ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-115/22.06.2018

Общински съвет
гр. Камено
Вх.№ 198/04.07.2018

ОБЩИНА КАМЕНО

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

11

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А
от
Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Даване на съгласие и определяне на начална тръжна цена за продажба на имот ПИ № 018039, с площ 6.084 дка, в местността „Летище", в землището на с. Трояново, Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Камено предлага за продажба имот ПИ № 018039, с площ 6.084 дка, в местността „Летище", в землището на с. Трояново, Община Камено, актуван с Акт за частна общинска собственост № 1 468 от 16.10.2014 год.

Съгласно чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, общинският съвет е органът, който взема решения за „придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства".

В тази връзка считам, че следва да бъде прието решение, с което да се възложи и упълномощи Кмета на община Камено, да предприеме необходимите правни и фактически действия, съобразно закона, за продажбата на цитирания имот.

Въз основа на гореизложеното предлагам Общински съвет – Камено да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и чл.27, ал.5 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост, във вр. с чл.51, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Камено,

Р Е Ш И :

I. Допълва Програмата за разпореждане с имоти и вещи общинска собственост за 2018 година, като в раздела „Общински имоти, които община Камено има намерение да предложи за продажба“, включва за продажба имот № 018039, с площ 6,084 дка, с начин на трайно ползване **„нива“**, находящ се в местността „Летища“, в землището на с. Трояново, община Камено.

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на ПИ № 018039, с площ 6.084 дка, в местността „Летище“, в землището на с. Трояново, Община Камено, актуван с Акт за частна общинска собственост № 1 468 от 16.10.2014 год., при начална тръжна цена и стъпка на наддаване както следва:

Начална тръжна цена – 26 870.00 (двадесет и шест хиляди осемстотин и седемдесет) лева, без ДДС, съгласно експертна оценка.

Стъпка за наддадаване 10 % от първоначалната тръжна цена – 2 687 (две хиляди шестстотин осемдесет и седем лева) лева.

Предложенията за наддаване в търга не могат да бъдат по-малки от 10 % от първоначалната тръжна цена.

Депозит за участие в търга е в размер на 2 687 (две хиляди шестстотин осемдесет и седем лева) лева.

III. Възлага на кмета на Община Камено да организира и проведе търга и да сключи договор за покупко-продажба при описаните условия със спечелилия търга.

Приложения:

1. Скица № К08821/22.06.2018 год.;
2. Акт за ЧОС 1468/16.10.2014 год.;
3. Експертна оценка
4. Удостоверение за данъчна оценка № 5203017823

ЖЕЛЬО ВАРДУНСКИ
Кмет на Община Камено

Община КАМЕНО КМЕТ 1

С К И Ц А

№ КО8821/22.06.2018 г.

М 1:1000

на имот с номер **018039** в землището на с.ТРОЯНОВО с ЕКАТТЕ 73211, общ.КАМЕНО.

Имотът е собственост на:

1. **ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ-ЧЛ.19 АЛ.1, Рег. номер XX17-01 , с.ТРОЯНОВО,**
   Документ: Заповед по чл.45в/7/ ППЗСПЗЗ № РД 11-88 от 23.10.2008 г.

Площ на имота: **6.084 дка.** Начин на трайно ползване: **Нива**

Вид собственост: **Общинска частна**

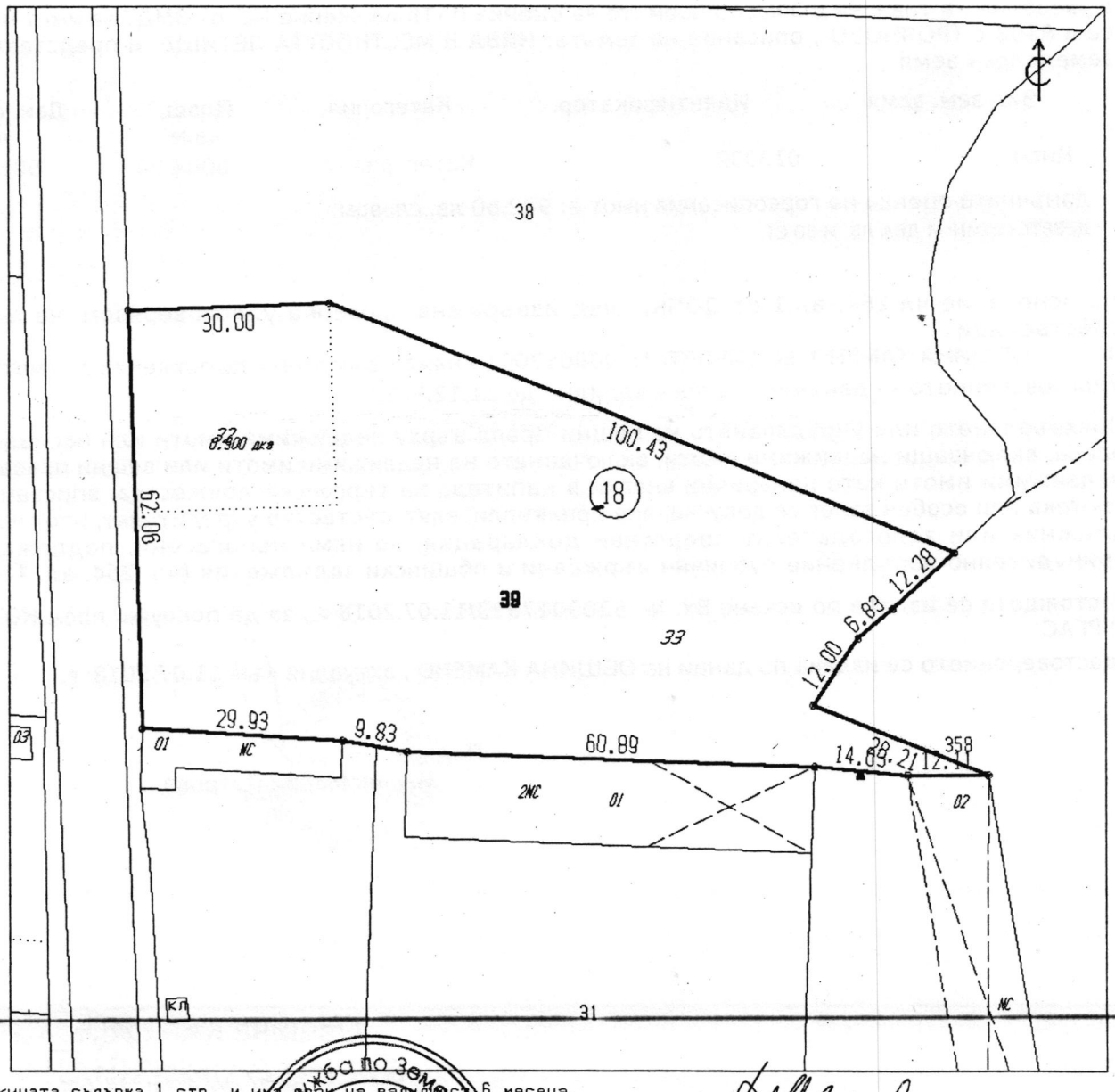
Категория на земята при неполивни условия: **Четвърта**

Имотът се намира в местността **"ЛЕТИЩЕ"** при граници и съседи:

№ 018038, Овощна градина	на	ДИМИТЪР СТОЯНОВ ФЪНДАЛОВ
№ 000358, Залесена терит.	на	ТП "ДГС-БУРГАС"
№ 018030, Стопански двор	на	МИМА ТРОЕВА МАТЕВА и др.
№ 018031, Стопански двор	на	"ОМЕГА АГРО" ЕООД
№ 018030, Стопански двор	на	МИМА ТРОЕВА МАТЕВА и др.
№ 000149, Полски път	на	ОБЩИНА КАМЕНО-ПОЛСКИ ПЪТИЦА,ДЕРЕТА

Имотът е образуван от имот № 018010.

Община КАМЕНО
ВЕРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: ...



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца.

Изработил: / ДОРЯНА ТОДОРОВА ПОПОВА
Главен специалист

Дата: . .20 г. Заверил: / ВАЛЕНТИНА КАЛЕВА
Печат НАЧАЛНИК на Общинска служба по земеделие

Скицата е само за служебно ползване

Общинска служба по земеделие КАМЕНО
Министерство на земеделието, храните и горите
202-3

ОБЛАСТ БУРГАС
ОБЩИНА КАМЕНО
8120 гр.КАМЕНО ул.ОСВОБОЖДЕНИЕ N: 101

Изх. № 5203017823 / 11.07.2018 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 находящ се в 8108 с.ТРОЯНОВО , описание на земята: НИВА В МЕСТНОСТТА ЛЕТИЩЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	018039	Категория IV	6084.00	902.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 902.60 лв. словом: ДЕВЕТСТОТИН И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици
1. ОБЩИНА КАМЕНО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000057001 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2018 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5203017823/11.07.2018 г., за да послужи пред НОТАРИУС БУРГАС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАМЕНО , актуални към 11.07.2018 г.

Подпис: .....
Издал: Мария Петрова

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

16 -10- 2014

Вписан .....19....г.
Том 40 № 1
Дв. Вх. рег. № 12618
Съдия по вписванията:.....

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Камено ОБЛАСТ Бургас

УТВЪРЖДАВАМ: (подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж.Стефан Бонев Стефанов
(име, презиме и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • БУРГАС • Служба по вписванията

АКТ № 1 468

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2014 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.3, ал.3 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Нива с площ 6.084 /шест дка осемдесет и четири кв.м./ дка. Категория на земята-четвърта. В местността "Летище". ПИ № 018039 /нула, едно, осем, нула, три, девет/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на с.Трояново, общ.Камено, обл.Бургас. ПИ № 018039.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 018038-нива, ПИ № 000348-залесена терит., ПИ № 018030-стопански двор, ПИ № 018031-стопански двор, ПИ № 018030-стопански двор, ПИ № 000149-полски път.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	902,60 лева

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	313 от 11.01.2007 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

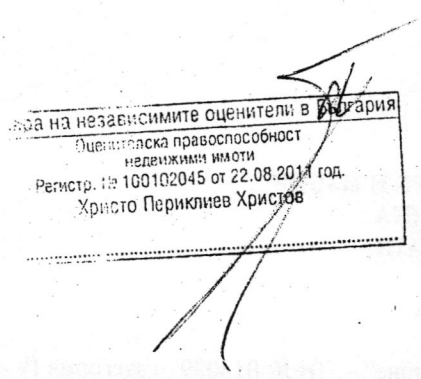
Ангелина Петкова Пенева-нач.отдел "УОС"

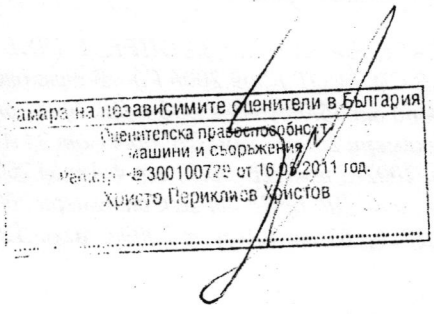
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис.....

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А
/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

ЕКСЕПЕРТНА ОЦЕНКА
/доклад/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА : ОБЩИНА КАМЕНО , ул. „Освобождение" , № 101 , гр. Камено – 8120 , ЕИК по Булстат – 000057001 , представлявана от Желъо 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 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 БЪЛГАРИЯСЕРТИФИКАТ 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/ – **27 април 2018 г.** , при условие, че не настъпят съществени промени на пазара на НИ ;

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА/техн. параметри/: Нива с площ 6.084 дка в местността „Летище" – ПИ № 018039 , категория IV-та , *по плана на с. Трояново, Община Камено , Област Бургас ,*
при граници на обекта: ПИ № 018039 - нива;
ПИ № 000348 – залесена територия;
ПИ № 018030 – стопански двор;
ПИ № 018031 – стопански двор;
ПИ № 018030 – стопански двор;
ПИ № 000149 – полски път;

СОБСТВЕНОСТ И ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА:
АЧОС № 1468 от 16.10.2014г. на Община Камено;
СКИЦА № К07447/15.10.2014г. на Община Камено ;
ПИСМО № 61-00-124Х /07.03.2018г.;
Общинска частна собственост;

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

ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА

Нива с площ 6.084 дка в местността „Летище" – ПИ № 018039 , категория IV-та ,
по плана на с. Трояново, Община Камено , Област Бургас ,

При извеждането на стойностите се има предвид - *НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.) - В сила от 05.06.1998 г. Приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., Отразена деноминацията от 05.07.1999 г.qОбн. ДВ. бр.64 от 5 Юни 1998г., изм. ДВ. бр.63 от 13 Юли 1999г., изм. ДВ. бр.98 от 1 Декември 2000г., изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.44 от 8 Май 2001г., изм. ДВ. бр.96 от 11 Октомври 2002г., изм. ДВ. бр.31 от 4 Април 2003г., изм. ДВ. бр.59 от 19 Юли 2005г., изм. ДВ. бр.75 от 12 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.78 от 26 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.62 от 31 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.45 от 13 Май 2008г., изм. ДВ. бр.62 от 4 Август 2009г.,* ***изм. ДВ. бр.39 от 20 Май 2011г.***

С П Р А В К А

за параметрите на оценяваните обекти

Имот №	Площ дка	Начални с-ти /цени/ - лв	Коефициент за площ	Коефициент за близост	С-ст /цена/ на дка - лв	Стойнос /цена/ на обекта - лв
ПИ № 018039 нива	6.084	430	0.10	0.10	516.00	**3 139.00**

Стойност на обекта по м-да / закр./ - 3 140 лв

ОЦЕНКА НА ПАРЦЕЛА

Оценка по метода на " Сравнителните стойности" - "Метода на пазарните аналози":

Нива с площ 6.084 дка в местността „Летище" – ПИ № 018039 , категория IV-та ,
по плана на с. Трояново, Община Камено , Област Бургас ,

Община КАМЕНО
КМЕТ
7

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

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 – транпортна обвързаност, жилищни зони , търговски обекти , свободно или сключено застрояване; Фактори повишаващи стойността, курорти , добър изглед; Редуциращи фактори – засенчване , промишлена интеревениця/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 бизнис-потенциал.

***Методът на пазарните аналози** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обощени 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 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 аналози8пазарни 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 12 до 18 лв/м^2 . Приемаме както следва:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - **14 лв/м^2**

Нива с площ 6.084 дка в местността
„Летище" – ПИ № 018039 , категория IV-та ,
по плана на с. Трояново, Община Камено ,
Област Бургас ,

КОРИГИРАНА СТОЙНОСТ - **5.60 лв/м^2**
Предвид х-ра на обекта , предназначението му
и инвестиционните реализирани СМР
Коригираме с Ккор – 0.40

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Площ на имота/парцела/	-	**6.084 кв.м.**
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	-	**34 070 лв.**
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /кръгло/	-	**34 070 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.*

ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ :

(Най – вероятна пазарна стойност – КРАЙНА ОЦЕНКА)

Задължителното изискване на принципите на оценка на подобни обекти да се извършва по минимум два метода, предполага и различие в изведените стойности по съответните методи. За осредняване и получаване на правдива , претеглена пазарна цена на имота , следва да се приложи принципа на ***Тежест на методите*** *. Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите по методите при отчитане многоспектралният анализ на влиянието на факторите - качества на действителните характеристики на имотите, комуникационност , транп.достъпност , комплексност на изграждане на инфраструктурата, ниво на сравнимост на приходите от евентуални наеми , общите количествени параметри на пазара на недвижими имоти и в частност – пазарната конюнктура и икономическо развитие на региона. Този метод е дефиниран от арх. Негели , Германия , утвърден и признат от всички международни и европейски организации от бранша. Причините за прилагането на този метод са обусловени от факта , че към момента на оценката на пазара на подобни обекти се реализира едновременно засилено търсене и инцидентно предлагане, нелогични и прекомерно високи или ниски цени в един и същи сигмент и диапазон на пазарната ниша.*

Определяне на средна пазарна стойност, чрез принципа на тежест на методите- корелация - в зависимост от преценка на относителното тегло / теглови коефициент/ и влияние на съответният метод върху пазарната цена , се извършва както следва :

По утвърдена в практиката схема на съотношение между методите е налице следната относително постоянна зависимост:

С П Р А В К А

за допустимите съотношения в отклоненията между методите на оценка

Отклонение Сравн. / норм. с-ст	**Съотношение**
0 - 10%	1 : 1
10 - 20%	1 : 2
20 - 30%	1 : 3
30 - 40%	1 : 4
40% и повече %	1 : 5

Определяне на средна пазарна стойност, чрез принципа на тежест на методите-корелация - в зависимост от преценка на относителното тегло и влияние на съответният метод върху пазарната цена.

Стойностите, определени по методите образуват ценовия диапазон, в рамките на който попада най – вероятната пазарна стойност на оценявания имот. Тя се определя с помоща на експертни теглови коефициенти на влияние на отделните методи на оценяване и отразяват:

- *Моментно състояние на дадения местен пазар (търсене и предлагане).*
- *Комплексното влияние на външните икономически фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия обект.*
- *Предназначение на оценката.*

Община КАМЕНОКАЛ
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис ...

Деловото участие на различните методи на оценяване в крайна пазарна стойност се дава в %.

№	ОЦЕНКА ПО МЕТОДИ :	Получена ст. /лв./	Теглови коефиц. Кт.	Опред. паарз. ст. лв.
1.	Метод на "Сравнителната стойност"	34 070	0.75	25 553
2.	Метод на "Нормативна стойност"	3 140	0.25	785
	ОБЩО : *До 2% р-ди за пазарна адаптация и р–р на парцела:*			**26 338** **528**
	Крайна претеглена стойност (закр.) :			**26 870**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на обект: **Нива с площ 6.084 дка** в местността „Летище" – ПИ № 018039 , категория IV-та , *по плана на с. Трояново, Община Камено , Област Бургас ,*
при граници на обекта: ПИ № 018039 - нива;
ПИ № 000348 – залесена територия;
ПИ № 018030 – стопански двор;
ПИ № 018031 – стопански двор;
ПИ № 018030 – стопански двор;
ПИ № 000149 – полски път;
, **частна общинска собственост ,** се определя в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КЪМ 27.04.2018 г. - 26 870.00 лв.
Словом: двадесет и шест хиляди осемстотин и седемдесет лева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102045 от 22.06.2011 год.
Христо Периклиев Христов

гр. Бургас
26 април 2018 г.

Независим оценител:
/ Христо Периклиев /
Докт. по ССИЕО

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

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.;

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Община КАМЕНО КМЕТ

- „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-теоретичини 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 незвижими 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 ВЗЕМАНИЯ** , 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 ЗЕМЕДЛСКИ 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 МАРКЕТИНГИ 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

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност машини и съоръжения
Регистр. № [illegible] от 16.05.2011 год.
Христо Периклиев Христов

Община КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис .....

Община КАМЕНО КМЕТ 7