен със Заповед № 718/18.03.1946, с площ от 1750 (хиляда седемстотин и петдесет) квадратни метра, при граници на имота север- УПИ IV общ., от изток- улица, от юг- улица и от запад- УПИ VI, съобразно Скица № 151/10.04.2013г., ВЕДНО с построените в имота производствени и обслужващи постройки: 1. МАСИВНА СГРАДА- ЯРМОМЕЛКА с площ от 22.40 (двадесет и две цяло и четиридесет стотни) квадратни метра, при граници: масивна сграда- кантар, навес и външни зидове. 2. МАСИВНА СГРАДА - КАНТАР с площ от 10.50 (десет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, при граници: масивна сграда- ярмомелка, навес и външни зидове и НАВЕС с площ 25.80 (двадесет и пет цяло и осемдесет стотни) квадратни метра, при граници: масивна сграда- ярмомелка, масивна сграда- кантар и външни стени и подход към двора, за сумата от общо 4 000 лева (четири хиляди лева) без ДДС, която сума ПРОДАВАЧЪТ, заяви че е получил по банков път от КУПУВАЧА преди подписване на настоящия нотариален акт

Данъчната оценка на описания недвижим имот - урегулиран поземлен имот е в размер на 3768.60 лева /три хиляди седемстотин шестдесет и осем лева и шестдесет стотинки/.

II. КУПУВАЧЪТ ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ, заяви, че е съгласен и купува от Дружеството - Продавач "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, представлявано от изпълнителен директор ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА, подробно описания в пункт I /първи/ от настоящия нотариален акт недвижим имот за сумата от 4 000 лева /четири хиляди / без ДДС, която сума Купувачът ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ заяви, че е изплатил на Дружеството - Продавач "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, представлявано

от изпълнителен директор ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА, напълно и по банков път преди подписването на настоящия нотариален акт.

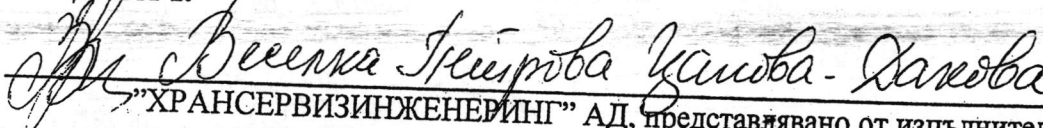
-----III. Владението на подробно описания в пункт I /първи/ от настоящия нотариален акт недвижим имот се предава от Продавача на Купувача, днес, с подписването на настоящия нотариален акт.

-----IV. На основание чл. 25 от ЗННД, участниците в нотариалното производство, а именно: "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, представлявано от изпълнителен директор ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА и "ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ" декларираат, че сумите, посочени в настоящия нотариален акт като покупно - продажна цена, са действително уговореното плащане по сделката.

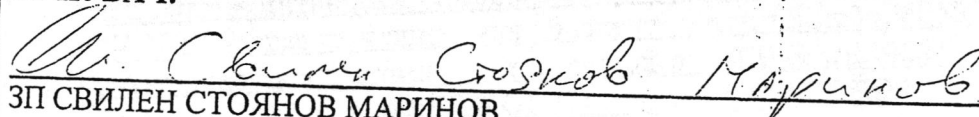
-----След като се уверих от представените документи, че продавачът е собственик на недвижимия имот, предмет на продажба, и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като собственикът ми заяви, че няма други документи от значение за тази покупко-продажба, освен представените и описани по-долу, както и че върху имота няма наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност, съставих този нотариален акт по проект, представен ми от страните. След като изясних волята на страните и ги запознах ясно и недвусмислено с правните последици на договора, който сключват, им прочетох акта. Страните заявиха, че разбират правните последици от тази сделка, която сключват доброволно и без принуда, одобриха прочетения от мен нотариален акт, след което той се подписа от тях и от мен - Нотариуса. При съставянето на настоящия акт се представиха следните документи:

1. Постановление за възлагане на недвижим имот т.9, № 9, р.2767/03.2013г.; 2. Скица № 151/10.04.2013г.; 3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5203005980/03.02.2014г.; 4. Протокол на Управителния съвет на "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" и протокол на Надзорния съвет на "ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД; 5. Декларации и справки по закон; 6. Удостоверение за актуално състояние - справка от Търговския регистър на дружеството продавач; 7. Квитанции за платени ДТ.

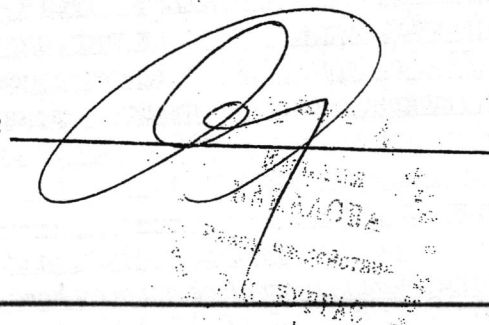
ПРОДАВАЧ:

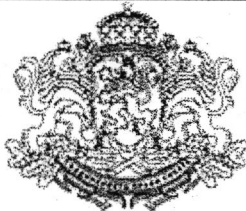

"ХРАНСЕРВИЗИНЖЕНЕРИНГ" АД, представлявано от изпълнителен директор
ВЕСЕЛКА ПЕТРОВА ЦАНОВА-ДАКОВА

КУПУВАЧ:


ЗП СВИЛЕН СТОЯНОВ МАРИНОВ

НОТАРИУС:


МАРИНОВА
НОТАРИУС
ОБЛАСТ БУРГАС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

Служба по вписванията: 2018

Акту № 25 том 17 / дело № 120

Нартатна книга: том _____ стр. _____

Д.Г. _____ кв. № _____

Служба по вписванията

А К Т № 1885

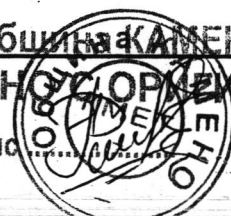
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	21-03-2018
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	100/1850 (сто от хиляда осемстотин и петдесет) кв.м. ид.ч. от УПИ VII (седем), в квартал 9 (девет) по плана на с. Желязово. Одобен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ VII, в квартал 9 по плана на с. Желязово;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	югоизток - улица и край на регулация; югозапад - улица и УПИ VIII; северозапад - УПИ VIII; североизток - УПИ VI и край на регулация;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	250.80 (двеста и петдесет лева и осемдесет стотинки) лева;

Община КАМЕНО
ВЯРНО И ИСТИННО
Подпис: _____



Изх. № 5203017320 / 16.03.2018 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 8106 с.ЖЕЛЯЗОВО , кадастрален номер от квартал 9, УПИ парцел VII одобрен през 1946 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	100,00		1/1	250,80	250,80

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 250.80 лв. словом
ДВЕСТА И ПЕТДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 250.80 лв. словом
ДВЕСТА И ПЕТДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203017320/16.03.2018 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 16.03.2018 г.

Подпис:
Издам: Мария Петрова



Данъчно задължението лице няма нетогасни задължения по имота. Данъчната оценка е валидна до 30.06.2018г



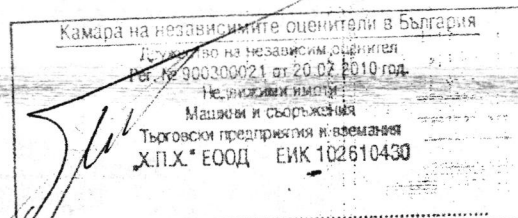
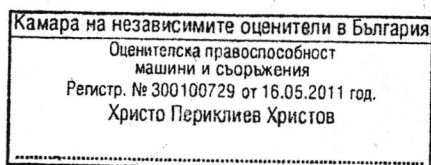
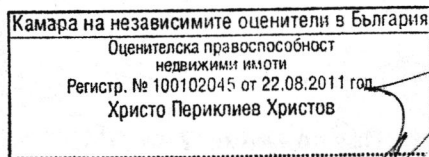
Община КАМЕНО
ВЯРНО С КОПИЕТО

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 – 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 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 КНОВ 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

ЕФЕКТИВНА ДАТА, СРОК НА ВАЛИДНОСТ ПРИ ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ :
Оценката има валидност **ШЕСТ МЕСЕЦА** от датата на изготвяне /ефективна дата/ – **13 април 2018 г.**, при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ;

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: 100/1850 кв.м. ид.ч. от УПИ VII, кв. 9 по плана на село Желязово, одобрен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г., по плана на с. Желязово – **Община – Камено, Област Бургас**, при граници: югоизток – улица и край на регулацията; югозапад – улица и УПИ VIII; северозапад – УПИ VIII; североизток – УПИ VI и край на регулацията;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 1885 от 21.03.2018 г. – Община Камено, Област Бургас;
СКИЦА № 113 от 13.03.2018г.-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":

100/1850 кв.м. ид.ч. от УПИ VII, кв. 9 по плана на село Желязово, одобрен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г., по плана на с. Желязово – **Община – Камено, Област Бургас**, при граници: югоизток – улица и край на регулацията; югозапад – улица и УПИ VIII; северозапад – УПИ VIII; североизток – УПИ VI и край на регулацията;

Този метод се отнася за изчисляване стойността на земята за строеж, според категорията и по местонахождение. Основана 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 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 – К - интезивност, К – 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 сходно 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 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 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 7 до 9 лв/м². Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	-	9 лв/м ²
----------------------	---	---------------------

100/1850 кв.м. ид.ч. от УПИ VII, кв. 9 по плана

с. Желязово – Община – Камено, Област Бургас

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ	-	7.20 лв/м ²
---------------------	---	------------------------

Коригираме с Ккор – 0.80

Площ на имота/парцела/	-	100/1850 кв.м. ид.ч.
------------------------	---	----------------------

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	-	720.00 лв.
----------------------	---	------------

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	720.00 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: 100/1850 кв.м. ид.ч. от УПИ VII, кв. 9 по плана на село Желязово, одобрен ПУП със Заповед 718/18.03.1946г., по плана на с. Желязово – Община – Камено, Област Бургас, при граници: югоизток – улица и край на регулацията; югозапад – улица и УПИ VIII; северозапад – УПИ VIII; североизток – УПИ VI и край на регулацията, общинска собственост, се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

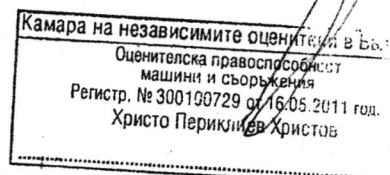
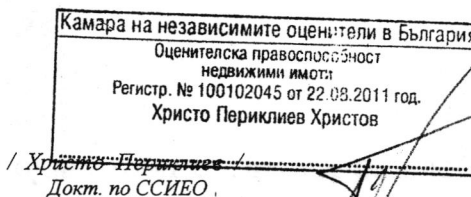
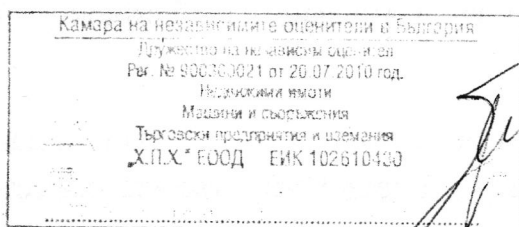
КЪМ 13.04.2018 г.

720.00 лв.

Словом: седемстотин и двадесет лева

гр. Бургас
13 април 2018г.

Одобрявам:
Независим оценител



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.

СТАНОВИЩЕ

на **Меджит Ниязи Мехмед** – кмет на с. Желязово

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

100 (сто) кв.м. ид.ч. от УПИ VII (седем римско), в кв. 9 (девет) по плана на с. Желязово, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 1 850 /хиляда осемстотин и петдесет/ кв.м.

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

Изготвил



Меджит Мехмед