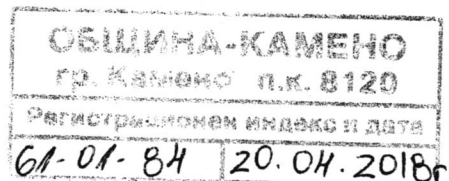




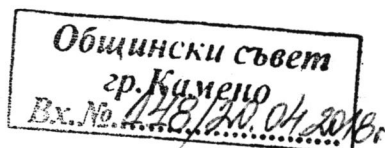
ОБЩИНА КАМЕНО

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

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО



9



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Продажба на имот УПИ XV-1301 (петнадесет римско-хиляда триста и едно), в квартал 87 (осемдесет и седем) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, на собственик на законно построена сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление от Христо Иванов Стоянов с вх. № 94-00-2923 от 06.12.2017г. за закупуване на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ XV-1301 (петнадесет римско-хиляда триста и едно), в квартал 87 (осемдесет и седем) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, с отстъпено право на строеж, при граници и съседи: изток – УПИ XIV-997, запад – УПИ XVI-995, север – УПИ XVII-996, юг – улица; Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. и Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г. – кад. план, на гр. Камено, общ. Камено.

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 1 886 от 21.03.2018г., целият с площ от 640 (шестстотин и четиридесет) кв.м.

Заявителят е собственик на законна, полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 37 (тридесет и седем) кв.м., построена чрез отстъпено право на строеж върху описания недвижим имот, видно от Нотариален акт № 43, том I, рег. № 557, дело № 38 от 2013г.

Съгласно чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) – „Продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.“

Съгласно чл.57, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – „Продажбата на земя – частна общинска собственост, на физически лица или юридически лица, собственици на законно построена сграда в общински поземлен имот, се извършва от Кмета на общината, без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общинския съвет.“

На основание чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.59, ал.2 от НРПУРОИ, независим лицензиран оценител е определил пазарната цена на урегулирания поземлен имот в размер на 9 600.00 (девет хиляди и шестстотин) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на урегулирания поземлен имот е 3 027.20 (три хиляди двадесет и седем лева и двадесет стотинки) лева.

Предвид гореизложеното, предлагам на вниманието на общинските съветници следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.3, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.57, ал.1 и ал.5 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШИ:

1. Да се извърши продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ – УПИ XV-1301 (петнадесет римско-хиляда триста и едно), в квартал 87 (осемдесет и седем) по плана на гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ от 640 (шестстотин и четиридесет) кв.м., при граници и съсед: изток – УПИ XIV-997, запад – УПИ XVI-995, север – УПИ XVII-996, юг – улица; Одобрен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г. и Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г. – кад. план, на гр. Камено, общ. Камено, актуван с Акт за частна общинска собственост № 1 886 от 21.03.2018г., на Христо Иванов Стоянов, на цена 9 600.00 (девет хиляди и шестстотин) лева, без ДДС.

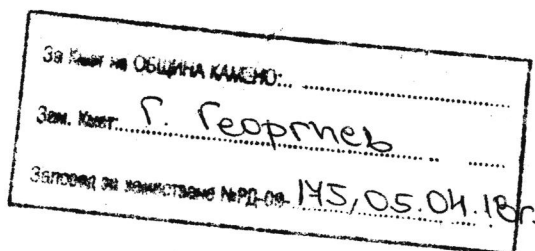
Възлага на Кмета на Община Камено да организира процедурата по продажба на имота и да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия.

Приложения:

1. Заявление от Христо Иванов Стоянов – 1 брой;
2. Копие от Нот. акт № 43, том I, рег. № 557, дело № 38 от 2013г. – 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;

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ

Кмет на община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

г-н Р. Бобев
г-н Р. Бобев
06.12.2017г.
Чувствително!

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120

Регистрационен индекс и дата

94-00-292306.12.2017

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ ХРИСТО ИВАНОВ СТОЯНОВ
.....
/име, презиме, фамилия/

Постоянен адрес гр./с. КАМЕНО ул.

Телефон:

Фирма: Булстат:

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Желая да ми разрешите да закупя общински поземлен имот, съставляващ парцел XV-1301 в квартал 87, с площ кв.м. по плана на гр./с. Камено, община Камено.

Прилагам:

1. Документ за платена такса.

Дата: 06.12.2017г.

С уважение: Христо Иванов



ОБЩИНА КАМЕНО

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

СКИЦА

№ 93 / 2.03.2018г.

М 1: 1000

На УПИ XV1301 кв. 87

По плана на гр. Камено
Община Камено, Бургаска област

Собственост на ОБЩИНА КАМЕНО

Документ за собственост: Заповед РЛ-11-33/16.02.2018
на Областен управител БУРГАС

Площ на УПИ XV1301 - 640 м²

Площ на ПИ

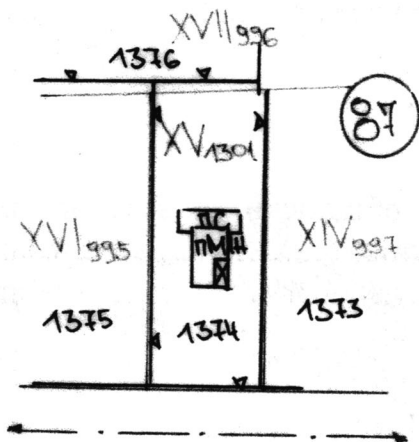
Одобен ПУП със Заповед № 836/04.03.1966г.

Заповед № РЛ-02-14-222/27.12.2000 - Кад. план

Предназначена за АКТУВАНЕ

Платена такса кв. № 1 / 2018 г.

ПИ 1374 по кадастрален
план на гр. Камено е с
площ 661 м²



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Изчертал: _____

Проверил: _____

инж. Р. Кирязова /

Нотариална такса по ЗНот.
 Удостоверяване на материален интерес:
 лв.
 Пропорц. Такса лв.
 Обикн. Такса лв.
 Доп. Такса лв.
 Всичко: лв.
 Сметка № г.
 Кв. № от г.

Вписване по ЗСЛП
 Служба по вписванията
 Вх. рег. № от 19-03-2011
 Акт № том дело №
 Партидна книга: том стр.....
 Такса за вписване по ЗДТ:

 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 43 том 1 рег. № 557 дело № 38 от 2013 г.

На 19.03.2013 г. (деветнадесети март две хиляди и тринадесета) година, пред мен МИЛЕНА ИЛЧЕВА – Нотариус, вписан в регистъра на Нотариалната камара на Република България под № 257 и с район на действие – съдебния район на Районен съд - гр. Бургас, в кантората ми в гр. Бургас се явиха: 1. Живка Вълева Георгиева,

от МВР-Бургас, с постоянен адрес-гр. Бургаска. еден

10, 2. Йорданка Вълева Николова,

от МВР-Бургас, с постоянен адрес-гр. Бургас. ж.к.

Маринка Янова Петрова,

МВР-Бургас, с постоянен адрес-гр. Бургас.

като продавачи от една страна и Христо Иванов Стоянов,

от МВР-Бургас, с адрес- гр. Камено, ул.

обл. Бургаска, като купувач от друга страна и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

1. ЖИВКА ВЪЛЕВА ГЕОРГИЕВА, ЙОРДАНКА ВЪЛЕВА НИКОЛОВА и МАРИНКА ЯНОВА ПЕТРОВА продават на ХРИСТО ИВАНОВ СТОЯНОВ следния недвижим имот: Полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 37 / тридесет и седем / кв. метра, построена чрез отстъпено право на строеж в общински имот – УПИ XV-1301 / петнадесет-им.пл. номер-хиляда триста и едно /, в квартал 87 / осемдесет и седем /, по плана на гр. Камено, обл. Бургас, при граници на УПИ XV-1301: юг-улица, запад-УПИ XVI-995 / шестнадесет, им.пл. номер-деветстотин деветдесет и пет /, север-УПИ XVII-996 / седемнадесет, им.пл. номер-деветстотин деветдесет и шест /, изток-УПИ XIV-997 / четиринадесет, им.пл. номер-деветстотин деветдесет и седем /, за сумата от 620 / шестстотин и двадесет / лева, която сума продавачите са получили напълно в брой от купувача.-----

Данъчната оценка на продавания недвижим имот е 616.20 / шестстотин и шестнадесет лева и двадесет стотинки /.

2. Купувача Христо Иванов Стоянов заяви, че е съгласен и купува описания подробно в т.1 от акта недвижим имот за сумата от 620 / шестстотин и двадесет / лева, която сума е изплатил напълно в брой на продавачите.

ЖИВКА ВЪЛЕВА ГЕОРГИЕВА, ЙОРДАНКА ВЪЛЕВА НИКОЛОВА и МАРИНКА ЯНОВА ПЕТРОВА декларират пред Нотариуса, че не са извършвани никакви разпоредителни действия с имота, предмет на този договор. Също така декларират, че не им е известно: 1) имота да е възбранен на каквото и да е основание, 2) имота да е предмет на дело, относно правоотношение, което е условие за сключването на този договор или за

извършването на този акт и 3) за имота, предмет на този договор да има какъвто и да е спор между страна по настоящия договор и друго лице, което се противопоставя на извършването на този договор. Също така потвърждават, че имота не е обременен с никакви вещни или облигационни тежести, които биха накърнили правата на купувача, а също и, че имота предмет на този договор не е предмет на предварителен договор за разпореждане в полза на трети за този договор лица.

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 дължима от купувача на продавачите стойност на вещта в пари, както и, че във връзка с извършването на настоящата покупко-продажба не са извършвани каквито и да е било плащания в брой между страните на парични суми, в размер равен на или над визирания в законите.

Участващите в нотариалното производство лица заявиха, че им е указана възможността да извършат справка и се снабдят с удостоверение за наличните вписвания за имота, предмет на настоящия договор, в съответния регистър, воден от Службата по вписванията-гр.Бургас.

Като се уверих, въз основа на представените ми писмени доказателства, че прехвърлителите са собственици на описания в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт недвижим имот, и след като изпълних задълженията си по чл.25 от ЗННД, извърших този нотариален акт. Актът се прочете от участващото в нотариалното производство лица, след което същите ми заявиха, че го одобряват и са съгласни със съдържанието му, както и че разбират правните последици на настоящия договор. Актът прочетох на глас на участващите в нотариалното производство лице. След одобрението му от тях, същите изписаха пред мен – Нотариуса, собственоръчно в акта името си и договорът се подписа от участващите в нотариалното производство лица и от мен-Нотариуса.

За извършването на акта по настоящото нотариално производство се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1.Типов договор за отстъпване право на строеж; 2.Скица №71/25.02.2013г.; 3. Удостоверение за данъчна оценка №5203003022/01.03.2013г.; 4. Удостоверение за търпимост №94-00-303/15.03.2013г. от Община Камено; 5. Удостоверение изх.№94-00-379/18.03.2013г. на Община Камено; 6. Удостоверение за наследници изх.№94-00-10/03.01.2013г.; 7. Удостоверение за наследници изх.№94-00-222/15.02.2013г.; 8. Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД; 9. Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК от продавачите; 10. Квитанции за платени такси.

ПРОДАВАЧИ: 1.

Христинка Велева Георгиева

2.

Илианка Велева Николова

3.

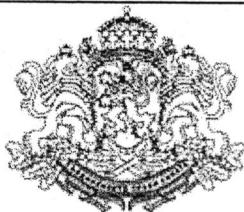
Марияна Якова Таткова

КУПУВАЧ:

Христо Ивановотанов

НОТАРИУС:





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)



А К Т № 1886

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 и Заповед № РД-11-33 от 16.02.2018г. на Областен управител на област Бургас;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ XV-1301 (петнадесет-хиляда триста и едно), в квартал 87 (осемдесет и седем) по плана на гр. Камено, целият с площ от 640 (шестстотин и четиридесет) кв.м. Одобрен ПУП със Заповед 836/04.03.1966г. и Заповед № РД-02-14-2222/27.12.2000г. - кад. план;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Камено, общ. Камено, обл. Бургас; УПИ XV-1301, в квартал 87 по плана на гр. Камено;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	изток - УПИ XIV-997; запад - УПИ XVI-995; север - УПИ XVII-996; юг - улица;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	3 027.20 (три хиляди двадесет и седем лева и двадесет-стотинки) лева;

Община КАМЕНО
ВЯРНО СЪРБИВАНАТА
Подпис



7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Христо Иванов Стоянов
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 ОРИГИНАЛ
Подпис



Изх. № 5203017321 / 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 8120 гр.КАМЕНО , кадастрален номер от квартал 87, УПИ парцел XV 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	640,00		1/1	3 027,20	3 027,20

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 3027.20 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 3027.20 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203017321/16.03.2018 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС

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

Подпис:
Издаде: Мария Петрова



Данъчното задължението лице няма изтегасени задължения по имота, данъчната оценка е валидна до 30.06.2018 г.



Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

/оценителски доклад/

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

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100729 от 16.05.2011 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
Дружество на независим оценители
Рег. № 900300021 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Мащини и съоръжения
Търговски предприятия и вземания
Х.П.Х. ЕООД - ЕИК 102610430

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** № КС/05/6292/21 март 2006г. и **СЕРТИФИКАТ** за оценителска правоспособност рег. № 300100729 от 16.05.2011г. на КНОФ 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/: УПИ XV – 1301 , кв. 87 по плана на гр. Камено, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **640 кв.м** / по Скица ПИ 1374 по кад. план на гр. Камено с площ 1661 кв.м./ ; граници: изток – УПИ XIV- 997; запад - УПИ XVI - 995; север – УПИ XVII – 996 ; юг – улица ;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:

АЧОС № 1886 от 21.03.2018 г.,

СКИЦА № 113 от 13.03.2018 г. - Община Камено;

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка № 5203017321/16.03.2018г.;
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”:

УПИ XV – 1301 , кв. 87 по плана на гр. Камено, Община Камено , Област Бургас целият с площ – **640 кв.м**; граници: изток – УПИ XIV- 997; запад - УПИ XVI - 995; север – УПИ XVII – 996 ; 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 оценяваният 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 с 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 отреджване 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:

СПРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - **20 лв/м²**

УПИ IX – 1301, кв. 87

по плана на гр. Камено, Община Камено,
Област Бургас

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ - **15 лв/м²**

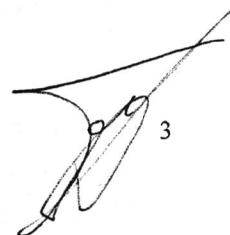
Предвид самостоятелността на обекта и наличието на пМЖ – 34 кв.м. собственост на Христо Иванов Стоянов – НА 43т. I, р.№ 557, д.№38/2013г.,
Коригираме с Ксф – 0.75

Площ на имота/парцела/ - **640 кв.м.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - **9 600.00 лв.**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/ - **9 600.00 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

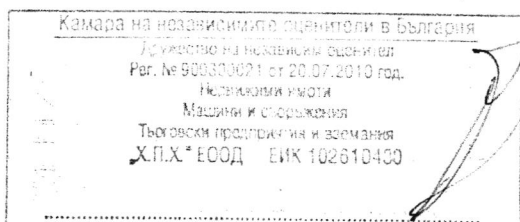
Пазарната стойност на обект: УПИ XV – 1301 , кв. 87 по плана на гр. Камено, Община Камено , Област Бургас целият с площ – 640 кв.м; граници: изток – УПИ XIV- 997; запад – УПИ XVI - 995; север – УПИ XVII – 996 ; юг – улица , общинска собственост , се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 13.04.2018 г. - 9 600.00 лв.

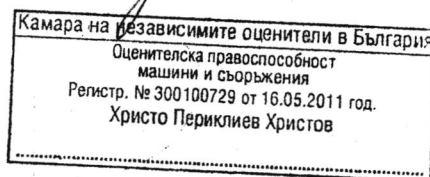
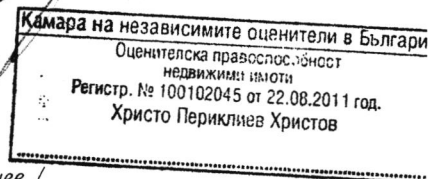
Словом: девет хиляди шестотин лева

гр. Бургас
13 април 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, машиносметите 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.